2022-07-23

Information 2022-07-16 i Saxemara om vägarna i Bökevik – framtid

Bakgrund

Styrelsen för Skinnarvikens Intresseförening (SIF) har utsett en arbetsgrupp kallad Framtidsgruppen med uppgift att få en långsiktigt hållbar grund för vägarnas vidmakthållande och utveckling, omfattande ansvarsfördelning och avtal mm. I gruppen ingår två representanter från styrelsen samt två representanter från fastighetsägare i området. Styrelsen informerade vid årsstämman 2022-07-16 med framtagna bilder. I detta dokument ingår samma information inkl muntliga kommentarer och förklarande tillägg.

Varför en framtidsgrupp för vägar nu?

Oklarheter vilka vägar som ska underhållas och skötas.

Av stadgarna framgår att man ska verka för att området hålls i sådant skick att anledning till anmärkning från myndigheter inte uppkommer. Idag finns synpunkter när det gäller sopbilar från Ronneby Miljöteknik. Vilka vägar ska snöröjas? Detta framgår inte men vi har fått en praxis där de större vägarna snöröjs samt vissa mindre vägar.

Av stadgarna framgår däremot inte vilka vägar som ska skötas och underhållas av föreningen. Det står under rubriken Föreningens ändamål ”att besluta om åtgärder avseende underhåll av vägar”. Gäller det alla vägar? Eller bara vissa större vägar? Eller enbart bidragsberättigade besiktigade vägar. Vi kan konstatera att vissa vägar underhålls av föreningen och andra av enskilda fastighetsägare idag.

Starka rekommendationer utifrån att reglera juridiskt.

Ronneby kommun har gått runt i området och gjort en uppdatering av vilka vägar som är bidragsberättigade. I samband med denna inspektion påtalades starkt till föreningens representant att vi måste se över vår juridiska plattform. Samma sak har påtalats från Riksförbundet för Enskilda vägar och en lantmäterikonsult.

Ökad trafik i området.

Intresseföreningen bildades 1970 dvs för drygt 50 år sedan. Jämfört med 1960-70 talen så har vi idag betydligt mer och tyngre trafik t ex byggare, hantverkare, paketleveranser, stora sopbilar, hemtjänst etc. Vi är också fler fastighetsägare och fler besökare.

Generationsväxling.

Arvsskiften pågår i området eller kommer pga åldersstrukturen i området. Detta gäller för såväl fastighetsägare generellt som stamfastigheterna. Från att ha haft en stabil sommarbefolkning de första decennierna i området så sker nu förändringar vilket innebär nya ägare och ofta fler boende i husen. Trafiken och slitaget ökar därför på vägarna. Vi har två

markägare i området som också är ägare till vägarna. Även här kan komma förändringar i form av ägarskifte.

Krav från kommunen på vändplatser.

Det saknas vändplaner på vissa ställen. I de sammanlagt fyra detaljplanerna i området finns 7-8 vändplatser inritade som inte är byggda. Krav finns från Ronneby Miljöteknik på vändplatser. Ska Intresseföreningen bekosta dessa?

Exploateringsavtalen har inte följts helt.

Allt har inte genomförts. Alla vägar är inte överlämnade till Intresseföreningen. Till de tidigare detaljplanerna fanns exploateringsavtal mellan Kallinge/Ronneby kommun från 1964 resp 1978. Enligt dessa skulle exploatören genomföra åtgärderna i detaljplanerna. Därefter skulle vägarna överlämnas till Intresseföreningen. Allt har inte skett. Vad gäller exploateringsavtalet från 1964 så har besiktning och överlämning skett medan det inte finns någon dokumenterad besiktning och överlämning när det gäller avtalet från 1978. Exploateringsavtalen är sannolikt inte giltiga längre. Konsekvensen blir att det blir Intresseföreningen som får åtgärda det som erfordras idag såsom t ex vändplaner.

Sammanslagning av detaljplaner på gång

Ronneby kommun har påbörjat arbetet med att göra en översyn av detaljplanerna i området. I samband med detta vore det en fördel att göra en översyn av hanteringen av vägarna i området.

