

## Frågor som kommit upp avseende att bilda en gemensamhetsanläggning (GA) för grönområdena i Höjdhagen

### Ett försök att strukturera frågorna – och att söka svar

#### Orsak till att hela ärendet blivit aktuellt

Se "Bakgrund" i bifogade PM från Pers samtal med Ersbo, Lantmäteriet.

Vi har, fram till årsskiftet, möjligheten att tillvarata en rättighet. Sedan försvinner den möjligheten.

#### Anledningar till att bilda en GA

##### • Vad kan vi få för fördelar? Glädjeämnen?

###### Svar:

- "Rådighet" – "Man får rätt till det som redovisas som grönområde i detaljplanen dels för att kunna påverka hur området sköts, dels för att få bättre skydd mot att grönområdet exploateras med ny bebyggelse." (REV, Bulletinen 3/2018) G-berg vägförening har "rådighet" över vägarna.
- Servitutliknande rätt att disponera området... gränsdragning mellan föreningens och markägarens rätt att använda området (REV, Bulletinen 3/2018). Även starkare såsom en formell juridisk part gentemot kommunen.
- "Alla ändringar som ska göras inom området ska godkännas av GA, oavsett om det är markägaren eller annan som vill göra något på grönområdet, ex. ledningsägare, tomtägare" (REV, Bulletinen 3/2018).
- "Om området ändå exploateras ska föreningen ha ersättning..., inkl. ta del av markägarens vinst – upp till 50%" (REV, Bulletinen 3/2018).
- Barnens närmiljö: lekplatsen, fotbollsplanen, skogen ovanför fotbollsplanen, kullen i sydöst för barn och ungdomars fritid, lek och skolväg
- Trivseln i området: svampplockning, utsiktsplats och stillhet på kullen i sydöst, tystnaden, vikten av natur nära.
- "Vi-känsla" och ökad delaktighet.
- Kulturmiljön – samspelet mellan naturen och husen en väsentlig del av tanken bakom Höjdhagen.
- Värdehöjning för den enskilda fastigheten.

##### • Vad slipper vi för nackdelar?

- Minskar risken att kullen i sydöst exploateras av JM och även fotbollsplanen och skogen bakom ingår i riskområdet samt att exploatera angränsande mark med avseende på vägar dit.  
*Se fråga 2 i bifogade PM från Pers samtal med Ersbo, Lantmäteriet.*

#### Bildandet av GA

##### • Kan ansökan från enskild fastighetsägare väga lika tungt som från villaägarföreningen eller från många fastighetsägare?

- Svar: Ju fler som ansöker desto större tyngd. Villaägarföreningen är inte någon juridisk part. Våra argument ska ha "Väsentlig betydelse" – Rådighet över grönområdena är en sådan.
- ##### • Vad är skillnaden på att äga marken själva jämfört med att förvalta någon annans egendom?

- Svar: Vi som GA kan bara få "rådighet" över marken (likt ett servitut) men inte exploatera marken.
- **På vilket sätt blir JM delaktiga i föreningen? Behöver vi komma överens med dem i en förening?**
  - Svar: Frågan är aktuell framför allt vid bildandet, t.ex. gränsdragning avseende ansvar, vilket Lantmäteriet ansvarar för under förrättningen. Efter förrättningen bör GA och JM komma överens avseende exempelvis röjning av skog. Först då är vi en juridisk part. *Se fråga 3 i bifogade PM från Pers samtal med Ersbo, Lantmäteriet.*
- **Hur troligt är det att Grindstugårde, där nu ett flertal fastighetsägare signalerar att de inte vill ingå, blir intvingade?**
  - Svar: Det är fullt möjligt att utelämna ett område, men också att komplettera med något annat vid förrättningen. Viktigt att klargöra snarast. *Se fråga 5 i bifogade PM från Pers samtal med Ersbo, Lantmäteriet.*
- **Hur många behöver tycka att det en bra ide att gå med kontra dålig ide för att det ska gå igenom eller inte. Vilka skäl finnes?**
  - Svar: Ju fler desto större tyngd. *Se fråga 5 och 6 i bifogade PM från Pers samtal med Ersbo, Lantmäteriet.*
- **Vilken är kommunens inställning?**
  - Svar: Värmdö kommun är positiv. Kulturmiljöinventering pågår för närvarande i centrala Gustavsberg. *Se även fråga 4 i bifogade PM från Pers samtal med Ersbo, Lantmäteriet.*

#### **Vilken mark kommer att ingå i GA**

- **Hur ser det ut med området kring skolan? De har tex fotbollsplanen. Men den marken skulle isf ingå i vår samfällighet. Ska vi då betala för att den ska fixas?**
  - Svar: Klargörs genom förrättningen.
- **Kan vi bestämma delar i grönområdet som vi inte vill förvalta, såsom tex den lilla lekplatsen?**
  - Svar: Klargörs genom förrättningen.
- **Behöver vi betala för att säkra upp den lekplatsen?**
  - Svar: Klargörs genom förrättningen.

