

**Underrättelse
om avslutad förrättning**

2024-04-11

Ärendenummer

N236104

Förrättningslantmätare
Christina Ivarsson

Region Halland
Box 517
301 80 HALMSTAD

Halmstad Plönninge 1:4 m.fl.

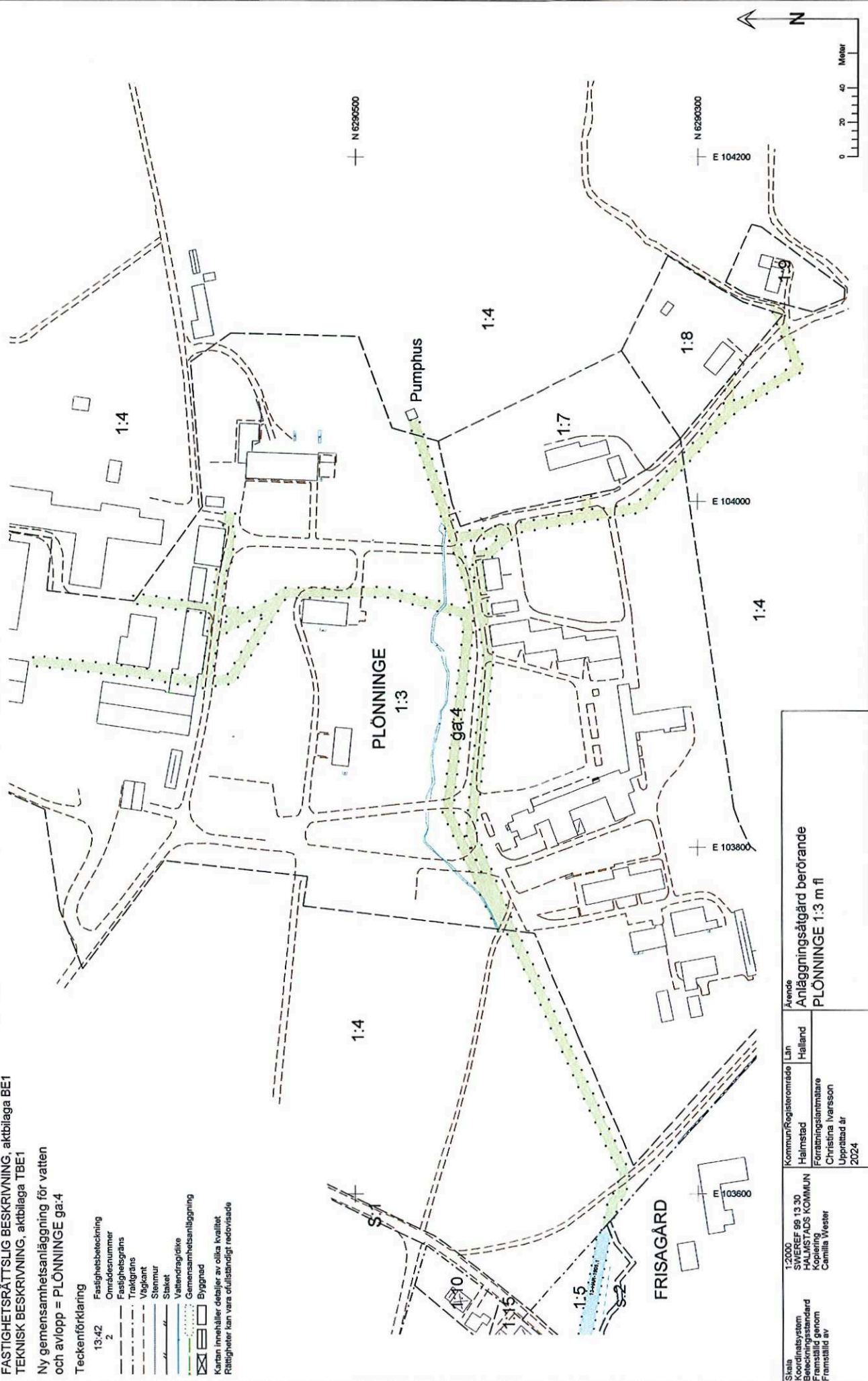
Ärende	Anläggningsåtgärd berörande Plönninge 1:3 mfl Kommun: Halmstad Län: Halland
Förrättningsbeslut	Förrättningen har avslutats den 11 april 2024 utan sammanträde.
Förrättnings- handlingar	Kopior av förrättningskarta, beskrivning, protokoll, andelstalslängd, normer och underlag för beräkning av andelstalen bifogas. De fullständiga förrättningshandlingarna finns på myndighetens kontor.
Tidpunkt för registrering	Under förutsättning att inget förrättningsbeslut överklagas kommer resultatet av förrättningen att registreras i fastighetsregistret. Detta sker tidigast den 16 maj 2024.
Aktmottagare	Kopia av de slutliga förrättningshandlingarna (akten) kommer att skickas till Region Halland samt blivande ordförande i samfällighetsföreningen när ärendet är infört i fastighetsregistret.
Överklagande	Den som är missnöjd med Lantmäterimyndighetens beslut eller åtgärd kan överklaga dessa genom att en skrivelse lämnas eller skickas till: Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun Box 153 301 05 Halmstad Mark- och miljödomstolen behandlar sedan överklagandet. Skrivelsen måste ha kommit in till Lantmäterimyndigheten inom fyra veckor från avslutningsdagen, d.v.s. senast den 10 maj 2024. Kommer skrivelsen in för sent kan överklagandet inte behandlas. Ange att ni överklagar och vilket beslut eller vilken åtgärd ni överklagar. Anteckna förrättningsens ärendenummer N236104 och redogör för vad ni anser skall ändras och varför.

