

Yrkande för AB137598

Upprättat av: Rickard Hellemar

Distribution: Styrgruppen

Bram Projektstyrning AB

Prästgårdsängen 21

412 71 Göteborg

+46 705 86 08 87 Rickard Hellemar

Kompletterande ansökan till AB137598

- Yrkande och motsättande av yrkande

1. Innehåll	
2. Syfte och bakgrund	3
Yrkande 1:	3
Yrkande 2:	4
Yrkande 3:	4
3. Spillvatten	4
Motsättande yrkande, yrkande 4:	6
4. Kallvatten	6
Yrkande 5:	6
5. Dagvatten	6
Yrkande 6:	7
6. Bergssidor	7
Motsättande av yrkande; Yrkande 7	8
7. Bergrum för skyddsrum	8
Slutsats:	8
8. Belysning och yttre el	8
Motsättande av yrkande; Yrkande 8:	8
9. Gator och torg	8
Motsättande av yrkande; Yrkande 9:	9
10. Industriminnen	9
Motsättande yrkande; Yrkande 10:	9
11. Pumphus 1 – Hamnplan och Pumphus 2	10
Motsättande yrkande; Yrkande 11:	10
12. Kajer, pirar och promenadstråk	10
Yrkande 12:	11
13. Påseglingskydd och tryckbank	11
14. Vattenområden	11
15. Brandposter och oljeavskiljare	11
Motsättande yrkande, Yrkande 13:	12
16. Nätstationer	12
Motsättande av yrkande; Yrkande 14:	12
17. Antalet GA:n och samfällighetsföreningar	12
Yrkande 15:	13

2. Syfte och bakgrund

Detaljplan för Sicklaön 37:41 m.fl. Finnboda Varv i Nacka kommun (Detaljplanen) är grundhandlingen för detta yrkande och bemötande av yrkande (Yrkande), till lantmäteriförrättning AB137598 (Förrättningen). Fastighetsägarna enligt bilaga 1 (Fastighetsägarna) har genom BRAM Projektstyrning AB upprättat detta Yrkande.

Detaljplanen omfattar ett område (Området) i Nacka kommun (Kommunen). Den exploatör som utvecklat Området är Finnboda Industrielokaler Handelsbolag (FIHB). FIHB äger också stamfastigheten Nacka Sicklaön 37:41 och har startat Förrättningen och lämnat/lämnar in yrkanden som detta Yrkande bland annat bemöter.

Detaljplanen är långtgående när det gäller hur mycket ansvar som kommunen har lagt på de enskilda. En konsekvens därav är att Lantmäteriet genom lantmäteriförrättning instiftar gemensamhetsanläggningar (GA) med Detaljplanen som stöd och där ägandet av och ansvaret för anläggningar därigenom överförs till fastigheterna.

Fastighetsägarna framhåller att villkoren för inrättande av GA inte har prövats i Detaljplanen och därmed är det på inget sätt självklart att det går att inrätta GA där Detaljplanen innehåller planbestämmelsen g (begränsning av markens bebyggande). Detaljplanen innefattar ingen allmän plats med enskilt huvudmannaskap, för t.ex. bergssidor eller områden för natur och rekreation. Om så hade varit fallet hade det funnits stöd i Detaljplanen att bilda GA av den allmänna platsen enligt Plan- och bygglagen (PBL) med hänvisning till Anläggningslagen (AL).

Vidare; Nackas kommunala lantmäterier (Lantmäteriet) är medveten om att det pågår ett intensivt arbete med att ändra huvudmannaskapet för delar av Detaljplanen, av många fastighetsägare inom Finnboda. Arbetet har ännu inte renderat i något diarienummer hos Kommunen, men flertal möten har hållits med Kommunens politiska företrädare och diskussion har förts med Lantmäteriet. Skiftet av huvudmannaskapet rör anläggningar av "kommunal karaktär", dvs. sådana anläggningar vilka normalt är en kommunal angelägenhet. Exempel på sådana anläggningar är Varvs- och Kajvägen, spill- och dagvattenledningar, bergssidor osv.

Anläggningarna är stora, tekniskt komplicerade i många fall och inte minst kapitalkrävande. Detta är egenskaper som kräver särskild kompetens för dess förvaltning och är av stort allmäntillgänglighetsintresse, vilket understryker vikten av att de borde vara allmän platsmark.

Fastighetsägarna har också tagit del av FIHBs bilagor till yrkande Beskrivning av gemensamhetsanläggning, GATOR, TORG MM I Finnboda som är upprättad 2020-05-15 och justerad 2021-09-21 fortsättningsvis kallad Bilaga 2 och Beskrivning gemensamhetsanläggning, LEDNINGAR MM I Finnboda som är upprättad 2020-05-22 och justerad 2021-09-21 fortsättningsvis kallad Bilaga 3.

Obs! Notera att detta yrkandets avsikt är att skapa så få antal GA:n som möjligt. Lantmäteriet ska alltså eftersträva att hålla nere antalet GA:n så långt det är möjligt. Skälet till detta är att skapa en förvaltningsmässigt effektiv och långsiktig situation för deltagande fastigheters ägare.

Fastighetsägarna består av 11 st bostadsrättsföreningar plus 1 fastighetsbolag. Fastighetsbolaget (Lokalfastigheten) driver kommersiella ytor inom Området.

