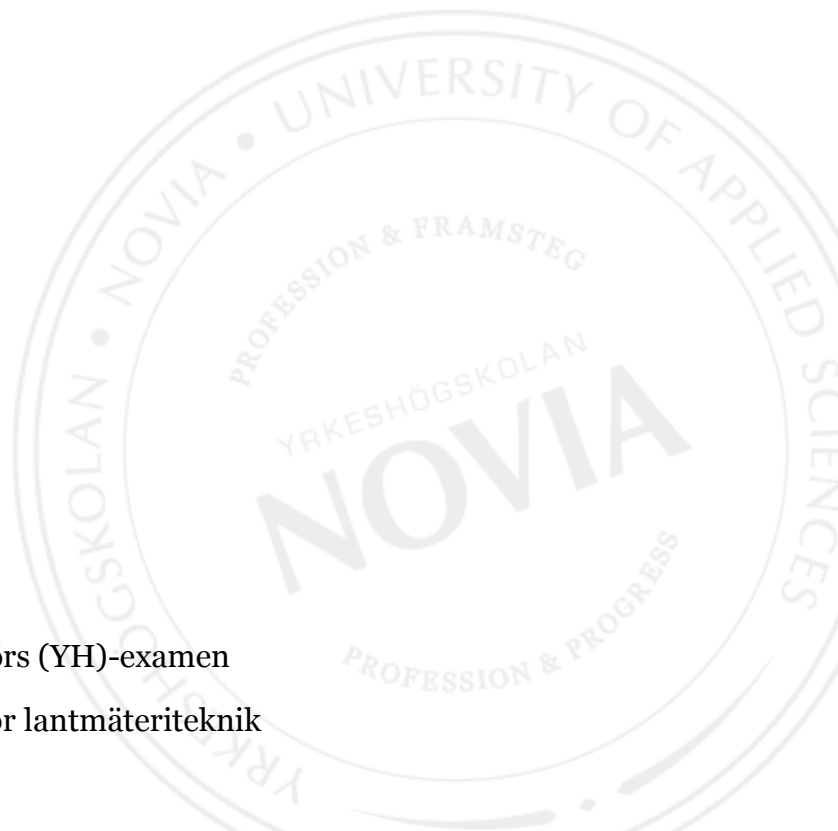


Förvaltning av byggrätter för fritidshus på samfällt område i Björköby

Susanne Rönn

Examensarbete för ingenjör (YH)-examen
Utbildningsprogrammet för lantmäteri teknik
Vasa 2014



EXAMENSARBETE

Författare: Susanne Rönn
Utbildningsprogram och ort: Lantmäteriteknik, Vasa
Handledare: Leif Östman

Titel: Förvaltning av byggrätter för fritidshus på samfällt område i Björköby

Datum 7.4.2014 Sidantal 36 Bilagor -

Abstrakt

Det här examensarbetet är gjort åt Björkö delägarlag, ett delägarlag som bl.a. förvaltar ca.200 byggrätter ämnade för fritidshus. Arbetets syfte var att klarlägga byggrättsområdena på delägarlagets mark, och vidare försöka dela upp dessa områden mellan arrendetagarna och slutligen kartlägga byggrätterna. Detta så att om delägarlaget i framtiden önskar att arrendetagarna löser in sina byggrättsområden, så har ett riktgivande förarbete redan gjorts.

I arbetet har tagits upp kortfattat om vad ett samfällt område är, förvaltningen av samfällda områden, hur avyttring av samfällt område går till och lite historik om Björkö samfällighet. Vidare har det tagits upp om arrendeavtal, vissa rättigheter och skyldigheter i samband med arrendeavtal. De gällande planerna i området och deras bestämmelser sammanfattas. För att i framtiden underlätta delägarlagets förvaltning så har det tagits fram vilka alternativ det finns gällande verktyg för administration av geografisk information och deras för- och nackdelar. Slutligen hur kartläggningen av delägarlagets byggrätter utförts och sammanställts.

Resultatet är en sammanställning av kartläggningen i QGIS, nya uppgjorda kartor sparade i PDF-format och ett nytt arrenderegister som uppgjorts i en Excel-tabell. Samt en kortfattad sammanställning om förvaltning av samfälligheter, arrendeavtal och de olika planernas bestämmelser.

Språk: Svenska

Nyckelord: delägarlag, samfällighet, arrende, QGIS

Förvaras: Webbiblioteket Theseus.fi

OPINNÄYTETYÖ

Tekijä: Susanne Rönn
Koulutusohjelma ja paikkakunta: Maanmittaustekniikka, Vaasa
Ohjaaja: Leif Östman

Nimike: Vapaa-ajan asuntojen rakennusoikeuksien hallinnointi Björköbyn yhteisalueilla

Päivämäärä 7.4.2014 Sivumäärä 36 Liitteet -

Tiivistelmä

Tämä opinnäytetyö on tehty Björköbyn jakokunnalle, joka mm. hallinnoi n. 200 rakennusoikeutta tarkoitettu vapaa-ajan asunnoille. Työn tarkoitus oli selvittää rakennusoikeusalueet jakokunnan maa-alueilla ja yrittää jakaa nämä alueet vuokraajille sekä lopuksi kartoittaa rakennusoikeudet. Tämä siksi että, jos jakokunta tulevaisuudessa toivoo vuokraajien lunastavan rakennusoikeusalueensa, niin suuntaa antava esityö on jo tehty.

Työssä on lyhyesti kerrottu mitä yhteisalue on, yhteisalueiden hallinnointi, miten myyminen tapahtuu ja vähän historiaa Björkön yhteisalueista, myös vuokrasopimukset sekä jotkut oikeudet ja velvollisuudet vuokrasopimusten yhteydessä. Voimassa olevat kaavoitukset alueella ja niiden määräykset kootaan. Jotta tulevaisuudessa voidaan helpottaa jakokunnan hallintoa, niin on haettu eri vaihtoehtoja maantieteellisen informaation hallinnon työkaluille ja niiden edut ja haitat. Lopuksi jakokunnan rakennusoikeuksien kartoitus on suoritettu ja koottu.

Lopputulos on koonti kartoituksesta QGIS:ssä, uusia karttoja on tallennettu PDF-muodossa ja uusi vuokrasopimusrekisteri, joka on tehty Excel-tilukossa sekä lyhyt koonti yhteisalueiden hallinnosta, vuokrasopimuksesta ja eri kaavoitusten määräykset.

Kieli: Ruotsi Avainsanat: jakokunta, yhteisalue, maanvuokra, QGIS

Arkistoidaan: Verkkokirjastossa Theseus.fi

BACHELOR'S THESIS

Author: Susanne Rönn
Degree Programme: Land surveying, Vaasa
Supervisors: Leif Östman

Title: Administration of building rights for holiday houses in jointly owned areas in Björköby

Date 7.4.2014 Number of pages 36 Appendices -

Abstract

My thesis work has been made for the copartnership of the jointly owned areas in Björkö. This copartnership administrates about 200 building rights intended for holiday houses. The purpose of the thesis was to clarify the building right areas in the joint areas and try to divide these areas among the leaseholders. The building rights were to be mapped, too. In the future, if the copartnership wants the leaseholders to buy in their building right areas, this preparatory work has already been carried out.

The thesis briefly summarizes what a jointly owned area is, how the administration of jointly owned areas is organized and how a joint area can be sold off. Moreover, historical facts about the copartnership in Björkö are presented. There is a summary of the rights and obligations concerning lease holding. The planning in the area and the planning regulations are also presented. To make it easier in the future to administrate the copartnership, some tools for the administration of geographical information have been tested and their advantages and disadvantages have been documented.

This thesis work has resulted in a summary of the mapping in QGIS, new maps saved as PDF, an Excel file of the leaseholders and a short summary of the administration of jointly owned areas, lease holding and the planning regulations.

Language: Swedish Key words: copartnership, jointly owned area, leasehold, QGIS

Filed at: the web library Theseus.fi

Innehållsförteckning

1	Inledning.....	1
2	Syfte och avgränsning	1
3	Metoder och tillvägagångssätt	2
4	Vad är samfällt område.....	2
4.1	Förvaltning av samfällt område	3
4.1.1	Konstituerat delägarlag.....	4
4.1.2	Icke- konstituerat delägarlag	5
4.2	Avyttring av samfällt område	5
4.2.1	Upplösning av samfällighet	6
4.3	Björkö samfällighet.....	6
4.4	Jämförelse mellan samfälligheter	7
5	Arrendeavtal	8
5.1	Rätt att häva arrendeavtal	8
5.2	Arrendegivarens rättigheter och skyldigheter	9
5.3	Överlåtande av arrendeavtal	10
5.3.1	Björkö delägarlags principer för arrendeavtal	10
6	Gällande planer.....	11
6.1	Landskapsplan	11
6.1.1	Landskapsplanen gällande Björkö.....	11
6.2	Generalplan	12
6.2.1	Björköby - Replot stranddelgeneralplan.....	13
6.3	Strandplan	14
6.3.1	Strandplan, västra skärgården i Björköby.....	14
6.3.2	Planändring Lilla Nikersgrund, Ledbådan - Kutubådan.....	15
6.4	Detaljplan.....	16
6.4.1	Stranddetaljplan Ledbådan	16
6.4.2	Detaljplan över Södra och Norra Fjärdsgrund.....	17
7	Verktyg för administration av geografisk information.....	18
7.1	Metsänpoika.....	19
7.1.1	Fördelar.....	20
7.1.2	Nackdelar.....	20
7.2	QGIS	21
7.2.1	Fördelar.....	22
7.2.2	Nackdelar.....	22
7.3	Arc GIS	23

7.3.1	Fördelar.....	23
7.3.2	Nackdelar.....	23
7.4	MapInfo Professional.....	24
7.4.1	Fördelar.....	24
7.4.2	Nackdelar.....	25
7.5	Vald programvara	25
8	Kartläggning av delägarlagets byggrätter.....	25
8.1	Förberedande undersökningar och konstateranden.....	26
8.2	Befintliga arrendeplatser och förslag till byggrättsindelning.....	27
8.3	Utmärkning i terräng.....	28
8.4	System med kartor och avtal.....	28
8.4.1	Zonindelning av område.....	29
8.5	Problemställningar under arbetets gång.....	30
9	Resultat	32
10	Diskussion	33
11	Källförteckning.....	35

Inledning

I Finland finns över 46 000 samfällda områden, varav de samfällda vattenområdena är störst till ytan sett, men de utgör ändå bara cirka 40 % av de sammanlagda samfällda områdena. (Riksdagen 1999; Rummukainen 2013, s. 5).

Landhöjningen är störst i Kvarken och som följd av det blir markarealen större från år till år. Denna nya markareal, den så kallade tillandningen, tillfaller inte automatiskt den närmaste fastigheten utan den blir ett samägt område som i de flesta fall tillfaller den som äger vattenområdet, ett så kallat samfällt vattenområde. Dessa områden ägs av delägarna, alltså de som har andelar i samfällt, och förvaltas av ett delägarlag. (Lantmäteriverket u.å.b)

1 Syfte och avgränsning

Detta examensarbete har utförts som beställningsarbete på uppdrag av delägarlaget i Björköby, beläget i skärgården utanför Vasa.

Björkö delägarlag förvaltar stora samfällda områden i jämförelse med många andra delägarlag. Största delen av fritidshusen i området kring Björköby är byggda på samfälld mark. Dessa platser för fritidshus är av varierande grad märkta i terrängen, i vissa fall inte alls märkta. I detta fall handlar det om cirka 200 fritidshus som är belägna på samfälld mark och så tillkommer ännu en del tilläggsmark som arrenderas intill privatägda fastigheter så att fastighetsägarna ska ha tillgång till exempelvis egen strand.

