

Sammanlagning av samfällda områden

Objekt:	946-429-876-3 Vattenområden, 946-429-878-9 Hamnplats, 946-429-878-10 Nabben hamnplats, 946-429-878-11 Grustäkt / Kommun: Vörå
Tid:	13.3.2025 klockan 14:30
Plats:	Tottesunds herrgård, Tottesund 529, 66640 Maxmo
Förrättningsingenjör	Carola Edberg
Närvarande:	Mötets deltagare framgår av förteckning, som bifogats till protokollet.

1. Tillkännagivande

Utredning Sammanträdeskallelserna har skickats den 20.2.2025. Kallelserna har postats till alla delägare vars kontaktuppgifter har varit kända. För övriga sakägare har kungörelse publicerats i vasabladet 26.2.2025.

I samband med sammanträdeskallelsen har delägarna även kallats till konstituerande delägarstämma för det nya delägarlaget, som kommer att förvalta det sammanslagna samfällda området. Konstituerande stämma kan på anhållan av delägarna sammankallas av lantmäteriverket.

Beslut Kungörelsen har skett i enlighet med vad som stadgas i fastighetsbildningslagen och i lagen om samfälligheter.

2. Sammanträdet laglighet

Utredning På tillfrågan har ingen yrkat på anlitande av gode män. Ingen har ansett förrättningsingenjören vara jävig eller meddelat hinder mot förrättningen. Meddelades att förrättnings språket är svenska, men förrättningsingenjören höll sammanträdet på båda språken eftersom det även fanns finskspåkiga sakägare på plats.

Beslut Förrättningen har tillkännagivits lagenligt, förrättningsingenjören är ojävig, godemän anlitas inte och förrättningen är laglig.

3. Förrättningens ändamål

Utredning Förrättningens ändamål är att sammanslå följande samfällda områden belägna i Vörå kommun:

946-429-876-3 VATTENOMRÅDE
946-429-878-9 HAMNPLATS
946-429-878-10 NABBEN HAMNPLATS
946-429-878-11 GRUSTÄKT

samt att fastställa en ny delägarförteckning för det genom sammanslagningen bildade samfällda området.

Sammanlagningen handläggs på ansökan av Tottesunds samfälligheter. Sammanlagningen är en förutsättning för att ovannämnda samfällda områden skall kunna ställas under gemensam ordnad förvaltning.

I samband med denna förrättning utförs ingen annan fastighetsbildning på aktuella samfällda områden. Delägare som skulle önska handläggning av dylika ärenden uppmanas att anhålla om separat fastighetsförrättning för ändamålet.

4. Förutsättningar

Utredning

Två eller flera samfällda områden kan sammanslås och bilda ett nytt samfällt område om delägarlagen så beslutar.

Tottesunds samfälligheter har vid sin årsstämma 13.3.2024 diskuterat sammanslagningen av till Tottesunds samfälligheter hörande gemensamma områden med Tottesunds fiskelag.

Mötet godkände sammanslagningen och valde en ansvarsperson för ansökan om sammanslagningen.

Förrättningen är anhängiggjord genom ansökan som inlämnats av ansvarspersonen 20.5.2024.

På lantmäteriverkets begäran höll delägarlaget en extra stämma 30.9.2024 var sammanslagningen godkändes igen. Samfälligheten har inlämnat tingsrättens intyg över att Tottesunds samfälligheters extra stämma inte klandrats. Stämmobeslutet har därför vunnit laga kraft.

Förrättningsingenjören konstaterade att det finns delägarlagets beslut om att sammanslå de samfällda områdena. De ovannämnda samfällda områdena gränsar ställvis till varandra och deras respektive delägarförteckningar består delvis av samma delägare.

Enligt lagen om samfälligheter (18.8.1989/758) skall delägarlaget sköta förvaltningen av samfälligheten. För delägarlagets förvaltning kan godkännas och fastställas stadgar. Varje samfällt område skall ha en egen förvaltning med sysslomän, hålla delägarstämmor etc. Sammanslagningen skulle medföra en tydligare och smidigare förvaltning.

Beslut

Förrättningsingenjören konstaterade att samfällda områden, vars delägarlag fattat beslut om sammanslagning, kan sammanslås genom att av dem bilda ett nytt samfällt område. Lagliga förutsättningar för att verkställa den ansökta förrättningen finns.

