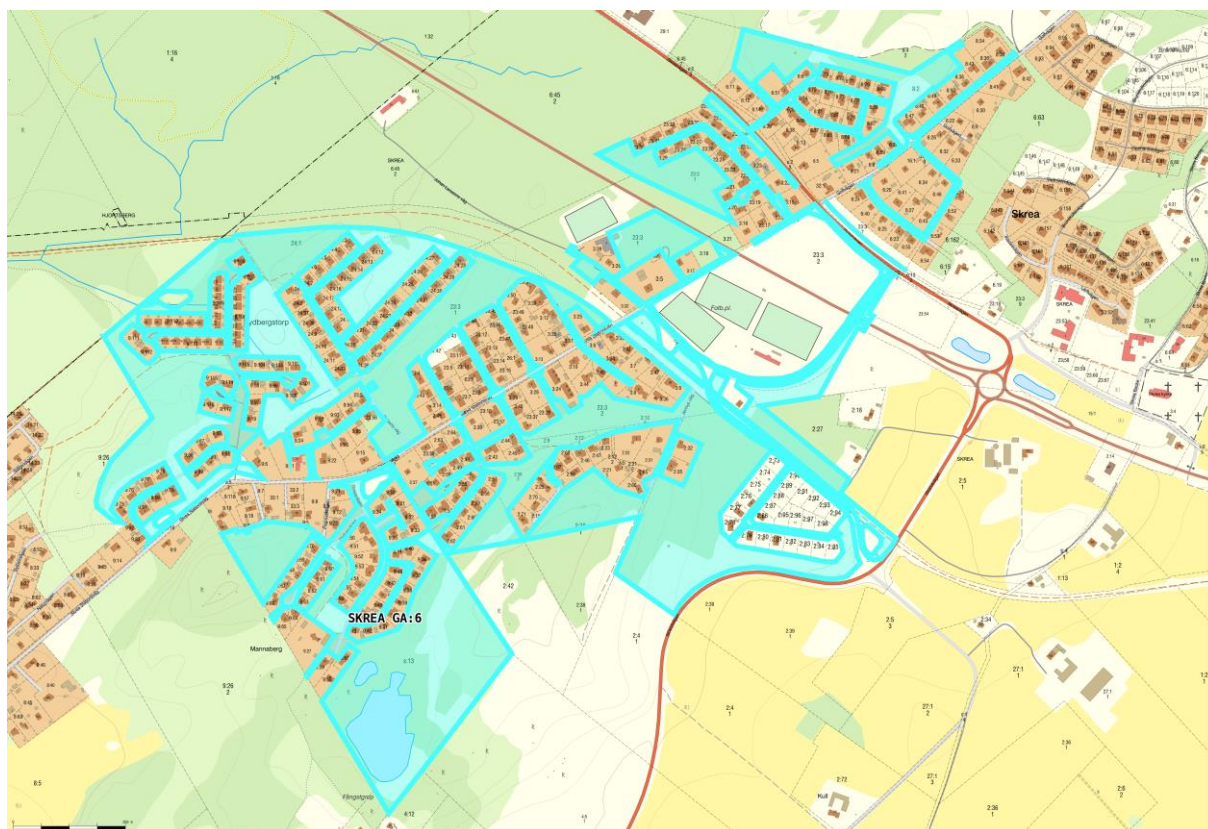


# Skrea Samfällighetsförening

## Underhålls- och förnyelseplan



Förslag 2022-02-20

# Förord

Denna plan beskriver föreningens uppdrag att förvalta gator och mark, hur arbetet går till på kort och lång sikt samt hur detta budgeteras utifrån medlemsavgifter och kommunala bidrag.

Underhålls- och förnyelseplanen förvaltas av föreningsstyrelsen men ytterst äger föreningens medlemmar gemensamt dessa principer. Stämman beslutar om planen.