#### **Kostnader**

- **Kostnader kring bildandet av GA?**
  - Svar: Sannolikt 2 000-3 000 kr per fastighet. *Se "Bakgrund" i bifogade PM från Pers samtal med Ersbo, Lantmäteriet.* De som skriver under en ansökan får också betala det belopp som ansökan kostar om inte ansökan går igenom. Annars delar alla som blir del av samfälligheten lika på kostnaden. Om hinder dyker upp under processens gång kan man avbryta och då endast betala för upparbetade kostnader.
- **Vilka tänkbara finansieringsmöjligheter eller subventioner finns?**
  - Eftersom skolan äger fastigheten som tennisplanen ligger i och som finns inom detaljplaneområdet ingår kommunen alltså i en blivande GA. Skolan använder också fotbollsplanen. Alltså bör kommunen kunna ta en större kostnad.
  - Länsstyrelsen och/eller kommunen och/eller Riksantikvarieämbetet med avseende på kulturmiljövärdet?

- **Vilken kostnad undviker vi genom att ansöka innan årsskiftet kontra efter årsskiftet?**
  - Svar: Frågan är troligtvis över huvud taget inte aktuell efter 1/1 2019. Se fråga 2, sista stycket, i bifogade PM från Pers samtal med Ersbo, Lantmäteriet.

#### **Inflytande på utvecklingen inom detaljplanelagt område**

- **På vilket sätt kan en samfällighet hindra JM från att exploatera området? Det vi hört hittills har varit att ett "filter" läggs men att det kan JM köpa bort. Hur enkelt är det för de att göra det?**
  - Svar: GA får ett servitutliknande mandat. Se fråga 2 i bifogade PM från Pers samtal med Ersbo, Lantmäteriet.

#### **Inflytande på utvecklingen på angränsande områden**

- En GA minskar risken att angränsande mark exploateras, med avseende på vägar dit. Se fråga 2 i bifogade PM från Pers samtal med Ersbo, Lantmäteriet.

#### **Skyldigheter för GA**

- **Vad ansvarar GA för?**
  - Svar: Om GA har rätt att ta ner träd är man också ansvarig för att hålla efter träd så att de inte skadar. Se efter öppna diken. Långsiktig skötselplan med budget rekommenderas. (REV, Bulletinen 3/2018)

#### **Försäkringar**

- **Är vi ansvariga om någon elev gör sig illa på tex fallfärdigt fotbollsmål?**
  - Svar: Måste avtalas med JM och skolan efter en förrättning.
- **Täcker försäkring den lilla lekplatsen ifall att barn leker där och gör sig illa?**
  - Svar: Om medlem i REV ingår en ansvarsförsäkring. Om medlem i REV ingår en ansvarsförsäkring.
- **Vad täcker en föreningsförsäkring?**
  - Svar: Om medlem i REV ingår en ansvarsförsäkring.
- **Vad kostar försäkringen?**
  - Svar: Vet ej än.
- **Vad händer tex vid en översvämning nedanför "höjden" där det idag är problem med sankmark.**
  - Svar: GA har inte ansvar för vatten från naturlig avrinning (REV, Bulletinen 3/2018)

#### **Avsluta GA**

- **Är det möjligt att gå ur en gemensamhetsanläggning? Utifall att några fastighetsägare vill det? Eller behövs ett majoritetsbeslut? Innebär det en kostnad?**
  - Svar: Inte möjligt att gå ur. Se fråga 1 i bifogade PM från Pers samtal med Ersbo, Lantmäteriet.

#### **Finns praxis avseende andra fastighetsägare/föreningar som just nu är i färd med att bilda gemensamhetsanläggning?**

- Svar: Se fråga 6 i bifogade PM från Pers samtal med Ersbo, Lantmäteriet.

## **Kontaktpersoner**

Gunnar Ersbo, Lantmäteriet, projektledare för lagrummet PBL 6:5

Johan Aspfors, länsantikvarie,

Andreas Dahlberg, trafikchef, kommunen

Leonore Weibull, kommunantikvarie

Per Nilsson, Riksförbundet Enskilda Vägar (REV), artikelförfattare Bulletin 3/2018,

Leif Malmberg (JM), ordföranden G-bergs vägförening

Karin Nordblom, Formarstigen 3,

Pia Belander, Lantmäteriet, boende i området,

Anders Tapper, redaktör för Turistföreningen, bor i Lugnet, driver frågan om Ekedalsskogen som naturreservat,

Anna Fredriksson, kommunens planenhet angående Kulturmiljöinventeringen,

## **Förslag på bilagor och dokument att lägga ut på hemsidan**

- Tomtkarta.
- Illustrationskarta.
- Detta papper (ytterligare reviderat?)
- PM från Pers samtal med Ersbo, Lantmäteriet, daterat 2018-10-25.
- Pers papper "För och Mot", daterat 2018-01-07 (ytterligare reviderat?).
- Eva Kai-Larsens papper om Höjden, daterat 2018-12-27.
- Utdrag ur REV Bulletin 3/2018.
- Lantmäteriets första informationsblad.
- Kommunens info-blad angående pågående Kulturmiljöinventeringen.

## **Frågor att förhålla sig till efter genomförd förrättning**

### **Kostnader och administration efter bildandet av GA**

- **Vad kostar det att ta in en styrelseledamot utifrån utifall att det saknas företrädare i styrelsen?**
- **Ska styrelsen hålla koll på att alla medlemmar betalar in varje månad? Hur går det till? Vad händer om någon inte betalar?**