FASTIGHETSÄTTNINGSLIG BESKRIVNING, aktbilaga BE1
TEKNISK BESKRIVNING, aktbilaga TBE1

Ny gemensamhetsanläggning för vatten
och avlopp = PLÖNNINGE ga.4

Teckenförklaring

- 13.42 Fastighetsbeteckning
2 Områdesnummer
--- Fastighetsgräns
--- Tråkgräns
--- Vägkant
--- Stenmur
--- Skäret
--- Vattendrag/dike
--- Gemensamhetsanläggning
--- Byggnad
Kartan innehåller detaljer av olika kvalitet
Rättigheter kan vara ofullständigt redovisade



Skala 1:2000	Kommun/Registreringsområde Län	Aveny Anläggningsåtgärd berörande PLÖNNINGE 1:3 m fl
Koordinatsystem SWEREF 99 13 30	Halland	
Beteckningsstandard Framställt genom Framställt av	Halmstad	
	Förreträttningsman Christina Ivarsson	
	Upprättad år 2024	

Beskrivning

2024-04-11
Ärendenummer
N236104
Förrättningslantmätare
Christina Ivarsson

Ärende	Anläggningsåtgärd berörande Plönninge 1:3 mfl Kommun: Halmstad Län: Halland
Ny Gemensamhetsanläggning	Blivande Plönninge Ga:4 (Beteckningen för den inrättade gemensamhetsanläggningen är preliminär och gäller först sedan förrättningen registrerats i fastighetsregistret). Ändamål: Vatten- och avlopp
Gemensamhetsanläggningens ändamål, läge, storlek m.m.	Gemensamhetsanläggningen består av anordningar för vattenförsörjning och avlopp enligt förrättningskarta, aktbilaga KA1. Anordningarna är befintliga. Dricksvatten ska levereras året om från det kommunala vattennätet. Vattnet ska hålla lägst den kvalitet som hälsoskyddsmyndighet kan godkänna. Avloppsvatten från deltagande fastigheters hushåll ska ledas till kommunalt avloppsnät. De krav som hälsoskyddsmyndighet eller annan kommunal nämnd därvid kan ställa för att ta emot avloppsvattnet ska uppfyllas.
Deltagande fastigheter	Fastigheter som ska delta i gemensamhetsanläggningen, se andels-talslängd, aktbilaga AN1. Deltagande fastigheter utgör en anläggningssamfällighet, d.v.s. en samfällighet som ska utföra anläggningen och ansvara för dess drift.
Upplåtet utrymme	För att se till, underhålla och reparera ledningarna upplåts ett 6 meter brett område med ledningarna huvudsakligen i mitten. Ledningarnas läge, se förrättningskarta, aktbilaga KA1. Ledningar samt kopplingspunkt belägna inne i befintligt pumphus ska ingå i gemensamhetsanläggningen. Utrymme för dessa anläggningar upplåts i pumphuset. Vattenmätare för vattenförbrukningen för varje delägande fastighet ska ingå i gemensamhetsanläggningen. Vattenmätarna finns installerade inuti byggnad/byggnader på respektive fastighet. Vattenmätare för den totala leveransen av vatten från kommunens nät samt servisventiler ingår inte i gemensamhetsanläggningen. Mät-

brunnarna där dessa vattenmätare och servisventiler är placerade ingår i gemensamhetsanläggningen.

Gemensamhetsanläggningen är i den sydöstra delen, utmed Plönninge 1:7, 1:8 och 1:9, upplåten inom samma område som är upplåten för gemensamhetsanläggningen Plönninge ga:3 för dagvattenledning. Samtliga ledningar är befintliga och gemensamhetsanläggningarna bedöms kunna utövas parallellt. Vid utövandet av respektive gemensamhetsanläggning ska hänsyn tas till den andra gemensamhetsanläggningen så dess funktion inte påverkas.

Anläggningssamfälligheten har rätt att beträda de belastade fastigheterna för anläggande, tillsyn, underhåll, reparation och förnyelse av ledningarna inklusive tillbehör samt för avläsning av vattenmätare. Respektive fastighetsägare ska kontaktas före det att avläsning av vattenmätare ska ske. Efter avslutat ledningsarbete är anläggningssamfälligheten skyldig att snarast återställa mark, utrymme och anläggning i görligaste mån i förut befintliga skick.

För tillträde till upplåtet utrymme har anläggningssamfälligheten även rätt att ta väg eller använda väg på belastad fastighet. I den mån det kan ske utan avsevärd olägenhet ska fastighetsägarens anvisningar om väg och vägval därvid följas.

Till förmån för:
Anläggningssamfälligheten.

Belastar:
Fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen

Tidpunkt för
utförande

Anläggningen är utförd.

Överföring av
fastighetstillbehör

Den anläggning (vatten- och avloppsledningar med anordningar) som ingår i gemensamhetsanläggningen överförs från de fastigheter där de är belägna (Plönninge 1:3, 1:4 och 1:8) till de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen.

Anläggningen ska vara samfällid för dessa fastigheter.

Ändring av
andelstal

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

- Om det uppförs en byggnad på en deltagande fastighet
- Om det rivs en byggnad på en deltagande fastighet

Andelstalet ska vid ändring beräknas efter samma grunder som i förrättningen, d.v.s. enligt normer för andelstalsberäkningen, aktbilaga NO1.

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

Avtalsservitut

Verkan på servitut: 1380IM-05/2105.1

Servitutet upphör.

Ändamål: Vatten- och avloppsledningar

Gällde till förmån för: Plönninge 1:5

Belastade: Plönninge 1:3

Denna handling har undertecknats elektroniskt av

Christina Ivarsson



Protokoll

2024-04-11
Ärendenummer
N236104
Förrättningslantmätare
Christina Ivarsson

Ärende	Anläggningsåtgärd berörande Plönninge 1:3 mfl	
	Kommun: Halmstad	Län: Halland

Sammanfattning	I detta protokoll redovisas beslut om: ♦ Inrättande av gemensamhetsanläggning. ♦ Överföring av fastighetstillbehör. ♦ Rätt för samfällighetsföreningens styrelse att under vissa förutsättningar själv besluta om ändring av andelstal (tillägg till anläggningsbeslut).
----------------	--

Handläggning	På lantmäterimyndighetens kontor i Halmstad utan sammanträde.
--------------	---

Sökande och sakägare	Fastighet	Ägare	Anmärkning
	Plönninge 1:9, lagfaren ägare	Adam Björk	
	Plönninge 1:7, lagfaren ägare Plönninge 1:8, lagfaren ägare	Frisagård Fastighets AB	För behörighet, se aktbilaga 11.
	Plönninge 1:3, lagfaren ägare	Plönninge Förvaltning AB	För behörighet, se aktbilaga 10.
	Plönninge 1:4, lagfaren ägare	Region Halland	Sökande Fullmakt för Stina Påg, se aktbilaga 1. Fullmakt för Katarina Lindh, se aktbilaga 2. Ombud för skogsegendoms-delegationen samt fullmakt för Staffan Johansson, se aktbilagor 29-30 (tillhör ärende

		N226051 vilket aktuellt ärende är utbrutet från).
Plönninge 1:5, lagfaren ägare	Steenneroedt Förvaltnings AB	För behörighet, se aktbilaga 4. Fullmakt för Stig Johansson, se aktbilaga 6.