Vilket ansvar har Intresseföreningen och styrelsen? Citat från Riksföreningen för enskilda vägars hemsida.

Som väghållare har föreningen företrädd av styrelsen, ett formellt ansvar för hur vägar och andra anläggningar som ingår i föreningen sköts. Detta innebär att skadestånd kan bli aktuellt om skötseln är undermålig.

Intresseföreningen är från januari 2022 medlem i Riksförbundet för Enskilda Vägar. I medlemskapet ingår en styrelseförsäkring som ska skydda om skadestånd uppstår.

Vilka vägar får Intresseföreningen statligt resp kommunalt bidrag för?

Det har varit oklart vilka vägar i området som vi får bidrag för. När det gäller statsbidrag finns det uppgifter hos Trafikverket. Ronneby kommun hade emellertid inte uppgifterna och fick därför göra inventering. Styrelsen har nu karta över området där bidragsberättigade vägar samt icke bidragsberättigade vägar framgår.

Bildande och framväxt av Intresseföreningen.

Det finns 4 grupper av fastigheter i området om man ser till ursprunget.

1. **Fiskartorpsstugorna.** Dessa har funnits sedan gammalt av tradition.

2. **Fastigheter från 1950-60 talet.** Dessa tillkom före detaljplanerna (byggnadsplanerna).
3. **Fastigheter med exploateringsavtal från 1964.** Här finns större delen av fastigheterna i området.
4. **Fastigheter med exploateringsavtal från 1978**.

Skinnarvikens Intresseförening bildades 1970. Föreningen är en ideell förening. Föreningen saknar organisationsnummer.

Problem med nuvarande lösning – Intresseförening

I området finns vissa större vägar som är godkända och erhåller bidrag. Icke bidragsberättigade vägar är helt oreglerade och ansvaret ligger därmed hos enskilda fastighetsägare.

Styrelsen har ansvar för vägarnas säkerhet. Det är dock oklart vilka vägar då stadgarna är otydliga.

Det finns med något undantag inga servitut som ger rättighet till vägarna.

Det finns inget avtal med stamfastigheten som reglerar utbyggnad och underhåll.

Alla fastighetsägare betalar inte till föreningen och är därmed inte medlemmar. De bidrar därmed inte till drift och underhåll av vägarna. Föreningen har inte möjlighet att kräva in pengarna pga föreningsformen. Under 2021 fanns 8 fastigheter som inte betalade och därmed inte var medlemmar.

Den oklara vägsituationen kan påverka fastighetspriserna. Det finns naturligtvis ingen mätning på detta.

Vilka alternativ finns?

Vilka alternativ finns när vi ser framåt i tiden?

Ett alternativ är att behålla Intresseföreningen som idag med de ofullkomligheter som finns.

Nästa alternativ som undersökts är att skriva avtal med markägarna och servitut.

Det tredje alternativet är att bilda Gemensamhetsanläggning och Samfällighetsförening. En Gemensamhetsanläggning ägs gemensamt av fastighetsägarna och bildas genom en förrättning hos Lantmäteriet. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av en Samfällighetsförening då man har många fastighetsägare.

Ideell förening

Från Riksförbundets för enskilda vägars hemsida framgår följande:

En ideell förenings verksamhet som väghållare vilar på den mycket bräckliga grunden

Att både ha tillåtelse av vägmarksägaren att sköta om vägen och

Att de som nyttjar vägen frivilligt är medlemmar och betalar för att använda vägen.

Endast föreningens stadgar reglerar verksamheten. Det finns ingen särskild lagstiftning för ideella förening såsom för ekonomiska föreningar och samfällighetsföreningar. Det juridiska skyddet är därmed betydligt sämre.

Medlemskapet i en ideell förening måste, till skillnad från en samfällighetsförening, var öppet för alla. Det innebär att stadgarna till exempel inte får begränsa så att endast fastighetsägare längs vägen kan bli medlemmar.

Alternativ att nuvarande intresseförening tecknar avtal med markägare och servitut.

