

An aerial photograph of a residential area with a highway bridge in the background. The bridge is a multi-lane concrete structure spanning a body of water. The residential area below is densely wooded with green trees and scattered houses with various roof colors. The text is overlaid on the left side of the image.

# INFORMATIONSMÖTE BAGGENSHÖJDEN OCH BAGGENSVIK

2019-05-24 och 2019-05-25

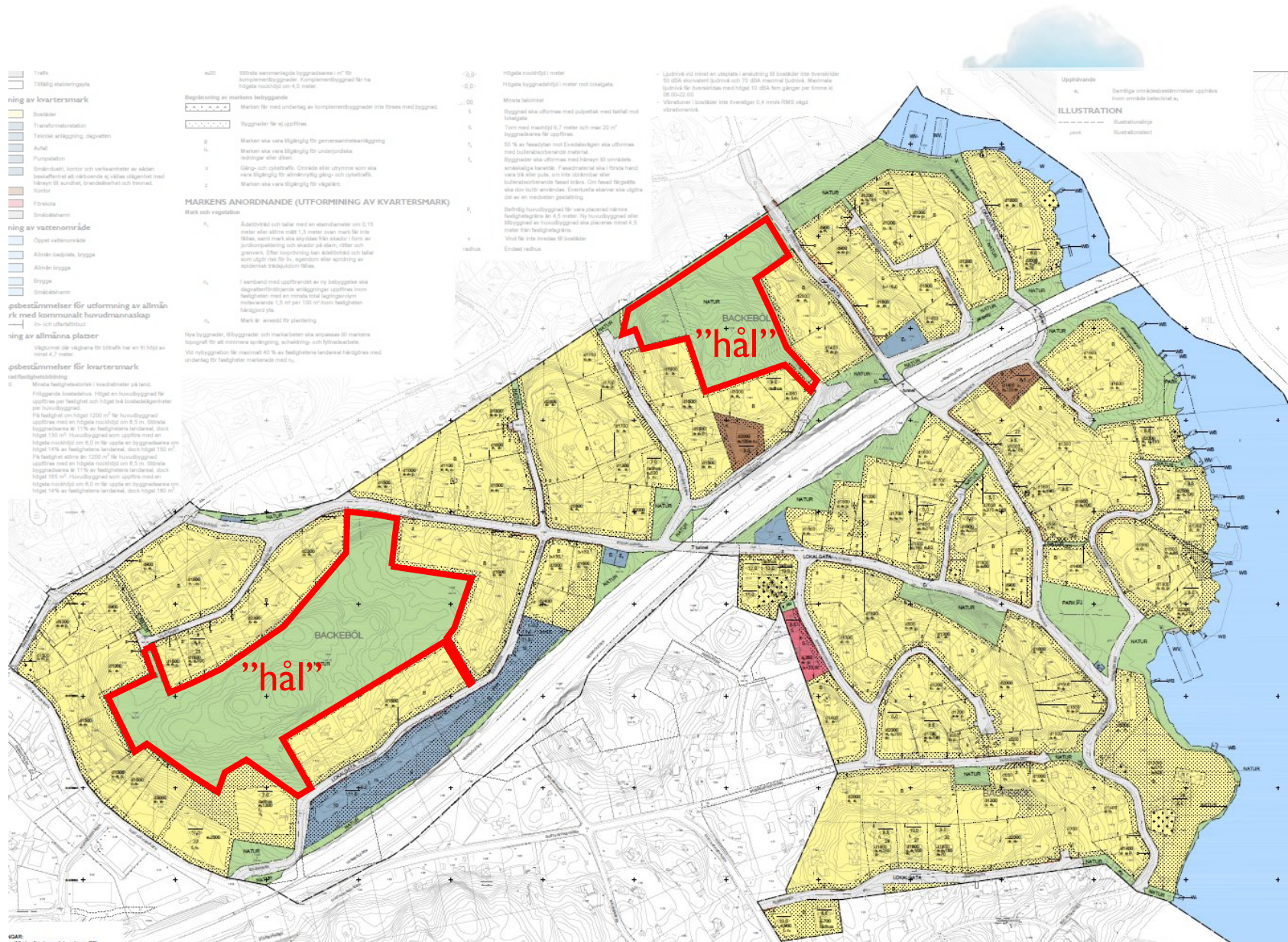
# VÄLKOMMEN PÅ ETT INFORMATIONSMÖTE!