Hänvisning till för-
fattningar m.m.

AL Anläggningslagen (1973:1149)
FBL Fastighetsbildningslagen (1970:988)
SFL Lagen om förvaltning av samfälligheter (1973:1150)

Yrkanden

Ansökan avser förrättning enligt AL för bildande av en
gemensamhetsanläggning för vatten- och avloppsändamål, se ansökan
aktbilaga A1 och yrkanden, aktbilagor YR1-2 och YR4-7.

Yrkandena från sökanden innebär följande:

- Gemensamhetsanläggning ska bildas för vatten- och
avloppsändamål, se aktbilagor A1 och YR1.
- Förrättningskostnaden ska betalas av ägaren till Plönninge 1:3,
Region Halland, se aktbilaga A1.
- Bildandet av gemensamhetsanläggning för vatten- och
avloppsändamål ska brytas ut och handläggas i ett eget separat
ärende, se aktbilaga YR2.
- Yrkande om att utöka gemensamhetsanläggningen med
ytterligare en ledningssträcka samt återtagande av yrkande
gällande denna ledningssträcka, se aktbilagor YR4-5.
- Gemensamhetsanläggningen ska upplåtas till en bredd om 6
meter, där så är möjligt, se aktbilaga YR5.
- Utformningen av gemensamhetsanläggningen ska följa
ledningsträckningen enligt ledningskarta enligt aktbilaga 32, för
yrkanden se aktbilagor YR6-7.

Muntliga yrkanden inkomna vid sammanträde i ärende N226051, se
aktbilaga ÖV1:

- Det ska bildas en gemensamhetsanläggning för vatten- och
avloppsändamål istället för en för vatten respektive en för
avlopp.
- Gemensamhetsanläggningen ska gå fram till fastighetsgräns
vid bostadsfastigheterna Plönninge 1:7-9.

- Vattenmätare för vattenförbrukningen för respektive fastighet ska ingå i gemensamhetsanläggningen.
- I pumphuset ska kopplingspunkt och ledningar ingå i gemensamhetsanläggningen. Utrymme för dessa anläggningar ska upplåtas inne i pumphuset.
- Vid anslutningspunkter till det kommunala VA-nätet ska brunnar ingå i gemensamhetsanläggningen.
- Anläggningarna ska frigöras och överförs till anläggningssamfälligheten.
- Andelstalet för drift ska i första hand debiteras efter förbrukning, även vad gäller överhalkostnader.
- Ingen ersättning ska utgå till någon fastighetsägare för upplåtelse av utrymme samt för de anläggningar som frigörs och överförs till gemensamhetsanläggningen.
- Sökanden, Region Halland, ägare till Plönninge 1:4, yrkade om att ett sammanträde ska hållas för att bilda en samfällighetsförening för förvaltning av gemensamhetsanläggningen. Kostnaden för detta ska betalas av Region Halland.
- Ägaren till Plönninge 1:5 yrkade om att de inte vill ingå i en gemensamhetsanläggning.

Yrkanden inkomna vid sammanträde den 28 november 2023, se aktbilaga PR1:

- Stig Johansson, Plönninge 1:5, yrkar om förordnande av avtalsservitut för vatten- och avloppsledningar (05/2105) att fortsätta gälla i överförda ledningar.

Sammanträdet yrkade på följande:

- Styrelsen ska ges rätt att ändra andelstal efter upprättade normer.
- En aktkopia ska tillsändas ordföranden i den samfällighetsförening som ska bildas för förvaltningen.

Övriga inkomna yrkanden i aktuellt ärende:

- Ägaren till Plönninge 1:5 har även inkommit med skriftligt yrkande om att de inte vill ingå i en gemensamhetsanläggning för vatten- och avloppsändamål. Istället ska deras servitut för vatten- och avloppsledningar oförändrat fortsätta att gälla, se aktbilaga YR3 och SK3.
- Ägaren till Plönninge 1:8 har inkommit med yrkande om att ledningar belägna inom fastigheten ska frigöras och överförs till anläggningssamfälligheten utan ersättning. Vidare yrkas om

ingen ersättning för det utrymme inom fastigheten som upplåts till gemensamhetsanläggningen, se aktbilaga YR8.

Sammanfattning

I ärendet har följande hänt sedan sammanträdet den 28 november 2023:

