

**Protokoll**

2024-02-19

Ärendenummer

Z161046

Förrättningslantmätare

Simon Ingelman-Sundberg

Ärende	Omprövning av Vemdalens Kyrkby ga:11	
	Kommun: Härjedalen	Län: Jämtland
Handläggning	På lantmäterimyndighetens kontor i Gävle utan sammanträde.	
Sökande och sakägare	Sakägarförteckning vid beslut om förvaltning av sopstationer, aktbilaga 46.	
Kallelse, delgivning	Sammanträde i ärendet hölls 2019-01-17. Kallelse till detta sammanträde, se aktbilaga 1. Delgivning av kallelsen skedde genom vanlig delgivning. Beslut om förenklad framtida delgivning togs på sammanträdet, se protokoll från sammanträdet, aktbilaga PR1. Många fastigheter har fått nya ägare efter sammanträdet. Dessa har inträtt som sakägare i förrättningen i de tidigare ägarnas ställe.	
Hänvisning till författning	AL	Anläggningslagen (1973:1149)
Yrkanden	Ansökan avser förrättning enligt AL för att ompröva Vemdalens Kyrkby ga:11. Se ansökan, aktbilaga A1 och yrkanden, aktbilagor YR1-2 samt 19-20. Ett nytt yrkande har framställts om att införliva en ny gång-/cykelväg med vägbelysning i Vemdalens Kyrkby ga:11, se aktbilaga 24. Denna fråga hanteras i samma förrättning men beslut i frågan kan inte tas förrän gångvägen är slutbesiktigad. Slutbesiktning kan inte ske förrän marken är tjälfri.	
Redogörelse	Ärendet härrör från en annan förrättning med ärendenummer Z13352, där Vemdalens Kyrkby ga:11 utökades med en ny väganslutning mellan Björnrike och allmän väg 514. Mark- och exploateringsingenjör Johan Fransson yrkade i den förrättningen att Björnrike samfällighetsförening skulle överta ansvaret för drift och underhåll av sopstationer i Björnrike. Detta yrkande inkom 2015-04-20 och 2016-11-15 bröts frågan ut för handläggning i en särskild förrättning, Z161046. Sammanträde för behandling av frågan om förvaltning av sopstationer hölls 2019-01-17 i Vemdalsskalets högfjällshotell. Protokoll från sammanträdet, se aktbilaga PR1. På sammanträdet	

närvarade representanter för Lantmäteriet, det kommunala VA-bolaget Vatten & Miljöresurs, Härjedalens kommun, Björnrike samfällighetsförening samt fastighetsägare. Frågan om att föreningen skulle överta förvaltningsansvaret för sopstationer diskuterades och olika förslag till lösningar framställdes. Resultatet av sammanträdet blev att vidare diskussioner skulle ske mellan kommunen, Vatten & Miljöresurs och samfällighetsföreningen.

Härjedalens kommun inkom under 2019 med nyttjanderättsavtal med ägare av fastigheter där sopstationerna står, se aktbilagor NY1-9. Dessa avtal innefattar dock inte att en gemensamhetsanläggning ska upplåtas för sopstationerna.

Kommunen har under 2023 tecknat nya avtal med markägarna, se aktbilagor NY10-16. De nya avtalen innehåller en punkt om att avtalen får överlåtas gentemot gemensamhetsanläggning som förvaltar platsen för avfallshantering.

Förutom nyttjanderättsavtalen finns ett avtal om upplåtelse av utrymme för gemensamhetsanläggning på Vemdalens Kyrkby 43:310 samt ansvar för anläggande av miljöstation, se aktbilaga 34. I överenskommelsen anges att exploatören Björnrike Fastighets AB ska ansvara för och bekosta iordningställandet av området avsett för miljöstation. Överenskommelsen innefattar även att området ska vara färdigställt senast två år efter att förrättningen har vunnit laga kraft.

