

Utvecklingsplan fram till fastställd detaljplan för Backeböl 1:7

Syfte

Under de senaste åren har flera förfrågningar kommit in till föreningen angående nyttjande av föreningens mark för privat bruk eller för gemensamhetsanläggningar, samt även förfrågningar om att köpa en del av marken och vattnet. För att styrelsen bättre skall kunna ta ställning till denna typ av förfrågningar är det viktigt att vi har riktlinjer för hur våra gemensamma mark- och vattenområden skall nyttjas. Styrelsen har därför sammanställt denna *Utvecklingsplan fram till fastställd detaljplan för Backeböl 1:7* som skall beskriva hur vi vill förvalta och utveckla våra gemensamma områden fram tills detaljplan är fastlagd.

Bakgrund

Grundets vägförening består av 41 fastigheter. Dessa fastigheter äger gemensamt vissa mark- och vattenområden (definierade som fastigheten Backeböl 1:7), se bilderna nedan.



Dessa områden är en värdefull tillgång som om den utnyttjas på ett bra sätt ger möjligheter för medlemmarna att få ekonomisk vinning av marken och/eller en bättre närmiljö, med möjlighet till rekreation, båtplatser och fritidsaktiviteter. Styrelsens uppgift är att förvalta föreningens tillgångar på bästa sätt så att medlemmarna får önskad nytta av den gemensamma marken och vattnet. Eftersom de flesta av föreningens medlemmar inte har egen strandlinje, och föreningens tillgång till strandlinje är begränsad, är det viktigt att maximera medlemmarnas möjligheter till kontakt med vattnet.

Då det är önskvärt att alla medlemmar har samma tillgång till vår gemensamma mark kan inte enskilda medlemmar tillåtas att utan tillstånd på ett mer permanent sätt nyttja marken. Styrelsen har möjlighet att ge tillstånd för nyttjande för en period på maximalt tre år – för längre tid än så fordras ett stämmobeslut. Utan tillstånd från styrelsen eller stämman är det exempelvis inte tillåtet att förvara båtar eller bilar på föreningens mark.

Vägförvaltning

Vägar, belysning, diken, etc. bör förvaltas på ett så ekonomiskt sätt som möjligt i avvaktan på detaljplan, så att onödiga kostnader kan undvikas. Det viktigaste är dock naturligtvis trafiksäkerheten.

Områdesindelning

Våra gemensamma mark- och vattenområden kan indelas i tre grupper:

- Avstyckningsbar tomtmark
- Utvecklingsbar parkmark
- Mindre markbitar som inte direkt kan nyttjas av föreningen

Avstyckningsbar tomtmark

Det outnyttjade markområdet mellan Rosbrinken och Ekbackavägen (i anslutning till fastigheterna Backeböl 1:808 och Backeböl 1:809) kan i samband med detaljplan sannolikt styckas av och säljas som åtminstone tre fristående tomter (markerade A, B och C i bifogad karta). Dessutom kan sannolikt även markområdet mellan Ekbackavägen 5 (Backeböl 1:747) och Ekbackavägen 7 (Backeböl 1:615) styckas av och säljas som åtminstone en fristående tomt (markerad D i bifogad karta).

Detta skulle i samband med detaljplan kunna ge föreningen en betydande inkomst, som kan användas för att delvis bekosta indragningen av kommunalt vatten och avlopp för föreningens medlemsfastigheter. För att dessa markområden skall inbringa största möjliga värde då vi säljer dem bör under mellantiden säkerställas att inga permanenta anläggningar anordnas här.

Utvecklingsbar parkmark

Den så kallade Valborgsången, det vill säga den del av området mellan Boo Strandväg och Fiskebovägen som tillhör Grundets vägförening (markerat E i bifogad karta), är i dagsläget så vildvuxet att man knappt kan vistas där. Detta område bör göras om till en riktig äng, och en entreprenör som sköter om ången bör anlitas. Då ytan är begränsad bör inga fasta installationer uppföras.

Det bör undersökas om det finns möjlighet att röja bort vassen och fylla ut markområdet mellan Fiskebovägen och viken (markerat F i bifogad karta) så att det blir möjligt att vistas vid vattnet. I dagsläget är det endast vid bryggan man kan ta sig ner till vattnet, så detta skulle kraftigt förbättra medlemmarnas möjlighet till kontakt med vattnet. Det vore önskvärt att även anlägga en badplats i viken.

Den lekplats som i dagsläget finns på ången tillhör inte vår förening, men det vore möjligt att anlägga en lite finare lekplats någonstans på område E eller F. En sådan lekplats måste dock i framtiden underhållas och regelbundet inspekteras, vilket kräver resurser. I dagsläget bör därför inte någon ytterligare lekplats byggas.

För att det markområde som föreningen äger i Rosbrinkens förlängning ner mot Boo Strandväg (markerat G i bifogad karta) skall kunna nyttjas bättre bör en gångstig anläggas där på samma sätt som i Ekbackavägens förlängning ner mot Boo Strandväg. En sådan gångstig skulle dessutom knyta ihop området bättre då terrängen idag är svår att passera.

I dagsläget har föreningen endast tillgång till bryggplatser vid de små bryggorna i viken. Dessa har redan nu svårt att räcka till, och behoven förväntas i framtiden öka vartefter fler fastigheter inom föreningen byter ägare. Föreningen bör därför bygga ytterligare en brygga. Detta skulle kunna ske antingen i viken eller i anslutning till stenpiren, där föreningen har en liten badplats (området är markerat H i bifogad karta).