- Vid sammanträdet framförde företrädare för Plönninge 1:5 att de önskade få en ny ledningsdragning av sina ledningar i annat läge väster om fd Plönningeskolans huvudsakliga byggnader. Detta har Region Halland, ägare av Plönninge 1:4, tidigare haft som förslag. Ett förnyat försök har därför genomförts om att skriva ett avtal gällande ledningsflytten. Avtalet har dock inte undertecknats av Plönninge 1:5.
- Skrivelser har inkommit från Plönninge 1:5 med synpunkter på eventuella andelstal för Plönninge 1:5, hur provtagning för överhållavgifter ska tas, ledningsnätets skick samt frågor om tryckfallet, se aktbilagor SK1-2. För lantmäterimyndighetens svar på skrivelser, se aktbilagor 21 och 25.
- Skrivelse inkommen från Stig Johansson, Plönninge 1:5, där de meddelar att Steenseroedt Fastigheter AB beslutat att de inte ska ingå i en gemensamhetsanläggning då de anser att det inte framkommit en acceptabel lösning, se aktbilaga SK3.
- Flm har tagit fram förslag på andelstal baserade enbart på antal kvadratmeter byggnadsarea (BYA) på fastigheterna, oavsett användning. Förslaget har mejlats ut till samtliga fastighetsägare 2023-12-21, se aktbilaga 22.
- Erhållit mejl med acceptans av de föreslagna andelstalen med BYA som grund från Plönninge 1:4, se aktbilagor 24 och 26, Plönninge 1:7 och 1:8, se aktbilaga 23 och Plönninge 1:9, se aktbilaga 27. Telefonsamtal har skett med företrädare för Plönninge 1:3 2024-03-18 där företrädaren informerade att de inte har några synpunkter på andelstalen, se aktbilaga DA1.
- Erhållit yrkande om att utformningen av gemensamhetsanläggningen ska följa ledningskarta, se aktbilaga 32, och inte kartor till ansökan, se aktbilagor YR6-7. Ledningskartan visar att ledningarna enbart är belägna under en byggnad istället för fyra byggnader. Därmed har förrättningskartan reviderats jämfört med den som redovisades vid sammanträdet den 28 november
- Laholmsbuktens VA (LBVA) har varit ute på plats och kunnat konstatera att det kommunala vattnet inte är sammankopplat med Plönninges egen vattenkälla i pumphuset, se aktbilaga 19. LBVA informerar att det var tryckfall i april 2023 samt att det gjorts vissa reparationer som kan ha orsakat kortare tryckfall, se aktbilaga 36. Vidare har LBVA meddelat att den kontroll av en

servisventil som de vill utföra inte påverkar bildandet av gemensamhetsanläggningen samt att gemensamhetsanläggningens ansvar börjar vid fastighetsgräns mellan Plönninge 1:4 och Frisagård 1:5, se aktbilagor 15 och 38.

- Region Halland har meddelat att vattenmätare har installerats för de fastigheter som ska ingå i gemensamhetsanläggningen och som tidigare saknade mätare, se aktbilaga 39.
- Företrädare för Region Halland har meddelat att gällande ledningarna belägna under byggnad på Plönninge 1:3 finns det inga anläggningar/brunnar inne i byggnaden som ska ingå i gemensamhetsanläggningen samt skickat en ledningskarta över hela området, se aktbilaga 32.
- Viss revidering har gjorts av beskrivningen jämfört med den som redovisades vid sammanträdet den 28 november. Upplåtet utrymme har kompletterats med att område delvis även är upplåtet till Plönninge ga:3. Revidering har även gjorts gällande ändring av andelstalen då andelstalen nu beräknats på annat sätt än vid tidigare version.
- Mejl har skickats till samtliga fastighetsägare om att något ytterligare sammanträde inte anses vara behövligt. Beslut avses fattas enligt det som redovisades på sammanträdet med undantag för ändrade andelstal med antalet m² BYA som grund samt med vissa revideringar av förrättningskartan efter ledningarnas läge, se aktbilaga 40.
- Slutlig skrivelse inkommit från Stig Johansson, Plönninge 1:5, med information om hur Plönninge 1:5 betalar överhalkkostnader samt vattenkostnader. Vidare att Plönninge 1:5 vill stå utanför samfälligheten och att de kostnader som kan uppkomma genom verksamheten på Plönninge 1:5 regleras genom befintligt avtalsservitut, vilket de aldrig motsatt sig att betala, se aktbilaga SK4.
- Yrkande har inkommit från ägaren till Plönninge 1:8, Frisagårds Fastighets AB, om att ledningar belägna inom fastigheten ska frigöras och överförs till anläggningssamfälligheten utan ersättning. Vidare yrkas om ingen ersättning för det utrymme inom fastigheten som upplåts till gemensamhetsanläggningen, se aktbilaga YR8.

Redogörelse

Anläggningsåtgärd

Aktuellt ärende gällande bildande av gemensamhetsanläggning för vatten- och avloppsändamål har brutits ut från ärende N226051, akt 1380K-2022/69. I ärende N226051 genomgick fastigheterna Plönninge 1:3 och 1:4 en ombildning i form av fastighetsregleringar samt avstyckning av tre nya fastigheter, Plönninge 1:7, 1:8 och 1:9.

Gemensamhetsanläggning inrättas för vatten- och avloppsledningar med tillhörande anordningar. Deltagande fastigheter är Plönninge 1:3, 1:4, 1:5, 1:7, 1:8 och 1:9. Samtliga deltagande fastigheter nyttjar ledningarna idag.

På sammanträdet den 28 november 2023 presenterades förslag på förrättningskarta och beskrivning. Inga synpunkter inkom. Efter sammanträdet har dock området som upplåts för gemensamhetsanläggningen flyttats i enlighet med inkommen ledningskarta, se aktbilaga 32, och yrkande, se aktbilagor YR6-7. Detta har kommunicerats med sakägarna, se aktbilaga 40. Några synpunkter på den ändrade utformningen har inte inkommit.

Andelstalen samt grunden (normerna) för dessa har kommunicerats med de deltagande fastigheterna via mejl efter sammanträdet, se aktbilaga 22. Andelstalet för drift och underhålla baseras på antalet m² BYA inom varje fastighet, med 1 andelstal per m² BYA. Kostnaderna för driften ska dock i första hand beräknas efter avläst förbrukning. Likaså gäller för eventuella överhalkkostnader. Ägarna till Plönninge 1:3, 1:4, 1:7, 1:8 och 1:9 har godkänt hur andelstalsberäkningen görs samt förslaget, se aktbilagor 23-24, 26-27 samt DA1. Ägare till Plönninge 1:5 har inte yttrat sig gällande andelstalen mer än att förslaget är värt att diskutera, se aktbilaga SK2.

Fakturor skickas till samfällighetsföreningen som sedan debiterar delägarna. Överhalkkostnader skickas som separat faktura och debiteras enbart till de delägare som generar överhalkkostnader (efter hur stor andel fastigheten genererat).