Styrelsen för Björnrike samfällighetsförening har yrkat att förvaltningen av sopstationerna ska ske i en separat sektion av Vemdalens Kyrkby ga:11, för att kunna ha en särskild utdebitering för kostnader kopplade till sophantering. Styrelsen inkom 2023-10-02 med ett yrkande om andelstal i denna sektion och normer för hur andelstal i sektionen ska beräknas. Dessa normer innebär att bebyggda fastigheter och obebyggda fastigheter med byggrätt ges samma andelstal för utförande medan de skiljer sig åt för drift. Obebyggda fastigheter med byggrätt och bebyggda fastigheter får 1 andel för utförande per byggrätt för lägenheter. För drift får obebyggda fastigheter 0 i andelstal medan bebyggda fastigheter får andelstalet 1 per faktisk lägenhet. Samtliga dessa andelstal gäller enbart för den särskilda sektionen för sophantering. Styrelsen har även yrkat att de ska få rätt att ändra dessa andelstal om en obebyggd fastighet bebyggs, en bebyggd fastighet blir obebyggd eller om antalet lägenheter ändras inom en fastighet.

De inkomna avtalen och yrkandena har lagts till grund för ett beslutsförslag i ärendet. Ett informationsbrev skickades 2024-01-10 till delägarna i Vemdalens Kyrkby ga:11. En översiktskarta medföljde informationsbrevet, i övrigt hänvisades till webbplatsen om man ville ta del av förslaget till beslutshandlingar. I brevet angavs att om

delägarna ville framställa ett yrkande i ärendet så skulle detta göras senast 2024-01-31. Inga yrkanden har framställts efter att informationsbrevet har skickats. Beslut avseende sopstationerna kan därför tas.

Anläggningsbeslut

Skäl:

Den förvaltning av sopstationer som enligt gällande beslut ingår i Vemdalens Kyrkby ga:11 stämmer inte överens med de sopstationer som finns i Björnrike idag. Genom att ompröva beslutet kan förvaltningen anpassas till dagens förhållanden. Ändrade förhållanden som väsentligt inverkar på frågan har således inträtt. Prövning får därför ske vid ny förrättning (35 § AL).

Vissa uppgifter som är kopplade till sophantering är kommuner enligt lag skyldiga att ansvara för. Det är dock idag svårt för Härjedalens kommun och Vatten & Miljöresurs att uppfylla sina åtaganden vad gäller sophantering i Björnrike då sopstationerna inte står under gemensam förvaltning. Kommunen måste i och med detta föra dialog med var och en av fastighetsägarna i Björnrike. Genom att sopstationerna som idag finns i Björnrike ansluts till Vemdalens Kyrkby ga:11 så kan Vatten & Miljöresurs och Härjedalens kommun istället föra dialog med Björnrike samfällighetsförening, som i sin tur utdebiterar delägarna för sophanteringen. Detta innebär att det är av väsentlig betydelse för berörda fastigheter att gemensamhetsanläggningen omprövas. Fördelarna med omprövningen överväger även kostnaderna och olägenheterna med den (5-6 §§ AL).

Ägarna av de fastigheter som ska delta i gemensamhetsanläggningen motsätter sig inte mera allmänt att den omprövas (7 § AL).

Gemensamhetsanläggningen förläggs till områden där befintliga sopstationer finns och till ett område där en sopstation ska byggas enligt avtal. Gemensamhetsanläggningen utförs därför på sådant sätt att ändamålet med den vinnas med minsta intrång och olägenhet utan oskälig kostnad (8 § AL).

Gemensamhetsanläggningen upplåts inom följande detaljplaner:

Byggnadsplan, akt 23-VEM-636:2 Området är utlagt i planen som Us, sanitärt ändamål. Utrymmet som upplåts i förrättningen är större än området i planen och är beläget närmare Renstigen. Avvikelsen är dock mindre och motverkar inte planens syfte med att sopor ska kunna tas om hand på platsen.

Detaljplan, akt 2361/P10/11 Området är utlagt i planen som E₂, miljöstation. Utrymmet som upplåts i förrättningen är större än området i planen. Detta är emellertid en mindre avvikelse från planen, som inte motverkar planens syfte.

