

SAMFÄLLIGHET FÖR GRÖNOMRÅDEN I HÖJDHAGEN?

- VILLAÄGAREFÖRENINGEN UPPMANAR ALLA I OMRÅDET ATT TA STÄLLNING



FÖRDELAR MED ATT BILDA SAMFÄLLIGHET

En samfällighet för grönområden i Höjdhagen får "rådighet" dvs rätt att bestämma över de grönområden som många av oss uppfattar som en del av Höjdhagen. Idag har vi ingen formell möjlighet att påverka markägaren.

• "GA 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, Bulletin 3/2018) Ett exempel är Gustavsbergs Vägörening som har "rådighet" över våra vägar.

• Fastighetsägare som ansöker om att bilda en samfällighet före nyår har möjlighet att få rätten till grönområdena utan att betala någon ersättning till markägaren för den här rätten.

• "Alla ändringar som ska göras inom området ska godkännas av GA, oavsett om det är markägaren eller annan som vill göra något på grönområdet, tex lednings- eller tomtägare" (REV, Bulletin 3/2018).

• Ett skydd för kulturmiljön. Samspelet mellan naturen och husen en väsentlig del av tanken bakom Höjdhagen. (Värmdö kommun är positiv. Kulturmiljöinventering pågår för närvarande i centrala Gustavsberg.)

• Värna barnens närmiljö. Lekplatsen, fotbollsplanen, skogen ovanför fotbollsplanen, "Höjden" dvs skogskullen i sydöst är viktig för barn och ungdomars fritid, lekar och skolväg.

FÖRDELAR MED ATT AVSTÅ FRÅN ATT BILDA EN SAMFÄLLIGHET

En samfällighet för grönområden i Höjdhagen innebär tillkommande kostnader som alla fastighetsägare måste dela på. Med en ny rättighet kommer också ett ansvar. Ett nytt ansvar för grönområden som vi idag använder utan kostnad och utan ansvar.

• Vi slipper ansvar och löpande kostnader för skötsel av mark som inte är vår.

• Vi undviker de kostnader det innebär att bilda en samfällighet för gemensamhetsanläggning. Först engångskostnaden för bildandet om 2-3000 kronor per fastighet. Därefter den årliga löpande kostnaden för skötsel, försäkring och en fond för framtida större skötselinsatser.

• Det krävs ett engagemang från fastighetsägarna att säkerställa att det finns en styrelse som tar in offerter, sköter kontakter med markägaren JM och Värmdö kommun samt tar in årsavgifter från medlemmarna.

• Om det visar sig att vi fastighetsägare inte kan besätta en styrelse så kommer Lantmäteriet att tillhandahålla en sysselman som bekostas av fastighetsägarna.

• Vi undviker risken att få osämja mellan grannar på grund av oenighet kring hur grönområdena ska skötas.

• Skulle Lantmäteriet efter genomförd lantmäteriförrättning bilda en GA för grönområden omfattas denna av de ingående fastigheterna. Kostnaden för förrättningen



- Trivselsn i området: svampplockning, utsiktsplats och stillhet på kullen i sydöst, tystnaden, vikten av natur nära.

- "Vi-känsla" och ökad delaktighet.

- En GA får en servitutliknande rätt att disponera området (...) gränsdragning mellan GA :s och markägarens rätt att använda området (**REV, Bulletinen 3/2018**). En GA är även starkare som en formell juridisk part gentemot tex kommunen.

- Allt detta minskar risken att "Höjden", dvs skogskullen i sydöst exploateras av JM. Samma sak gäller också för fotbollsplanen och skogen bakom.

- "Om våra grönområden ändå exploateras med nya bostäder eller på annat sätt har en GA rätt till ersättning (...) inkl. ta del av markägarens vinst – upp till 50%" (**REV, Bulletinen 3/2018**).

RISKER MED ATT BILDA EN SAMFÄLLIGHET

- Kostnader för att bilda en ny GA blir sannolikt 2 000-3 000 kr per fastighet. De som skriver under en ansökan får också betala kostnaderna för en ansökan om ansökan inte går igenom. Det kan i så fall röra sig om ca 200.000 kr. Annars delar alla som blir del av GA lika på kostnaden. Om hinder dyker upp under processens gång kan man avbryta och då endast betala för upparbetade kostnader.

- Det GA ansvarar för är man också ansvarig för att hålla efter (ex. träd så att de inte skadar och att se efter öppna diken).

- Okända kostnader för det löpande underhållet.

- Någon ska hålla koll på att alla medlemmar betalar in årsavgiften.

zfordelas på dessa fastigheter. Beslutet kan överklagas, men det kräver "synnerliga skäl".

- När väl GA är bildad går det inte för någon fastighetsägare att utträda ur densamma.

- Om GA har rätt att ta ner träd är man också ansvarig för att hålla efter alla träd så att de inte skadar någon.

- Se efter öppna diken.



RISKER MED ATT AVSTÅ FRÅN ATT BILDA EN SAMFÄLLIGHET

- Som enskilda fastighetsägare i Höjdhagen har vi idag ingen rätt eller rådighet till de grönområden som frågan handlar om. Exempelvis om JM vill bebygga "Höjden" eller fotbollsplanen eller lekplatsen får endast de närmast berörda fastigheterna möjlighet att överklaga besluten.

- Vår nuvarande Villaägareförening är inte någon giltig juridisk part vilket en GA skulle vara. Vid en eventuell konflikt mellan en eller flera fastighetsägare i Höjdhagen skulle en GA däremot kunna driva ett överklagande och företräda alla medlemmar - om en majoritet av fastighetsägarna anser att det är rätt.

VI HOPPAS ATT DU MED DESSA FAKTA I HANDEN KAN OCH VILL GÖRA DIG EN BÄTTRE BILD AV VAD FRÅGAN HANDLAR OM.

Källor, artiklar och ytterligare information finns på :

www.hojdhagen.se/samfallighet

STYRELSEN FÖR HÖJDHAGENS VILLAÄGAREFÖRENING

2018-12-08 KONTAKT: info@hojdhagen.se