Ägare till Plönninge 1:5 har yrkat på att fastigheten inte ska ingå i den nybildade gemensamhetsanläggningen då de har ett avtalsservitut (05/2105) som ger dem rätt att nyttja ledningsnätet, se aktbilagor PR1 och SK3. I skrivelser har ägare till Plönninge 1:5 även angett att avtalsservitutet reglerar betalning av uppkomna kostnader för ledningsnätet. Vidare redogörs för hur de betalar sina överhalkkostnader till LBVA. Slutligen har ägaren till Plönninge 1:5 haft frågor gällande ledningsnätets skick samt tryckfall i ledningsnätet, se aktbilagor SK1-2 och SK4. För svar på skrivelserna, se aktbilagor 21 och 25. LBVA har informerat att tryckfallet troligen

berott på vissa reparationer som gjorts på kommunens ledningsnät, se aktbilaga 36.

Avtalsservitut

Plönninge 1:5 har ett avtalsservitut (05/2105) som ger dem rätt att nyttja befintliga vatten- och avloppsledningar, idag belägna på Plönninge 1:3. I samband med inrättandet av gemensamhetsanläggning för vatten- och avloppsändamål kommer ledningarna som servitutet avser att överlåtas till anläggningssamfälligheten, vilket betyder att ledningarna inte längre kommer att tillhöra den fastighet som de är belägna på. Detta medför att avtalsservitutet kommer att upphöra att gälla.

I 5 kap 33a § FBL anges att vid en fastighetsreglering kan en nyttjanderätt förordnas att fortsätta gälla i mark eller byggnad som genom fastighetsreglering överförs till annan fastighet om rättighetsägaren begär det samt att åtgärden är lämplig och inte motverkar syftet med regleringen. I 7 kap 13 § FBL anges att detsamma gäller för avtalsservitut. Då aktuellt avtalsservitut upphör att gälla på grund av en överlåtelse av ledningarna genom AL så bedöms samma regelverk ändå vara tillämpligt. Företrädare för Plönninge 1:5 har yrkat att ett förordnande av avtalsservitutet ska ske för att fortsätta gälla i de överlåtna ledningarna, se aktbilaga PR1.

Ledningarna kommer, efter att de överlåtits, att förvaltas av anläggningssamfälligheten. De deltagande fastigheterna kommer gemensamt att besluta om förvaltningen samt betala uppkomna kostnader efter dels förbrukning och dels efter åsatta andelstal. Men om en fastighet istället nyttjar ledningarna genom ett avtalsservitut, utan att ingå i anläggningssamfälligheten, uppstår det en ovisshet hur de uppkomna kostnaderna vid tex underhåll och reparationer ska betalas. Dessutom står servitutshavaren helt utanför förvaltningen av anläggningen och har ingen påverkansmöjlighet. Vidare görs överlåtelsen av ledningarna för att en gemensamhetsanläggning ska kunna bildas, där deltagarna gemensamt förvaltar ledningarna. Samtliga fastigheter som nyttjar ledningarna bör därför ingå i anläggningssamfälligheten. Med avseende på ovanstående bedöms det inte vara lämpligt att förordna avtalsservitutet att fortsätta gälla i överlåtna anläggningar. Ett förordnande bedöms även motverka syftet med överlåtandet av anläggningarna. Dessutom är det tveksamt om det ens är möjligt att förordna ett avtalsservitut att fortsätta gälla i en gemensamhetsanläggning. Plönninge 1:5s rätt till att fortsätta nyttja ledningarna säkerställs istället genom att fastigheten ingår i anläggningssamfälligheten med ett åsatt andelstal.

Anläggningsbeslut **Skäl:**

Inrättandet av gemensamhetsanläggningen är av stadigvarande betydelse för de deltagande fastigheterna (1 § AL).

Ledningsnätet för vatten- och avloppsändamål är befintligt och användas idag gemensamt av Plönninge 1:3, 1:4, 1:5, 1:7, 1:8 och 1:9. Fastigheterna har inte tillgång till några andra vatten- och avloppsledningar. Plönninge 1:5 har idag ett avtalsservitut (05/2105) för att nyttja ledningarna som ska ingå i gemensamhetsanläggningen. I samband med frigörandet och överföringen av ledningarna till anläggningssamfälligheten upphör avtalsservitutet att gälla. Plönninge 1:5 behöver dock fortsatt kunna nyttja de befintliga ledningarna vilket medför att fastigheten bör ingå i gemensamhetsanläggningen. Vidare kommer delägarna i gemensamhetsanläggningen att ges andelstal vilket ligger till grund för hur kostnader mm ska fördelas samt att det är de delägande fastigheterna som gemensamt beslutar om drift och underhåll av ledningarna. Alla fastigheter som nyttjar ledningsnätet behöver därför vara anslutna till gemensamhetsanläggningen med ett andelstal. Fastigheterna är inte belägna inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp, utan gemensamhetsanläggningens ledningar ansluter till det kommunala VA-nätet genom en anslutningspunkt belägen på Plönninge 1:3. LBVA, som ansvarar för driften av det kommunala VA-nätet, har informerat att ingen av fastigheterna kommer att få en egen anslutningspunkt till det kommunala VA-nätet. Vidare skriver LBVA enbart avtal med en samfällighetsförening som motpart när de levererar VA-tjänster utanför det kommunala verksamhetsområdet, se aktbilagor YT1-2. Därmed finns det ytterligare ett behov av att bilda en gemensamhetsanläggning för de fastigheter som nyttjar ledningarna. Det är således av väsentlig betydelse för berörda fastigheter att gemensamhetsanläggningen inrättas samt att ingå i denna (5 § AL).

Ledningsnätet för vatten och avlopp är befintliga och nyttjas redan av samtliga fastigheter. Bildandet av gemensamhetsanläggningen medför att samtliga fastigheter får en formellt tryggad rätt att fortsätta nyttja ledningarna, vilket medför ett ökat värde för fastigheterna mot om de inte har någon sådan tryggad rätt. Alternativet är att alla fastigheter, om tillstånd erhålls, ordnar enskilda anläggningar inom sin respektive fastighet. Detta skulle dock medföra stora anläggningskostnader för varje fastighet. En sammantagen bedömning är att det mest ekonomiska alternativet är att fortsätta nyttja de befintliga ledningarna. Den marknadsvärdeökning och de fördelar som de deltagande fastigheterna genomgår genom att de får en formell rätt till ledningsnätet bedöms klart överstiga de kostnader och olägenheter som bildandet av gemensamhetsanläggningen medför (6 § AL).