Yrkande 1:

Härmed yrkas att Lantmäteriet avvaktar med beslut i Förrättningen med syfte att ge tidsutrymme för Lantmäteriet att utreda anläggningar såsom kall-, spill- och dagvattensystemet och Områdets gator. Spill- och dagvatten är för närvarande under utredning av FIHB och Fastighetsägarna.

En syn av oberoende besiktningsman vid konsultfirman Röda Tråden AB har utförts och diskussion pågår mellan Fastighetsägarna och FIHB hur resultatet av synen ska hanteras. Dels ur ett ansvarsperspektiv, men också ur ekonomiskt- och garantiperspektiv. Under hösten/vintern 2021-2022 kommer det utkristalliseras hur och på vilket sätt frågeställningarna kan hanteras genom att en tidsplan upprättas och följs av parterna.

Frågor att utreda och besvara innan lantmäteribeslut skäligen kan fattas är:

- a. Vilka fastigheter nyttjar spill- och dagvattensystemet?
- b. Hur ser den geografiska lokaliseringen ut för spill- och dagvatten?
- c. Spill- och dagvattensystemets avgränsningar i förhållande till nyttjande fastigheter?
- d. Skicket på ledningarna i förhållande till garanti- och underhållsplan.
- e. Ersättning för kall-, spill- och dagvattensystemet? Dvs. vilken ersättning ska FIHB erlagga till Fastighetsägarna för att överta systemet?
- f. Utreda hur områdets gator nyttjas av Fastighetsägarna, dvs. vilka andelstal ska åsättas respektive fastighet. Denna utredning faller särskilt tungt på kommunens fastighet då kommunen enligt uppgift ställd till Fastighetsägarna ska delta. Mätning måste ske som understödjer Kommunens andelstal.
- g. Kostnads- och driftskalkyler för de anläggningar som ska övertas, exempelvis spillvatten, dagvatten, gator osv behöver komma till Fastighetsägarnas förfogande, men också till Lantmäteriets kännedom.

Skälen är följande:

Fastighetsägarna måste få en förståelse för framtida drifts- och underhållskostnader.

Lantmäteriet måste få en förståelse kring underliggande anläggningsvärden i förhållande till driftskostnader för att kunna fatta ett välgrundat ersättningsbeslut enligt Anläggningslagen.

- h. När Anläggningsbeslutet vinner laga kraft överförs anläggningarna till Fastighetsägarna. Eftersom det är ett anläggningsvärde behöver skattekonsekvenserna av värdeöverföringen också utredas. Dvs. FIHB måste ställa kalkyler och bokslut för anläggningarna till Fastighetsägarnas och Lantmäteriets förfogande.

Yrkande 2:

Härmed yrkas att Förrättningslantmätaren avvaktar att fatta beslut i Förrättningen till dess att frågan kring Detaljplanens förändrade huvudmannaskap klarlagts. På grund av pågående diskussion av förändrat huvudmannaskap yrkas att Lantmäteriet avvaktar att instifta GA för anläggningar av kommunal teknisk art, såsom gator, torg, kall-, spill- och dagvattensystem till dess att planändringen är genomförd.

Yrkande 3:

För det fall Lantmäteriet inte hör samman yrkande 1, yrkar Fastighetsägarna att Förrättningen vilandeförklaras, enligt 4 kap 39 § Fastighetsbildningslagen (FBL).

”Om det är av synnerlig vikt för fastighetsbildningen att fråga som är föremål för prövning i annan ordning först avgöres, får lantmäterimyndigheten förklara förrättningen vilande i avvaktan på att frågan avgöres.”

Rådande okunskap av spill- och dagvattensystemets skick och utbredning är av den synnerliga vikt som föreskrivs enligt 4:39 FBL. Samma sak gällande blivande andelstal i de gator som finns inom Området; Varvsvägen och Kajvägen. Här måste utredning utföras kring exempelvis trafikbelastning från respektive fastighet men framförallt allmänhetens påverkan och belastning.

3. Spillvatten

Spillvatten från bebyggelsen avleds med självfall till ett pumphus (Pumphus 1) vid kajen mitt för Maskinverkstaden (Fogia) och pumpas upp till spillvattenledning i Kvarnholmsvägen. För avledning av spillvatten från området vid Hästholmsundet; Sicklaön 37:66 (Brf Pirar och då södra