Planen beskriver principerna för hur vi

- bedömer livslängd och åtgärd för anläggningens olika delar
- definierar underhålls- och förnyelsefondens syfte och användning
- ser på åtgärdernas finansiering
- ser på frekvensen för planens förnyelse

För att styrelsen ska kunna bedöma kostnaderna på lång sikt behöver en underhålls- och förnyelseplan upprättas. Planen går igenom och revideras till varje årsstämma. I utgifts- och inkomststaten (dvs föreningens budget) som skall godkännas av stämman, redovisas det belopp som avsätts till fonden. Stämman beslutar också om storleken på medlemsavgiften.

# Innehåll

1	Inledning.....	1
1.1	Syfte .....	1
1.2	Krav.....	1
1.3	Mål .....	1
1.4	Finansiering .....	1
1.4.1	Kommunala bidrag .....	1
1.4.2	Medlemsavgifter.....	2
2	Förutsättningar för förvaltningen.....	2
2.1.1	Definition av drift och underhåll .....	2
2.2	Gemensamhetsanläggning (GA) .....	2
2.3	Detaljplaner .....	3
3	Beskrivning av anläggningens delar och hur de underhålls.....	3
3.1	Gator.....	3
3.1.1	Beläggning.....	3
3.1.2	Vinterväghållning.....	4
3.1.3	Siktröjning .....	4
3.1.4	Gräsklippning .....	4
3.1.5	Kantskärning .....	4
3.1.6	Stödresor.....	4
3.2	Diken, trummor och brunnar .....	4
3.2.1	Rännstensbrunnar .....	4
3.2.2	Diken och trummor.....	4
3.3	Vägmärken .....	5
3.4	GC-vägar .....	5
3.5	Naturmark.....	5
3.5.1	Mannaberg.....	5
3.6	Parkmark .....	5
3.7	Lekplatser .....	6
4	Årsplan.....	6
5	Planering och uppföljning.....	7
5.1	Prioriteringsmodell.....	7
5.1.1	Teknisk livslängd.....	7
5.1.2	Besiktningar.....	7
5.1.3	Budgetmål .....	7
5.1.4	Stämmobeslut .....	8
5.2	Budgetering .....	8
5.3	Uppföljning och styrning.....	8

# 1 Inledning

## 1.1 Syfte

Syftet med planen är att beskriva förvaltningen av föreningens gemensamhetsanläggning både på kort och lång sikt.

## 1.2 Krav

Förvaltning och skötsel av gemensamhetsanläggningar har flera krav och mål.

Ett tydligt krav finns i Lagen om förvaltning av samfälligheter:

---

*Samfällighetsföreningar som förvaltar gemensamhetsanläggningar som är av kommunal-teknisk natur eller annars av större värde skall, enligt 19 § lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter (SFL), avsätta medel till en fond för att säkerställa anläggningens framtida underhåll och förnyelse.*

---

Föreningen har också ansvar för att anläggningars användande är säkra och att inga fel och brister uppstår som kan belasta anläggningars säkerhet, eller skador mot tredje man. Särskilt gäller detta trafiksäkerhet och lekplatser.

I hela området gäller beslutade detaljplaner som föreningen ska efterleva. Andra lokala, regionala och nationella regler och lagar gäller förstås också.

## 1.3 Mål

Föreningens mål är att medlemsavgifter och kommunalt driftbidrag ska kunna täcka allt framtida underhållsbehov, som alltså inte ska behöva finansieras via extra avgifter från medlemmarna.

## 1.4 Finansiering

Verksamheten finansieras av medlemsavgifter och kommunala bidrag. Banklån kan vara en möjlighet när det gäller att komma ikapp eftersatt eller akut underhåll.

### 1.4.1 Kommunala bidrag

Kommunen ger bidrag för drift och ibland för speciella investeringar. Det finns en övre gräns för bidraget. Inom det taket ersätts föreningen med 90% i kommunalt driftbidrag. Undantaget är vinter som ersätts med 80% upp till ett tak.

I enstaka fall ges kommunalt bidrag till underhåll och investeringar, tex ny beläggning eller inköp av maskiner eller lekredskap

### 1.4.2 Medlemsavgifter

Avgiften beslutas av stämman. Debitering sker efter de andelstal som varje fastighet har i gemensamhetsanläggningen.