- Information om nytt planförslag
- Vad innebär det att vara huvudman?
- Information om vad planförslaget innebär för
  - Föreningarna
  - Fastighetsägaren
- Den fortsatta processen
- Tidplan



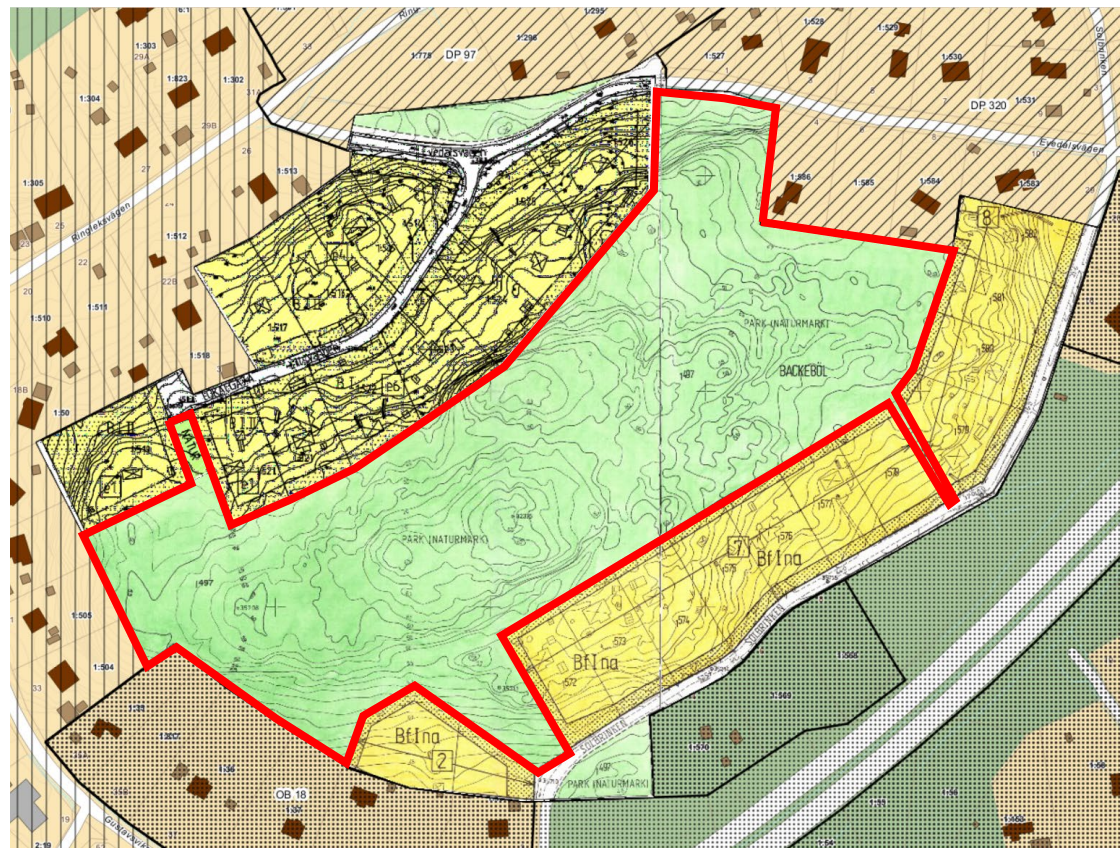
# NYTT PLANFÖRSLAG

- Föreningar yttrat, vill ha rådgivning över naturområdena
- Kommunen tidigare utrett delat huvudmannaskap. Saknar/svagt stöd enligt Plan- och bygglagen
- Kommunen har sedan granskningen (jan-feb 2019) utrett vad "hål" i plankartan skulle innebära
- Kommunen har nu valt att lyssna på föreningarna och pröva s k "hål" i detaljplanen för de två större naturområdena vid Lillsvängen och Grusbrinken