Arbetets syfte var att klarlägga byggrättsområdena på delägarlagets mark och vidare försöka dela upp dessa områden mellan arrendetagarna. Detta så att om delägarlaget i framtiden eventuellt önskar att arrendetagarna löser in sina byggrätter för fritidshus, så har ett riktgivande förarbetet redan gjorts så att inlösningen och delningen lättare kan utföras. Genom möten med arrendetagarna delades byggrättsområdena på ett så rättvist sätt som möjligt, så att alla borde ha tillgång till strand och att deras byggnader faktiskt hamnar inom de nya områdesindelningarna.

Vidare har planerna över området gått genom och de viktigaste bestämmelserna tagits fram. Byggrättsområdena har kartlagts och uppgjorts kartor över. En kortfattad utredning har gjorts om vilka juridiska rättigheter och skyldigheter det finns vid bland annat överlåtande av arrendeavtal. Ett nytt system för hur delägarlaget i framtiden lättare ska

kunna hantera uppgifter som berör arrenden har också tagits fram. Till detta ville de ha förslag på programvaror som skulle passa deras verksamhet.

För att arbetet inte skulle bli för omfattande så avgränsades det så att det blev sett från delägarlagets perspektiv, som arrendegivare, i kapitlet som behandlar arrendeavtal, eftersom jordlegolagen som behandlar arrenden till största del är riktad till arrendetagaren.

2 Metoder och tillvägagångssätt

Detta examensarbete baserades på litteraturstudier av i huvudsak lag om samfälligheter och jordlegolagen samt en utredning av gällande planer för området. En utredning och test av passande verktyg för administration av geografisk information har gjorts. Kartläggningen av byggrättsområdena på det samfälliga området utfördes med GNSS och infördes i det valda GIS-verktyget. På begäran av delägarlagets styrelseordförande ingår också kortfattat en utredning om principerna för hur avyttring av samfällt område går till, detta genomfördes genom en diskussion med Ditte Smeds-Weijola, förrättningsingenjör på Lantmäteriverket i Vasa.

I arbetet har tagits upp kortfattat om vad ett samfällt område är, förvaltningen av samfälliga områden, hur avyttring av samfällt område går till och lite historik om Björkö samfällighet. Vidare har tagits upp om arrendeavtal och rättigheter och skyldigheter i samband med arrendeavtal. De gällande planerna i området och deras bestämmelser sammanfattades. Vilka alternativ det fanns gällande verktyg för administration av geografisk information har presenterats samt deras för- och nackdelar. Hur kartläggningen av delägarlagets byggrätter utfördes har också tagits upp. Slutligen finns en summering av arbetet.

3 Vad är samfällt område

Ett samfällt område kan kortfattat beskrivas som ett vatten- eller jordområde, som gemensamt ägs av två eller flera fastigheter. Dessa fastighetsägare är delägare i det samfälliga området. För att kunna bli delägare i samfällt område ska det i fastigheten man äger ingå så kallade andelar i samfällt. Delägarna utgör ett delägarlag. (Lag om samfälligheter 18.8.1989/758).

De samfälliga områdena har ofta sitt ursprung från storskifte, nyskifte eller klyvning där man sett till att få tillgång till exempelvis gemensamma områden för båtplatser eller

marktäkt. Man avstod ofta vid storskiften från att dela vattenområdena, så dessa blev oftast lämnade som gemensamt område åt byn. (Lantmäteriverket u.å.c)

I fastighetsregistret går de samfällda områdena under egna beteckningar. Samfällda jordområden går under beteckningen –878 och vattenområdena under –876. (Lantmäteriverket 2012).

3.1 Förvaltning av samfällt område

De samfällda områdena kan delas in i jord- och vattenområden. Jordområdet kan förvaltas av ett skifteslag och vattenområdet av ett fiskelag, det vill säga delägarna i områdena. I nuläget är det ganska vanligt att fiskelaget och skifteslaget slås samman till ett delägarlag och har en gemensam förvaltning av de samfällda jord- och vattenområdena. (Personlig kommunikation med förrättningsingenjör Ditte Smeds-Weijola, 6.2.2014). Oftast är det samma fastighetsägare som är med i både skifteslaget och i fiskelaget. Är fallet så, går det enkelt att slå ihop dessa lag till ett gemensamt delägarlag, men i vissa fall kan det finnas fastigheter som inte har andelar i ettdera vattenområdet eller i jordområdet och då behövs en lantmäteriförrättning för att omfördela andelarna så att det i fastigheten ingår andelar i båda områdena. (Personlig kommunikation med Carina Rönn, disponent för norra Kvarkens fiskeområde, 17.3.2014).

Ett delägarlag fungerar i formerna av konstituerat eller icke- konstituerat delägarlag (Lantmäteriverket 2012).

Delägarlagets uppgifter kan liknas vid den enskilde fastighetsägarens, att se till områdets bästa. Delägarlaget ges ett förtroende, dess uppgift är att förvalta och sköta om ärenden som berör det samfällda området. (Lantmäteriverket 2012). De har som uppgift att bevaka, kära och svara i ärenden som berör det samfällda området (Lag om Samfälligheter 18.8.1989/758, 6§), medan i myndighetsärenden och i domstol är det delägarlagets styrelse som ska föra delägarlagets talan. I delägarlagets stadgar kan bestämmas att gällande angelägenheter av mindre betydelse kan styrelsen, i stället för delägarstämman, ha beslutanderätt. (Lag om Samfälligheter 18.8.1989/758, 19§).

Som delägare har man vid delägarstämma rösträtt enligt sin andel, men när ordförande för stämman väljs har alla delägare likvärdig röst, det vill säga en röst (Lag om samfälligheter 18.8.1989/758, 8§).

Enligt lag om samfälligheter (18.8.1989/758) 28§ och 28a§ får en delägare eller någon annan genom ett stämmobeslut inte beviljas någon uppenbar fördel på någon delägars eller på delägarlagets bekostnad. Delägaren har rätt att utnyttja det samfällda området med avseende av användningsändamål, om detta inte hindrar andra delägare att utnyttja det på liknande sätt. Delägaren har också rätt att utnyttja det samfällda området avvikande från användningsändamålet om det inte medför men eller stör andra delägare. Delägaren har dock rätt att utnyttja det samfällda området endast om inte delägarlaget beslutar annat eller annat bestäms i delägarlagets stadgar eller i lag. Om alla delägare på området inte kan få möjlighet att efter behov utnyttja området, så ska nyttjandet enligt överenskommelse fördelas enligt deras andelar i samfälligheten eller enligt delägarlagets beslut.

3.1.1 Konstituerat delägarlag

För förvaltning av samfällt område kan delägarlaget använda sig av en fastställd stadga och därför kalla sig ett konstituerat delägarlag. Efter att delägarlaget godkänt sin stadga ska de skicka en skriftlig ansökan om fastställande till Regionalförvaltningsverket för att stadgan ska få laga kraft. Uppgifter om delägarlagets stadga och uppdateringar av kontaktuppgifter ska alltid sändas till Regionalförvaltningsverket och Lantmäteriverket. (Rummukainen 2013, s.14).

I delägarlagets stadgar ska nämnas:

- namn på delägarlaget, hemort och delägarlagets omfattning
- vem som sitter i delägarlagets styrelse och hur lång deras mandatperiod är
- vem av styrelsemedlemmarna som har rätt att teckna delägarlagets namn
- på vad eventuella avgifter för delägarna grundar sig
- när den ordinarie delägarstämman hålls och vilka ärenden som alltid behandlas
- hur man sammankallar till stämman
- längd på räkenskapsperioden och hur räkenskaperna och förvaltningen granskas och
- andra angelägenheter, som kan påverka skötseln av delägarlaget. (Lag om samfälligheter 18.8.1989/758, 18§; Regionalförvaltningsverket 2013).

3.1.2 Icke- konstituerat delägarlag

Ett delägarlag kan också vara icke- konstituerat, vilket betyder att det inte har fastställd stadga och därför inte heller har någon ordinarie delägarstämma. Det är den enskilde delägaren som vid behov sammankallar till stämma. Vill delägaren inte själv sköta sammankallningen så kan man anhålla att Lantmäteriverket ordnar med en tjänsteman, som sammankallar till stämman och sköter arrangemangen enligt delägarans anvisningar. (Lag om samfälligheter 18.8.1989/758, 10§).

3.2 Avyttring av samfällt område

Med avyttring av samfällt område menas hur samfälligheten har möjlighet att minska på den areal de förvaltar. Avyttring av mark genomförs på samma sätt för en samfällighet som för den enskilde markägaren, alltså allra lättast genom att lägga marken till försäljning eller genom att ge bort den. (Personlig kommunikation med förrättningsingenjör Ditte Smeds-Weijola, 6.2.2014).

Om ett delägarlag vill ta upp ärendet att avyttra delar av det samfällda området så ska ärendet först kungöras på en stämma och alla delägare ska på stämman ha rätt att säga sin åsikt. Om stämman i sig godkänner att avyttring ska ske, så ska direktiv uppgöras för hur försäljningen går till. En viktig sak är ju vem som har förköpsrätt. Är det till exempel arrendetagare, bybor eller högst bjudande. (Personlig kommunikation med förrättningsingenjör Ditte Smeds-Weijola, 6.2.2014). Stämmans beslut måste så klart följa Finlands grundlag (11.6.1999/731) 2 kapitel, 6§; att alla ska behandlas jämlikt, oberoende av kön, ålder ursprung, språk, religion, övertygelse, åsikt, hälsotillstånd eller handikapp eller av någon annan orsak som gäller hans eller hennes person. Denna metod innebär att marken i största allmänhet blir privatiserad och de nya markägarna i sin tur har rätt att sälja till vem de önskar. Många delägarlag går emot dessa principer då det gäller till exempel arrendeplatser för fritidshus, där oftast delägare som är ortsbor har förtur att arrendera dessa platser avsedda för fritidshus. (Personlig kommunikation med förrättningsingenjör Ditte Smeds-Weijola, 6.2.2014).

En annan metod för att lätta på arbetsbördan för delägarlaget är att dela upp förvaltningen av de olika samfällda områdena. Som exempel kunde vara att vattenområdena och jordområdena sköts av egna förvaltningar. Detta är dock en metod som nu för tiden känns olämplig. Förr förvaltades vattenområdet av ett fiskelag och jordområdena av skifteslag, nu slås de flesta fiskelag samman med skifteslaget och de förvaltar alla samfällda områden

gemensamt genom ett delägarlag. (Personlig kommunikation med förrättningsingenjör Ditte Smeds-Weijola, 6.2.2014).

Ett exempel på hur samfällt område genom lag har upphört är: Lag om lägenheters samfällda vägars och avloppsdikens samt med dem jämförbara områdens upphörande att vara samfälligheter. Enligt denna lag har vissa samfällda områden, som genom lantmäteriförrättning avsetts till gemensamt bruk, såsom samfällad väg och samfällt avloppsdike, upphört som samfällda områden från och med år 1976. (Lag om lägenheters samfällda vägars och avloppsdikens samt med dem jämförbara områdens upphörande att vara samfälligheter 17.12.1976/983, 1 kapitel, 1§).

3.2.1 Upplösning av samfällighet

Då alla samfällda områden har avyttrats på ett eller annat sätt och det inte finns något mera att förvalta och om delägarlagets alla eventuella skulder har betalats, så kan man upplösa hela organisationen, det vill säga samfälligheten. Om så görs ska det anmälas om detta till Lantmäteriverket. (Rummukainen 2013, s. 13).