349 fastigheter är medlemmar i gemensamhetsanläggningen. Sammanlagt andelstal är 375. Bebyggd tomt har andelstal 1 och obebyggd tomt har andelstal 0,2. Om en fastighet består av flera bostäder är andelstalet  $0,75 \cdot \text{antalet bostäder}$ .

Detta ska finansieras via medlemsavgifterna (eftersom kommunalt bidrag inte utgår):

- Administration
- Driftkostnader utöver kommunalt bidrag
- Underhålls- och förnyelsefond

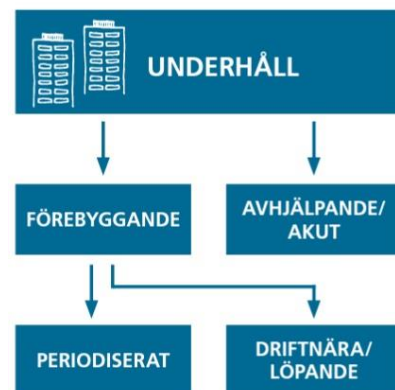
Styrelsen beslutar hur mycket som avsätts till fonden.

## 2 Förutsättningar för förvaltningen

### 2.1.1 Definition av drift och underhåll

Drift är en samlad benämning för de åtgärder som vidtas för att vägen skall ha de funktionella egenskaper de är utformade och avsedda för. Driftåtgärder saknar bestående värde vid verksamhetsårets slut (t ex försegling av sprickor, rensning av brunnar, gräsklippning och snöröjning). I drift ingår även akut felavhjälpning.

Underhåll är åtgärder, vars syfte är att bevara eller återställa en anläggnings ursprungliga och önskade egenskaper (tex ny asfaltsbeläggning, nya lekredskap och nya skyltar). För detta avsätts medel i en fond.



### 2.2 Gemensamhetsanläggning (GA)

Gemensamhetsanläggningen har beteckningen Falkenberg Skrea GA:6. Precis som namnet antyder omfattas sådant som flera fastigheter har gemensam nytta av, tex gator, parker, badplatser mm. Vem som helst kan ansöka om att bilda en GA som förvaltas av en samfällighetsförening. Rätten som en GA har kan liknas vid ett servitut och är beslutad enligt lag.

I gemensamhetsanläggningen, som bildades 1984, ingår numera (2021!!!) 324 fastigheter. Nästan alla fastigheter är bebyggda med hus som bebos året runt.

Dessa olika typer av anläggningar ingår, text från Lantmäteriets beslut:

- Vägar och för vägarna nödvändiga anordningar såsom diken, trummor, rännstensbrunnar, slänter med mera
- GC-vägar

- Parkmark
- Lekytor
- Naturmark

Belysning, dagvattenledningar, VA-ledningar och VA-brunnar ingår inte.

## 2.3 Detaljplaner

Hela GA är inom detaljplanelagt område. Det påverkar förvaltningen främst genom att det är bestämt vad marken får användas till. Inom GA är all plats offentlig, dels som gator och dels som natur/park.

# 3 Beskrivning av anläggningens delar och hur de underhålls

## 3.1 Gator

Gatan består av underbyggnad som ger stabilitet och bärighet, samt överbyggnad som består av bärlager och slitlager. Alla våra gator är asfalterade. En del av gatorna har ett sidoområde med gräs utanför beläggningen, medan andra gator är belagda ända ut till fastighetsgräns. Remsan utmed gatan ingår i gatuområdet bidrar till gatans avvattning, som annars är beroende av rännstensbrunnar.

Väggkroppen som helhet behöver sällan bytas ut, men lokala sättningar eller skador kan behöva åtgärdas. Beläggning har en livslängd på 20-40 år. Faktorer som påverkar livslängden är tex trafikmängd, tyngre fordon, väggkroppens uppbyggnad och hur det förebyggande beläggningsunderhållet sköts. Med förebyggande beläggningsunderhåll kan livslängden ökas avsevärt.