Detaljplan, akt 2361-P03/16 Området är planerat för allmän plats, lokalgata och naturmark. Bygglov för nybyggnation av sopstationen vid Fågelvägen/Duvstigen har beviljats, se aktbilagor 16-18. Byggnationen av sopstationen har i bygglovet bedömts avvika från detaljplanen men vara förenlig med planens syfte, varför detaljplanen inte är något hinder. Samma bedömning görs i förrättningen.

Detaljplan, akt 2361-P08/16 Området är utlagt i planen som E₂, sophantering. Utrymmet som upplåts i förrättningen är större än området i planen. Detta är emellertid en mindre avvikelse från planen, som inte motverkar planens syfte.

Detaljplan, akt 2361-P10/14 Området är utlagt i planen som E, renhållning. Utrymmet som upplåts i förrättningen är större än området i planen. Detta är emellertid en mindre avvikelse från planen, som inte motverkar planens syfte.

Detaljplan, akt 2361-P90/22 Området är planerat för allmän plats, lokalgata. Sophantering är också ett allmänt ändamål och sopstationer placeras lämpligen längs med gator, där de är lätt åtkomliga. Upplåtelsen avviker från planen men avvikelsen bedöms vara mindre och motverkar inte planens syfte.

Detaljplan, akt 2361-P94/1 Området är planerat för allmän plats, lokalgata. Sophantering är också ett allmänt ändamål och sopstationer placeras lämpligen längs med gator, där de är lätt åtkomliga. Upplåtelsen avviker från planen men avvikelsen bedöms vara mindre och motverkar inte planens syfte.

Detaljplan, akt 2361-P04/4 Område för sophantering finns på andra sidan Björksoppstigen. Upplåtelsen av gemensamhetsanläggning skiljer sig därmed något från den plats som anges i planen. Avvikelsen är dock mindre och motverkar inte planens syfte.

Olägenhet av någon betydelse för allmänt intresse uppkommer inte (11 § AL).

Att utrymme tas i anspråk förorsakar inte synnerligt men för någon av fastigheterna (12 § första stycket AL).

Styrelsen för den blivande samfällighetsföreningen kan ges rätt att under givna förutsättningar själv få besluta om ändring av en fastighets andelstal (24a § AL). Detta är ett lämpligt sätt för styrelsen att kunna ajourhålla andelstalslängden med anledning av byggnationer eller rivningar.

Innan förrättningen kan avslutas behöver frågan om gång-/cykelväg hanteras. Vanligtvis börjar inte besvärstid löpa förrän förrättningen avslutas. Om beslut tas utan att förrättningen avslutas är det dock möjligt att besluta att besvärstid börjar löpa direkt, genom att

Lantmäteriet beslutar att de beslut som tas får överklagas särskilt.
Dessa beslut kan då vinna laga kraft samtidigt förrättningen fortsätter.

Beslut:

Vemdalens Kyrkby ga:11 ska omprövas enligt beskrivning och förrättningskartor, aktbilagor 37 och 38-43.

Beslutet får överklagas särskilt.

Beslut om andelstal

Skäl:

En deltagande fastighets andelstal för utförande ska bestämmas efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den nytta fastigheten har av anläggningen. En deltagande fastighets andelstal för drift ska bestämmas efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den omfattning i vilken fastigheten beräknas använda anläggningen (15 § AL).

Vemdalens Kyrkby ga:11 består idag av en sektion som avser samtliga anläggningar som gemensamhetsanläggningen förvaltar: sektion 3. Sektion 1 och 2 var tillfälliga och har upphört att gälla.

Styrelsen för Björnrike samfällighetsförening har yrkat att andelstalen för sopstationerna ska förläggas i en särskild sektion i Vemdalens Kyrkby ga:11, sektion 4, se aktbilagor 19-20. Detta möjliggör en utdebitering av kostnader som är kopplade till sopstationerna som skiljer sig från gemensamhetsanläggningens övriga ändamål. Styrelsen inkom 2023-10-02 dels med ett yrkande om normer om hur andelstalen i sektion 4 ska beräknas, dels om vilka andelstal de delägande fastigheterna ska få i sektionen. De yrkade andelstalen är skäliga och läggs till grund för beslutet om andelstal. Dessutom ges styrelsen i Björnrike samfällighetsförening enligt yrkande rätt att ändra andelstal enligt normerna och kan på så sätt ajourhålla andelstalslängden utan att Lantmäteriet behöver besluta om en sådan ändring.