5. Arkivundersökningar

Utredning

946-429-876-3 Vattenområde

Delägarlängden för 946-429-876-3 har fastställts 6.5.1998, arkivbeteckning 497:1998:2. Därefter har utförts att antal fastighetsförrättningar under åren (bl. a. rågångar och inlösning av tillandningar och fogande av dem till enskilda fastigheter). Den registrerade totalarealen är i dagsläget 1217,3901 ha. Efter att delägarlängden fastställts har den kompletterats i samband med senare utförda fastighetsförrättningar. Antalet skiften är 4 och antalet delägarfastigheter är i dagsläget 403 stycken.

946-429-878-9 Hamnplats

Delägarlängden för 946-429-878-9 har fastställts 6.5.1998, arkivbeteckning 497:1998:2. Området har uppstått vid styckningsförrättning åren 1952-58, förrättningsnummer 78174 med arkivbeteckning 2:220+5K. Den registrerade totalarealen är i dagsläget 0,1100 ha. Antal skiften är 1 och antal delägarfastigheter är 70 stycken.

946-429-878-10 Nabben hamnplats

Delägarlängden för 946-429-878-10 har fastställts 6.5.1998, arkivbeteckning 497:1998:2. Området har uppstått vid reglering av legoområden i Tottesund militieboställe år 1903-1928. Området utbröts då för samfällda behov för fastigheterna RN:O 2, 10:1-10:41, förrättningsnummer 17650 och arkivbeteckning 2:68+3K. Den registrerade totalarealen är i dagsläget 0,9250 ha. Antal skiften är 1 och antal delägarfastigheter är i dagsläget 262 stycken.

946-429-878-11 Grustäkt

Delägarlängden för 946-429-878-11 har fastställts 6.5.1998, arkivbeteckning 497:1998:2. Området har uppstått vid reglering av legoområden i Tottesund militieboställe år 1903-1928. Området utbröts då som samfällad grustäkt för fastigheterna RN:O 2,

10:1-10:41, förrättningsnummer 17650 och arkivbeteckning 2:68+3K. Den registrerade totalarealen är i dagsläget 0,7000 ha. Antal skiften är 1 och antal delägarfastigheter är i dagsläget 262 stycken.

6. Rågång

Utredning

De berörda samfällda områdenas utsträckning och gränser har konstaterats utgående från registerkarta. Råmärken och fastigheternas gränser mot tillandning har inte granskats i terrängen, eftersom gränsernas exakta lägen inte har avgörande betydelse för denna förrättning.

Beslut

Ingen rågång eller annan fastighetsbestämning utförs i denna förrättning.

7. Förrättningskarta

Utredning

Inom ramen för denna förrättning har inget terrängarbete utförts för kartläggning av berörda fastigheter eller andra registerenheter. Det är inte nödvändigt och ändamålsenligt att ange råmärken på förrättningskartan. Fastighetsregisterkartan förevisades vid sammanträdet för att åskådliggöra vilka områden som berörs av förrättningen.

Beslut

Förrättningskartan uppgörs såsom råkarta på basis av registerkartamaterial.

8. Sammanslagning av de samfällda områdena

Utredning

Sammanslagningen är en förutsättning för att nedannämnda samfällda områden skall kunna ställas under en gemensam förvaltning.

Samfällt	område	Jordområde	Vattenområde
RNr	Namn		
946-429-876-3	Vattenområde	0,0002	1217,3899
946-429-878-9	Hamnplats	0,1100	
946-429-878-10	Nabben hamnplats	0,9250	
946-429-878-11	Grustäkt	0,7000	
SUMMA		1,7352	1217,3899

Beslut

Förrättningsingenjören beslöt att sammanslå ovannämnda samfällda områden. Genom sammanslagningen bildas ett nytt samfällt område med namnet Tottesunds delägarlag (946-429-876-5).

9. Gradering av de samfällda områdena

Utredning

Konstaterades att det totala antalet delägarfastigheter utgör (13.3.2025) 417. Av dessa har 105 fastigheter endast andel i ett av de samfällda områdena. 50 fastigheter har andel i två av de samfällda områdena. 256 fastigheter har andel i tre av de samfällda områdena. 6 fastigheter har andel i alla fyra områden.

Eftersom de nuvarande delägarförteckningarna innehåller inbördes avvikelser så behövs en inbördes gradering och omräkning av andelarna för att kunna uppgöra delägarförteckning för det sammanslagna samfällda området. Gradering görs genom att samtliga samfällda områden värderas till ett penningvärde..

