

Per Arvidsson 181107

Preliminär argumentation För och Mot ansökan om lantmäteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggning i Höjdhagen, Gustavsberg

Följande text presenterar bakgrund till aktuell situation där Höjdhagen vid årsskiftet för alltid förlorar rätten till områdets grönområden utan att ersätta markägaren, förutsatt att vi inte ansöker om lantmäteriförrättning för att bilda gemensamhetsanläggning. Texten driver tesen av vi har allt att vinna och inget att förlora på att ansöka. Med hjälp av argument, för och mot, underbyggs denna tes. Argumenten är inte på något sätt fullständiga. Ytterligare argument kan tillkomma. Förhoppningsvis kan argumentationen landa i ett ställningstagande för att ansöka.

Texten bygger på datainsamling hos Lantmäteriet samt diskussioner i den arbetsgrupp Höjdhagens villaägareförening beslutade om på senaste årsmötet.

Bakgrund

Vid årsskiftet upphör den regel i PBL (6:5) som sedan 40-talet inneburit att markägare varit skyldig att upplåta mark (väg och grönområden) utan ersättning (exploatörsförordnade). För berörda fastighetsägare har följaktligen funnits en (gratis-)rättighet att ta denna mark i anspråk.

För ”fastigheten Ekedal Östra 1:43 i Gustavsbergs socken” förordnade länsstyrelsen 1948 att vägar och obebyggd mark skulle upplåtas utan ersättning. Men vid den tiden ägdes Höjdhagen av AB Gustavsbergs Fabriker och bestämmelsen genomfördes inte rent rättsligt. Ingen gemensamhetsanläggning bildades. När sedan KF sålde åtgärdades inte detta. Följaktligen saknar vi idag rätten till grönområdena. En ny markägare finns på plats sedan länge. Och nu kan det bli värre...

Vår byggnadsplan från 1948 är inte på något sätt unik, det finns planer med avstyckade tomter sedan början av 1900-talet, som omfattats av förordnanden. Varför kom lagändringen 2015? Planerna kan ha ändrats flera gånger, varför förordnanden med tiden fick mindre betydelse. Kommunen och exploatörerna löser numera dessa frågor genom särskilda exploateringsavtal. Lagändringen stötte inte på patrull. Lantmäteriet fick regeringens uppdrag att identifiera områden som omfattas av dessa förordnanden samt informera sakägare om lagändringen. 120 000 brev skickades ut. Upplysningvis lär finnas nära 3 000 planer med ett registrerat förordnande.

Höjdhagen utgör ett riksintresse för kulturmiljövården, nämnt inte minst i kommunens olika dokument. . F n pågår t ex en kulturmiljöinventering i riksintresseområdet centrala Gustavsberg där Höjdhagen ingår (görs av Sweco). Att rättsligen genomföra den gemensamhetsanläggning/samfällighet, som ju blev hängande i luften i samband med att

KF sålde, gynnar alla Höjdhagens intressenter som fastighetsägare, besökare, Gustavsbergsbor, skolan (fornlämningar från järnåldern) med alla barn, utövare av friluftsliv i Ekedalsskogen m fl.

Av det sagda följer att så många fastighetsägare som möjligt stå med på den ansökan om gemensamhetsanläggning som ska skickas före årsskiftet (arbetet lär inte komma igång förrän nästa höst och kan ändå ta upp till ett år att utföra). Många som mottagit Lantmäteriets brev har i bästa fall ännu inte bestämt sig. Och nu det brådskar det...

Tes

Det finns allt att vinna och inget att förlora att före årsskiftet ansöka om lantmäteriförättning för att bilda gemensamhetsanläggning för grönområdena i Höjdhagen. De avgörande motiven är skötsel av området utifrån gemensamma behov ("rådigheten") samt skydd mot exploatering av området. Höjdhagens särart som riksintresse för kulturmiljövården och arvet från Gustavsbergs bruksmiljö ska särskilt framhållas (i mäklarannonserna brukar även Thun-Olle nämnas...)

Gemensamhetsanläggningen/samfälligheten innebär ingen äganderätt utan en servitutsliknande (rätt för fastighet nyttja annan fastighet) rätt att disponera området. Vinna: rättigheten att ta grönområdena i anspråk; förlora: saknar denna rätt idag (inte pga att vi inte velat ha den utan för att vi inte känt till och/eller drivit frågan (i en villaförening t ex). Efter årsskiftet har vi inte rätten på vår sida om vi förblir passiva.