### 3.1.1 Beläggning

Oavsett beläggningstyp uppstår sprickor och krackeleringar. Det är lönsamt att snarast möjligt täta dessa med bindemedel och stenmaterial. Ojämnheter uppstår av sättningar i väggkropp eller mark. För att inte vattenpölar ska bli en säkerhetsrisk vintertid, så kan mindre nivåskillnader jämnas ut med bindemedel och flis. På ställen där sprickor har fått växa till större skador läggs ny beläggning efter att den dåliga tagits bort.

Varje, eller vart annat år lagas brister i beläggningen med försegling (bitumen och ev flis). Exempel på brister som lagas på detta sätt är sprickor i beläggning och runt brunnar samt vattensamlingar

Partier med skadad beläggning lagas genom att skära rent kanter, gräva bort skadad beläggning, fylla i med ny beläggning och jämna ut eventuella kanter (justering). Detta är en förnyelseåtgärd som sker varje till vart tredje år.

Ungefär vart fjortonde år sker underhållsbeläggning. Det innebär att gatan får ny beläggning ovanpå den gamla.

### **3.1.2 Vinterväghållning**

Vintertid anlitas en entreprenör som har beredskap för att bli utkallad till snöröjning vilken tid som helst på dygnet såväl vardagar som sön- och helgdagar. Snöröjning påbörjas vid snödjup ca. 5-7 cm. Plogvallar vid privata utfarter minimeras där det går, och snö kan även läggas upp på öppna ytor efter gatorna. Plogvallar intill korsningar och vid övergångsställen får ej ha sådan höjd att de blir siktskymmande. Flisning sker när det finns risk för halka.

### **3.1.3 Siktröjning**

För att upprätthålla trafiksäkerheten kontrolleras sikten enligt de regler som finns avseende fri höjd på minst 4,6 m och sikttriangel om 10x10 m med max höjd om 80 cm i korsningar. Träd bör inte stå närmare farbanan än 2 m. Besiktning och röjning sker en gång per år.

Fastighetsägarna är ansvariga för växtlighet (träd, rötter, grenar, häckar, gräs mm) som kommer från den egna tomten.

### **3.1.4 Gräsklippning**

Längs de gator som inte är asfalterade hela sidoområdet klipps gräset 2-4 gånger per säsong. Klippbredden kan kortas in till ca 1 m på lämpliga platser så att gräs och örter får växa upp.

### **3.1.5 Kantskärning**

Gräs som växer in över beläggningen skadar den. Finmaterialet i jorden som bildas när organiskt material förmultnar, bidrar till frostsprängning som förstör asfaltkanten. Om gräskanten hindrar avrinningen bildas vattenpölar på gatan och risk för halka finns när det fryser.

Kantskärning utförs som löpande drift ungefär vart annat till vart fjärde år.

Fastighetsägarna utmed gator med asfalt ända in till tomtgräns uppmanas att hålla efter gräs och mossa som letar sig in under eller över asfalten.

### **3.1.6 Stödremсор**

Stödremсорs funktion som stöd för asfalten kontrolleras och brister åtgärdas en gång per år. Materialet i stödremсорn är grus som packas.

## **3.2 Diken, trummor och brunnar**

### **3.2.1 Rännstensbrunnar**

Rännstensbrunnar ner till dagvattenledning är föreningens ansvar. Betäckningen kontrolleras så att den är hel.

Att upprätthålla funktionen i ledningsnätet ingår inte i förvaltningen. Kommunen rensar ledningarna vart annat år.

### **3.2.2 Diken och trummor**

Inga av gatorna avvattnas med diken men det finns diken i naturmarken vid Möbelpeja och i Högalund. De grävs ur vid behov för att säkerställa funktionen.

Det finns en vägtrumma under Högalundsvägen, som rensas vid behov.

### **3.3 Vägmärken**

Vägmärken tvättas vid behov.

Gatunamnsskyltar står kommunen för. De står även för skyltar som föranletts av nämndbeslut.

En del skyltar är gamla och normerna har ändrats sedan många av gatorna anlades. Behovet av komplettering och förnyelse får ses över längre fram.

### **3.4 GC-vägar**

Vissa GC-vägar i området ingår i anläggningen. De sköts på samma sätt som gator.

Det finns soptunnor utmed vissa GC-vägar och tömning sker var 14:e dag.