# GÄLLANDE PLANER LILLSVÄNGEN

— ”Hål” i nya planen innebär att gällande planer fortsatt gäller (inom ”hålet”)

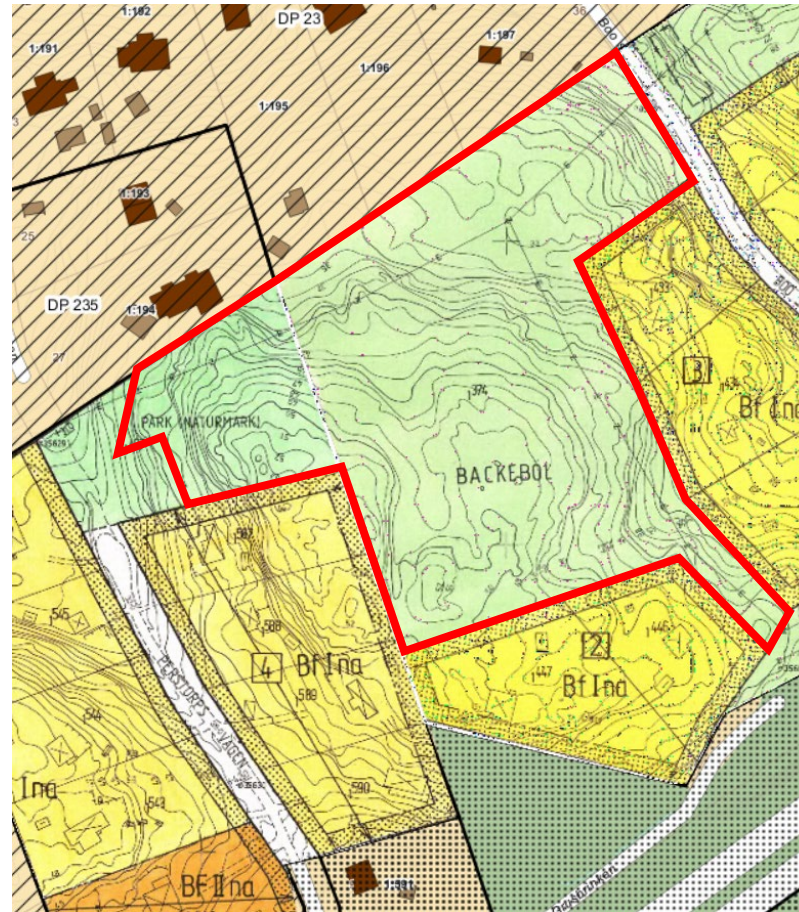


- B. OMRÅDESBETECKNINGAR  
ALLMÄN PLATS, ICKE KOMMUNAL HUVUDMAN
- VÄGMARK
  - PARK (NATURMARK)
- ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS
- LOKALGATA Lokaltrafik
  - NATUR Naturområde

# GÄLLANDE PLANER GRUSBRINKEN

— ”Hål” i nya planen innebär att gällande planer fortsatt gäller (inom ”hålet”)

OBS 2 olika fastighetsägare



B. OMRÅDESBETECKNINGAR  
ALLMÄN PLATS  
VÄG  
PARK ELLER PLANTERING

B. OMRÅDESBETECKNINGAR  
ALLMÄN PLATS, ICKE KOMMUNAL HUVUDMAN  
VÄGMARK  
PARK (NATURMARK)

# VAD ÄR HUVUDMAN?

- Detaljplan reglerar allmän platsmark och kvartersmark.
- Allmän platsmark kan ha antingen kommunalt eller enskilt huvudmannaskap.
- Att vara huvudman innebär att man står för anläggningarnas och markens förvaltning och skötsel.
- Lagens (Plan- och Bygglagen) grundprincip är att vid ny detaljplan så ska kommunen vara huvudman för allmän plats.
- Vid enskilt huvudmannaskap ska en gemensamhetsanläggning (GA) bildas och en förvaltande förening organiseras.
- För att bilda gemensamhetsanläggning ska vissa villkor vara uppfyllda enligt lag (Anläggningslagen).
- Kan innebära mer ansvar när området har karaktär av permanentboende.