3.3 Björkö samfällighet

Enligt personlig kommunikation (19.12.2013) med Jarl Nystrand, före detta styrelseordförande, så har delägarlaget, som skifteslag med ansvar för de samfällda jordområdena, bildats i mitten av 1950-talet och skulle då ha varit ett av de första konstituerade skifteslagen i Österbotten. Innan skifteslaget bildades lär det nog också ha funnits en likartad verksamhet, ett så kallat byalag som tog sina beslut genom byastämman. Byalagets uppgift var då kanske mer inriktad på fördelningen av mark för fårbete. Dessa uppgifter nedtecknades av godeman i ett häfte eller på närmaste papperslapp. När Nystrand tog över som ordförande i mitten av 1990-talet, fick han en stor papplåda med papper och annan dokumentation. Han är den som startat arkiveringen, genom att i mappar ordnat upp de gamla dokument som återstår. En stor del av dokumentationen från tiden mitten av 1950-talet finns tyvärr inte sparad, men enstaka dokument som sträcker sig ända till 1600-talet finns bevarade i ett byaskrin. Vissa av dessa gamla dokument har tagits till vara av muséer.

Björkö delägarlag fungerar nu som ett konstituerat delägarlag och i sin nuvarande form förvaltar de gemensamt både vatten- och jordområden. De har fördelat arbetsuppgifterna inom olika områden på de olika styrelsemedlemmarna. Fiskelaget sammanslogs genom en

lantmåteriförrättning med delägarlaget år 2010 och en ny stadga fastställdes. (Personlig kommunikation med styrelseordförande Yngve Svens, 17.3.2014).

3.4 Jämförelse mellan samfälligheter

I denna jämförelse har ordförandena för Över- och Yttermalax gemensamma samfällighet och Sundom samfällighet kontaktats.

Ordförande för Över- och Yttermalax gemensamma samfällighet berättade att den gemensamma samfälligheten endast gäller vattenområdena, jordområdena förvaltar samfälligheterna Över- och Yttermalax enskilt. Den gemensamma samfälligheten förvaltar cirka 50 fritidshustomter på ett strandplanerat område och några året runt bostadshus, därtill också några enstaka stugor för uthyrning ute i skärgården. Till deras förvaltning hör också cirka 200 båtplatser. Inom deras område ingår också Åminne folkpark, ett campingområde, cirka 20 hektar skog utanför Åminne och hamnområdet utanför Åminne folkpark. Detta område arrenderar Malax kommun. (Personlig kommunikation med styrelseordförande Christian Storm, 17.3.2014).

Arrendeavtalen finns i dataprogram. Med alla avtal ingår en papperskarta över arrendeområdet. Avtalen går oftast i arv enligt ärvdabalkens principer och gäller det sökande av nya avtal så är det delägarna i samfälligheten som har förtur. (Personlig kommunikation med styrelseordförande Christian Storm, 17.3.2014).

Ordförande kunde också berätta att tillandningen oftast löses in av närmaste fastighetsägare. I annat fall om man vill arrendera och har fritidshuset placerat på tillandning betalar man full arrendekostnad, bara bastun på tillandning betyder halva arrendekostnaden och endast nyttjande av strand är en fjärdedels arrendekostnad. (Personlig kommunikation med styrelseordförande Christian Storm, 17.3.2014).

Sundom samfällighet har cirka 600 arrendeplatser, på ungefär 2000 kvadratmeter/styck, avsedda för fritidshus, varav ungefär 50 av dessa är märkta i terrängen. Märkningen fortgår nu kontinuerligt. De har ett fastställt regelverk, utgående från lag om samfälligheter om på vilka grunder man får arrendera av samfälligheten. Alla arrendetagare finns i ett dataregister och över alla arrendeplatser finns papperskartor. (Personlig kommunikation med styrelseordförande Folke Östergårds, 15.12.2013).

4 Arrendeavtal

Ett arrendeavtal är ett så kallat jordlegoavtal och är reglerat i jordlegolagen. Enligt jordlegolagen (29.4.1966/258) definieras arrendeavtal som ett avtal som gäller annan person än ägares utnyttjande av ett visst område eller fastighet under en bestämd tid eller tills vidare. Arrendeavtalet gäller mot betalning av överenskommen avgift, om det inte överenskommit om en avgift är det endast fråga om nyttjanderätt. (Lantmäteriverket u.å.a)

I detta arbete är det delägarlaget som fungerar som arrendegivare, så enligt lag om samfälligheter (18.8.1989/758) 15§, framkommer att under delägarlagets stämma måste minst en tredjedel av det sammanlagda antalet röstande ge sitt godkännande i beslut som gäller utarrendering som gäller längre än fem år och vid försäljning av samfällt område.

Arrendeavtal uppgörs skriftligt och både legogivare- och tagare ska underteckna avtalet. I avtalet ska ingå alla avtalsvillkor som gäller, alla övriga villkor som inte nämnts i avtalet är ogiltiga och då tillämpas jordlegolagen. (Jordlegolag 29.4.1966/258, 3§). I avtalet ska också anges vilken typ av arrende som avses eftersom det finns olika arrendetyper; tomtlega, annan lega än bostadsområde, lega av byggd bruksenhet samt jord för lantbruk eller annan jordlega. Dessa olika arrendetyper har till viss del olika bestämmelser i jordlegolagen. (Lantmäteriverket u.å.a)

Framöver i det här kapitlet om arrendeavtal så kommer det att tas upp om arrendegivarens rättigheter och skyldigheter, på vilka vis arrendetagaren kan överlåta ett arrendeavtal till annan part och vem som har förtur att överta ett arrendeavtal.

4.1 Rätt att häva arrendeavtal

Både för arrendegivare och -tagare finns möjlighet att häva ett arrendeavtal eller bryta ett tidsbundet avtal, men detta kan ske endast på de grunder som anges i jordlegolagen. Sett ur arrendegivarens synvinkel har denna rätt att upphäva arrendeavtal enligt punkterna i jordlegolagen (29.4.1966/258) 21§, vilka kortfattat kan sammanfattas att:

- Arrendetagaren i strid med arrendeavtalet eller jordlegolagen har överlåtit sin arrenderätt eller låtit någon annan ta arrendeområdet i besittning.
- Arrendetagaren inte betalt sin arrendeavgift inom utsatt tid och inte heller betalt den efter att betalningsuppsmaning getts.

- Arrendetagaren inte har underhållit arrendeområdet eller egendom som hör till området eller använt området/egendomen på ett sätt som strider mot avtalet och jordlegolagen och efter uppmaning inte heller åtgärdat försummelsen.

Om ett arrendeavtal hävs omedelbart på någon av de här grunderna så har arrendetagaren rätt till ersättning för den skada som den förtida hävningen av avtalet kan innebära (Jordlegolag 29.4.1966/258, 21§).

Arrendeavtal som hävs ska skriftligt meddelas arrendetagaren. I detta meddelande ska ingå när avtalet upphör och på vilka grunder. (Jordlegolag 29.4.1966/258, 23§).

Undantag till hävningspunkterna finns, och det gäller avtal som räknas till typen tomtlega, det vill säga främst avtal som gäller byggnadstomt inom stadsplaneområde (Jordlegolag 29.4.1966/258, 21§, 26§).

Överlag kan nämnas att arrendeavtal som gäller endast för en viss tid upphör automatiskt att gälla när avtalstiden är slut, om inte avtalet förnyas. Jämfört med ett avtal som gäller tills vidare som kan hävas när som helst. (Jordlegolag 29.4.1966/258, 22§).

4.2 Arrendegivarens rättigheter och skyldigheter

Enligt jordlegolagen (29.4.1966/258) 76§ har arrendegivaren, när arrendeavtalet går ut, rätt att lösa in byggnader och anläggningar. Detta ska meddelas arrendetagaren innan avtalet går ut. Om arrendegivaren inte löser in byggnader och anläggningar är det upp till arrendetagaren att föra bort och återställa platsen. Arrendegivaren kan också för arrendetagarens räkning offentligt auktionera ut byggnaderna och anläggningarna och se till att platsen återställs.

Enligt jordlegolagen (29.4.1966/258) 5§ har arrendegivaren, om den tycker det är nödvändigt, rätt att dra behövliga el-, telefon-, vatten- och avloppsledningar och andra anordningar, om inte annat står i avtalet. Om arrendetagaren anser att skada eller olägenhet uppstått har rätt till ersättning av arrendegivaren.

I detta arbete är det delägarlaget som fungerar som arrendegivare, och enligt lag om samfälligheter (18.8.1989/758) 5§ har delägarlaget rätt att ta avgifter av delägarna för nyttjande och skötsel av samfälligheten eller andra av delägarlagets nödvändiga kostnader. Avgifterna bestäms enligt delägarnas andelstal eller på annan grund, som fastställts av delägarlaget. (Lag om samfälligheter 18.8.1989/758, 5§).

4.3 Överlåtande av arrendeavtal

I jordlegolagen (29.4.1966/258) 75§ framkommer att arrendetagaren har rätt att utan arrendegivarens samtycke överlåta arrendeavtalet till annan part, om inte annat villkor överenskommits i det skriftliga avtalet. Om inget annat överenskommits är arrenderätten också ärftlig och kan överlåtas via testamente. Enligt 53§ så kan arrenderätten överlåtas även om det i avtalet överenskommits annat, om arrendetagaren dör och efterlämnar änka/änkling, bröstarvinge eller adoptivbarn och de i sin tur inom tre månader efter dödsfallet meddelar att de önskar överta arrenderätten.

Om arrenderätten enligt villkor i avtal inte får överlåtas, så kan jordlegolagen (29.4.1966/258) 20c§ tillämpas, varvid arrendetagaren gällande vissa omständigheter kan gå via domstol för att få beslut om att arrendeavtalet kan övertas av någon annan eller hävas. Med vissa omständigheter kan avses att: arrendetagaren eller någon familjemedlem har blivit sjuk eller handikappad och därför inte kan utnyttja arrendeområdet till det syfte som angetts i arrendeavtalet eller att det av uppenbara skäl inte är möjligt för arrendetagaren att fullfölja avtalstiden.

4.3.1 Björkö delägarlags principer för arrendeavtal

Enligt ett stämmobeslut så får endast delägare arrendera på samfälld mark i Björköby, avvikande från denna grundregel kan stämman ta beslut om. Nya arrendeavtal fastställs årligen av stämman. Gamla arrendeavtal förlängs automatiskt åt delägare och åt arvtagare i nedstigande led, enligt ärvdabalkens andra kapitel.

Stämman kan befullmäktiga styrelsen att utföra beslut i ärenden som gäller i direkt nedstigande led eller mellan delägare, till exempel när arrenderätten testamenterats, getts som gåva eller vid försäljning av fritidshus.

Undantag är när arrenderätten testamenterats, getts som gåva eller vid försäljning till person som inte kan ses som arvtagare i nedstigande led eller delägare. Då är det stämman som tar beslut om inlösning till gängse pris minus 10 – 20 %, beroende på hur mycket arbete som satts på förbättring av arrendeplatsen, stämman tar beslut om detta.

Nya verksamhetsprinciper kommer att tas upp på inkommande stämman, men eftersom stämman ännu inte ägt rum så tas de inte upp i detta arbete.

5 Gällande planer

Området för detta arbete berörs av sex olika planer. Hela området finns med i Österbottens landskapsplan, som är fastställd år 2010. Området ingår också i Björköby - Replot stranddelgeneralplan, som är fastställd år 2001. På ett ganska stort område i den västra skärgården har uppgjorts en strandplan, som är fastställd år 1984. Dessutom finns inom strandplanområdet en liten planändring från år 1988 och en liten stranddetaljplan gällande fyra byggrätter på en holme, Ledbådan. Denna har fastställts år 2006. En detaljplan har också år 2002 fastställts över Södra och Norra Fjärdsgrund.