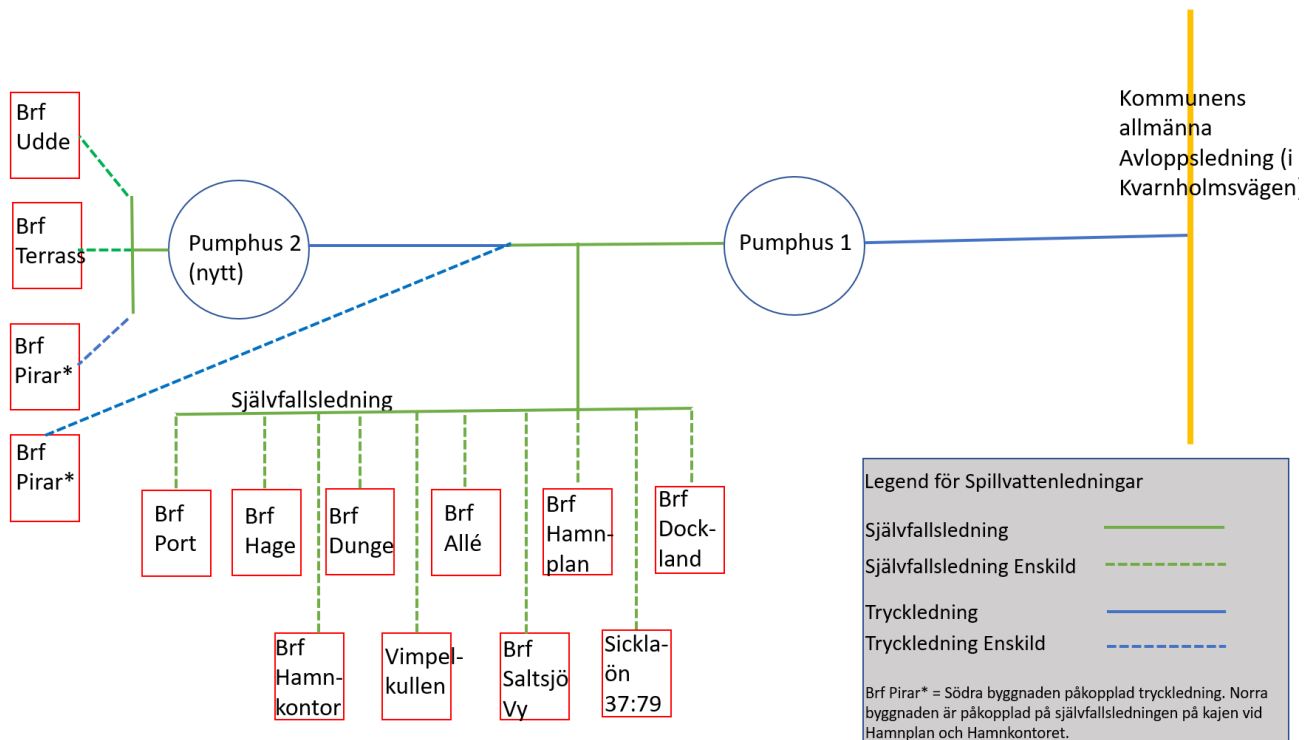
byggnadskroppen), Sicklaön 37:67 (Brf Terrass) och Sicklaön 37:68 (Brf Udde) pumpar Pumphus 2 spillvattenet via tryckledning till den befintliga Pumphus 1.



Figuren 1 syftar till att orientera läsaren i var Hästholmsundet sträckte sig innan den lades igen.

Spillvatten från Fastighetsägarnas fastigheter undantaget Brf Pirar, Terrass och Udde avleds med självfall till Pumphus 1. Sicklaön 37:66s (Brf Pirars) norra byggnad är påkopplad på självfallsledningen på kajen vid Hamnplan och Hamnkontoret.

Pumparna i befintlig Pumphus 1 är renoverade i mars 2000, enligt Planbeskrivningen.



Figur 2 är en schematisk bild över Spillvattensystemet.

När det gäller andelstal för GA spillvatten bör BOA/LOA kunna användas som nyckel. Men en utredning krävs av Lantmäteriet för att erhålla skälig fördelning.

I Yrkande 1 punkten g anges att kostnads- och driftskalkyl behöver komma såväl Fastighetsägarna som Lantmäteriet tillhanda. Det är högst centralt att den part som ska överta systemen vet vilka kostnader och ansvarsåtaganden som följer med lantmäteribeslutet.

Motsättande yrkande, yrkande 4:

Eftersom spillvattensystemet, men också dagvattnet är så pass utrett och att diskussion pågår enligt utfäst tidsplan mellan Fastighetsägarna och FIHB, motsätter sig Fastighetsägarna att GA inrättas innan frågorna klarats ut, se också Yrkande 1.

4. Kallvatten

Nacka kommun genom Nacka Vatten och Avfall AB lämnar av kallvatten vid korsningen Kvarnholmsvägen/Varvsvägen. Ledningen därifrån ska vara fortsatt allmän anläggning till varje enskild fastighetsgräns.

Vattenmätare finns i varje fastighet för individuell mätning och ägs av leverantören, dvs. Nacka Vatten och Avfall AB.

Yrkande 5:

Fastighetsägarna motsätter sig att GA ska inrättas för någon del av Kallvattensystemet. Det är en angelägenhet för det kommunala bolaget Nacka Vatten och avfall AB.

5. Dagvatten

Området innehåller en kommunal dagvattenledningen som löper utmed Varvsvägen. Områdets övriga dagvattenledningar vilka avvattnar Området bör inrättas som GA med andelstal BOA/LOA.

Bräddning behöver analyseras och dess konsekvenser innan en GA kan inrättas. Vidare behöver det klarläggas huruvida dagvattensystemet ombesörjer avvattning av andra fastigheter och hur dessa då ska hanteras.

Yrkande 6:

I första hand yrkas att dagvatten ska betraktas som en allmän angelägenhet och sålunda att ingen GA ska inrättas för dagvattensystemet.