De befintliga andelstalen i sektion 3 i Vemdalens Kyrkby ga:11, som avser gemensamhetsanläggningens övriga ändamål (vägar, parkeringsplatser, gångväg med bro, naturmark med skidvägar samt sanddepåer), påverkas inte av detta beslut.

Upplysning: Andelstal för utförande behövs även om anläggningen är befintlig, eftersom sådana andelstal också anger fastigheternas ägande av anläggningen. Detta kan ha betydelse vid omröstning på stämma. Likaså kan ersättning grundad på utförandeandelstalet bli aktuell när en fastighet inträder i anläggningen eller utträder ur den eller får sitt andelstal ändrat eller när anläggningen avvecklas.

Beslut:

Kostnader för utförande och drift av sektion 4 i Vemdalens Kyrkby

ga:11 ska fördelas mellan deltagande fastigheter efter andelstal enligt andelstalslängd, aktbilaga 36.

Beslutet får överklagas särskilt.

Beslut om förskott

Skäl:

Vid upplåtelse av utrymme för gemensamhetsanläggning ska ersättning betalas enligt 13 § AL.

De avtal som läggs till grund för beslut innehåller överenskommelser om ersättningar för upplåtet utrymme.

För Vemdalens Kyrkby 43:105 innefattar avtalet att Björnrike samfällighetsförening betalar ersättning till fastighetsägaren BRF Björnrike Fjällviste, när avtalet överläts till föreningen. Den överenskomna ersättningen är då 4000 kr/år och avtalet är tecknat på 25 år, se aktbilaga NY12. I en anläggningsförrättning, då en gemensamhetsanläggning upplåts på obestämd tid, saknas emellertid möjlighet att besluta om en årlig ersättning. För att den överenskomna ersättningen ska kunna tillämpas i förrättningen så beslutas att hela ersättningen ska betalas på en gång dvs. $25 * 4000 = 100\,000$ kr.

För Vemdalens Kyrkby 43:283 innefattar avtalet att Björnrike samfällighetsförening betalar ersättning till fastighetsägaren Fastak Björnrike AB, när avtalet överläts till föreningen. Den överenskomna ersättningen är då 250 kr/m² som en engångsersättning, se aktbilaga NY15. Den upplåtna arealen på Vemdalens Kyrkby 43:283 är 81 m². Ersättningen blir därmed $250 * 81 = 20\,250$ kr.

För Vemdalens Kyrkby 43:356 innefattar avtalet att Björnrike samfällighetsförening betalar ersättning till fastighetsägaren BRF Nallehusen, när avtalet överläts till föreningen. Den överenskomna ersättningen är då 2000 kr/år och avtalet är tecknat på 25 år, se aktbilaga NY16. För att den överenskomna ersättningen ska kunna tillämpas i förrättningen så beslutas att hela ersättningen ska betalas på en gång dvs. $25 * 2000 = 50\,000$ kr.

För övriga fastigheter som upplåter utrymme innefattar avtalen att ingen ersättning ska betalas.

Ersättningsbeslutet i en förrättning tas i samband med att förrättningen avslutas. Först då kan samtliga ersättningsfrågor i förrättningen bedömas. Det är möjligt att besluta om att ersättning ska betalas även innan en förrättning har avslutats, men då tas det istället som ett beslut om förskott. Det är sedan möjligt att besluta att ytterligare ersättning ska betalas i förrättningen.

Beslut:

Förvaltaren av Vemdalens Kyrkby ga:11, Björnrike samfällighets-

förening, ska som förskott på den slutliga ersättningen betala följande ersättningar:

100 000 kronor ska betalas direkt till Vemdalens Kyrkby 43:105s ägare, BRF Björnrike Fjällviste.