Grunder för värderingen:

Samfälligheten har utarbetat en värdering som har godkänts på den extra stämman 30.9.2024. Förrättningsingenjören har kontrollerat värderingen, som hjälpmedel har använts fastighetsregisterkartan, ortbilder och skogsresursmaterial. Värderingen görs inte detaljerat objektvis utan summariskt, och enbart i den sträckning som är nödvändig för

att möjliggöra sammanslagning av de berörda samfällda områdena. Priserna för enskilda delobjekt inom samfälligheterna är inte absoluta, och dessa skall således inte återopas vid prissättning i kommande förrättningar eller markaffärer.

Lantmäteriförrättningar:

Årligen utförs i Maxmo ett antal inlösningar av samfällid tillandning. I dessa förrättningar har priset rört sig mellan 2-4 €/ m², även mindre beroende på tillandningens bekaftenhet. Delägarlaget uppskattar att det ännu kan inlösas ca 10 000m², värdet uppskattas till 2,50€/m².

Jord- och skogsbruksmark:

Samfälligheten uppskattar att det finns skogsbestånd på ca 40 ha av 946-429-876-3 vattenområde, skogsfigurerna finns främst på högt belägna tillandningsområden och öar. Enligt ortobilder stämmer denna uppskattning. Enligt uppskattningen finns 113 m³/ha. Enligt material utgivet av LUKE som baserar sig på riksskogstaxeringsdata från 2019-2023 så är virkesmängden per hektar i Österbotten i medeltal 146,3 m³. För skogsskiften belägna på holmar och andra svårtillgängliga områden har antagits en priskorrigerigering med 20- 25 % p.g.a. kvalitetskillnader och logistiska utmaningar.

Markbotten värderas till 600 €/ha på andra områden än 946-429-876-3 vattenområde, samma som i landsvägsförrättning avslutad 2024.

Specialvärde:

946-429-876-3 vattenområde har specialvärde på grund av utarrenderade fiskeplatser, 35 stycken med ett årsarrende på 75€/plats.
Även 946-429-878-9 Hamnplats har speciellvärde som hamn med uthyrda bryggplatser. Bryggplatsernas antal är 18 st. och den årliga hyresintäkten per plats är 120 €.
946-429-878-10 Nabben hamnplats har speciellvärde som hamn med uthyrda bryggplatser. Bryggplatsernas antal är 52 st. och den årliga hyresintäkten per plats är 120 €.
946-429-878-11 är uthyrt åt Vörå kommun eftersom skidspåret går över området. Den årliga arrendeavgiften är försumbar.

Vattenområde 946-429-876-3 består till största delen av vattenområde, förutom en tomt på 0,0001 ha. Vattenområdenas gängse värde inte kan definieras på basen av tillgänglig köpeskilingsstatistik och inte heller på basen av ekonomisk avkastning. I tidigare liknande förrättningar har värdet på vattenområde lagts till 100 euro/ha.

10. Fastställande av delägarförteckning för 946-429-876-5

Utredning

Beräkning av de samfällda områdenas värde, som utförs enligt principerna i föregående ärende blir följande:

Samfällt område		Värde	Vikt
RNr	Namn	euro	%
946-429-876-3	Vattenområde	302 950	77,38
946-429-878-9	Hamnplats	22 600	5,77
946-429-878-10	Nabben hamnplats	62 955	16,08
946-429-878-11	Grustäkt	3000	0,77
SUMMA		391 505	100,00

Den nya delägarförteckningen beräknas så, att för fastigheternas andelar i nuvarande samfällda områden beräknas ett värde i euro enligt formeln:

andel/totala andelar x områdets värde

Fastighetsvis adderas eurobeloppen för repektive samfällt område. Summan delas med det nya samfällda områdets totalvärde, 391 505 €. Genom att multiplicera kvoten med talet 100 får man respektive delägarfastighets andelstal i det nya samfällda området 946-429-876-5.

Det sedan tidigare bekanta mantalsbegreppet är inte längre relevant. För att förbättra förståelsen och underlätta framtida beräkningar så införs i fastighetsregistret endast andelstal, andelstalssumman för 946-429-876-5 blir 100,00. Andelstalet för den största delägarfastigheten justeras med 0,000037 för att andelstalet skall bli 100,00.