Servitut

Servitut fastställs ej gemensamt utan fastighet för fastighet och följer med fastigheten vid ägarbyte. Detta skulle innebära att bortåt 100 fastighetsägare i föreningen skulle ansöka om servitut. Slutsatsen är att servitut inte är en lämplig väg att gå.

Avtal

Avtal med markägare kan man teckna men det reglerar enbart vissa frågor som man kommit överens om. Om man ska skriva avtal bör det skrivas in rätt att använda marken, rätt att röja, rätt att överlåta till en gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening, överlåtelse vid arvskifte mm.

Avtal löser vissa problem men inte alla.

Enligt expert på Riksförbundet för Enskilda Vägar så är Intresseförening inget alternativ på lång sikt.

Alternativ att bilda vägsamfällighet och gemensamhetsanläggning GA

Att bilda Gemensamhetsanläggning och Samfällighetsförening är det naturliga för ett område med så många fastigheter som i Västra Bökevik. Det finns särskild lagstiftning för detta som ska skydda enskilda fastighetsägare.

Bildande av samfällighet och GA innebär inte att standarden behöver höjas på vägarna så länge det finns tillräcklig trafiksäkerhet. I stadgarna kan man t ex skriva in att standardhöjning kräver beslut vid årsmöte.

I en vägsamfällighet är alla betalningsansvariga efter andelstal i en gemensamhetsanläggning. Det blir lättare att utdebitera för trafiksäkerhet. Med detta menas att kostnader som är nödvändiga för trafiksäkerhet får göras. Därmed minskar riskerna för trafikolyckor.

Vägsamfällighet och GA blir en rättighet för varje fastighetsägare vilket bör påverka marknadspriserna positivt.

Det är en fördel att bilda samfällighetsförening och GA när det finns en positiv anda i området. Alternativet är att vänta tills problem uppstår. Det kommer då också att bli en dyrare förrättning pga att utredningen tar längre tid. Vid en förrättning betalar man per timme och ju smidigare en förrättning går så kan kostnaden hållas nere.

Att bilda samfällighet och GA tar minst ett par år och vi betalar till Lantmäteriet. Avgifterna fördelas på fastigheterna efter fastställda andelar.

Bildande av samfällighet och GA – hur går det till?

Enskilda fastigheter ansöker om förrättning. Inte Intresseföreningen. Vi kan lämna gemensam ansökan med namnunderskrifter från de som vill vara med på ansökan. Ju fler som ansöker ju enklare utredning för lantmätaren.

Lantmäteriet gör efter ansökan en första bedömning. Därefter sker samråd etc. Då gemensamhetsanläggningen är klar skickas faktura till alla fastighetsägare inom området. Oberoende om man ansökt om förrättning. Fördelningen av Lantmäteriets kostnad sker genom fastställda andelstal. Alla måste betala.

På Lantmäteriets hemsida framgår exempel på kostnader för olika typer av gemensamhetsanläggningar. T ex en förrättning med 60 fastigheter och delvis olika åsikter i området ca 300 000kr, vilket blir 5 000 kr per fastighet. Ett annat exempel med 10 fastigheter och där alla är överens skulle kosta 75 tkr, vilket innebär 7 500 kr per fastighet. Kostnaden är i princip timbaserad. Det går inte att få fram en kostnad i förväg.

Hur går vi vidare?