Här framöver i kapitlet kommer att kortfattat presenteras de olika plannivåerna: landskapsplan, generalplan, strandplan och detaljplan. Vidare kommer också kortfattat förklaras de för detta arbete viktigaste bestämmelserna för de olika planerna i området.

5.1 Landskapsplan

En landskapsplan är en långsiktig plan, som visar samhällets struktur och vilken utveckling man strävar efter inom den framtida områdesanvändningen. Planen sträcker sig ofta över en 10 – 20 års tid och planeras över ett helt eller i vissa fall en del av ett landskap. Det är landskapsförbundet som utarbetar och godkänner landskapsplanen. Här i Österbotten är det Österbottens förbund som uppgör landskapsplanen. Landskapsplanen ligger sedan som grund för den kommunala planläggningen. (Markanvändnings- och bygglag 5.2.1999/132, 4 kapitel; Miljöministeriet 2004, s.2–7).

Landskapsplanen görs oftast i skalan 1:100 000 – 1:250 000. Planen kan också delas upp i helhetsplan; den som visar hela landskapet och helheten, etapplandskapsplan; som behandlar mera enskilda projekt och delområdeslandskapsplan, som behandlar enskilda områden och regioner. (Markanvändnings- och bygglag 5.2.1999/132, 4 kapitel; Miljöministeriet 2004, s.2–7).

5.1.1 Landskapsplanen gällande Björkö

Största delen av Björköby ingår i landskapsplanen med olika skyddsprogram, såsom UNESCO:s världs naturarv, Natura 2000 och naturskyddsområden som hör till strandskyddsprogrammet. Björköby är märkt som ett område med nationellt landskaps- och kulturvärde och ett område som är viktigt med tanke på naturens mångfald. Vid byggande och planerade i området ska man försöka bevara och främja dessa värden. I

området finns också några områden som har märkts som vårdbiotoper. (Österbottens förbund 2010).

Annat som kan nämnas är att Björköby är en havsnära by med rekreationsområden, frilufts-, cykel-, småbåtsfarleder, fiskehamn och fornminnesobjekt, bland annat en jungfrudans på Lappörarna. Hela Replot får sitt dricksvatten från Björköby, så i landskapsplanen ett område också märkt som viktigt grundvattenområde och vattentäkter ingår också. (Österbottens förbund 2010).



Figur 1. Klipp ur Österbottens landskapsplan (Österbottens förbund 2010).

5.2 Generalplan

Generalplanen fungerar som en översiktlig plan över kommunens markanvändning, den har som syfte att styra och strukturera samhällsfunktionerna, till exempel bosättning, service och arbetsplatser samt rekreationsområden och hur man ordnar förbindelse mellan dessa. Generalplanen kan gälla en hel kommun och i vissa fall också gå över kommungränserna eller gälla bara ett delområde, då kallas den delgeneralplan. (Markanvändnings- och bygglag 5.2.1999/132, 5 kapitel; Miljöministeriet 2006).

Vid uppgörande av generalplan så använder man sig av landskapsplanen som grund. Det finns olika sorters generalplaner beroende på i vilken mån man vill styra markanvändandet.

Exempel på generalplaner är: strategisk generalplan, översiktlig generalplan med områdesreserveringar, detaljerad generalplan med områdesreserveringar, detaljerad generalplan med områdesreserveringar vilken direkt styr byggande och markanvändning, strandgeneralplan och byageneralplan. (Markanvändnings- och bygglag 5.2.1999/132, 5 kapitel; Miljöministeriet 2006).

5.2.1 Björköby - Replot stranddelgeneralplan

Björköby - Replot stranddelgeneralplan ger direktiv om hur styrningen av markanvändningen på områdets strandzoner och byaområden ska ske och vilka naturförhållanden, miljövärden, näringar, service och andra behov som behöver beaktas i området (Korsholms kommun 2001, s. 10).

Planen styr och anvisar strandbyggandet, fritidsbosättningen, fasta bosättningen, turismen och näringslivet med beaktande av olika miljövärden, skyddsobjekt, allmänna behov och rekreation, samt ser till att alla markägare behandlas jämlikt. Planen gör att behandlingen av olika byggprojekt blir klarare, det vill säga byggtillstånd på stränderna kan beviljas utgående från planen. Med byggande på stränder avses ett byggområde inom cirka 200 meter från strandlinjen. (Korsholms kommun 2001).

Enligt planen får fritidshus byggas på områden märkta med beteckningen RA. Områdena ska till ytan vara minst 2000 kvadratmeter och ha en strandlängd på minst 40 meter. Byggnadernas sammanlagda våningsyta får vara högst 120 kvadratmeter, varav en byggnads våningsyta får vara högst 80 kvadratmeter och bastubyggnaden högst 25 kvadratmeter. Undantag är områden för fritidshus inom områden med miljövärden, med beteckningen RA-1. På dessa områden gäller andra bestämmelser. Här får byggas ett fritidshus, bastu och ekonomibyggnad, men den sammanlagda våningsytan för byggnaderna får vara högst 60 kvadratmeter. (Korsholms kommun 2001, s. 25).



Figur 2. Klipp ur Björköby - Replot stranddelgeneralplan (Korsholms kommun 2001).

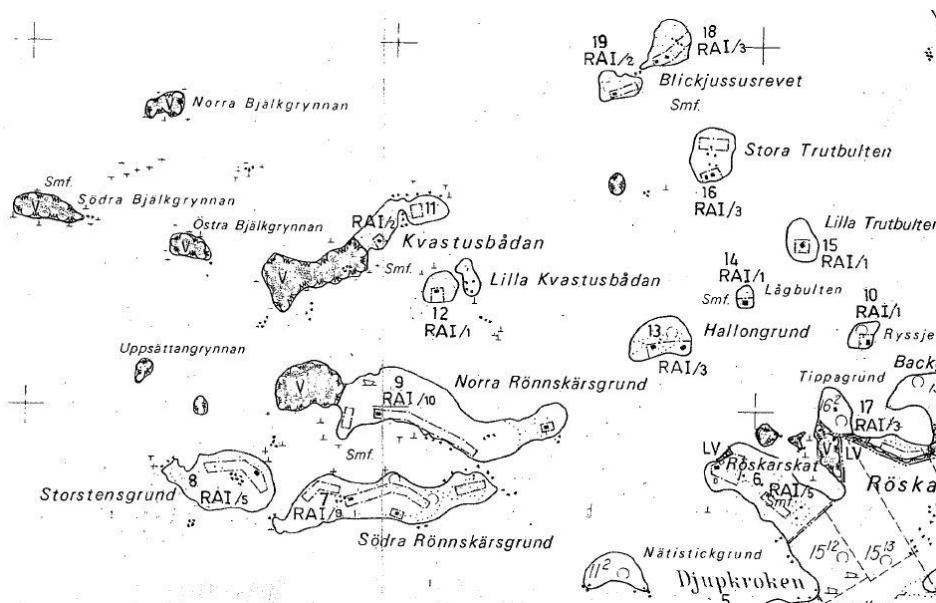
5.3 Strandplan

Enligt Markanvändnings- och bygglagen (5.2.1999/132) 72§ får inte byggnader byggas på strandområden vid hav eller annat vatten om inte en detaljplan eller generalplan med rättsverkningar ligger till grund.

Strandplaner är i dagens läge jämförbara med stranddetaljplaner. I den ursprungliga författningen Lag om ändring av byggnadslagen (626/1969) från år 1969 kan i 2§ definitionen på strandplan tolkas som en detaljerad plan för reglering av fritidshus och annat nyttjande i strandområden.

5.3.1 Strandplan, västra skärgården i Björköby

Över den västra skärgården i Björköby har en strandplan uppgjorts och fastställts år 1984. Denna strandplan innefattar ungefär ett hundratal byggrätter för fritidshus, som ligger på samfällad mark. På dessa byggrätsområden ämnade för fritidshus, det vill säga de som i strandplanen är utmärkta med beteckningen RA, får uppföras en envånings så kallad semesterstuga eller fiskestuga och en envånings bastu. Den sammanlagda våningsytan får vara högst 80 kvadratmeter, varav bastun får vara högst 20 kvadratmeter. Byggplatsens areal ska vara minst 2000 kvadratmeter. (Korsholms kommun 1984).



Figur 3. Klipp ur strandplanen för västra skärgården i Björköby (Korsholms kommun 1984).

5.3.2 Planändring Lilla Nikersgrund, Ledbådan - Kutubådan

Enligt strandplanen från år 1984 blev inte planförslagen som uppgjorts på Lilla Nikersgrund och Ledbådan fastslagna, men genom den här planändringen har kvarter 29 bildats på Lilla Nikersgrund och märkts ut med fyra byggrätter och Ledbådan har bildats till rekreationsområde. Samma bestämmelser gäller även i denna planändring som i strandplanen från år 1984. (Korsholms kommun 1988).



Figur 4. Planändring Lilla Nikersgrund, Ledbådan-Kutun (Korsholms kommun 1988).

5.4 Detaljplan

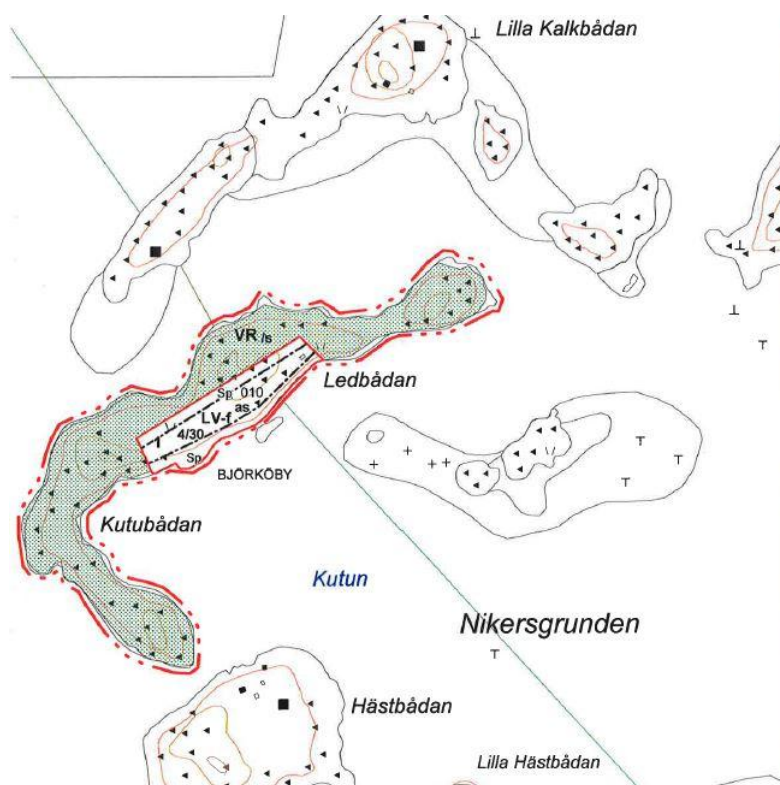
Detaljplan, som namnet säger, är det den mest detaljerade planen i de olika plannivåerna. Detaljplanen anger en detaljerad anvisning av ett områdes användning. Var och hur det får byggas, byggnadernas läge, användning och storlek, rekreationsområden, tillräcklig infrastruktur med vägar och service och i vissa fall vad i området som kanske behöver bevaras. Kommunen sköter om att uppgöra detaljplaner. (Markanvändnings- och bygglag 5.2.1999/132, 7 kapitel; Miljöförvaltningen 2013).