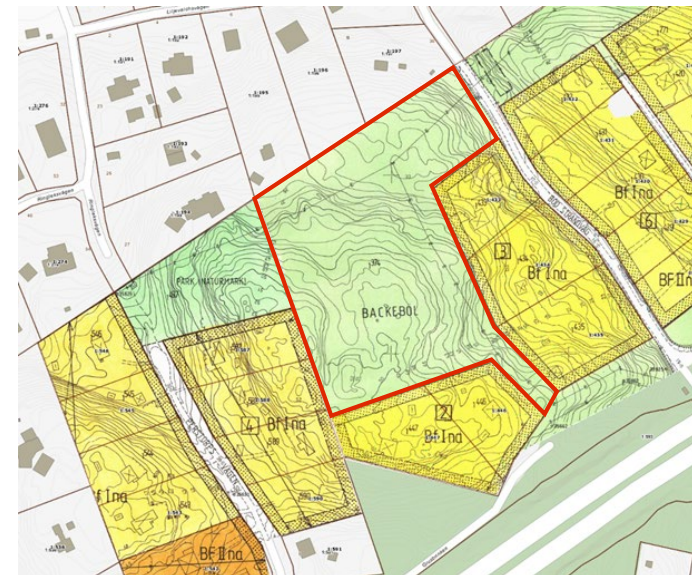


# VAD INNEBÄR DET FÖR BAGGENSVIKS FÖRENING?

- Huvudman för naturmark blir enskild liksom idag.
- Ideell eller ekonomisk förening är fastighetsägare, Baggensviks Tomtägarförening.
- Osäkert vilka som ingår i föreningen, ej kopplat till fastigheten utan till fastighetsägare.
- Denna förening blir huvudman om ingen gemensamhetsanläggning (GA) eller samfällighetsförening (SFF) har bildats.
- Idag saknas stöd för att bilda GA för naturmarken då villkor enligt lag ej är uppfyllda.
- Det blir upp till er som idag är medlemmar i Baggensviks Tomtägarförening att komma överens om hur marken ska skötas, både avseende ansvar och nytta.
- För naturområdets förvaltning kan man fortsatt ha en ideell förening.

# VAD INNEBÄR DET FÖR BAGGENSVIKS FÖRENING? (FORTS.)

- Kommunen avser att lösa del av fastigheten Backeböl I:374 som avser allmän platsmark inom planområdet. Dvs ej hålet ej heller ny kvartersmark.
- Kvar blir naturområde som inte omfattas av nya planen och nya planens kvartersmark på fastigheten Backeböl I:374.
- För den kvartersmark som bildas av nya detaljplanen kommer det att krävas en ekonomisk förening eller delägarskap i fastigheten I:374 för att reglera fördelning av kostnader och intäkter mellan medlemmarna/delägarna.
- Viktigt att tänka på kort och lång sikt då kopplingen till en föreningen inte knyts till fastigheten, per automatik.
- Kommunen, Lantmäteriet eller annan myndighet har inte befogenhet att reglera fördelning av ansvar och nytta.





# VAD INNEBÄR DET FÖR BAGGENSHÖJDENS FÖRENING?

- Huvudman för naturmark blir enskild liksom idag.
- Det är Baggenshöjdens samfällighetsförening som är huvudman enligt omprövningsbeslut av Backeböl GA:10 hos Lantmäteriet år 2006.
- Ideell eller ekonomisk förening är fastighetsägare, Baggenshöjdens Tomtägarföreningen.
- Osäkert vilka som ingår i tomtägarföreningen, ej kopplat till fastigheten utan till fastighetsägare.
- Delägarskapet i GA:10 är reglerat hos Lantmäteriet och är inskrivet i fastighetsregister, dvs följer med fastigheten oavsett ägare.
- Idag saknas stöd för att bilda ny GA för naturmarken då villkor enligt lag ej är uppfyllda, även vid en omprövning av befintlig GA kan man ifrågasätta om villkoren är uppfyllda för GA inom naturmarken.

