

Ektorp

Enkät

Först och främst ett tack för ditt deltagande. Ett mycket stort antal medlemmar har svarat. Vi redovisar fördelningen mellan de olika svarsalternativen tillsammans med den sammanfattning av styrelsens yttrande till kommunen lite längre ner.

Genom de synpunkter som har lämnats in rörande enskilda detaljfrågor har styrelsen en gedigen ”tyckandebank”, som kan användas i det fortsatta arbetet. Redovisning av den kommer inte att ske eftersom det är ett arbetsinstrument för styrelsen.

Debatt på sociala medier

Debatt på sociala medier tyder på en viss okunnighet om hur spelplanen ser ut. Spelreglerna måste alla känna till.

Styrelsens förvaltningsuppdrag

Skärgårdsstads Samfällighetsförening har förvaltningsansvar för Översättra ga:3 med tillhörande platsmark. Föreningens styrelse har som följd ett motsvarande förvaltningsuppdrag. Styrelsen ska i sitt utövande följa Anläggningslagen och Samfällighetslagen samt följa Föreningens stadgar. Konsekvensen är att styrelsen ska utföra vissa saker, men får samtidigt inte utföra vissa saker.

Lagens krav avseende styrelsens förvaltningsuppdrag

Styrelsen ska enligt sitt förvaltningsuppdrag ta del av samrådshandlingen, tolka betydelsen sakligt utifrån föreningens förvaltningsansvar och därefter sammanställa en yttrandedokumentation utifrån styrelsens egen uppfattning och inge just den till kommunen inom ramen för samrådstiden. Styrelsen har inget åtagande under sitt förvaltningsansvar att inge en sammanställning av enskilda medlemmars tyckande. Varje fastighet som är sakägare har enskilt blivit kallad av kommunen. Den samrådshandling kommunen offentligt lagt ut får alla som känner sig berörda själv reagera på.

Lagens krav avseende information från styrelsen

En styrelse i en samfällighetsförening har skyldighet att på föreningsstämman lämna information och svara på relevanta frågor från medlemmarna. Därutöver finns inget som helst informationskrav.

Lagens krav avseende kommunens skyldighet och rättigheter

Kommunen har enligt lag planmonopol. Det föreligger en samrådsskyldighet för kommunen under planprocessen att ge berörda sakägare möjlighet till synpunkter, men om kommunen därefter väljer att ta intryck av det som sakägare anfört är en annan sak. Det finns inget som hindrar kommunen att köra över alla och allas invändningar eller alternativa förslag och idéer.

Om kommunen tar över föreningens väg blir det dock frågor som måste hanteras under vilka villkor det kommer att ske. Likaså kommer det att finnas behov av förändringar av den gemensamhetsanläggning som föreningen idag förvaltar, vilket måste tas om hand. Detta sker inom ramen för en omprövningsförrättning enligt anläggningslagen som kan initieras av kommunen. Det sannolika scenariot är att en sådan omprövning initieras först när ifrågava-

rande detaljplaner har vunnit laga kraft, varvid förrättningslantmätaren i princip har att följa det som föreskrivs i planen.

Så länge kommunen iakttar all formalia från och med samråds- och planprocessen och fortsätter med det under hela processen har vi som sakägare, som följd av kommunens planmopol, obetydliga möjligheter att nå framgång med ett överklagande av kommunens antagandebeslut i högre instans.

Detta kan tyckas märkligt men så är regelverket.

Styrelsens ambitionsnivå

Styrelsen har en betydligt högre ambitionsnivå än den som lagen anger. Detta är en balansgång eftersom styrelsen inte får agera utanför sitt förvaltningsuppdrag.

Styrelsens information

Redan förra året informerade styrelsen om projektet Ektorps. Den 21 augusti 2014 lade styrelsen ut information om projektet med hänvisning till projektets kontaktperson.

Styrelsens påverkan

Styrelsen är mycket aktiv och tar alla möjligheter till påverkan av kommunen, men som ni nu vet behöver kommunen inte bry sig det minsta om oss och våra synpunkter.