Förrättningsingenjören frågade om sakägarna önskar att den nya delägarförteckningen visas via skärm, detta önskades inte, sakägarna gavs tillfälle att ställa frågor. Materialet har även funnits till påseende på förrättningsens nätsida (www.maanmittauslaitos.fi/sv/FNR2025-749833)

Förrättningsingenjören konstaterade, att värderingsgrunderna har presenterats för sakägarna vid detta sammanträde. Vidare har det förklarats hur fastigheternas andelar i det nya samfällda området beräknats. Den preliminära delägarförteckningen uppgjordes vid tiden för sändandet av kallelsebrev. Ifall delägarförteckningarna för de tidigare samfällda områdena ändras innan denna förrättning registreras eller om det vid granskningen noteras eventuella räknepel, så kan sådana korrigeras också efter att förrättningen har avslutats.

Protokollet och den slutliga delägarförteckningen kommer fogas till förrättningshandlingarna samt läggas ut på ovan nämnda nätsida där de blir tillgängliga för granskning. Efter förrättnings registrering kommer delägarförteckningen även bli synlig i fastighetsregistret, och därefter ajourhålls informationen vid registrering av kommande förrättningar.

Beslut

Förrättningsingenjören beslöt att fastställa delägarförteckningen för det nya samfällda området. Den totala andelssumman är 100.

11. Anteckningar och planer

Utredning

På följande enheter finns anteckningar gällande planer:

946-429-876-3 Vattenområde, 946-429-878-9 Hamnplats, 946-429-878-10 Nabben hamnplats och 946-429-878-11 Grustäkt:

- 1) Generalplan (945-041008Y1a) Delgeneralplan för Maxmo centrum och Tottesund
Godkänd/fastställd 20.12.2011. Ikraftträdandedatum 4.2.2012.
Arkivbeteckning MMLm/3292/423/2012

946-429-876-3 Vattenområde:

- 1) Generalplan 945-1/2009/3 generalplan för havsstränder och bosättning
Godkänd/fastställd 14.6.2005. Ikraftträdandedatum 30.1.2009
Arkivbeteckning MMLm/2169/423/2009
- 2) Generalplan 945-1/2009/5
Godkänd/fastställd 14.6.2005. Ikraftträdandedatum 30.1.2009
Arkivbeteckning MMLm/2169/423/2009
- 3) Stranddetaljplan 479-H22A-13/1
Godkänd/fastställd 16.1.1996
Arkivbeteckning 479 Rn 961
- 4) Stranddetaljplan 479-H22A-13/2
Godkänd/fastställd 16.1.1996
Arkivbeteckning 479 Rn 961
- 5) Stranddetaljplan 479-H22A-13/3
Godkänd/fastställd 16.1.1996

- Arkivbeteckning 479 Rn 961
- 6) Stranddetaljplan 479-H22A-13/4
Godkänd/fastställd 16.1.1996
Arkivbeteckning 479 Rn 961
- 7) Stranddetaljplan 479-H22A-13/5
Godkänd/fastställd 16.1.1996
Arkivbeteckning 479 Rn 961
- 8) Stranddetaljplan 479-H22A-13/6
Godkänd/fastställd 16.1.1996
Arkivbeteckning 479 Rn 961
- 9) Stranddetaljplan 479-BA-458
Godkänd/fastställd 1.6.1994
Arkivbeteckning 479 Rn 947
- 10) Stranddetaljplan 479-B-3463
Godkänd/fastställd 3.10.1985
Arkivbeteckning 479 Rn 851

Beslut Anteckningar gällande planer överförs till det sammanslagna samfällda området.

12. Servitut, nyttjanderätter och nyttjanderättsbegränsningar

Utredning Enheten, 946-429-876-3 Vattenområde belastas av följande vägrätter:

2005-K17780/1 Karjalotvägen
2005-K17780/2 Karjalotvägen
2005-K18125/2 Peuskovägen
2005-K22802 Sticksholmsvägen
2005-K23286 Prästholmsvägen
2005-K24141 Ulotvägen
2005-K25831 Kättalotvägen
2013-K34065
2015-K5559
2022-K22165
Y1998-25896

Belastas även av följande andra nyttjanderättsenheter:
Båtplats 2006-K33137

Enheten är berättigad till följande vägrätt:
2022-K22165

Beslut Nyttjanderättsenheter som berör nuvarande samfällda områden överförs till det sammanslagna samfällda området. Inga nya nyttjanderättsenheter grundas vid denna förrättning.