På strandområden styrs byggandet av stranddetaljplaner, dessa planer kan göras på begäran av markägaren. I dags läge borde ungefär 25 % av Finland strandlinje vara strandplanerad. (Miljöförvaltningen 2013). Enligt markanvändnings- och bygglagens (5.2.1999/132) 10 kapitel, 72§, får inget byggande ske på stranden utan att det finns en uppgjord detaljplan eller en generalplan som utarbetats så att den kan bevilja bygglov. I vissa fall kan man via undantag få beviljat bygglov för byggande på stranden. (Markanvändnings- och bygglag 5.2.1999/132, 10 kapitel).

5.4.1 Stranddetaljplan Ledbådan

En stranddetaljplan har uppgjorts på detta område för att ett fritidshus på Ledbådan i misstag har byggts avvikande från gällande plan. Enligt tidigare plan var området bildat som rekreationsområde. (Korsholms kommun 2006).

Området har i stranddetaljplanen bildats till en fiskestödjepunkt och båthamn, så på området får byggas fyra byggnader som betjänar fisket. Dessa byggnader får vara en våning och ha en högsta våningsyta på 30 kvadratmeter. (Korsholms kommun 2006).



Figur 5. Stranddetaljplan Ledbådan (Korsholms kommun 2006).

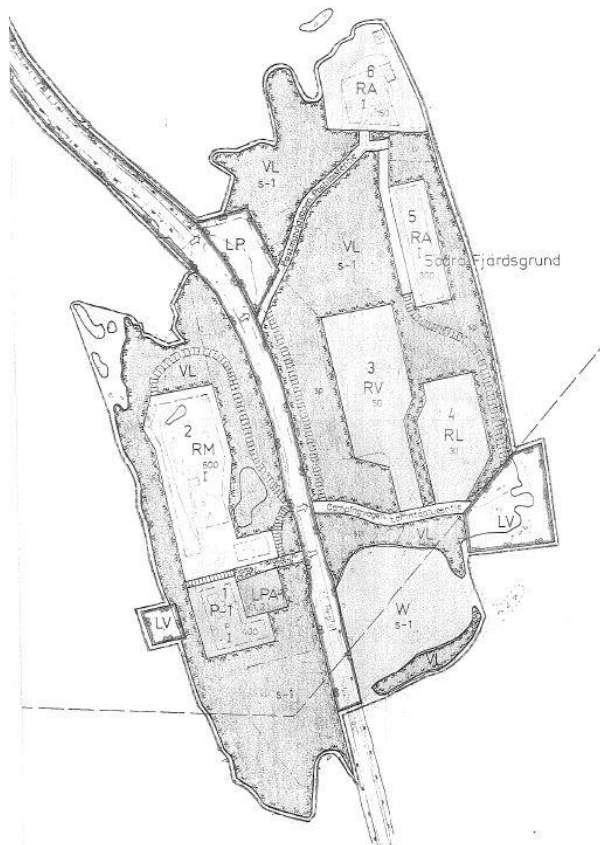
5.4.2 Detaljplan över Södra och Norra Fjärdsgrund

Denna detaljplan har uppgjorts för att underlätta byggandet av en semesterby på Södra Fjärdsgrund. Norra Fjärdsgrund har reserverats som allmänt rekreationsområde. (Korsholms kommun 2002).

På Södra Fjärdsgrunds västra sida, har reserverats ett område för småstugor med maximal våningsyta på 600 kvadratmeter, som ska fördelas på 15–20 stycken stugor. Restaurang- och konferensutrymme på 400 kvadratmeter finns reserverat, varav 165 kvadratmeter redan är utnyttjat av befintlig restaurangbyggnad. Även parkering och en småbåtshamn finns reserverad för restaurangens kunder. (Korsholms kommun 2002).

På den östra sidan finns reserverat ett husvagnskvarter och ett campingområde. Det finns även byggrätt för fem stugor på maximalt 60 kvadratmeter våningsyta/styck och en fritidsbyggnadsplats som är bebyggd. Det finns även en småbåtshamn som Replot skifteslag ansvarar för och en allmän parkering som före detta Vägverket ansvarar för. (Korsholms kommun 2002).

På Norra Fjärdsgrund har reserverats plats för simstrand och parkeringsområde. Det finns också anvisat byggrätt på 60 kvadratmeter för allmänt bruk, det vill säga kiosk eller servicebyggnad. (Korsholms kommun 2002).



Figur 6. Detaljplan över Södra Fjärdsgrund (Korsholms kommun 2002).

6 Verktyg för administration av geografisk information

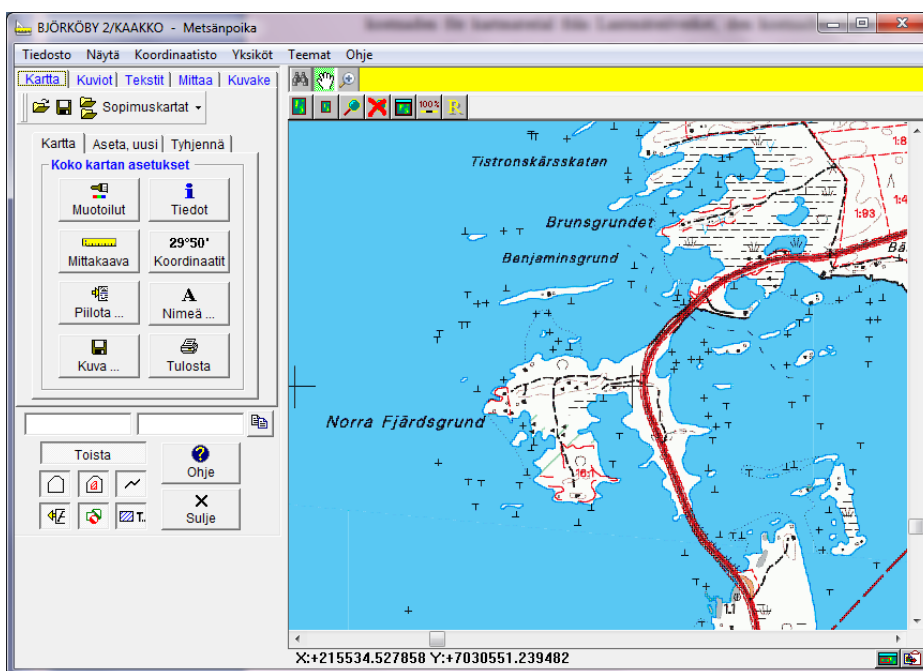
Ett av önskemålen från Björkö delägarlags sida var att få ett verktyg, ett program, för att på ett enkelt och överskådligt sätt kunna hantera den information som berör deras arrendeavtal. Ett verktyg som främst kan hantera kartfunktioner och gärna ha en registerhantering för arrendeavtalen. Genom att söka på Internet, via examensarbeten och tips från bekanta har utbudet av program som klarar av att hantera geografisk information kartlagts. Här presenteras fyra alternativ: Metsänpoika, QGIS, Arc GIS och MapInfo Professional. Fördelar och nackdelar har vägts mot varandra för att hitta ett verktyg som passar delägarlagets önskemål.

6.1 Metsänpoika

Metsänpoika är ett finskt program gjort speciellt för att sköta administrationen av jaktlag. I detta program har man tillgång till karthantering, register över jaktlagets medlemmar och fastighetsägare, antal fällda djur, köttindelning och kan sköta fakturering och bokföring. All information som skrivs in i programmet kan sedan också kopplas till kartan, till exempel kan man via att markera en viss fastighet på kartan få reda på vem som är ägare, vilken fastighetsägare som gett jaktlaget lov att jaga på dennes mark och var djuren blivit fällda. (Kuokkanen u.å).

En fullständig version, med kartfunktion och allt kostar 390 €. Till det tillkommer ännu kostnaden för kartmaterial från Lantmäteriverket. Den kostnaden ligger mellan några tiotals euro upp till ett par hundra euro, beroende på storleken på kartan. Vill man också ha fastighetsgränserna så tillkommer ännu en avgift som är beroende av antalet fastigheter. (Kuokkanen u.å).

Metsänpoikas utvecklare, Pentti Kuokkanen har också gjort ett antal andra olika program, men inget specifikt för delägar-/skifteslag. Tiemestari är ett program utformat för väglag. WinSu är bland annat ett planeringsprogram för gödsling. Kartta 2001 är ett hjälpmedel åt lantbrukare som söker om jordbruksstöd från EU så att de kan räkna ut arealerna på sina områden. Kartta 2002 är utformat för skogsbruksplaner. Alla dessa program har gemensamt att de har en kartfunktion. (Kuokkanen u.å).



Figur 7. Skärmbild från Metsänpoika.

6.1.1 Fördelar

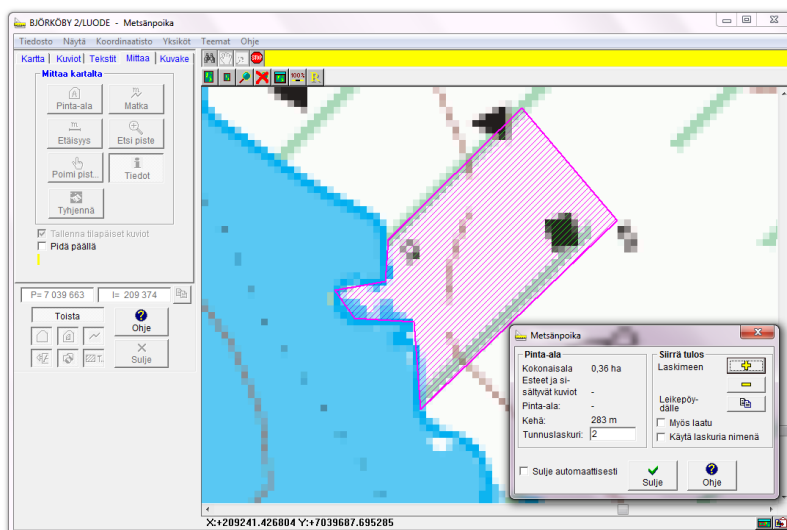
Ett jakt- och delägarlag har relativt lika verksamhet. Båda är i behov av en bra registerhantering och detta register behöver vara kopplat till en karta. Metsänpoika är ett billigt programalternativ med många och relativt lättanvända funktioner. I programmet har man själv också möjlighet att utföra och spara enkla ritoperationer. (Kuokkanen u.å).

Programutvecklaren hjälper till att färdigt installera kartorna och om man vill kan han också köra in registren färdigt, om dessa finns uppgjorda i digital form till exempel i Excel eller Access (personlig kommunikation med Pentti Kuokkanen, 2.6.2013).

6.1.2 Nackdelar

För ett delägarlags verksamhet finns det i programmet Metsänpoika flera funktioner som är onödiga, detta kan ju verka lite förvillande för en person som inte förr använt liknande program.

Efter att fått tillgång till programmet och verkligen fått börja arbeta med det konstaterades att upplösningen på kartan inte blir så bra när man zoomar in. Pixlarna i bilden blir stora så att man inte längre ser detaljerna. Detta problem uppstår för att kartan har en upplösning på 300 dpi och föreställer hela Björkö, vilket betyder ett cirka 250 kvadratkilometer stort område i en och samma kartbild. (Personlig kommunikation med Pentti Kuokkanen, 2.6.2013). Upplösningen skulle kanske varit bättre om man delat in området i till exempel fyra kartdelar i stället. Det inte tillräckligt bra för detta projekt, vars områden i vissa fall till och med kan vara mindre än 2000 kvadratmeter.



Figur 8. Skärmlapp, inzoomning i Metsänpoika.