I andra hand; Lantmäteriet behöver klarlägga dagvattensystemets båtnadsområde innan GA kan inrättas.

Se också Yrkande 1 kring Fastighetsägarnas krav om utredning ur ekonomiskt- och skatteperspektiv. Om andelstal ska fastställas är BOA/LOA en lämplig nyckel.

6. Bergssidor

Detaljplanen ger bestämmelsen "g1" vilket i legenden anges att "Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för kommunikation, torg och parkering". Detaljplanen har inte någon planbestämmelse för bergsslänt.

Det har av FIHB yrkats att GA ska bildas för bergssidor, bilaga 2 littera *1. Fastighetsägarna motsätter sig bildande av GA för bergssidor eftersom:

- a. Enligt 1§ AL så är det centrala kravet för att en anläggning ska få inrättas som en GA att anläggningen är gemensam för flera fastigheter och tillgodoser ett ändamål av stadigvarande betydelse för dem (1§). Detta innebär att en GA ska tillgodose ett visst ändamål, som är knutet till de deltagande fastigheterna som sådana, och att behovet av detta ändamål ska framstå som permanent.
- b. Gemensamhetsanläggning får ej inrättas för annan fastighet än sådan för vilken det är av väsentlig betydelse att ha del i anläggningen, enligt 5§ AL. Villkoret syftar till att skydda en fastighetsägares fastighet från anslutning till en anläggning, som fastigheten inte har någon påtaglig nytta av.

Fastighetsägarna anser att det inte är av väsentlig betydelse för bostadsfastighet / lokalfastighet att ha del i en GA för bergsslänt. Bergsslänten bedöms inte kunna användas för lek och rekreation, eftersom det är stup. En anläggning som inrättas som GA ska vara viktigt för fastighetens ändamål. Varken för en bostadsfastighet eller för Lokalfastigheten är det väsentligt med bergssidor/-stup. Det är istället tvärtom, dvs. det är olämpligt att bostads- och lokalfastighet åläggs ansvar för bergsslänt/-stup med tanke på ras- och fallrisk.

- c. Detaljplanebestämmelse existerar inte att bilda GA för bergsslänt. Dvs. det finns inget detaljplanestöd.
- d. Gemensamhetsanläggning får inrättas endast om fördelarna av ekonomisk eller annan art av anläggningen överväger de kostnader och olägenheter som anläggningen medför, enligt 6§ AL, så kallade Båtnadsvillkoret.

Med tanke på att bergsslänt inte kan användas för lek och rekreation utan istället är ras- och olycksrisk påtaglig vilket gör att kostnader och olägenheter överväger de eventuella fördelar som skulle vinnas genom inrättande av GA för bergssidor. Därmed konstateras att 6§ AL ej är uppfylld, dvs. det finns ingen båtnad.

Motsättande av yrkande; Yrkande 7

Genom ovan givna argument, a - d motsätter sig Fastighetsägarna härigenom att GA bildas för bergssidor för Fastighetsägarnas fastigheter. Dvs. det som anges i bilaga 2, littera *1 om bergssidor måste därmed förkastas.

7. Bergrum för skyddsrum

Diskussion har förts huruvida bergrum för skyddsrum ska instiftas som GA eller inte.

Enligt lag 2006:545 och 4:1 ska " Ägaren till en byggnad eller annan anläggning där det finns ett skyddsrum är skyldig att underhålla skyddsrummet och den utrustning som hör till skyddsrummet." Detta är helt enligt den handbok "Skyddsrum SR 15" och som kan hittas på hemsidan för Myndigheten för samhällsskydd och beredskap "MSB".

I Lantmäteriets handbok framgår följande:

"Frågor om skyddsrum regleras i lagen (2006:545) om skyddsrum och förordningen (2006:638) om skyddsrum. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap ska, i den omfattning staten ställer medel till förfogande, besluta om byggande av skyddsrum och kontrollera att inrättade skyddsrum har avsedd skyddsförmåga och att skyltning har skett. En lokal kan för sin funktion som skyddsrum inte inrättas som en gemensamhetsanläggning med hänsyn till att utförande och drift styrs av de nämnda författningarna. Det finns dock inget hinder mot att inrätta en gemensamhetsanläggning av t.ex. en kvartersgård som tillika är skyddsrum, om själva skyddsrumsfunktionen lämnas utanför gemensamhetsanläggningen."

Slutsats:

Fastighetsägarna anser att skyddsrummet inte inrättas som GA, i enlighet med Lantmäteriets handbok.

8. Belysning och yttre el

Gällande det som sägs under Belysning i bilaga 2 är inte motstridigt från Fastighetsägarnas synvinkel med undantag av det som är rödmarkerat och överstruket, littera *4.

Det kan inte vara så att någon enskild fastighet eller samfällighet ska vara ansvarig för el-leverans till annan fastighet och på så vis utdebitera el och ansvara för el-leverans. Den skyldigheten/rättigheten tillhör Nacka Energi genom deras koncession.

Motsättande av yrkande; Yrkande 8:

OBS! En GA eller enskild fastighet ska inte vidareförsälja el. En GA kan inte tillåtas bli el-leverantör.