Ägarna av de fastigheter som ska delta i anläggningen motsätter sig inte mera allmänt att den inrättas. Ägarna av Plönninge 1:5 har motsatt sig att de ska ingå i gemensamhetsanläggningen, men inte att gemensamhetsanläggningen bildas. Opinionsvillkoret utgör därmed inget hinder mot inrättandet (7 § AL).

De områden som ska upplåtas till gemensamhetsanläggningen är belägna inom Plönninge 1:3, 1:4 och 1:8. Samtliga ledningar och övriga tillhörande anordningar är befintliga. Till största del är ledningarna med anordningar belägna under jord. Det finns ingen detaljplan som anger var ledningarna ska vara anlagda utan tidigare fastighetsägare har själv anlagt ledningsnätet. Ledningsnätet försörjer ett stort antal byggnader på ett förhållandevis stort område och måste förläggas på ett sådant sätt att detta möjliggörs. Sträckningen där de befintliga ledningarna är anlagda bedöms vara den mest lämpliga sträckningen och som orsakar minst intrång och olägenhet för belastade fastigheter. Alternativet är att det anläggs nya ledningar i annat läge, dock måste de fortfarande anläggas inom det bebyggda området för att möjliggöra en försörjning av flertalet byggnader. Ett sådant alternativ skulle dock medföra stora anläggningskostnader vilket inte kan anses vara skäligt. Gemensamhetsanläggningen förläggs och utförs därför på sådant sätt att ändamålet med den vinnas med minsta intrång och olägenhet utan oskälig kostnad (8 § AL).

Gemensamhetsanläggningen kommer att förläggas inom område som omfattas av strandskyddsbestämmelser. Strandskyddsbestämmelserna gäller för en bäck som rinner genom området. Dock kommer gemensamhetsanläggningen inom det strandskyddade området enbart omfatta ledningar under jord. Syftet med strandskyddsbestämmelserna bedöms därmed inte motverkas och något hinder mot att gemensamhetsanläggningen inrättas finns inte (9 § andra stycket AL).

Anläggningen förläggs till område som inte omfattas av detaljplan. I översiktsplanen, Framtidsplan 2050, ges Plönningeområdet möjlighet att utvecklas genom att varsamt komplettera befintlig bebyggelse. Även en ny bebyggelse är dock i behov av att det finns vatten- och avloppsledningar inom området. Då gemensamhetsanläggningen inrättas för befintliga ledningar bedöms det inte försvåra områdets ändamålsenliga användning, föranleder inte olämplig bebyggelse eller motverkar lämplig planläggning av området (10 § AL).

Del av gemensamhetsanläggningen kommer att upplåtas inom område som omfattas av strandskyddsbestämmelser. Men inom detta område utgörs gemensamhetsanläggningen av ledningar under jord och bedöms därför inte motverka syftet med bestämmelserna. Några

övriga allmänna intressen bedöms inte finnas. Olägenhet av någon betydelse för allmänt intresse uppkommer därmed inte (11 § AL).

Utrymmet som tas i anspråk för gemensamhetsanläggningen utgörs av befintliga ledningar med tillhörande anordningar. Att utrymmet tas i anspråk bedöms inte förorsaka inte synnerligt men för någon av fastigheterna (12 § första stycket AL).

Ägarna av de fastigheter som ska delta i anläggningen och ägarna av ledningarna har vid sammanträden, se aktbilagor ÖV1 och PR1 samt genom mejl, se aktbilaga YR8, medgett överföring av befintligt ledningsnät med tillhörande anordningar till anläggningssamfälligheten (12a, 16 §§ AL).

Styrelsen för den blivande samfällighetsföreningen kan ges rätt att under givna förutsättningar själv få besluta om ändring av en fastighets andelstal (24a § AL). Ägarna av de fastigheter som ska delta i anläggningen finner att föreningen bör ges denna möjlighet.

Beslut:

Gemensamhetsanläggning ska inrättas enligt förrättningskarta och beskrivning, aktbilaga KA1 och BE1.

Yrkanden som lämnas utan bifall

Yrkande som inkommit om att Plönninge 1:5 inte ska ingå i den nybildade gemensamhetsanläggningen lämnas utan bifall.

Yrkande som inkommit om förordnande av avtalsservitut för VA-ledningar (05/2105) lämnas utan bifall.

Beslut om andelstal

Skäl:

Driftskostnaderna för en gemensamhetsanläggning ska fördelas efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den omfattning i vilken fastigheten beräknas *använda* anläggningen (15 § andra stycket AL).

Kostnaderna för att utföra en gemensamhetsanläggning ska fördelas efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den *nytta* fastigheten har av anläggningen (15 § första stycket AL).

Varje fastighets nytta av anläggningen bedöms motsvara dess beräknade användning av anläggningen. Andelstalen för utförande respektive drift kan därför anges i en gemensam andelstalsserie. Dock ska driften i första hand debiteras varje fastighet efter förbrukning enligt mätare. Detsamma gäller för överhalkkostnader.

Samtliga ägare av de fastigheter som ska delta i gemensamhetsanläggningen, förutom ägarna till Plönninge 1:5, har godkänt förslaget på hur andelstalen ska beräknas, vilket sker efter antalet m² BYA.

Normer för andelstalsberäkning, se aktbilaga NO1.

För beräkning av andelstalen, se aktbilaga 42.

Upplysning: Andelstal för utförande behövs även om anläggningen är befintlig, eftersom sådana andelstal också anger fastigheternas ägande av anläggningen. Detta kan ha betydelse vid omröstning på stämma. Likaså kan ersättning grundad på utförandeandelstalet bli aktuell när en fastighet inträder i anläggningen eller utträder ur den eller får sitt andelstal ändrat eller när anläggningen avvecklas.