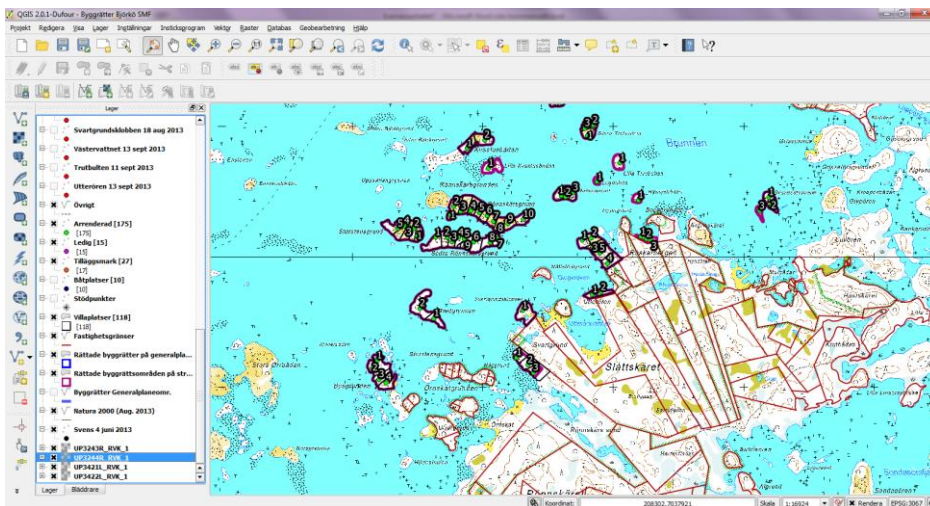
Problem uppstod också när Korsholms kommuns digitala material med byggrättsområden skulle integreras i programmet. Det digitala materialet kom som DXF-fil från kommunen och Metsänpoika klarar, enligt personlig kommunikation med Pentti Koukkanen (5.3.2013), endast av att ta in material i MXL-format. MXL är ett filformat som används av bland annat Lantmäteriverket.

Harri Isomäki på Österbottens Lantmäteribyrå i Seinäjoki gjorde ett försök att omvandla DXF-filen till en MXL-fil, men efter att ha försökt ta in den nya filen i Metsänpoika så konstaterades att det ändå var något som var fel eftersom inte heller då kunde filen tas in i programmet. Troligtvis härrör problemet från hur byggrättsområdena ritats i det ursprungliga programmet, om byggrättsområden har ritats som slutna figurer, så kallade områden eller som objekt. I detta fall verkar det som att byggrättsområdena är ritade som objekt, det vill säga att något av de ritade områdena inte utgör en sluten figur. Detta gör att även om filen är i MXL-format så kan Metsänpoika inte läsa materialet. (Personlig kommunikation med Harri Isomäki, 25.4.2013).

Det som också ännu kan nämnas, är att Metsänpoika endast finns på finska. Den som inte är bekant med uttrycken på finska kan ha lite svårare att komma igång med programmet. (Personlig kommunikation med Pentti Kuokkanen, 2.6.2013).

6.2 QGIS

QGIS är ett geografiskt informationssystem i vilket man i olika lager kan hantera data, visualisera, redigera, analysera data och sammanställa printbara kartor. Programmet har öppen källkod och går att ladda ner gratis från deras hemsida. Programmet går att använda med flera olika operativsystem; Windows, Mac OS X, Linux, BSD och Android. (QGIS 2013).



Figur 9. Skärmlapp från QGIS.

6.2.1 Fördelar

QGIS är ett gratis program, som eftersom det är ett GIS-program har många olika kartfunktioner. GIS-program har ju bland annat den fördelen att man kan hantera allt material i olika lager. Dessa lager kan aktiveras och avaktiveras efter behov och därmed har man möjlighet att sammanställa kartor som visualiserar specifika önskemål, så kallade temakartor.

Eftersom QGIS är ett program med öppen källkod, vilket betyder att vem som helst får komma med förbättringar och hjälpa till med utvecklingen av programmet, så finns programmet också till stor del på bland annat svenska, men också många andra språk. Om lämpliga översättningar inte finns så använder programmet sig av engelska uttryck. (QGIS 2013).

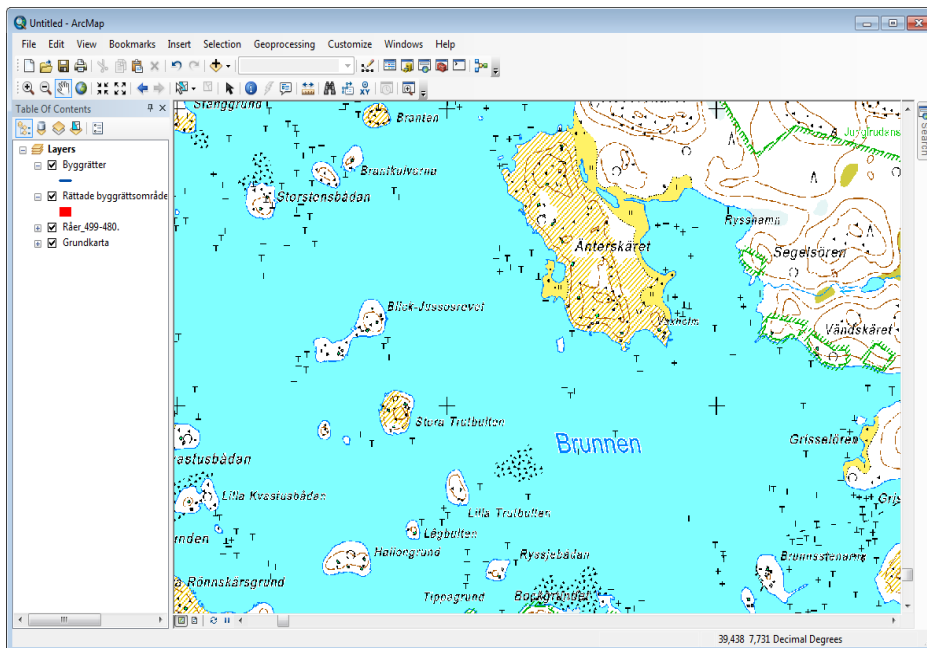
Programmet i sig är väldigt överskådligt och användarvänligt och på Internet finns mycket hjälp att fås via olika forum.

6.2.2 Nackdelar

QGIS är med alla sina funktioner ganska överväldigande för en användare som aldrig använt sig av GIS-program förr. Meningen med detta arbete är att hitta en programvara som också en lekman kan använda, så QGIS kan tänkas förvirrande och för detta arbete ha en hel del extra funktioner som inte kommer att behövas.

6.3 Arc GIS

Arc GIS är ett mångsidigt GIS-program som tillhandahålls av ESRI, som är världsledande inom hantering av geografiska informationssystem. Arc GIS kan användas genom molntjänst via Internet, server, desktop och mobilt. Arc GIS desktop i sin tur finns att fås i tre olika versioner, basic, standard och advanced, beroende på användarens krav på funktioner. (Esri Finland u.å).



Figur 10. Skärmlapp från Arc Map.

6.3.1 Fördelar

En klar fördel för mig är att Arc GIS används vid Yrkeshögskolan Novia och är därför ett bekant program. Programmet används också i en stor del av världen, så den som är intresserad av möjligheten att utbyta geografisk information har stora möjligheter att göra det med detta program.

Funktionerna i Arc GIS är många. Med den enklare versionen, basic, kan man uppgöra kartor och utföra flera slags analyser av den geografisk information man har att tillgå. (Esri u.å).

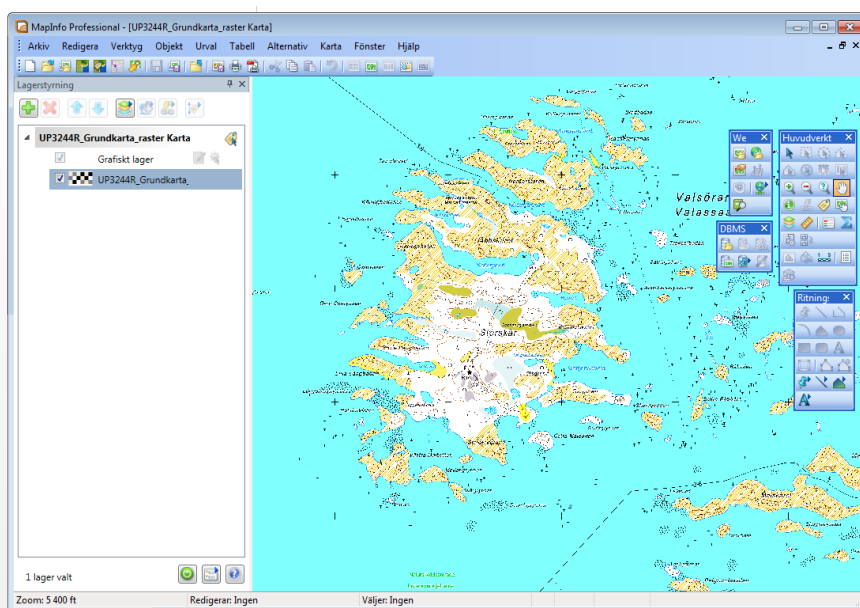
6.3.2 Nackdelar

Om användningsändamålet är att främst administrera kartor är Arc GIS troligtvis ett för avancerat program att använda för en lekman. Funktionerna är många och därför är det också svårare att hantera.

Priset kan också ses som en nackdel, man betalar årligen per licens. För hemmabruk är licenspriset endast 100 euro + moms, men den licensen får användas endast till icke-inkomstbringande arbete. (Esri Finland u.å).

6.4 MapInfo Professional

MapInfo Professional är ett kart- och analysverktyg som är lätt att använda. Det används av både planläggare, GIS-expert och företagsanalytiker, men också av de som är mindre vana GIS-användare. (Pitney Bowes u.å). I MapInfo är det enkelt att hantera och sammanfoga geografisk information, på karta lokalisera koordinater och adresser, skapa och ändra objekt på karta, uppgöra nya kartor och hantera bland annat tabeller och på ett åskådligt sätt visualisera tabellernas information på en karta (Moonsoft 2014). MapInfo kan som andra GIS-program hantera olika lager. Programmet är Windows-baserat och därför lätt att integrera med de vanligaste IT-systemen. MapInfo har en enkel utformning och är därför användarvänligt. (Pitney Bowes u.å). Programmet fås på 18 olika språk, bland annat på finska och svenska (Moonsoft 2014).



Figur 11. Skärmbild från MapInfo Professional.

6.4.1 Fördelar

Under ett studiebesök till Korsholms kommun våren 2013 framkom att de använder sig av MapInfo till planlägningsarbetet. Vid eventuellt informationsutbyte är det bra om det enkelt går att direkt hantera information utan att behöva spara om till annat filformat för att kunna öppnas i annat program. MapInfo används också vid Yrkeshögskolan Novia och är

därför ett relativt bekant program. Som nämnts tidigare är det enkelt utformat och användarvänligt.

6.4.2 Nackdelar

Kostnaden för en licens är ganska hög om man inte har användning av programmet dagligen. En licens kostar 3036,76 euro inklusive moms, till det ingår ett års uppdateringar. (Moonsoft 2014).

6.5 Vald programvara

Till arbetet valdes slutligen QGIS. Detta program visade sig vara bäst lämpat då det gav bra möjligheter att hantera olika filformat, bra lösningar för att uppgöra kartor efter eget behov, relativt användarvänligt jämfört med många andra GIS-program och så har det fördelen att vara kostnadsfritt.

7 Kartläggning av delägarlagets byggrätter

Som nämnts tidigare är detta arbete utfört på uppdrag av Björkö delägarlag. Den praktiska delen med förberedande undersökningar och konstateranden, möten med arrendetagarna, förslagsvisa fördelningar av byggrätterna och terrängarbeten utfördes under sommaren och hösten år 2013.