### **3.5 Naturmark**

Naturmarken har delad skötsel med kommunen där de är fastighetsägare. Kommunen ansvarar för träd med stam tjockare än 5 cm. Föreningen ansvarar för övrig växtlighet och mindre träd.

För att hindra sly från att växa upp intill privata fastigheter kan ytan, 1 m brett, utmed gränsen köras med gräsklippare ca 1-2 gånger per år. Beroende på behov ändras omfattningen. Gångstigar underhålls genom gräsklippning på vissa platser. Annan röjning av gräs och sly på kommunal mark sker inte rutinmässigt utan om behov uppstår, högst vart tionde år.

För naturmark som inte ägs av kommunen ges större möjlighet till en skogsvårdsplan som betalar sig själv genom att inkomst från virket kan betala röjningen (i överenskommelse med ägaren). Diskussioner med ägarna har inte inletts.

Besiktning sker en gång per år.

#### **3.5.1 Mannaberg**

Marksamfälligheten som utgörs av de gamla betesmarkerna och mossen förvaltas av föreningen. En separat skötselplan baserad på det senaste restaureringsprojektet 2012, finns för området. Marken hålls öppen av betande kvigor. Vart fjärde år röjs sly, framför allt utmed mossen för att bibehålla en artrik våtmark, vilket är området största naturvärde.

I förvaltningen ingår en dagvattenledning mellan mossens bräddavlopp och Gnejsvägen en rännstensbrunn, där den ansluter till det kommunala nätet. Den rensas varje till vart tredje år. Ca 100 m från gatan finns en rännstensbrunn som också rensas med detta intervall.

### **3.6 Parkmark**

Enligt detaljplan ska några mindre områden vara parkmark.

Gräsklippning sker på delar av ytorna 4-8 gånger per år. Öar med gräs sparas. Buskar och träd beskåras vid behov.



### 3.7 Lekplatser

Det finns 7 lekplatser i området. Styrelsen beslutade 2021 att 2 av dem ska prioriteras före de andra; Rydbergstorps lekplats och Frizells lekplats. Kostnaden för att underhålla lekplatser är en stor budgetpost och beror i princip på antal redskap och deras behov av reparationer. Lekredskap kan tas bort när en reparation bedöms för dyr. De kan också komma att flyttas från de mindre lekplatserna till de större.

Det finns soptunnor vid lekplatserna och tömning sker var 14:e dag.

Besiktning av certifierad besiktningsman sker en gång per år. Sedan åtgärdas de brister som noters, enligt de regler som normen anger.

Föreningen har löpande tillsyn ca en gång per månad.

## 4 Årsplan

Under hela året utförs löpande tillsyn av gator och lekplatser ur säkerhetssynpunkt. Detta kontrolleras en gång per månad eller när behov påkallas:

- Skador i farbanan, såsom potthål och skadade brunnslöck
- Behov av röjning och klippning utmed gata
- Säkerhet och underhållsbehov hos lekredskap
- Vinter
  - Utsättning av snökäppar där det behövs.
  - Syn med entreprenören
  - Halkbekämpning i form av plogning och sandning.
- Vår
  - Medlemmarna uppmanas att klippa häckar, ta bort gräs och grenar som växer ut över gatorna.
  - Sopning av gator i april
  - Skräpplockning anordnas ibland som en aktivitet för medlemmarna
  - Besiktning av gator; beläggning, brunnar, kanter, växtlighet
  - Besiktning av lekplatser utförs årligen av ackrediterad besiktningsman
  - Besiktning av naturmark intill privata fastigheter
- Sommar
  - Gräsklippning
  - Lagning av beläggning; sprickor, ojämnheter och lagningar som kan utföras med försegling, dvs bitumen och flis
  - Kantskärning för att undvika vattensamlingar och skador på beläggnings
- Höst
  - Uppdatering av underhållsplanen utifrån årets besiktningar
  - Eventuella återstående lagningar
  - Eventuella inköp inför vintern eller kommande år

## 5 Planering och uppföljning

### 5.1 Prioriteringsmodell

- Teknisk livslängd -stommen i planen
- Besiktningar -anläggningars tillstånd
- Budgetmål
- Stämmobeslut