9. Gator och torg

Varvsvägen och Kajvägen med tillhörande trottoarer och armaturer är kvartersmark i Detaljplanen. Samtidigt som dessa gator, trottoarer och armaturer nyttjas i hög grad av allmänheten. Allmänheten kommer till området inte minst genom kollektivtrafik till sjöss och land.

Det pågår tydligen en diskussion mellan FIHB och Kommunen där bl.a. kommunens andelstal i en eventuell GA för gator och torg hanteras. Fastighetsägarna ges ej möjlighet att delta i denna diskussion, trots att Fastighetsägarna blir direkt berörda av utkomsten från diskussionen. Fastighetsägarna är sålunda i allra högsta grad berörda av denna diskussion och behöver ges möjlighet att delta.

När det gäller andelstal yrkar FIHB om att andelstalen (utförande och drift) ska fördelas efter BOA/LOA.

En problematik är att om en kommunal fastighet ska anslutas kan dess andelstal skäligen inte baseras

på BOA/LOA. Detta eftersom den Kommunala fastighetens nyttjande av anläggningen inte hänger samman med dess BOA/LOA. Fastighetsägarna anser att en rimlig andel för Kommunen-fastighet är 80% av andelstalen (utförande och drift) för GA avseende gator och torg.

Motsättande av yrkande; Yrkande 9:

Fastighetsägarna understryker att Gator och Torg ska vara en kommunal angelägenhet och motsätter sig därför att GA inrättas för dessa ändamål.

I andra hand yrkar Fastighetsägarna att den Kommunala fastigheten åläggs andelstal för såväl utförande som drift (15§ AL) om 80% av andelstalen.

10. Industriminnen

Gällande informationstavlur, fasta utsmyckningar, stapelbädd (bilaga 2, litt *2) och minnesplaketter, litt *3 inom hela området motsätter sig Fastighetsägarna inrättande av GA eftersom:

- a. Enligt 1§ AL så är det centrala kravet för att en anläggning ska få inrättas som en GA att anläggningen är gemensam för flera fastigheter och tillgodoser ett ändamål av stadigvarande betydelse för dem (1§). Detta innebär att en GA ska tillgodose ett visst ändamål, som är knutet till de deltagande fastigheterna som sådana, och att behovet av detta ändamål ska framstå som permanent.

Fastighetsägarna anser inte att en GA för informationstavlur, fasta utsmyckningar och minnesplaketter som har med industriminnena att göra tillgodoser ett ändamål av stadigvarande betydelse för berörda fastigheter. Bildandet av en GA bedöms strida mot 1 § AL.

- b. Gemensamhetsanläggning får ej inrättas för annan fastighet än sådan för vilken det är av väsentlig betydelse att ha del i anläggningen, enligt 5§ AL.

Fastighetsägarna anser att det inte kan betraktas vara av väsentlig betydelse för vare sig bostadsfastighet eller lokalfastighet att ha del i informationstavlur, fasta utsmyckningar och minnesplaketter som har med industriminnen att göra. En anläggning för vilken GA inrättas ska vara viktigt för fastighetens ändamål. Både för bostads- och lokalfastighet är det sannolikt tvärtom, dvs. det är olämpligt att en bostadsfastighet åläggs ansvar för industriminnen med tanke på att kulturhistoria påverkar allmänheten och ska därmed vara kommunens ansvar.

- c. Gemensamhetsanläggning får inrättas endast om fördelarna av ekonomisk eller annan art av anläggningen överväger de kostnader och olägenheter som anläggningen medför, enligt 6§ AL, så kallade Båtnadsvillkoret.

Med tanke på bevarandet av industrihistoria inte är nödvändigt för bostadsfastighet eller lokalfastighet, så är det uppenbart att kostnader och olägenheter överväger de eventuella fördelar som skulle vinnas genom inrättande av GA för informationstavlur, fasta utsmyckningar och minnesplaketter. Därmed konstateras att det inte föreligger någon båtnad för Fastighetsägarnas fastigheter i enlighet med 6§ AL.

Motsättande yrkande; Yrkande 10:

Med anledning av dessa skäl, a - c motsätter sig Fastighetsägarna FIHBs förslag GA för Industriminnen.

11. Pumphus 1 – Hamnplan och Pumphus 2

Undertecknade har rödmarkerat i Bilaga 3 angående pumphus, littera *8. Skälet är att det är en pågående diskussion med FIHB kring frågetecken kring lokalisering/ersättning av VA pumpen med

tillhörande anordningar. Frågetecknen behöver rätas ut innan Lantmäteriet instiftar GA. Vidare är det frågetecken kring miljöpåverkan av VA pumpen och vibrationsproblem vid drift.

Bräddning av Pumphus 1 och Pumphus 2 måste utredas och hanteras innan Förrättningen kan avslutas, helt på grund av ansvarsfrågan. Fastighetsägarna kan rimligen inte ta över Pumphusen med mindre än att bräddningsfrågan är avklarad.