Delägarlaget önskar få sina byggrätter kartlagda och på bästa möjliga sätt indelade. I dagsläge är byggrätterna oftast flera inom ett byggrättsområde, med andra ord så finns det inga gränser mellan dem även om de kan vara flera på ett område. I planerna är byggrättsområdena inritade som figurer, där det angetts att det finns ett visst antal byggrätter. Detta vill delägarlaget ha förslagsvisa indelningar till.



Figur 12. Förslagsvis indelning av byggrättsområde med fem byggrätter.

7.1 Förberedande undersökningar och konstateranden

Korsholms kommuns planlägningsavdelning var hjälpsamma och delade med sig av det digitala kartmaterial som uppgjorts i samband med Björköby - Replot stranddelgeneralplan. Kartmaterialet bestod av områdets alla byggrätter i DXF-format och i PDF-format fullständiga kartbilder innehållande byggrättsområdena och antalet byggrätter per område, hämtade från stranddelgeneralplanen.

För att med säkerhet veta samfällighetens område, så införskaffades från Lantmäteriverket Björkö's alla fastighetsgränser i DXF-format. Från Lantmäteriverkets filtjänst för avgiftsfri data så nedladdades grundkartan över området. Sedan kunde delägarlagets byggrätter utgående från allt material sorteras ut från hela områdets sammanlagda byggrätter.

Nästa steg i processen var att konstatera vilka byggrätter som var utarrenderade och vilka som eventuellt var lediga. Uppgiften var inte så enkel utgående från endast arrendeavtalen. Arrendeplatserna var i arrendeavtalen oftast bara namngivna med till exempel namnet på en holme. Denna holme kunde i sin tur vara så liten att den inte namngetts på Lantmäteriverkets grundkarta. För att underlätta konstaterandet av arrendetagarnas arrendeplatser så togs hjälp av Jarl Nystrand, som tidigare fungerat som delägarlagets ordförande. Nystrand är infödd Björköbo och kan nästan ses som ett mänskligt byaarkiv med all sin kunskap om byn. Med hans hjälp konstaterades de flesta arrendeplatserna och i de fall som förblev ouppklarade kontaktades arrendetagaren för att få vidare information.

I och med att alla arrendeplatser konstaterats så kunde man lätt hitta alla de lediga byggrätterna, vilket framkom att var fler än vad delägarlaget visste fanns. Ett exempel var inom strandplanområdet, där de trodde alla byggrätter redan var utarrenderade. Det framkom att det fanns tre lediga som var ämnade för mindre fritidshus, så kallade fiskestugor.

I och med konstaterandena kunde man också sortera ut de arrendeavtal som rörde enbart så kallad tilläggsmark, mark som arrenderas intill privata fastigheter för att till exempel få tillgång till stranden. Det framkom också att vissa betalar endast för det billigaste alternativet, en så kallad båtplats, trots att det i själva verket mera liknar definitionen arrendeavtal för tilläggsmark.

7.2 Befintliga arrendeplatser och förslag till byggrättsindelning

När konstaterandena var färdiga så kallades efter hand arrendetagarna, eller i vissa fall deras ställföreträdanden, in till möten i mindre grupper, till exempel gruppvis per holme. Mötena drogs av delägarlagets styrelseordförande eller viceordförande. Under mötet diskuterades det pågående projektets innebörd och arrendetagarna fick komma med frågor. Den huvudsakliga uppgiften med mötet var att arrendetagarna med sin sakkännedom, via kartor skulle visa var deras nuvarande arrendeplatsgränser gick, om sådana var kända. Med hjälp av en karta placerad i plastficka och vattenlöslig tusch fick de tillsammans skissa upp hur de trodde sig veta att de nuvarande gränserna gick.

Arrendetagarna gavs också möjlighet att påverka den förslagsvisa byggrättsindelningen. Förslag till byggrättsindelningen uppgjordes under mötets gång, med samma tusch- och plastficksmetod som använts när det skissat de befintliga gränserna. När ett bra förslag skissats upp så renritades det i QGIS och printades ut, och ibland gjordes flera justeringar innan det slutliga förslaget var så bra så att både arrendetagare och arrendegivare var nöjda. I mån av möjlighet utgick byggrättsindelningarna från gamla utrösningar och markeringar som fanns i vissa fall, och bara justerades åt endera hållet. De flesta märkta arrendeplatserna verkade uppgå till en areal av cirka 2000 kvadratmeter, alltså cirka 50 meter strandlängd och 40 meter inåt land, varför de nya byggrättsindelningarna kunde till exempel bli lite djupare. Det kunde exempelvis vara 50 meter strandlängd och 80 meter inåt land.

När alla parter kände sig nöjda undertecknades förslaget av mötesdeltagarna och delägarlagets styrelsemedlem. Detta förslag utgjorde sedan grunden till utmärkningen i terrängen.

7.3 Utmärkning i terräng

Alla berörda arrendetagare gavs möjlighet att närvara vid utförande av terrängarbete. Byggrättsområdena utmärktes och kartlades utgående från förslaget till byggrättsindelningen som uppgjorts med arrendetagarna och terrängsyn sedan på plats. GNSS-utrustning användes för att fastslå koordinaterna på byggrättsområdenas hörnpunkter och plaströr slogs ner i marken för att markera hörnpunkterna.

Om möjligt användes de gamla områdesgränserna längs strandlinjen och endast arealen förstörades inåt land. Vissa små justeringar och kompletteringar till mötesförslagen som uppgjorts, gjordes i samband med terrängsynen.

7.4 System med kartor och avtal

All kartläggning som gjordes och annan information som framkom i samband med kartläggningen infördes i QGIS, så att nya kartor i framtiden lätt ska kunna uppgöras utgående från den nya informationen.

I samband med mötena med arrendetagarna samlades nya kontaktuppgifter in, så att ett nytt arrenderegister med förnyade uppgifter kunde uppgöras i Excel. I det nya registret framkommer avtalsnummer, arrendetagarens namn, adress, telefonnummer, e-post, arrendeplatsens kvarters- och tomtnummer, namn på arrendeplatsen, areal och placering enligt en ny zonindelning som gjordes. Principerna för zonindelningen förklaras i kapitel 8.4.1.

De nya kartorna har uppgjorts och sparats i PDF-format för att enkelt kunna användas även utan QGIS. Till alla arrendeavtal är det tänkt att det i framtiden ska bifogas en karta innehållande; detaljerad karta över arrendeplatsen och byggrätten, översiktskarta över närområdet, koordinater för byggrättens hörnpunkter och ungefärlig areal.

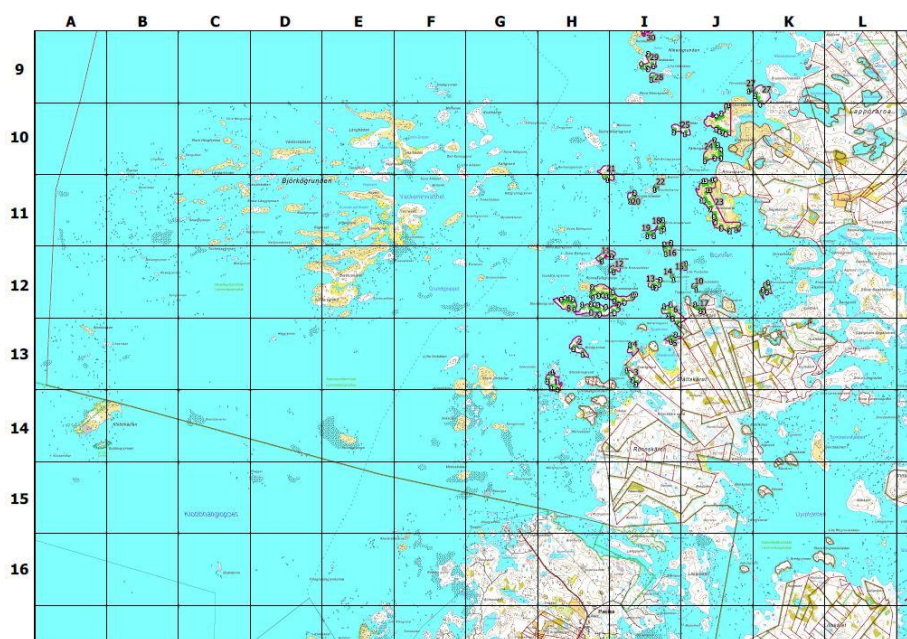
Ett nytt system för arkiveringen har uppgjorts. Arkivering sker ännu också till pappers i mappar, genom att alla arrendetagare i alfabetisk ordning har en egen enskild plastficka där kopia på arrendeavtal, gamla arrendeavtal, karta över arrendeplatsen och eventuella

planbestämmelser, köpebrev och bouppteckning, med mera, uppbevaras och arkiveras. Detta enligt principen om indelning enligt om arrendeplatsen är belägen inom området för Valsörarna, strandplanområdet eller strandgeneralplanområdet, om det gäller tilläggsmark eller båtplats i skild mapp.

I det gamla systemet arkiverades arrendeaftalen i ordning enligt avtalens nummer. Under årens lopp har de olika styrelserna haft olika principer när det gäller förnyandet av avtal, så vissa avtal har behållit sina nummer medan andra har fortsatt med nästa löpande nummer. Vissa har stansat ihop det gamla avtalet med det nya, andra har låtit avtalen bli kvar på sin plats i nummerordning och i bästa fall endast skrivit en hänvisning om eventuellt nytt avtalsnummer på det gamla avtalet. På senaste tid har det i arrenderegistret, som finns i en Excel-tabell, gjorts anteckningar om gamla avtalsnummer när avtalen förnyats och bytt nummer och därför har det varit lättare att följa registret bakåt i tiden.

7.4.1 Zonindelning av område

För att i framtiden underlätta lokalisering av enskild arrendetagares fritidshus, så gjordes en översiktskarta över alla Björköbys samfällighets byggrättsområden. Denna karta har zonindelats enligt principen med rutor som namnges med löpande nummer i nord-sydlig riktning och löpande bokstav i öst-västlig riktning. Samma princip kan ses i till exempel en atlas. Hela området delades in i 24 * 24 rutor, det vill säga A – Y i öst-västlig riktning och 1–24 i nord-sydlig riktning. I det nya arrenderegistret har alla arrendeplatser också en hänvisning i vilken zon platsen ligger, till exempel J 10.



Figur 13. Exempel på zonindelningen.

I QGIS, som hanteras med olika lager och tillhörande attributtabeller, delades projektet in i lagren strandplanområdet och stranddelgeneralplanområdet, var byggrättsområdena är utmärkta med olika färger. Detta för att på kartan lättare kunna urskilja vilken plan som gäller inom de olika områdena. Strandplanområdet har byggrätterna utmärkta med en rosa-lila gränsfärg och på stranddelgeneralplanområdet är gränserna blåa. Valsörarna ingår i stranddelgeneralplanområdets lager, men det finns inga specifika byggrätter inritade på området. I de olika planområdenas attributtabeller har infogats information om deras tomtnummer och kvartersnummer. Sedan vidare har det lagts till lagren: arrenderade platser, som markerats med en grön symbol och i attributtabelen skrivits in namn på arrendetagaren och avtalsnummer; lediga platser har en rosa symbol och tomtnummern i attributtabelen; tilläggsmark har en orange symbol och arrendetagarens namn, avtalsnummer och tomtnummer i attributtabelen och båtplatser har markerats med en blå symbol och arrendetagarens namn och avtalsnummer finns i attributtabelen. Genom att sätta etiketter på de olika lagrens specifika attribut, så kan man efter önskemål på kartan få fram information om tomtnummer, kvartersnummer och namn på arrendetagaren.