#### 5.1.1 Teknisk livslängd

Ny beläggning, alternativ			
Livslängd, år	30	40	50
<b>Kostnad per år, kr</b>	<b>255 667</b>	<b>191 750</b>	<b>153 400</b>
Belagd yta, kvadratmeter:		38 350	
Pris per kvadratmeter*:		200	
*Inkl moms, med kantskärning, lagning, stödkant, justering priset är lågt satt!			
Ny beläggning, alternativ			
Livslängd, år	30	40	50
<b>Kostnad per år, kr</b>	<b>351 542</b>	<b>263 656</b>	<b>210 925</b>
Belagd yta, kvadratmeter:		38 350	
Pris per kvadratmeter*:		275	
*Inkl moms, med kantskärning, lagning, stödkant, justering priset är rimligt men högt			

Belagd väg är den absolut största kostnaden i det långsiktiga underhållet, och är dessutom eftersatt. Tabellerna till vänster visar årligt behov av beläggning med nytt slitlager. Förutsatt att det löpande underhållet fungerar bra, så kan vi anta att beläggningen håller i 50 år. I så fall skulle vi behöva belägga för 150 000 – 210 000 kr per år.

Annat som räknas som förnyande underhåll är tex inköp av skyltar och lekredskap. Enligt besiktningen 2021 behövs nya skyltar för 75 000 kr. Behovet av nya lekredskap styr vi själva över.

#### 5.1.2 Besiktningar

På våren efter sopningen utförs syn av gatornas tillstånd. Sprickor, lagningar och skador följs upp och noteras liksom kanternas skick och växtlighet som inkräktar på vägrummet.

#### 5.1.3 Budgetmål

Budgetmålet är att de ramar som sätts utifrån kommunalt bidrag, kommunala punktbidrag och medlemsavgifterna ska räcka till all löpande drift och förnyande underhåll.

Medlemsavgiften ska inte gå över 1 000 kr per år. Detta är i samma nivå som andra jämförbara GA i Falkenbergs stad.

De kostnader som inte täcks av bidrag ska hållas så låga som möjligt så att maximalt belopp kan fonderas.

De gator som redan är utslitna lagas nödortfiktigt i väntan på ny beläggning. Detta är förstås en balansgång eftersom risken för eskalerande underhållsbehov ökar.

Förnyande underhåll bekostas självfallet av driftbudgeten om den räcker.

#### **5.1.4 Stämmobeslut**

Via motioner kan stämman ta beslut om åtgärder som ska göras.

### **5.2 Budgetering**

Budgeten för drift som omfattas av kommunalt driftbidrag sätts alltid till det maximala beloppet.

Vi söker de bidrag som finns att söka, tex för lekplatser/fritid och för nyinvesteringar i gator.

Driften behöver öka fokus på lagning av gator. Därför kommer övriga kostnader att ses över.

### **5.3 Uppföljning och styrning**

Under året följs den beslutade budgeten upp via utfall och prognoser så att ramarna kan hållas.

Det går dock inte att styra vinterkostnaderna helt eftersom de är väderberoende och räkenskapsåret bryts vid årsskiftet. Budgeten, som baseras på tidigare års utfall, får inte vara för lågt satt. Om vinterutfallet är lågt i mars-april när vintern är slut kan medel flyttas från halkbekämpning till förnyande gatuunderhåll som också kan ses som en vinterkostnad/skador pga vinter, tex bitvis lagning av beläggning.

Vid lågt utfall/prognos under hösten skapas plats för åtgärder som kan faktureras innevarande år, tex lagning och röjning samt inköp av tex skyltar eller brunnar. Prioriterat vid lågt utfall är underhåll av gator.

Vid oväntat hög prognos av vinterkostnader i slutet på året måste medel lånas ur fonden. Halkbekämpningen i slutet av året kan därför komma att ske på minimal nivå för att hålla budget.

Utvärdering av genomförda arbeten och dess kostnader sker löpande och vid årets slut för att kunna göra underhållet mer kostnadseffektivt.