

Föreningens beskrivning av förrättning Z16307

Storhogna samfällighetsförening, nedan kallad *Samfälligheten*, har noterat att det finns frågor kring den stora förrättning som pågår i Storhogna. För att öka kunskapen om pågående process så har denna text sammanställts. Frågor gällande förrättningen kan mejlas till *Samfälligheten* på ordforande@storhognasf.se.

Planprocesser

Vid exploateringen av ett nytt område så skapas nya detaljplaner. Ibland är det kommunen som tar fram förslagen och ibland är det exploatören som tar fram förslaget. Ett framtaget förslag processas och kompletteras med nödvändiga faktaunderlag och skickas därefter ut på remiss innan det slutligen antas. Om en exploatör ska exploatera ett större område så är det vanligt att det skrivs exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören. Detta för att reglera vilka åtaganden som exploatören har kopplat till exploateringen.

När det gäller exploateringen i Storhogna så har den enligt *Samfälligheten* hanterats bristfälligt av Bergs kommun. Detta kan till viss del skyllas på att Bergs kommun är en liten kommun med begränsade resurser och ovana att hantera större exploateringar. Det fråntar dock inte kommunen dess skyldigheter.

Detaljplanerna som godkänts har en del brister. Dels så är fastigheterna placerade så tätt att det saknas utrymme för ett bra omhändertagande av dagvatten. Fastigheternas placering har även trängt undan befintliga spår och leder, exempelvis Karl XI:s led. Vägar och vändplaner har inte utformats på ett sätt som möjliggör god framkomlighet och trafiksäkerhet. Det saknas även utredningar på hur dagvatten ska tas omhand.

Det är kommunen som ansvarar för att upprätta och följa upp exploateringsavtal. När det kommer till exploateringsavtalen för Utsikten, Solsidan, Dalvallen, Solbacken och Soltoppen så är dessa väldigt luddigt formulerade vilket har gjort det svårt för exploatören att veta hur anläggningar ska utföras. Detta har medfört allt från att många vägar och vändplaner är för små, att avrinningen har varit och fortsatt är ett stort problem samt att ansvarsfrågorna debatterats. *Samfälligheten* kan inte ställa krav utöver de som ställts i planer och avtal. Det *Samfälligheten* kan göra är att neka övertagande men det skulle medföra att området blir uppstyckat och vissa vägar skulle riskera få ett dåligt underhåll. *Samfälligheten* har istället försökt få kommunen och exploatörerna att vidta ytterligare åtgärder för att få en så väl fungerande infrastruktur som möjligt.

Lantmäteriförrättningar

En lantmäteriförrättning är en juridisk process för att bilda, slå samman, justera eller avsluta fastigheter, servitut, ledningsrätter och gemensamhetsanläggningar. Lantmäteriet är den myndighet som genomför dessa förrättningar. Det är den eller de parter som har ett behov som ansöker om förrättning. Lantmäteriet hanterar därefter ansökan och beslutar i ärendet.

Storhogna har haft flera förrättningar de senaste 10 åren. De flesta har rört nya fastigheter (tomter) som bildats genom avstyckning. De flesta förrättningar hanteras inom några månader från att de ansökts.



Förrättning Z16307

År 2016 startades förrättningen Z16307 som då hade två huvudsakliga uppgifter. Den ena var att bilda en gemensamhetsanläggning för sophantering i de centrala delarna av Storhogna och den andra var att lägga till nya vägar i gemensamhetsanläggningen för vägar (Klövsjö GA:38). Efter en initial process så beslutade Lantmäteriet att separera dessa två delar och hantera bildandet av Storhogna centrala (Klövsjö GA:59) i egen förrättning.

Då det under åren 2016–2019 fortsatt byggdes fler nya vägar i området så fylldes förrättningen på med nya yrkanden gällande intagning av nya vägar. En annan fråga som lyftes fram var den breddning av Kull Johannesvägen som kommunen avtalat med de fyra exploatörer som fått beviljat att exploatera områdena Dalvallen, Solbacken och Soltoppen. Den avtalade breddningen behövde regleras gällande utförande och ansvar. Kommunen hade i exploateringsavtalen kravställt att exploatörerna skulle reglera breddningen genom förrättning. Exploatörerna yrkade därför först på markåtkomst för breddning men tog sedan tillbaka yrkandet. *Samfälligheten* gick då in och yrkade för breddningen eftersom detta var en förutsättning för att i slutänden kunna genomföra breddningen.

I början av 2020 så slog pandemin till och då avtog hela processen eftersom det inte var möjligt att bjuda in till större fysiska möten. Fram till slutet av 2022 hände nästan inget i processen.

I slutet av 2022 tilldelades en ny lantmäteriförrättare till Z16307. Processen tog då ny fart. Då förrättningen dels omfattar olika delprocesser och framför allt berör så många fastigheter och aktörer så har det varit mycket jobb med att få struktur och framdrift.

Samfälligheten beslutade på årsstämman 2021-04-04 att gå vidare med planerna på att bredda Storhognavägen. Då även denna breddning kräver markåtkomst så lades ett yrkande om detta till i den befintliga förrättningen. Frågan i sig är inte så komplicerad men den berör ett flertal andra samfälligheter samt många fastighetsägare varav någon bor utomlands så även detta har tagit tid att utreda.