Beslut:

Kostnader för utförande och drift av anläggningen ska fördelas mellan deltagande fastigheter efter andelstal och förbrukning enligt andelstalslängd, aktbilaga AN1.

Tillträde

Skäl:

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

Beslut:

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

Ersättningsbeslut

Skäl:

Ägarna till de fastigheter som upplåter mark samt överlåter anläggningar (ledningar med tillhörande anordningar) till gemensamhetsanläggningen har yrkat om ingen ersättning för upplåtelsen och överlåtandet, se aktbilagor ÖV1, PR1 och YR8.

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

Plönninge 1:5 bedöms inte lida någon ekonomisk skada av att fastighetens avtalsservitut för vatten och avlopp (05/2105) upphör att gälla, då rätten till dessa anläggningar säkerställs genom fastighetens deltagande i den nybildade gemensamhetsanläggningen. Ett deltagande i en gemensamhetsanläggning ger dessutom en starkare rättighet än ett avtalsservitut.

Beslut:

Ingen ersättning ska betalas för upplåtandet av mark samt överlåtelse av anläggningar (ledningar med tillhörande anordningar) till gemensamhetsanläggningen.

Ingen ersättning ska betalas till ägarna av Plönninge 1:5 på grund av att fastighetens avtalsservitut för vatten och avlopp upphör att gälla.

Förvaltning	Det är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt att samfällighetsförening bildas för förvaltning av gemensamhetsanläggningen. Ägarna av Plönninge 1:4 har begärt att sammanträde ska hållas för att bilda en samfällighetsförening för förvaltning av gemensamhetsanläggningen. Sammanträde enligt 20 § SFL för att bilda en sådan förening ska därför hållas. Sammanträdet kommer att hållas efter det att förrättningen vunnit laga kraft.
Övertagande av driften	Driften av gemensamhetsanläggningen ska övertas av anläggnings-samfälligheten så snart anläggningsbeslutet vunnit laga kraft.
Beslut om fördelning av förrättningskostnader	Skäl: Enligt ansökan ska förrättningen till sin helhet betalas av ägaren till Plönninge 1:4, Region Halland. Beslut: Förrättningskostnaderna ska betalas av ägaren till Plönninge 1:4, Region Halland.
Aktmottagare	Region Halland samt blivande ordförande i samfällighetsföreningen.
Avslutningsbeslut	Beslut: Förrättningen avslutas. Handlingar hålls tillgängliga på lantmäterimyndighetens kontor och på webben under den tid som överklagande får ske.
Överklagande	Den som är missnöjd med lantmäterimyndighetens beslut eller åtgärder kan överklaga dessa genom att en skrivelse lämnas eller skickas till: Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun Box 153 301 05 Halmstad Mark- och miljödomstolen behandlar sedan överklagandet. Skrivelsen måste ha kommit in till lantmäterimyndigheten inom fyra veckor från avslutningsdagen, d.v.s. senast den 10 maj 2024. Kommer skrivelsen in för sent kan överklagandet inte behandlas. Ange att Ni överklagar och vilket beslut eller vilken åtgärd Ni överklagar. Anteckna förrättningsens ärendenummer N236104 och redogör för vad Ni anser ska ändras och varför.

Protokollet upprättat den 11 april 2024.

Denna handling har undertecknats elektroniskt av

Christina Ivarsson



Andelstalslängd

2024-04-11
Ärendenummer
N236104
Förrättningslantmätare
Christina Ivarsson

Ärende Anläggningsåtgärd berörande Plönninge 1:3 mfl

Kommun: Halmstad Län: Halland

Gemensamhetsanläggning: HALMSTAD PLÖNNINGE GA:4
(Beteckningen för den nybildade gemensamhetsanläggningen är preliminär och gäller först sedan förrättningen registrerats i fastighetsregistret.)

Gemensamhetsanläggningens driftkostnader, inkluderat överhalkostnader, ska i första hand debiteras efter varje fastighets förbrukning av vatten enligt mätare. Kostnaden för den differens som eventuellt kan uppstå mellan den sammanlagda avlästa mängden vatten och den av kommunen levererade mängden vatten ska fördelas mellan de deltagande fastigheterna utifrån andelstalet för drift och underhåll. Övriga kostnader ska fördelas efter andelstalet för drift och underhåll.

Fakturor skickas till samfällighetsföreningen som sedan debiterar delägarna. Överhalkostnader skickas som separat faktura och debiteras enbart till de delägare som generar överhalkostnader (efter hur stor andel fastigheten genererat).

Fastighet, Ägare	Andelstal - drift och underhåll
Kommun: HALMSTAD	
Plönninge 1:3 Plönninge Förvaltning AB	11545
Plönninge 1:4 Region Halland	2850
Plönninge 1:5 Steenneroedt Förvaltnings AB	5175
Plönninge 1:7 Frisagård Fastighets AB	365
Plönninge 1:8 Frisagård Fastighets AB	165

Plömnings 1:9 Adam Björk	
110	

Totalt andelstal

20210

Denna handling har undertecknats elektroniskt av

Christina Ivarsson



Normer för andelstalsberäkning

2024-04-11

Ärendenummer
N236104

Förrättningslantmätare
Christina Ivarsson

Ärende	Anläggningsåtgärd berörande Plönninge 1:3 mfl	
	Kommun: Halmstad	Län: Halland

Gemensamhetsanläggningens driftkostnader, inkluderat överhalkostnader, ska i första hand debiteras efter varje fastighets förbrukning av vatten enligt mätare. Kostnaden för den differens som eventuellt kan uppstå mellan den sammanlagda avlästa mängden vatten och den av kommunen levererade mängden vatten ska fördelas mellan de deltagande fastigheterna utifrån andelstal.

Andelstalet för en fastighet ska avspegla dess användning av anläggningen. Andelstalen ligger till grund bl.a. för fördelning av gemensamhetsanläggningens övriga kostnader (andra än driftkostnader).

Varje fastighets andelstal baseras på varje fastighets byggnadsarea (BYA). Byggnadsarean avrundas till närmaste 5 m². **Varje m² BYA ger 1 andelstal.**

Mindre uthus, carport, mindre garage ingår inte i fastighetens BYA.