13. Fördelning av kostnaderna

Utredning Fastighetsförrättningsavgiften bestäms såsom fast avgift beroende på tidpunkten för förrättningsansökan samt antalet delägarfastigheter i det nya samfällda området.

Förrättningsansökan inkom 2024. Antalet delägarfastigheter i det nya samfällda området finns i intervallet 201-500 st. Avgiftens storlek framgår av Jord- och skogsbruksministeriets förordning om fastighetsförrättningsavgift för 2024.

Beslut Fastighetsförrättningsavgiften bestäms i enlighet med vad som antecknats i utredningsdelen. Avgiften skall betalas av delägarlaget. Fakturan skickas till Tottesunds delägarlags ordförande.

14. Skickandet av handlingar

- Utredning Handlingarna färdigställs inom 14 dagar från sammanträdet och publiceras på en nätsida som Lantmäteriverket tillhandahåller för ändamålet. På nätsidan får dock inte publiceras sådan information som innehåller sakägarnas personuppgifter.
- Beslut Efter förrättningsens avgörande skickas handlingarna till Tottesunds delägarlags ordförande och till delägare som bett om att få protokollet.

15. Sökande av ändring

- Utredning Eftersom alla till förrättningen hörande ärenden hade behandlats så avslutades sammant-rädet kl. 16.15.
- Antecknas att delägarlaget för det nybildade samfällda området håller sin konstitueran-de stämma på samma plats med start kl. 17.00. Över delägarstämman upprättas separat protokoll som framlägges på Vörå kommuns nätsida 20.3.2025-2.4.2025.
- Beslut Förrättningsingenjören avslutade förrättningen och meddelade tidpunkten för förrättningsens avgörande, som framgår av den bifogade besväransvisningen. Ändring i förrättningen kan sökas genom besvär inom 30 dagar efter förrättningsens avgörande. Förrättningen vinner laga kraft då besvärstiden utgått eller då eventuella besvär har avgjorts.

Besvärsanvisning

Tidpunkt för förrättningens avgörande: 27.3.2025

Sammanlagning av samfällda områden 946-429-876-3 Vattenområden, 946-429-878-9 Hamnplats, 946-429-878-10 Nabben hamnplats, 946-429-878-11 Grustäkt / Kommun: Vörå

Så här söker du ändring

Du kan söka ändring i beslut som fattats vid denna förrättning genom att lämna in skriftliga besvär hos jorddomstolen inom 30 dagar. Besvären ska lämnas in senast **måndag 28.4.2025** under jorddomstolens öppethållningstid. För handläggning av besvär hos jorddomstolen debiteras en rättegångavgift på 610 euro av ändringssökanden. Dessutom är det möjligt att ändringssökanden måste betala övriga parter rättegångskostnader.

Ange följande i besvärsskriften:

- namn och kontaktuppgifter för ändringssökanden och hens lagliga representant, ombud eller biträde
- kontaktuppgifter för eventuella vittnen
- förrättning eller beslut som du söker ändring i
- vad som bör förändras och hur ändringen borde göras
- grunderna för ditt ändringsyrkande
- bevis som du avser framlägga
- vad du avser bekräfta med bevisen
- om du så önskar, begäran om avgörande i ärendet utan en muntlig huvudförhandling
- om du så önskar, yrkande om att motparten ersätter dina rättegångskostnader

Ändringssökanden eller den som har uppgjort besvärsskriften ska underteckna den. Till besvärsskriften ska du bifoga denna anvisning och de handlingar som du hänvisar till. Förrättnings- eller beslutshandlingar behöver inte bifogas.

Så här lämnar du in besvärsskriften

Du kan skicka besvärsskriften med bilagor per e-post eller post på ditt eget ansvar. Du kan också personligen lämna in besvärsskriften hos jorddomstolen eller ge dem till ett ombud som lämnar in dem.

Jorddomstolens kontaktuppgifter:

Öppetid 8 – 16.15
Österbottens tingsrätt
Korsholmsesplanaden 43, Vasa
PB 251, 65101 Vasa
pohjanmaa.ko(at)oikeus.fi

Förlängning av tidsfrist

Om du inte kan söka ändring inom den utsatta tiden kan du ansöka om förlängning av tidsfristen. Gör en skriftlig ansökan och lämna in den hos jorddomstolen innan besvärstiden löper ut. Ange i ansökan enligt vilka grunder du ansöker om förlängning av tidsfrist.