

Per Arvidsson 181216

Höjdagens SamfällighetsFörening – Oavslutad Berättelse om en Tidsresa med vissa Förhinder

Människor i Höjdagen redan på Bronsåldern

Östra Ekedal och Höjdagen uppstod när landet höjde sig ur havet. De första spåren av människor dateras till bronsåldern, dvs 1800 till 500 f kr. Vi vet detta tack vare de skålgropar, runda urskålningar i berghällen, som man funnit på var sin sida om Ekedalsskolans nordöstra skolhus. Skålgroparna har av allt att döma spelat en religiös roll, kanske något har offrats?

Aspfors m fl, Höjdagen och Östra Ekedal i Gustavsberg, 2004

Intressant nog har nyligen ytterligare skålgropar hittats av arkeolog i samband med pågående skolrenoveringen av arkeolog i området mellan Bruna skolan och idrotts- och matsalsbyggnaden. Det förflutna möter nutiden!

Beteshagen ”Höjdagen”

”Mellan åkermarken och slätterängarna finns markerat på kartan ett större område som har beteckningen beteshage och som i stort sett motsvarar det nuvarande Höjdagen”.

Aspfors m fl, Höjdagen och Östra Ekedal i Gustavsberg, 2004

Höjdagen: Gustavsbergs första Funkisområde 1938-42

”att utnyttja de befintliga terrängförhållandena, det öppna fältet och den småbrutna, vackert bevuxna skärgårdshagen. Det blev t ex naturligt att lägga lekplats och tennisplan på ängen. Den befintliga vegetationen försökte man i möjligaste mån bevara”.

Arbetsmaterial från Olof Thunström, Thun-Olle,
Sveriges Arkitekturmuseum

Byggnadsplan 25 från 1948 gäller än

”Rätten att disponera områden till vägar och grönområden mm skulle alltså ingå i priset för tomten”

Plan-och Bygglagen 6:5 och tidigare 113§-förordnanden

”Funktionerna (i byggnadsplanen) spela fotboll eller tennis, leka på lekplats eller i skogen var viktiga när områdes planerades av Thun-Olle och så kan man se det än idag”.

Johan Aspfors, länsantikvarie, länsstyrelsen

”att byggnadsplan 25 för Höjdhagen ges tillägg så att områdets höga kulturvärde skyddas”

Tjänsteskrivelse, Värmdö kommun 2003

Höjdhagens Villaägareförening: En social innovation

Höjdhagens Villaägareförening bildades 2015 bl a för att det fanns behov av att kunna tala för Höjdhagen med en röst, t ex om planerna på en väg genom Ekedalsskogen.

”att sammanföra villaägare i Höjdhagen för samråd kring gemensamma angelägenheter”

”att värna Höjdhagens unika arkitektur, bebyggelse och naturvärden”

Stadgarna §1

Väckta ur Törnrosasömmen av Lantmäteriets brev

”Lantmäteriet ska identifiera sådana områden som omfattas av förordnanden...och som inte blivit rättsligt genomförda”.

Ur regeringsuppdraget till Lantmäteriet 2015

”Bestämmelsen innebär att mark...kan tas i anspråk för att bilda en gemensamhetsanläggning, utan att ersättning behöver betalas till markägaren”.

”Vill ni ansöka om gemensamhetsanläggning för det område som berörs...så måste ni skicka in en ansökan...innan 181231”.

”Har ni redan en ordnad gemensam skötsel av vägar och grönområden eller ingen önskan om att sköta dessa gemensamt, så behöver ni inte göra någonting.”

Information om en lagändring som berör din fastighet,
Lantmäteriet 171208

Ska vi tillsammans ta hand om våra grönområden?

”öppet möte för att diskutera för- och nackdelar med att öka vårt inflytande över vårt närområde”

Inbjudan till Öppet möte 180411

”Vi får rådighet över våra grönområden så som det var tänkt från början: vad innebär det?”

Från presentationen på Öppet möte 180411

Grindstugärde bjuds in och tackar för sig

”På vår samfällighets årsmöte berättades det om era planer för en samfällighet för grönytor för Höjdhagen och Grindstugärde. Jag är inte ett dugg intresserad av en sådan. En sådan samfällighet får ni ansöka om enbart för Höjdhagen”.