# VAD INNEBÄR DET FÖR BAGGENSHÖJDENS FÖRENING? (FORTS.)

- Kommunen avser att yrka på omprövning där vägarna och viss del av naturmark lyfts bort från GA:10. Inlösen av dessa markområden kommer göras.
- Kvar blir naturområde som inte omfattas av nya planen och nya planens kvartersmark på fastigheten Backeböl 1:497.
- Föreningen och fastighetsägarna bör fundera hur andelstalen i GA:10 ska vara efter omprövningen.
- Ansökan om nya andelstal görs av respektive fastighetsägare eller genom en överenskommelse mellan samtliga delägare.
- Lantmäteriet är den myndighet som beslutar om nya andelstal och omprövning av GA:10.
- Försäljningen av kvartersmark kan troligen inte ske i samfällighetens regi, utan en ekonomisk förening krävs.

# VAD INNEBÄR DET FÖR FASTIGHETSÄGARE I BAGGENSVIK?

- Du kommer inte per automatik få del av ansvar eller nytta med naturmarken eller kvartersmark på föreningens fastighet.
- Du måste själv se till att avtal finns med fastighetsägaren för naturmarken och kvartersmarken (föreningen) som ger dig rättigheter och skyldigheter.
- Ändringen av planförslaget påverkar inte gatukostnaden, kan dock innebära kostnader för skötsel och förvaltning av området.
- Om man har synpunkter på detta alternativ är det viktigt att yttra sig under granskningen.

# VAD INNEBÄR DET FÖR FASTIGHETSÄGARE I BAGGENSHÖJDEN?

- Du kommer, om du vill, fortsatt vara en delägare i GA:10, dock kan ditt andelstal komma att ändras. (reservation för LMs bedömning av villkoren enl AL)
- Som delägare kommer du både ha ansvar för kostnaderna och får del av nyttan med GA:10 och dessa anläggningar.
- Om en ekonomisk förening bildas för markförsäljning är det upp till dig som fastighetsägare att bevaka ditt medlemskap.
- Ändringen av planförslaget påverkar inte gatukostnaden, kan dock innebära kostnader för skötsel och förvaltning av området.
- Om man har synpunkter på detta alternativ är det viktigt att yttra sig under granskningen.

# VAD INNEBÄR DET FÖR DETALJPLANEPROCESSEN?

- Kommunen behöver göra om granskningsförslaget och revidera flera handlingar
- Förslaget planeras prövas i en ny granskning, avsikt att pröva "hål" i plankartan
- Omarbetningen påverkar tidplanen för detaljplan och utbyggnad
- Möten med respektive förenings styrelse i samband med ny granskning
- Viktigt att yttra sig i denna granskning om naturområdena – bra med kommunalt huvudmannaskap eller "hål"?



# VAD INNEBÄR DET FÖR KOSTNADERNA I GENOMFÖRANDET?

- Preliminärt besked är att kostnader för park och natur kommer att jämkas
- Förändringen bedöms därmed inte påverka gatukostnaden
- Vissa åtgärder i naturmark kommer att utgå ur projektet, som tex iordningställande av stigar och skyltning
- Föreningar behöver göra/hålla områdena tillgängliga för allmänheten - dessa är nu och fortsatt allmän plats
- Privata anläggningar inom naturmarken, borttagande handläggs och bekostas av huvudman
- Eventuellt kvarstående genomföranden i befintliga planer bekostas av huvudman

# TIDPLAN

|                     |  |
|---------------------|--|
| Aug 2019            | reviderat planförslag  |
| Sep/okt 2019        | beslut om granskning 2 detaljplan  |
| <b>Okt/nov 2019</b> | <b>granskning 2 detaljplan<br/>– möjlighet lämna synpunkter</b>          |
| <b>Nov/dec 2019</b> | <b>granskning gatukostnadsutredning<br/>– möjlighet lämna synpunkter</b> |
| Dec 2019            | sammanställning handlingar   |
| Jan/feb 2020        | inlämning för antagande detaljplan                                       |
| Sommar 2020         | antagande  |
| ?                   | laga kraft   |
| +3år                | genomförande av kvartersmark   |



**NACKA**  
**KOMMUN**