Fakturor skickas till samfällighetsföreningen som sedan debiterar delägarna. Överhalkostnader skickas som separat faktura och debiteras enbart till de delägare som generar överhalkostnader (efter hur stor andel fastigheten genererat).

Beräkning av andelstal

2024-03-28

Ärendenummer

N236104

Förrättningslantmätare

Christina Ivarsson

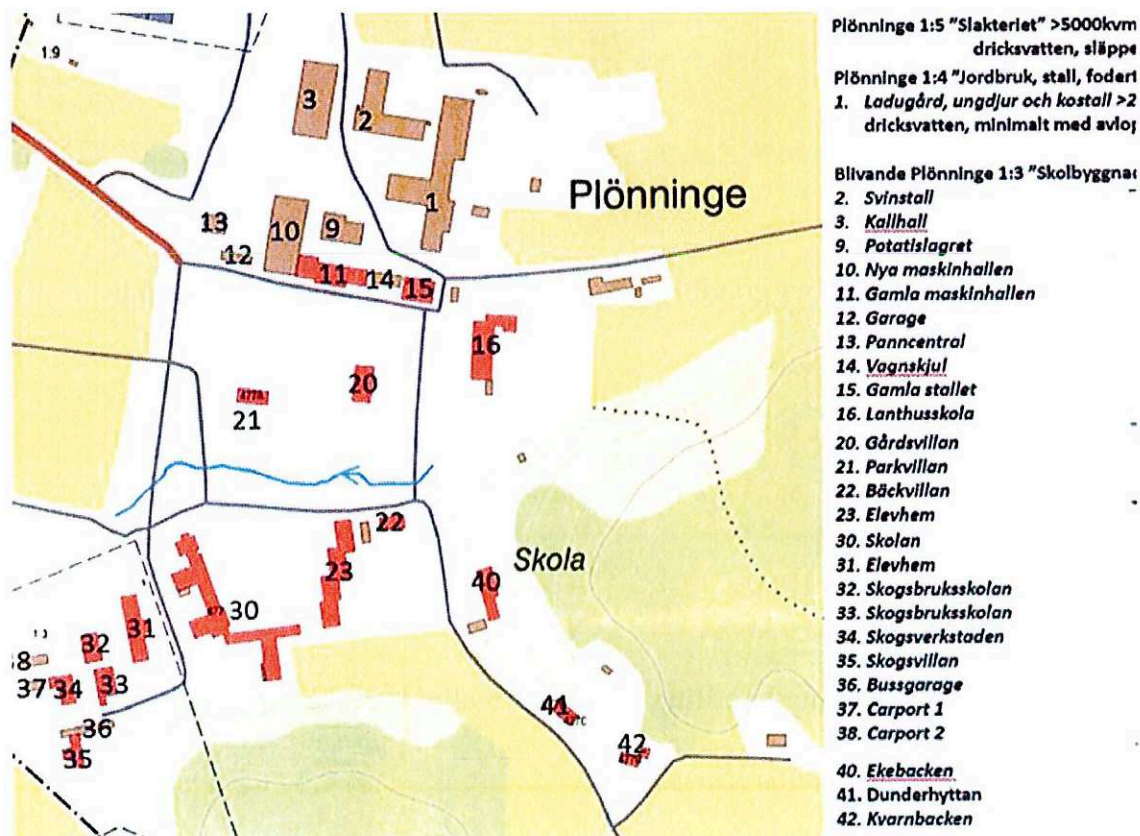
Ärende Anläggningsåtgärd berörande Plönninge 1:3 mfl

Kommun: Halmstad

Län: Halland

Underlag för beräkning av andelstal vid bildandet av Plönninge ga:4

Byggnader med byggnadsnummer inom f.d Plönningeskolan.



Uppmätt byggnadsarea (BYA), avrundad till närmaste 5 m². Uppmätningen är gjord i den digitala registerkartan.

Area byggnader						
Plönninge 1:3 husnummer	Plönninge 1:3	Plönninge 1:4	Plönninge 1:5	Plönninge 1:7	Plönninge 1:8	Plönninge 1:9
2	1200	2560	5175	365	165	110
3	1300	290				
9	500					
10	1300					
11	680					
15	345					
16	820					
20	345					
21	215					
22	170					
23	960					
30	1915					
31	590					
32	235					
33	295					
34	260					
35	215					
36	200					
Summa	11545	2850	5175	365	165	110

Ej inräknade byggnader pga av storlek och användningsområde.

Borttagna

12 Garage

13 Panncentral

14 Vagnskjul

37 Carport 1

38 Carport 2

Denna handling har undertecknats elektroniskt av

Christina Ivarsson



Daniels Per-Erik RK STAB

Från: RK DIARIUM
Ämne: VB: Underrättelse om avslutad förrättning
Bifogade filer: scan_chriva7518_2024-04-11-11-58-22.pdf

Från: Christina Ivarsson <christina.ivarsson@halmstad.se>

Skickat: den 11 april 2024 12:48

Till: Stina Påg <stina.pag@norem.se>; Johansson Staffan C RK <Staffan.C.Johansson@regionhalland.se>

Ämne: Underrättelse om avslutad förrättning

Hej Stina och Staffan,

Jag har idag fattat beslut i ärendet gällande bildande av gemensamhetsanläggning för VA-ledningar inom Plönninge 1:3 mfl fastigheter, se bilagda dokument.

Översänder underrättelse om avslutad förrättning via mejl till er som fullmaktshavare och så har det även gått brevlades till Region Halland.

Vänliga hälsingar

Christina Ivarsson

Förrättningslantmätare

035-13 81 36

Halmstads kommun

Lantmäterimyndigheten, Bygg- och miljöförvaltningen

Besöksadress: Kungsgatan 12

Postadress: Box 153, 301 05 Halmstad

www.halmstad.se

www.facebook.com/halmstadskommun

www.instagram.com/halmstadskommun

På www.halmstad.se/personuppgifter kan du läsa mer om hur kommunen hanterar personuppgifter och vilka rättigheter du har enligt dataskyddsförordningen, GDPR.