Under processen så har även missar i tidigare processer samt inte längre aktuella regleringar upptäckts och även dessa har lagts in i pågående förrättning. Exempel på detta är ytskiktet på GC-vägen, GC-vägens sektion i anläggningen, gamla vägen förbi campingen, grönområdet vid Fridas stig samt vägdragningen vid Fridas stig som nu korrigeras i det slutliga förslaget. Även detta har tagit tid och resurser. Detta skapar dock bättre ordning och reda i områdets reglering.

En fråga som varit uppe är hur de kostnader som uppstår ska fördelas. Det är exploatörerna som står för de kostnader som gäller intagningen av nya vägar. Eftersom breddningarna gäller befintliga vägar som *Samfälligheten* har ansvar för så faller dessa kostnader på *Samfälligheten*. En del av kostnaden för Kull Johannesvägen bör dock belastas exploatörerna kopplat till de exploateringsavtal som finns. Detta arbetar *Samfälligheten* fortsatt med gentemot kommunen.

En fråga som varit uppe är också huruvida de breddningar som nu görs ska läggas in som sektioner där endast vissa fastigheter belastas med kostnaden. Här har Lantmäteriet kommit fram till att området tidigare tagit kostnader för specifika vägar och fördelat dessa på samtliga medlemmar och förslaget är att det fortsatt ska gälla. Det kan bli väldigt tungt administrativt om



alla större insatser ska få egna sektioner och olika kostnadsfördelning. Förslaget är därför att de kostnader som nu uppstår såväl på Storhognavägen som på Kull Johannesvägen ska fördelas på samtliga medlemmar. Lantmäteriet uppskattar att förrättningen kommer att kosta cirka 1,5 mnkr och att två tredjedelar av detta faller på samfälligheten. Detta har samfälligheten tagit höjd för i budgeten för 2024.

Kommunen arbetar fortsatt med att få exploatörerna att slutföra sina exploateringsavtal. Det kvarstår bland annat ett par miljöstationer som ska byggas samt ett par parkeringsytor. När det kommer till medfinansieringen av Kull Johannesvägen så har *Samfällighetens* och exploatörernas syn på omfattningen skiljt sig åt en hel del. Tyvärr så faller det tillbaka på det luddigt utformade exploateringsavtalet. *Samfälligheten* kommer att strida för att få så stor medfinansiering som möjligt men inser att en stor del av kostnaderna troligen kommer att landa på *Samfälligheten*.

Förrättningsprocessen förväntas slutföras under våren 2024. När den vunnit laga kraft så tar *Samfälligheten* över ansvaret för det 50-tal vägar som anslutits. I och med beslutet så finns inga hinder för att fortsatt planera och genomföra breddningarna av Storhognavägen och Kull Johannesvägen. Enligt förslag så sätts en genomförandetid på fem år för dessa projekt.

/ Styrelsen för Storhogna samfällighetsförening - Storhogna 2024-03-05

Grundfakta gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar:

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som har väsentlig betydelse för flera fastigheter. Gemensamhetsanläggningen skapas med stöd av anläggningslagen och i beslutet anges vilken anläggning som menas, vilka fastigheter som har nytta och därmed är anslutna till anläggningen samt hur de kostnader som uppstår i anläggningen ska fördelas. En gemensamhetsanläggning kan exempelvis bestå av vägar, vatten- och avlopp, anläggningar för sophantering samt grönområden. I Storhogna finns sex större gemensamhetsanläggningar. Dessa sex anläggningar förvaltas av en samfällighetsförening.

En gemensamhetsanläggning kan delas upp i sektioner. Detta sker oftast när nyttjandet av någon del av gemensamhetsanläggningen skiljer sig från nyttjandet av helheten. Exempelvis så kan en väg i ett vägområde som endast nyttjas av en specifik fastighet läggas som en sektion i vilken endast den nyttjande fastigheten har andelstal. I Klövsjö GA:38 har sektionering endast använts en gång och det var när GC-vägen byggdes. Inför det projektet beslutades att näringsidkare och exploatörer skulle ta ett större ansvar och de fick därför större andelstal i GC-vägens sektion. Denna sektion kommer nu att tas bort då GC-vägen sedan länge är färdigbyggd.

En samfällighetsförening är en förening som bildats för att förvalta en eller flera gemensamhetsanläggningar. Det är gemensamhetsanläggningarnas anläggningsbeslut samt föreningens stadgar och årsstämma som styr vad föreningen ska göra. Samtliga fastigheter som är anslutna till gemensamhetsanläggningen är medlemmar i föreningen. Varje år hålls en årsstämma till vilken samtliga medlemmar bjuds in. På årsstämman beslutas en budget samt att det väljs en styrelse som får det delegerade ansvaret att sköta föreningens verksamhet och ekonomi.



För att slå samman eller ompröva en gemensamhetsanläggning så krävs en lantmäteriförrättning. För att slå samman samfällighetsföreningar så krävs endast årsstämmobeslut i berörda föreningar samt en anmälan till Lantmäteriet.

I Storhogna så har alla fastigheter som styckats av anslutits till gemensamhetsanläggningen för vägar (Klövsjö GA:38) samt någon av de gemensamhetsanläggningar för sophantering som finns i området. I och med att fastigheterna anslutits till gemensamhetsanläggningarna så har de även blivit medlemmar i respektive samfällighetsförening.