Bakgrund

Under sommaren 2014 kom det till styrelsens kännedom att kommunen framtagit en förstudie angående en utbyggnad av Ektorps. Trots att denna förstudie visar att en utbyggnad av Ektorps skulle i hög grad inkräkta på föreningens förvaltningsansvar blev inte föreningen kontaktad.

Styrelsen kontaktade då kommunen genom en skrivelse till Mikaela Fletcher den 25 augusti 2014. Vi framförde där vår önskan att ha en dialog med kommunen som gör det möjligt för kommunen och för föreningen att planera i samförstånd hur Skärgårdsstad och dess närområde ska utvecklas och underhållas. Detta skulle givetvis göras INNAN kommunen lägger ut program och detaljplan till samråd och granskning av sakägare. Se skrivelsen nedan.

Mejl till Michaela Fletcher 2014

Från: Lars Backman

Skickat: den 25 augusti 2014 17:42

Till:'michaela.fletcher.sjoman@osteraker.se';michaela.fletchersjoman@osteraker.se'

Kopia: styrelsen@skargardsstad.se

Ämne: Forum för översiktlig planering

Hej Michaela,

Som du vet är Skärgårdsstads Samfällighetsförening en av de större i landet. På samma sätt som kommunen behöver ha en översiktlig planering dvs. en strategisk plan som beskriver kommunens avsikter i fråga om markanvändning behöver också Föreningen en mera långsiktig planering för sin verksamhet. Vi känner ett stort behov av att vårt samarbete bör stärkas så vi kan gemensamt fatta

riktiga beslut. Det är av största vikt att såväl kommunen som Föreningen delar samma vision om vad som ska åstadkommas de närmsta åren i Skärgårdsstad samt dess närområde. Även om kommunens översiktsplan från 2006 i stort anses gälla, så är det svårt för oss att få grepp om pågående framtagningar av dels A) fördjupningar av översiktsplanen såväl som B) program och detaljplanering.

Helt utan vår vetskap har det nu kommit till vår kännedom att kommunen har genomfört en förstudie samt därefter har kommunen beslutat att fullfölja program och detaljplanering för en ny bebyggelse omfattande 300 – 400 bostäder som direkt påverkar Skärgårdsstads Samfällighetsförening. Av förstudien gällande Ektorps framgång att man tänker sig använda Föreningens mark för olika ändamål. Reningsverket i Skärgårdsstad skall användas, Elförsörjning, vatten och avlopp fordras. Föreningens redan trafikerade vägnät föreslås användas. Man behöver inte mycket till inlevelseförmåga för att förstå att detta ställer betydligt ökade ekonomiska krav på föreningen för att bygga ut och sedan hålla funktioner som: gång och cykelvägar, vägförstärkningar och vägkorsningar, snöröjning och halkbekämpning, belysning, trafiksäkerhet, samt badplatserna och behov av fler och större parkeringsmöjligheter. Kanske ytterligare mer mark för utbyggnad av skola och förskola. Detta är endast några av de frågor som finns.

Enligt stämmans beslut arbetar styrelsen med en relativt detaljerad plan för åren 2015 – 2025. I denna plan finns det inte utrymme för ökade krav från annat håll än att säkerställa den befintliga nivån för det i dag rådande behovet, för din kännedom är redan det en utmaning.

Vi behöver etablera en kontakt med kommunen av något slag som gör det möjligt för kommunen och för föreningen att planera i samförstånd hur Skärgårdsstad och dess närområde skall utvecklas och underhållas. Detta skall givetvis göras INNAN kommunen lägger ut program och detaljplan till samråd och granskning av sakägare.

Vi begär att dessa/denna representant för kommunen har mandat att för kommunens räkning fatta beslut avseende markfrågor, vägfrågor samt också för de mera väsentliga av de övriga frågorna.

Trots valtider brådskar ärendet.