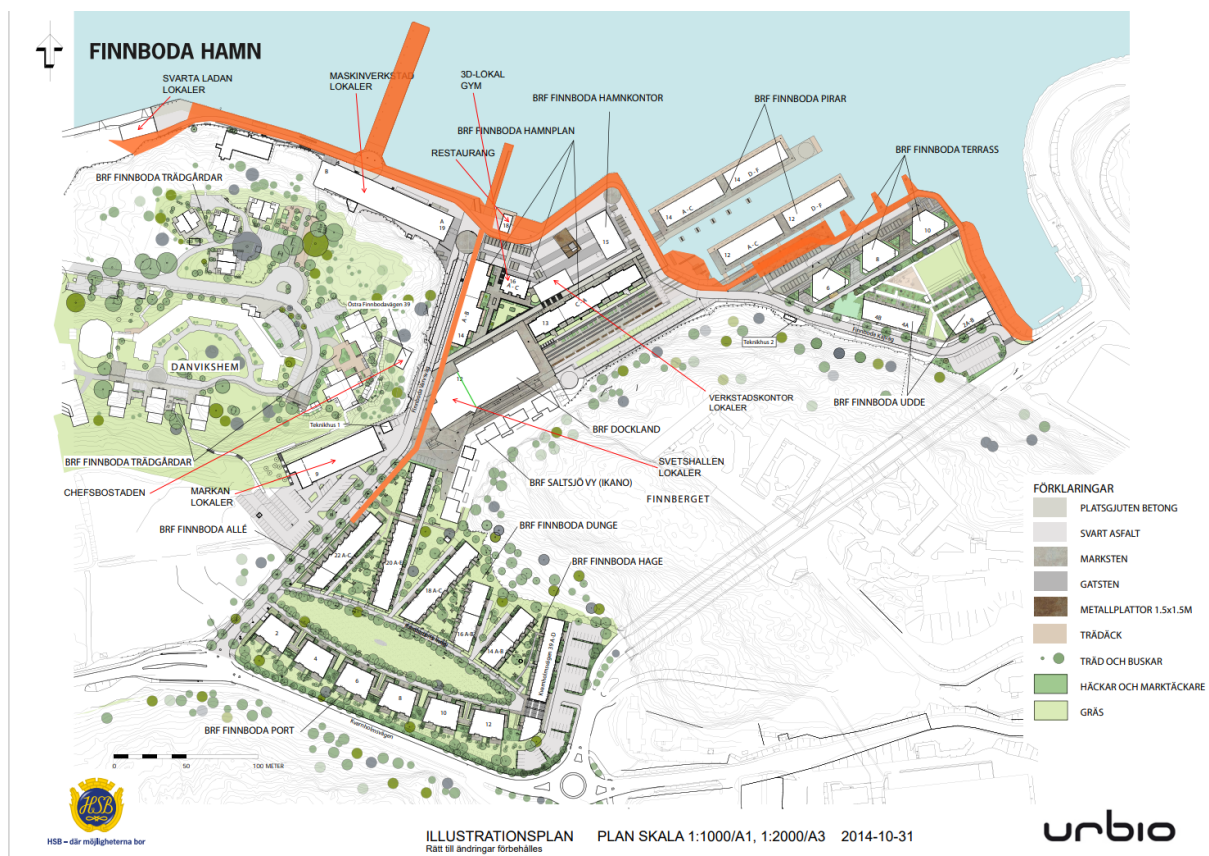
Motsättande yrkande; Yrkande 11:

Ska GA inrättas för pumphus/-station behöver undersökning utföras för att reda ut den tekniska situationen kring Pumphusens funktion redas ut.

Pumphus 2 problem med vibrationer vilka överstiger tillåtna gränsvärden. Detta behöver utredas och åtgärdas av FIHB innan beslut kan fattas enligt Anläggningslagen.

12. Kajer, pirar och promenadstråk

När det gäller kajer, pirar och promenadstråk pågår det avtalsförhandlingar kring det orangemarkerade området i figur 3, där kommunen tar på sig ansvar enligt FIHB. Det är en pågående avtalsförhandling mellan FIHB och Kommunen där denna ansvars- och ägandeövergång sker. De anläggningar som innefattas inom orange-markerat område behandlas sålunda inte i Förrättningen. Detta trots att det är X-område i Detaljplanen (X1, X2 och X3-område).



Figur 3 illustrerar i orange det som Kommunen tar helhetsansvar för.

Men Fastighetsägarna måste bli försäkrade om avtalets beständighet och vilken typ av avtal det rör sig om. Följande frågor bör besvaras innan förrättningsbeslut fattas:

- Om det är någon form av nyttjanderättsavtal, så är den maximala avtalstiden 25 år inom detaljplanelagt område. Vad händer sedan? Dvs. om det finns en avtalstid om max 25 år, vad händer när denna 25-års frist löpt ut?

- b. Hur tillförsäkras Fastighetsägarna att Kommunen inte säger upp avtalet och ansöker om förrättning i enlighet med Detaljplanen?