Om tillräckligt stort intresse finns inom föreningen bör tillstånd beviljas för att lägga en bastuflotte vid stenpiren och badplatsen. Denna skulle i så fall bedrivas som en separat bastuförening inom föreningen.

Mindre markbitar som inte direkt kan nyttjas av föreningen

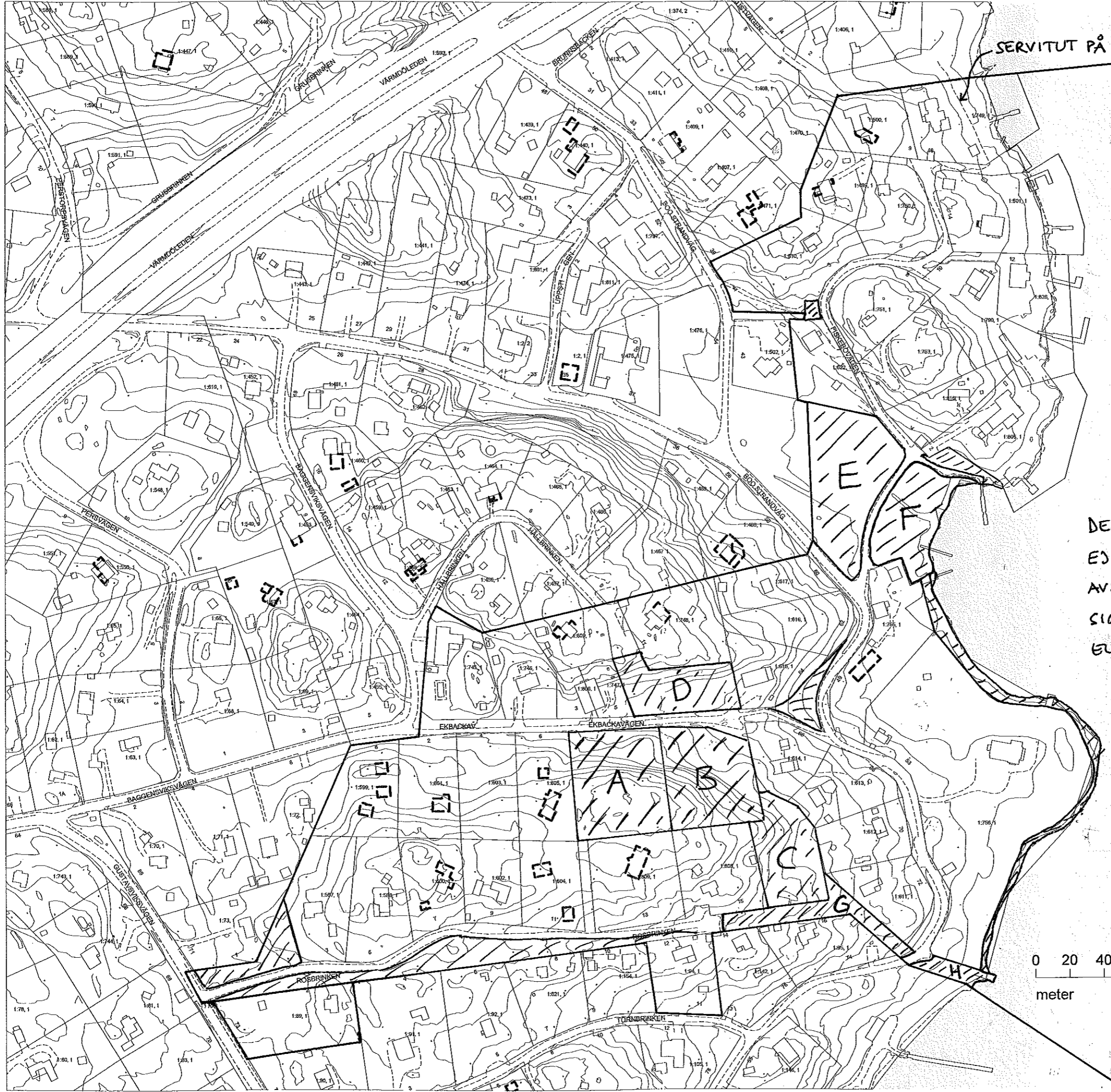
Stora delar av föreningens gemensamma markområden är utspridda som små markbitar som ligger runt omkring föreningens olika fastigheter. Större delen av denna mark ligger så till att medlemmarna inte direkt kan nyttja den, men en intilliggande fastighet skulle vid ett köp av en sådan markbit kunna få en bättre gränsdragning. Sådan mark skulle redan nu kunna säljas till de fastighetsägare som önskar få en bättre gränsdragning. Inkomsterna från sådana försäljningar kan t.ex. användas för att utveckla vår gemensamma parkmark, samt till större förbättringar av våra vägar.

Tillvägagångssätt vid förfrågningar om markköp

Styrelsen har inte mandat att utan föreningsstämmobeslut upplåta föreningens egendom för längre tid än tre år. Däremot kan alltid en föreningsstämma fatta beslut om till exempel försäljning av mark, vilket skedde på årsmötet 2006. För att förfrågningar om markköp alltid skall behandlas lika gäller framöver:

- Förfrågningar om markköp skall göras i form av motioner till föreningsstämman
- Alla kostnader som uppstår i samband med förfrågan och eventuell marköverföring skall bekostas av den som ställer frågan om köp

Denna plan fastställdes vid föreningsstämman 2009.



SERVITUT PÅ STIG

DENNA KARTA ÄR
EJ UPPDATERAD
AVSEENDE VARE
SIG BYGGNADER
ELLER BYGGLOV