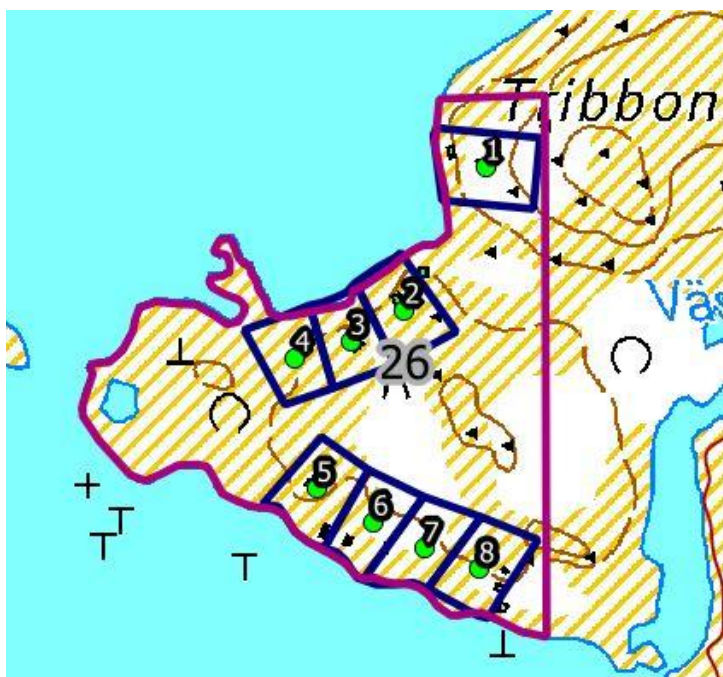


Figur 14. Byggrättsområde inom strandplanområdet: rosa-lila gränsfärg. Arrenderad plats: grön figur med tomtnummer 1. Ledig plats: rosa figur med tomtnummer 2-4. Kvartersnummer 30.

7.5 Problemställningar under arbetets gång

I samband med att kartläggningen inom det strandplanerade området gjordes så framkom det att kommunens digitala kartmaterial innehållande byggrättsområdena inte överensstämde med den tidigare fastställda strandplanen. I detta skede kontaktades planläggningsavdelningen på kommunen och de meddelade att områden med fastställda detaljplaner endast är ungefärligt inritade i stranddelgeneralplanen (personlig kommunikation med planläggare Catarina Simons på Korsholms kommun, 8.8.2013). Just

inom det här strandplanområdet så var byggrättsarealerna och antalet byggrätter avvikande mot vad som framkom i stranddelgeneralplanen. Vid delägarlaget i Björkö har de en stor karta föreställande byggrättsområdena och deras antal. Denna har de på begäran fått från kommunen och därför också antagit att informationen på den har stämt, vilket nu framkom att den i alla avseenden inte gjort. Detta har fått kommunens planläggningsavdelning att sträva till att i framtiden i sina generalplaner helt utelämna de områden som har detaljplanerats, så att inga liknande missförstånd kan ske på nytt i framtiden. (Personlig kommunikation med planläggare Catarina Simons på Korsholms kommun, 9.8.2013). En ny rättad version av byggrätterna uppgjordes som ett nytt lager i QGIS. Detta gjordes utgående från den fastställda strandplanen. Eftersom strandplanen endast finns i pappersformat och därför inte direkt kunde införas i QGIS, så uppgjordes det nya lagret genom noggrant mätande och ritande av planen.



Figur 15. Blåa områdena felaktigt inritade byggrätter. Rosa-lila området enligt strandplanen.

Inom området för stranddelgeneralplanen framkom också några små oegentligheter. Ett exempel är Biskonstenen, vars bygglov beviljats utanför byggrättsområdena. Enligt personlig kommunikation (25.10.2013) med Catarina Simons på Korsholms kommuns planläggning borde detta inte utgöra något problem för delägarlaget, eftersom kommunen beviljat bygglov och byggnaderna redan är byggda.



Figur 16. Den blå figuren visar byggrätsområdet.

Under projektets gång har framkommit att vissa av de återstående lediga arrendeplatserna är placerade på mindre attraktiva ställen, bland annat i grunda vassvikar eller med en befintlig väg rakt genom. Dessa byggrätter borde flyttas annars förblir de obebyggda. Att flytta byggrätter är dock ganska kostsamt eftersom det då måste göras en planändring. Enligt personlig kommunikation (23.10.2013) med Catarina Simons på Korsholms kommuns planläggning, så ska man först lämna in en anhållan till planläggningen, sedan beslutar samhällsbyggnadsnämnden om det finns förutsättningar att flytta byggrätterna. Detta beror på bland annat byggbarhet och naturvärden och bedöms från fall till fall. Kostnaden beror sedan på storleken på ändringen i planen, till exempel kostar det för att flytta en byggrätt 1400 € för planeringen och 2100 € för kungörelse och till kan ännu komma kostnader för eventuell naturinventering.

8 Resultat

Resultatet av arbetet är en sammanställning av delägarlagets kartläggning i QGIS, nya uppgjorda kartor sparade i PDF-format och ett nytt arrenderegister som uppgjorts i en Excel-tabell. Dessutom har det gjorts en kortfattad sammanställning om förvaltning av samfälligheter, arrendeavtal och de olika planernas bestämmelser.

Eftersom ett GIS-program valdes som lämpligast för detta arbete, så har alla kartor som blivit gjorda åt delägarlaget sparats i PDF-format, så att de inte behöver lära sig att hantera QGIS, utan enkelt kan söka fram önskad karta antingen från mappar sparade i datorn eller som utskrivna kopior. QGIS och allt annat material kommer också att sparas på deras egen

dator, så att om det i framtiden kommer någon som är intresserad av att lära sig programmet så har de tillgång till allt material som gjorts. QGIS använder sig av de vanligaste filformaten, så om det i något skede behövs så kan man troligtvis också använda materialet som uppgjorts i QGIS också i andra program, såsom MapInfo och ArcGIS.

9 Diskussion

Eftersom detta arbete är gjort åt ett delägarlag så har jag inte haft någon annan inom ämnet sakkunnig medarbetare att rådfråga när frågor och problem uppstått. Det har nästan dagligen dock dykt upp någon ny oklarhet. I sådana situationer har bland annat planläggningsavdelningen vid Korsholms kommun, Lantmäteriverket både i Vasa och Seinäjoki, yrkeshögskolans lärare, programutvecklare, delägarlaget och Internet fått fungera som mina medhjälpare. Att vara ensam och stöta på problem har varit väldigt lärorikt, för man har själv haft ansvaret att söka svaret och fundera ut vem man skulle vända sig till för att få den hjälp man behövt. De jag frågat hjälp av har varit hjälpsamma och har de inte kunnat svara på mina frågor har de istället ofta gett tips på andra som varit mera insatta i ämnet.

Jag tror att delägarlaget kommer att ha nytta av arbetet, både som en handboksliknande skrift om samfälligheter överlag och själva slutprodukten av deras eget områdes kartläggning. Tillika har alla deras arrendeavtal gått genom och en tomtinventering gjorts, så nu har de klarhet i var deras lediga platser för fritidhus finns, vem som arrenderar var och andra oklarheter som gällt placeringar efter hand retts ut.

Ett liknande arbete som detta tror jag skulle vara till stor nytta också vid andra delägarlag. Kanske en bra programvara skulle kunna utvecklas, ett program som riktar sig just till den verksamhet som utförs av delägarlag. Enligt jämförelsen som gjordes mellan samfälligheter verkar det som att arrenderegistren sköts via dator, medan kartorna endast finns i pappersformat.

En utförligare utredning om delägarlagets principer för arrendeordningen för nya sökanden kunde kanske vara bra att göra. Man kunde fundera på vem det är som har rätt att arrendera. Får vem som helst arrendera eller är det endast delägare och prioriteras då delägaren som är bosatt i byn före den som bor till exempel utomlands, eller i vilken ordning sorteras nya sökanden?

För att lite avgränsa arbetet så har jag vinklat arbetet så att det riktar sig främst till delägarlaget som arrendegivare. Därför finns mycket kvar att utreda angående arrendetagarens rättigheter och skyldigheter. Dessa behandlas till större del än arrendegivarens i jordlegolagen.

10 Källförteckning

- Esri. (u.å) *Pricing*. <http://www.esri.com> (läst: 2.1.2014)
- Esri Finland. (u.å). *ArcGIS-kokonaisvaltaiset paikkatietoratkaisut*. <http://www.esri.fi> (läst: 2.1.2014)
- Esri Finland. (u.å). *Arc GIS kotikäyttöön* <http://www.esri.fi> (läst: 2.1.2014)
- Korsholms kommun. (1984). *Strandplan Västra skärgården i Björköby*.
- Korsholms kommun. (1988). *Strandplan, ändring och utvidgning. Lilla Nikersgrund, Ledbådan - Kutubådan*.
- Korsholms kommun. (2001). *Björköby - Replot stranddelgeneralplan, planbeskrivning*. PDF.
- Korsholms kommun. (2002). *Detaljplan över Södra och Norra Fjärdsgrund*.
- Korsholms kommun. (2006). *Stranddetaljplan Ledbådan*.
- Kuokkanen, P. (u.å). *Metsänpoika- Tiemestari-WinSu*. <http://www.winsu.net> (läst: 22.11.2013)
- Lantmäteriverket.(u.å.a). *4.8.1. Arrende*. <http://www.maanmittauslaitos.fi> (läst: 11.1.2014)
- Lantmäteriverket. (u.å.b). *Inlösning av tillandning*. www.maanmittauslaitos.fi (läst: 11.1.2014)
- Lantmäteriverket. (u.å.c). *Vad är ett samfällt område?*. www.maanmittauslaitos.fi (läst:11.1.2014)
- Lantmäteriverket. (2012). *Så här utnyttjas samfällda områden*. PDF.
- Miljöförvaltningen. (2013a). *Detaljplanläggning*. <http://miljo.fi> (läst: 19.3.2014)
- Miljöförvaltningen. (2013b). *Strandplanering*. <http://miljo.fi> (läst: 19.3.2014)
- Miljöministeriet. (2006). *Generalplanens innehåll och utformning,Handledning 13*. PDF. Helsingfors.
- Miljöministeriet. (2004). *Landskapsplanen - Vad är en landskapsplan?*. PDF. Miljöministeriets broschyr.
- Moonsoft. (2014). *MapInfo12*. <https://www.moonsoft.fi> (läst: 2.1.2014)
- Pitney Bowes. (u.å). *MapInfo Professional*. <http://www.pb.fi> (läst: 2.1.2014)
- QGIS. (2013). *QGIS- A free and open source Geographic Information System*. <http://www.qgis.org> (läst: 2.1.2014)
- Regionalförvaltningsverket. (2013). *Delägarlagens stadgar*. <https://www.avi.fi> (läst:11.1.2014)

Riksdagen. (1999). *Regeringens proposition 198/1999*.
<http://217.71.145.20/TRIPviewer/show.asp?tunniste=RP+198/1999&base=errp&palvelin=www.eduskunta.fi&f=WP&kieli=ru> (läst: 10.3.2014)

Rummukainen, A. (2013). *Osuudet yhteisiin osana kiinteistöä*. Maanmittauslaitos.

Österbottens förbund. (2010). *Landskapsplanen B*. PDF.

Österbottens förbund. (2010). *Österbottens landskapsplan, beskrivning*. PDF.

Finlands författningssamling

Finlands grundlag 11.6.1999/731

Jordlegolag 29.4.1966/258

Lag om lägenheters samfälliga vägar och avloppsdikens samt med dem jämförbara områdens upphörande att vara samfälligheter 17.12.1976/983

Lag om Samfälligheter 18.8.1989/758

Lag om ändring av byggnadslagen 696/1969

Markanvändnings- och bygglag 5.2.1999/132