Yrkande 12:

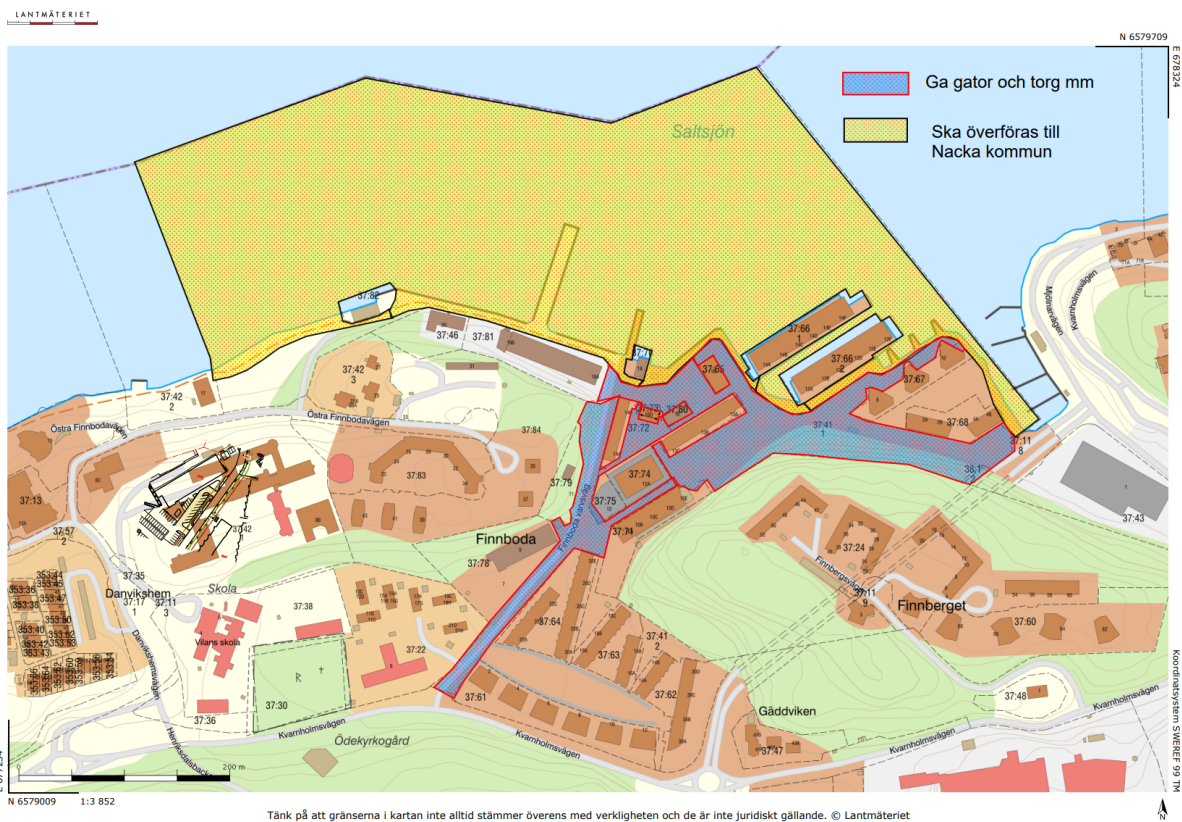
Fastighetsägarna yrkar att ovan givna frågor i a och b utreds innan förrättningsbeslut fattas inom ramen för Förrättningen.

13. Påseglingsskydd och tryckbank

Påseglingsskydd och tryckbank är under avtalsförhandling mellan Kommun och FIHB. Detta behandlas därför inte inom Förrättningen.

14. Vattenområden

Undertecknade noterar att det pågår en diskussion mellan FIHB och Kommunen där Kommunen ska förvärva och överta ansvaret för vattenområden och anläggningar enligt nedanstående bild.



Figur 3 illustrerar i gult område och anläggningar som ska föras över till kommunen, enligt information från FIHB.

Eftersom Vattenområde inklusive anläggningar ska föras över (gult område figur 3) hanteras inte dessa anläggningar i detta dokument.

Vidare är det klädsamt om lantmäteriet inväntar anläggningsbeslut till dess att vattenområdet med tillhörande anläggningar och gång-, cykelstråk hanterats och fallit inom kommunens ansvar.

15. Brandposter och oljeavskiljare

Vänligen se Bilaga 3, undertecknade ställer sig bakom det som anges kring brandposter. Men notera vad som sagts om oljeavskiljare ovan och att detta system bör flyttas till den andra förrättningen AB137597 och GA för parkering.

Motsättande yrkande, Yrkande 13:

Oljeavskiljare och parkeringsanläggningar bör föras över till förrättningen AB137597, angivet i Bilaga 3 littera *7. Skälet till detta är att den förrättningen hanterar parkering. Oljeavskiljare och även parkeringsautomater (om dessa ej ägs av parkeringsoperatör) bör ligga i samma GA som parkering. Skälen är flera, men oljeavskiljare och parkeringsanläggningar hör naturligt till Parkerings-GA. Att samla parkering, oljeavskiljare och tillhörande anordningar skapar en naturlig GA, inte minst med tanke på delägarkretsen.

16. Nätstationer

I bilaga 3, och av undertecknade överstruket och rödmarkerat med littera *6 framgår att FIHB yrkar på "Allt yttre underhåll av tre nätstationer som tillhör Nacka Energi". Undertecknade motsätter sig att yttre underhåll på anläggningar som tillhör annan part ska åläggas undertecknade fastighetsägare. Skälet från FIHBs sida uppges vara att de boende i Området ska kunna städa och rengöra nätstationernas fasader när dessa utsätts för klotter. Vidare är "allt yttre underhåll" ingen anläggning varpå Lantmäteriet svårigen kan inrätta en GA enligt Anläggningslagen för underhåll. Att inrätta en GA för "allt yttre underhåll" är tvingande och kräver av de boende att de ska sköta fasaden så att anläggningen inte skadas. Det är inte skäligt att lägga det ansvaret på en part som inte äger anläggningen. Det uppfyller självfallet inte 1 och 5§§ AL avseende undertecknade fastigheter. Istället yrkar undertecknade på att en servitutsrätt instiftas där de undertecknade fastigheterna ges rätt att "underhålla fasad på de tre nätstationerna".