Hälsningar

Lasse

Lars Backman

Ordförande

Skärgårdsstads Samfällighetsförening

Box 322, 184 24 Åkersberga

ordforande@skargardsstad.se



Forum för översiktlig planering:

Som konsekvens av vår skrivelse upprättades ett ”Forum för översiktlig planering” mellan kommunen och föreningen med avsikt att vara kreativt och lösningsorienterat. Vid möte den 29 september 2014 uppfattade vi att överenskommelse stiftades mellan kommunen och föreningen, att tillsammans söka lösningar på gemensamma frågor när det långt senare skulle bli dags att ta fram ett program för Ektorps. Kommunen har till vår förvåning valt att ensidigt ta fram ”Program för Ektorps, september 2015” utan att kalla styrelsen och ej heller informera styrelsen.

Styrelsens Yttrande angående Planförslag för Ektorps 2015

Styrelsens har fullföljt sitt förvaltningsansvar och inlämnat sitt yttrande innehållande en diger lista av sakskaäl till kommunen under samrådstiden. Nedan följer ordagrant den sammanställning som utgjorde en del av styrelsens yttrande.

Sammanfattning

Styrelsen i Skärgårdsstads Samfällighetsförening har tagit del av "Program för Ektorps, september 2015". Programområdet gränsar till föreningens privatägda egendom utgörande av gemensamhetsanläggning ga3 samt därtill hörande allmän platsmark.

Föreningen har ett förvaltningsansvar omfattande bland annat 17 km vägar, gångvägar, cykelvägar, ett omfattande belysningsystem för både vägar och för gångvägar, naturområden med stora skogsområden stora ängsområden, gångvägar över dessa markområden, forn-områden, två idrottsanläggningar, två badplatser, ett havsbad och ett bad vid insjö, flera båtuppläggningsplatser, slip, betesmarker, flera parkeringar m.m. En betydande anläggning i förhållande till antalet andelsägare. Redan i dag är de flesta av anläggningens funktioner hårt belastade, vissa är överbelastade.

Planområdet saknar egna förutsättningar för många av funktionerna. Exempelvis saknas närhet till vatten för bad och båtliv. Ektorps bebyggelse omfattande hela 500 bostäder är tänkt att uppföras i direkt anslutning till Skärgårdsstads nuvarande bebyggelse i den östra delen. Det är nästan en fördubbling. Det framgår av programmet att föreningens privata egendom avses i hög utsträckning tas i bruk för projektet. Detta utan att föreningen erhåller medlemsintäkter.

Programmet innebär stora nackdelar och få fördelar om ens någon. Krav på ökade investeringar i föreningens anläggningar, ökade löpande driftkostnader, ökade kostnader för underhåll, ökad risk, osäkerhet, förhöjt slitage på föreningens anläggningar och starkt försämrade framkomlighet. Programmet saknar lösningar för detta.

Styrelsen för Skärgårdsstads Samfällighet konstaterar utifrån sitt förvaltningsuppdrag att 'Program för Ektorps, september 2015' i dess nuvarande form inte kan accepteras.

Redovisning enkätsvar Ektorp

Medlemmarnas enkätsvar fördelar sig enligt nedan för de olika svarsalternativen.

Alternativ	Antal	Procentuell fördelning
0 Stoppa hela projektet.	68	41,7
1 Kan accepteras om antalet fastigheter begränsas.	12	7,4
2 Kan accepteras om alla villkor jag räknar upp blir uppfyllda.	23	14,1
3 Låta styrelsen avgöra.	8	4,9
4 Stödjer om trafikproblemen blir lösta på tillfredsställande sätt.	40	24,5
5 Stödjer programmet i sin helhet.	12	7,4
Totalt	163	100%

Styrelsen konstaterar att delägarnas uppfattning stämmer väl med styrelsens inlämnade yttrande, att ”Program för Ektorp, september 2015” i dess nuvarande form inte kan accepteras.

Hela 93 % är emot det nuvarande programmet (där utfall för att stoppa hela projektet ensamt svarar för 42 %) och endast 7 % tycker att programmet kan accepteras i dess nuvarande form.

Genom enkäten har vi fått medlemmarnas detaljsynpunkter på enskilda frågor, vilket är värdefullt i kommande förhandlingar.

Styrelsen har i skrift begärt möten med kommunen för överläggningar om programmet i stort och för specifika frågor.

Ett stort tack från styrelsen!