Röst från Grindstugärde 180523

Frågor, frågor, frågor: Efter en intensiv start lutar det åt att lägga ner

”Kan en överklagan från enskild fastighetsägare väga lika tungt som en samfällighet?”

”vi får ingen hjälp i samfällighetsfrågan från Lantmäteriet, tyvärr!”

Från förarbetena till årsmötet

Bilda Höjdhagens Gröna Samfällighet

”varför styrelsen skyndsamt behöver ta initiativ till en omstart med tydligt syfte: ge faktaunderlag för ställningstagande om grön samfällighet”

Ur bifallen motion till årsmötet 180920

Situationen värre än vi föreställt oss

”Som rättsläget är idag har ni som enskilda fastighetsägare ingen rätt till de områden som omfattas av förordnandet”.

”Sett till grönområdenas omfattning ligger bergknallen i mitten närmast tillhands för ev exploatering för bostadsbyggande”.

”Skulle ansökan om att bilda gemensamhetsanläggning göras efter 181231 blir ni som fastighetsägare tvungna att betala ersättning till markägaren för ”intrånget”

Gunnar Ersbo, projektledare PBL 6:5, Lantmäteriet 181025

Fördjupad faktainsamling nödvändig

”Syftet med att inte bebygga dessa ytor var just att skapa samspel mellan bebyggelse och naturen där idrot och lek var viktiga inslag. Även på andra håll i Gustavsberg togs stor hänsyn till detta förhållande. Visst hade Thun-Olle en förkärlek att bygga där det var låglänt och inte höglänt med syftet var också att ha naturen inpå knuten. Därför gjordes medvetet så få ingrepp som möjligt”.

Johan Aspfors, länsantikvarie, 181202

”Höjdhagen är av riksintresse för sin kulturmiljö, liksom hela centrala Gustavsberg”

Tjänsteskrivelse, Värmdö kommun 2003

”Viktigt i lantmäteriförrättningen är att ta reda på om det finns ett ’intresse’ för att bilda samfällighet. Allmänt kan sägas att ’hyfsat många’ fastighetsägare ska vara ’för’. Samt att åtaganden rörande skötsel utifrån gemensamma behov är möjliga att göra”.

Gunnar Ersbo, projektledare PBL: 6:5, Lantmäteriet 181025

”En exploatör kan förstås gå vidare och begära omprövningsförrättning men samfälligheten har å andra sidan makten att hindra exploatering.

”Det faktum att man har en gemensamhetsanläggning på plats kan i sig avskräcka från att exploatera ett grönområde”.

Per Nilsson, lantmätare, REV 181207

Styrelsen/föreningen letar efter sin ”roll”

”Styrelsen betonar vikten av att båda sidor...kommer till tals i en neutral plus-minus-lista där nackdelar, osäkerhet och ansvarsfrågor behöver redovisas på samma sätt som fördelarna”

Skrivning efter styrelsemöte 181121

”Villaägareföreningen uppmanar alla i området att ta ställning”.

”Rätt att bestämma över de grönområden som många av oss uppfattar som en del av Höjdhagen” (fördel med bildande) ställs mot ”Vi undviker risker att få osämja mellan grannar pga oenighet kring hur grönområdena ska skötas” (fördel avstå från bildande).

Utkast till Samfällighet för grönområden i Höjdhagen 181211

Till sist: Varför Höjdagens Samfällighetsförening? En avslutande analys

Hotet mot riksintresset Höjdagen utgörs framför allt av JM:s eventuella byggplaner på berget bakom Höjden. Frågan är inte om utan när JM börjar exploatera? Därtill kommer den rättsförlust som inträffar om ingen samfällighet bildas. Vi kan behöva betala JM för ”intrång” vid fotbollsspel eller lek.

Möjligheten med samfällighetsföreningen är det ökade ansvar och delaktighet den erbjuder, inte minst vis à vis omvärlden men även vid skötseln av Höjdagen. Villaägareföreningen erbjuder därvid en utmärkt grund.

Styrkan med samfällighetsföreningen är den juridiska rätt att bestämma över grönområdena den ger. Det innebär reell makt. Idag finns ingen sådan rätt att bestämma över grönområdena, vare sig formellt eller reellt.

Svagheten med en samfällighetsförening kan i dagsläget vara bristande legitimitet. Många är nollställda i frågan eller är kritiska mot att alls gå ihop i en förening. Det kan vi alla gånger ändra på.