20 250 kronor ska betalas direkt till Vemdalens Kyrkby 43:283s ägare, Fastak Björnrike AB.

50 000 kronor ska betalas direkt till Vemdalens Kyrkby 43:356s ägare, BRF Nallehusen.

Ersättningarna ska betalas senast tre månader efter det att beslutet om förskott vunnit laga kraft. Om betalning sker senare ska även dröjsmålsränta betalas enligt 6 § räntelagen från sista betalningsdag tills betalning sker.

Beslutet får överklagas särskilt.

Tillträdesbeslut

Skäl:

Annat yrkande än att tillträde ska få ske enligt huvudregeln i 26 § AL finns inte.

Beslut:

Tillträde det utrymme som upplåts i och med anläggningsbeslutet ska ske så snart anläggningsbeslutet vunnit laga kraft och förskottet betalats.

Beslutet får överklagas särskilt.

Förrättningens
fortsättning

I förrättningen behandlas även frågan om en ny gång-/cykelväg med tillhörande vägbelysning längs med bilvägen mellan Björnrike och allmän väg 514. Denna GC-väg finns med i gällande investeringsplan för Björnrike samfällighetsförening, se aktbilaga 23, och håller på att byggas. Tanken är att Björnrike samfällighetsförening ska överta förvaltningsansvaret för GC-vägen när den är färdigbyggd. Beslut i frågan kan dock inte tas förrän GC-vägen har slutbesiktigats vilket planeras ske i maj 2024. Förrättningen avslutas därför inte nu utan hålls öppen i väntan på att frågan om GC-vägen är färdigbehandlad och beslutad.

Förslag till beslutshandlingar gällande GC-vägen kommer att skickas ut till delägarna i Vemdalens Kyrkby ga:11 när dessa handlingar har tagits fram. Delägarna får då tre veckor på sig att inkomma med synpunkter och framställa yrkanden. Om det efter denna tid finns yrkanden som behöver behandlas på sammanträde så kommer ett sammanträde att hållas. Annars kan beslut i frågan komma att tas utan sammanträde.

De beslut som återstår att ta i förrättningen är i huvudsak kopplade till frågan om GC-vägen. Det gäller ett nytt anläggningsbeslut och

tillträdesbeslut för GC-vägen, ersättningsbeslut, beslut om fördelning av förrättningskostnader samt avslutningsbeslut.

Överklagande

Den som är missnöjd med lantmäterimyndighetens beslut eller åtgärder kan överklaga dessa genom att en skrivelse lämnas eller skickas till:

Lantmäteriet
Fastighetsbildning
801 82 Gävle

Det är även möjligt att överklaga via e-post till registrator@lm.se.

Mark- och miljödomstolen behandlar sedan överklagandet.

Skrivelsen måste ha kommit in till lantmäterimyndigheten inom fyra veckor från avslutningsdagen, d.v.s. senast den 18 mars 2024. Kommer skrivelsen in för sent kan överklagandet inte behandlas.

Ange att Ni överklagar och vilket beslut eller vilken åtgärd Ni överklagar. Anteckna förrättnings ärendenummer Z161046 och redogör för vad Ni anser ska ändras och varför.

Överklagande av
beslut om förskott

Den som anser att förskottet på den slutliga ersättningen är felaktigt, kan överklaga beslutet om detta särskilt. Överklagning sker genom att en skrivelse lämnas eller skickas till:

Lantmäteriet
Fastighetsbildning
801 82 Gävle

Det är även möjligt att överklaga via e-post till registrator@lm.se.

Mark- och miljödomstolen behandlar sedan överklagandet.

Skrivelsen måste ha kommit in till lantmäterimyndigheten inom tre veckor från avslutningsdagen, d.v.s. senast den 11 mars 2024. Kommer skrivelsen in för sent kan överklagandet inte behandlas. I övrigt gäller förfarandet enligt ovan.

Ange att Ni överklagar och varför Ni anser att förskottet är felaktigt. Anteckna förrättnings ärendenummer Z161046.

Denna handling har undertecknats elektroniskt av

Simon Ingelman-Sundberg