Argument För

Delaktighet i Höjdhagen! I mycket en kodifiering av praxis som det t ex uttrycks i villaföreningens stadgar: "att värna området i Höjdhagens kvalité som fortsatt kulturhistoriskt riks- och lokalintresse", värna "naturvärden" samt verka i "villaägarnas intresse". Villaföreningen som bildades 2015 är skäl gott nog (och nu har frågan hamnat där), fixar- och städdagar, opinionsarbete (planer, trafik, skola etc), rundvandringar, fester, barnverksamhet. Kort sagt: trivsel, "by-känsla" rent av. Kanske även här säga nåt om Thun-Olles tanke om "samspel med naturen" när området planerades?

Tanken bakom att upplåta grönområden till fastighetsägare utan ersättning till markägaren var att det skulle ske för fastigheternas gemensamma behov. Det finns gemensamma behov av skötsel av grönområdena. Denna har under lång tid försumrats/förslummats. Markägaren är minst sagt passiv (eller bidar sin tid?).

Som rättsläget är idag har vi som enskilda fastighetsägare ingen rätt till de områden som omfattas av förordnandet. Vill vi fortsätta ha det så?

En exploatering av ett område som omfattas av en gemensamhetsanläggning innebär ett intrång i gemensamhetsanläggningens rättighet och kommer då att hanteras i en omprövningsförrättning. T ex om det skulle gälla en potentiell exploatering av bergknallen norr om Höjden.

Allmänt gäller alltså att om gemensamhetsanläggning bildas skyddas området bättre mot framtida exploatering. Skulle området ändå exploateras genom en planändring har gemensamhetsanläggningen/samfälligheten rätt till ersättning. Det finns exempel på lantmäteriförrättningar där denna vinstandel uppgår till 50 procent.

Annars är förhållandet det omvända. Skulle ansökan om att bilda gemensamhetsanläggning göras efter 31/12 2018, kan vi som fastighetsägare bli tvungna att betala ersättning till markägaren för ”intrånget”.

Avgörande är också om kommunen har något planarbete på gång, det har ju rätt många ”planer” för Gustavsberg (men det har de inte, enligt uppgift från bitr planchefen i kommunen. Det kan i så fall påverka processen med bildandet av gemensamhetsanläggning men inte hindra det. Tvärtom, kan en positiv grundinställning från kommunen, som med det beskrivna riksintresset för kulturmiljövården, vara till fördel för bildandet.

Och till sist: denna process, som förstås också handlar om delaktighet (se ovan). Och Lantmäteriet har sagt att detta grundarbete underlättar deras arbete. Det är informationsinsamling, möten och diskussioner, med eller utan styrelsen, öppna möten, motion/diskussion på årsmöte. Processen blir självförstärkande. Och det är en fördel att styrelsen tar ställning och rekommenderar en ansökan.

Och framför allt: Grönområdena är idag ”gratis”. Därför ”Rädda Gröna Höjdagen”.

Argument Mot

Finns inställningen hos många fastighetsägare i Höjdagen att gemensam skötsel av våra grönområden är en dålig idé samt att gemensamma behov saknas får naturligtvis en ansökan mindre kraft. Det blir bokstavligen ”uppförsbacke” i Höjdagen!

Säg att lantmäteriförrättningen visar att fastighetsägare i Grindstugärde, som inte skulle ingå i ansökan, av någon anledning motsätter sig avgränsningen kan utfallet naturligtvis påverkas negativt.

En gemensamhetsanläggning hindrar inte en markägare att ansöka hos kommunen om att få göra en ny detaljplan för området (omprövningsförrättning). (Men inget säger att de lyckas med det och skulle de göra det får de betala ersättning till gemensamhetsanläggningen/samfälligheten (prejudikat visar upp till 50 procent).

Varför betala 2 000-3 000 för en lantmäteriförrättning som vi inte vet resultatet av, dessutom betalar vi redan 900 till vägföreningen? På många håll fixar ju kommunen dessa saker (via skattsedeln)? Och grönområdena har väl markägaren, JM, koll på?

Vi har inget ”gemensamt” i Höjdagen, allra minst i omgivningarna runt våra fastigheter. Därför egalt ”Förlora Gröna Höjdagen”.