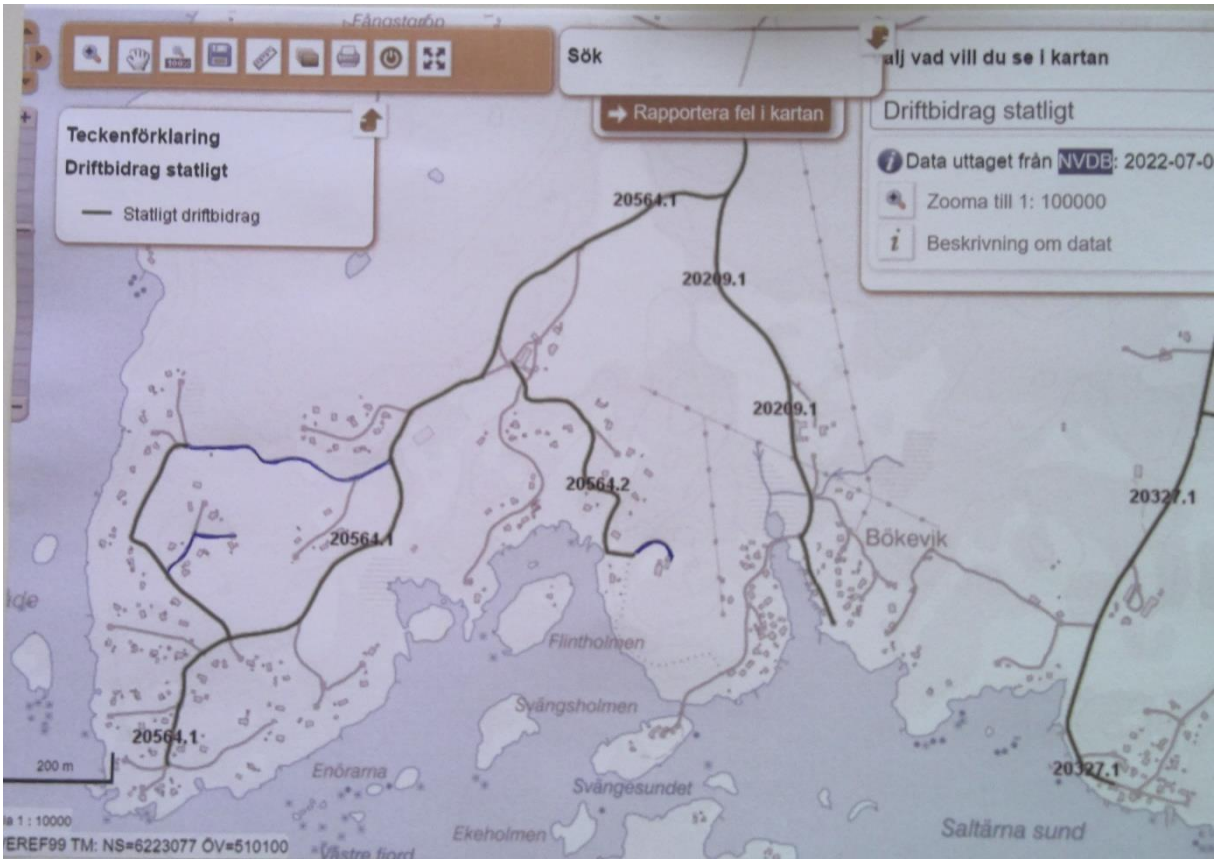
Det flesta av de listade problemen löses vid bildande av samfällighetsförening och gemensamhetsanläggning, vilket är Framtidsgruppens förslag.

Vi har under utredningens gång konstaterat många oklarheter vilket framgår av tidigare avsnitt. Det tyngsta argumentet för bildande av samfällighetsförening och gemensamhetsanläggning är juridiskt. På kort sikt finns inga ekonomiska vinster medan en bristfällig juridisk plattform kan komma att medföra stora kostnader och problem. Från Ronneby kommun har starkt påtalats att vi måste se över vår juridiska plattform. Samma sak har framförts av andra experter t ex Riksförbundet för Enskilda vägar.

Vad som händer med nuvarande Intresseförening är att ansvaret för vägarna överförs till en samfällighetsförening som förvaltar gemensamhetsanläggningen. Intresseföreningen kan leva kvar med de övriga uppgifter som finns i föreningen t ex bryggor, boulebana, midsommarfirande, bidrag till föreningar.

Bilaga

Vägar som vi får bidrag för.


Sök
Rapportera fel i kartan
Driftbidrag statligt
Data uttaget från NVDB: 2022-07-0
Zooma till 1: 100000
Beskrivning om datat
Teckenförklaring
Driftbidrag statligt
Statligt driftbidrag
20564.1
20209.1
20209.1
20564.2
20564.1
20564.1
20327.1
20327.1
Bökevik
Flintholmen
Svängsholmen
Enöraarna
Svängesundet
Ekeholmen
Saltärna sund
200 m
EREF99 TM: NS=6223077 ÖV=510100