Motsättande av yrkande; Yrkande 14:

Fastighetsägarna motsätter sig att allt yttre underhåll för tre nätstationer ska bli GA. Istället bör hela nätstationerna ingå i ledningsrätt till förmån för Nacka Energi.

17. Antalet GA:n och samfällighetsföreningar

Viktigt när man skapar GA:n är att tänka dels förvaltningseffektivt men också hur samarbetet ska fungera framgent.

Om en anläggning ska delas upp i flera GA:n bör man tänka sig noga för. Om spillvattensystemet får illustrera som exempel kan man tänka sig följande två scenarier:

Dela upp spillvattensystemet i olika GA:n där varje GA/del av anläggningen bäst matchar de fastigheter som har nytta av just den delen av spillvattensystemet. Sedan finns det delar av spillvattensystemet som samtliga nyttjar, vilket då bildar en särskild GA osv.

Fördel: Fastighetsägarna känner sig rättvist behandlade och betalar endast för den specifika del deras fastigheter nyttjar.

Nackdel: Varje GA ska ha egen separat bokföring och förvaltning. Det betyder att ju fler GA:n desto mer administrativt betungande. Dessutom skapas gränssnitt i ett och samma tekniska system med olika ägande fastigheter, vilket skapar förvaltningsproblematik och stor risk för ineffektiv förvaltning. Andra alternativet är att låta spillvattensystemet vara en enda GA. Det betyder att vissa delar av systemet kan upplevas orättvist då vissa fastigheter ej nyttjar vissa delar. Men detta kan pareras med att justera andelstalen. Att ha en GA för spillvattensystemet skapar däremot ett sömlöst system där allt blir en enhet och sålunda en effektiv förvaltning.

Slutsats: För större anläggningar som spillvatten är bedömningen att millimeterrättvisa är svår att uppnå, men genom att justera andelstalen möjliggörs skälig rättvisa. Förvaltningsmässiga klara fördelar uppnås p.g.a. sömlöst system utan interna ansvarsgränser.

När det gäller förvaltning av GA:n kommer det ske via samfällighetsföreningar.

Idag finns en väl fungerande samfällighetsförening i området; Finnboda Hamns Samfällighetsförening (FHS) vilken förvaltar bland annat en park och parkeringsplatser. Den har funnits sedan 2016-01-12.

Eftersom FHS är en fungerande samfällighetsförening är det lämpligt att den finns kvar och att Området istället kompletteras av ytterligare samfällighetsförening.

Vid inrättande av GA för spillvattenanläggningen ska ytterligare en samfällighetsförening bildas. Hur och vilka anläggningar ytterligare den nya samfällighetsföreningen ska förvalta bör Lantmäteriet utreda. Men sannolikt blir det de anläggningar vilket detta Yrkande behandlar.

Området har ca 2000 invånare plus att kommunen med stor sannolikhet kommer ingå som del i GA för gator och torg. Det betyder att eftertanke behöver tillämpas när Lantmäteriet utreder hur Områdets anläggningar bäst förvaltas genom samfällighetsföreningar.

Yrkande 15:

Fastighetsägarna yrkar att Lantmäteriet ska utreda hur antalet samfällighetsföreningar bäst lämpar sig inom AB137598 i enlighet med ovan givet resonemang.

I samband med att GA för spillvattensystem bildas behöver en samfällighetsförening bildas för att hantera den anläggningen.

Nacka den _____ oktober 2021

För HSB Bostadsrättsförening Finnboda Port i Nacka

Namnförtydl:

Namnförtydl:

För HSB Bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka

Namnförtydl:

Namnförtydl:

För HSB Bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka

Namnförtydl:

Namnförtydl:

För HSB Bostadsrättsförening Finnboda Allé i Nacka

Namnförtydl:

Namnförtydl:

För HSB Bostadsrättsförening Finnboda Hamnkontor i Nacka

Namnförtydl:

Namnförtydl:

För HSB Bostadsrättsförening Finnboda Pirar i Nacka

Namnförtydl:

Namnförtydl:

För HSB Bostadsrättsförening Finnboda Terrass i Nacka

Namnförtydl:

Namnförtydl:

För HSB Bostadsrättsförening Finnboda Udde i Nacka

Namnförtydl:

Namnförtydl:

Bostadsrättsföreningen Saltsjö Vy

Namnförtydl:

Namnförtydl:

För HSB Bostadsrättsförening Finnboda Hamnplan i Nacka

Namnförtydl:

Namnförtydl:

För HSB Bostadsrättsförening Finnboda Dockland i Nacka

Namnförtydl:

Namnförtydl:

För Vimpelkullen Finnboda Aktiebolag

Namnförtydl:

Namnförtydl: