

Förvaltningsplan för Hagaby-Högby Samfällighet

Avseende vägar, grönområden och vattenanläggning

Gäller för perioden 2025 – 2030

Syfte

Syftet med denna förvaltningsplan är att etablera ett regelverk som säkerställer en effektiv och långsiktig förvaltning av samfällighetens vägar, grönområden och vattenanläggning. Planen omfattar även finansiering och ansvarsfördelning mellan föreningen, dess medlemmar, styrelsen och de olika kommittéerna.

Dokumentet är inte en del av stadgarna, utan ett stödande styrdokument som presenteras för medlemmarna inför årsmötet. Planen gäller i fem år och ska därefter revideras. Ändringar kan även ske löpande vid behov av förtydliganden eller nya omständigheter.

Styrelsen ansvarar för att upprätthålla planen. Respektive kommitté (Grönområden, Vatten och Vägar) ansvarar för att upprätta och genomföra sina respektive underhållsplaner.

Bakgrund

Under de senaste åren har behovet av en långsiktig plan för förvaltning av vägar, vatten, grönområden och avrinningssystem ökat.

Tidigare har underhållet skötts med små medel och stort inslag av frivilliga arbetsinsatser från medlemmarna, vilket fungerat under perioder av stabilt och torrt väder. Nuvarande klimatförändringar medför dock större nederbörd, ökad växtlighet, försämrade avrinning och ökat slitage på vägar.

Vattenverket är en central funktion för samfälligheten. Trots kommunens långsiktiga plan för anslutning till kommunalt vatten och avlopp (VA), har samfälligheten fortsatt ansvar för drift och underhåll av nuvarande anläggning för att säkerställa tillgång till vatten av god kvalitet.

För att möta dessa utmaningar krävs en tydligare ansvarsfördelning, mellan föreningen och medlemmarna, samt en kraftigt ökad finansiering av underhåll och investeringar.

Föreningens underhålls- och förnyelsefond

Föreningar har tidigare avsatt 10 000 kr per år till en underhållsfond för att hantera oförutsedda utgifter och mindre investeringar. Denna summa är för framtida behov av kvalitetshöjande och riskminimerande investeringar som behövs.

Syfte med fonden:

- Finansiera större åtgärder utanför den årliga driftsbudgeten
- Möjliggöra investeringar som höjer kvalitet och minimerar risker
- Täckta akuta engångsåtgärder som fastighetsägarna efterfrågar och som styrelsen godkänner

Exempel på åtgärder: dikesgrävning, trädfällning, vägförstärkningar, och investeringar i vattenverket.

Föreslagen stadgeändring

“Till föreningens underhålls- och förnyelsefond ska årligen avsättas minst 50 000 kronor. Styrelsen ska upprätta en underhålls- och förnyelseplan med tillhörande bedömning av nödvändig fondavsättning.”

Underhållsplaner för varje kommitté

Respektive kommitté ska upprätta en långsiktig underhållsplan för sitt område, med en tidshorisont på 5–10 år.

Planen ska innehålla:

- Planerade underhållsåtgärder
- Beräknade kostnader
- Finansieringsplan

Planerna utgör grund för föreningens långsiktiga budgetering och fondavsättning.

Status och behov 2025

Grönområden och diken

Vårt största behov åtgärder och investeringar finns inom grönområden och diken. Arbetet har, genom grönområdeskommittén ansvarsfulla arbete, utvecklats från att medlemmarna går ut en dag och rensar grönområden och diken, till att hantera översvämningar och avrinning för hela området.

Problemen med avrinningen har helt klart ökat och stora materiella skador och kostnader står på spel för hela området om vi inte kan förbättra avrinningen. Behovet av professionell hjälp har ökat markant, särskilt för att förbättra avrinningen och minska risker för översvämningar.

Grönområdeskommittén har tillsammans med vägkommittén arbetat fram ett underlag för dikesförbättringar och åtgärder för hela området. Några nödvändiga och inledande åtgärder har redan beslutats men flera steg och initiala investeringar behöver tas under tidsperioden 2025 – 2027, med en uppskattad kostnad av ca. 500 000 – 1 000 000 kr.

Vi kommer då ha en klart bättre situation än idag. Därutöver kommer troligen större åtgärder behövas hanteras var tredje till vart femte år.

Vattenverket

Föreningen har redan investerat i en ny vattenfilteranläggning vilket bekostades ur den existerande underhållsfonden. På kort och medellång sikt (1–5 år) finns det inga kända större

investeringsbehov utöver den vanliga driftsbudgeten. Men vi måste upprätthålla beredskap för att hantera akuta reparationer och incidenter.

Den långsiktiga lösningen med kommunalt VA gör att vi troligen inte har så stora investeringsbehov på längre sikt. Vi har dock ingen formellt beslutad plan från kommunen när kommunal VA-anslutning sker.

Vägarna

En förbättrad avrinning kommer även att få en positiv effekt på vägarna. Det årliga underhållet fungerar bra och följer en tydlig plan. Däremot så ser vi behov av engångskaraktär där kraven på framkomligheten och vändmöjligheten för större fordon ökar. Vi kommer även behöva hantera engångsåtgärder på de mindre vägarna som inte täcks av det löpande underhållet beskrivet i den gällande arbetsbeskrivningen.

Engångsinvesteringar

Det finns behov av att kunna behöva hantera enskilda åtgärder som ligger utanför den normala underhållsplanen och som berör ett fåtal eller enskilda fastighetsägare men som ligger inom föreningens ansvar för våra gemensamhetsanläggningar främst inom grönområden och vägar.

Ansvarsfördelning mellan föreningen och medlemmarna

Föreningen förvaltar gemensamhetsanläggningen bestående av vägar, grönområden samt vattenanläggningen inom området, enligt arbetsbeskrivningen för respektive kommitté.

Respektive fastighetsägare har ansvar för sin egen fastighet och underhåll av anslutningar till gemensamhetsanläggningen (vägar, grönområden och vattenanläggning, enligt anläggningsbeslut 2006-08-14, dnr H05484). Gränsdragningen är relativt enkel och går vid fastighetsgränsen. Däremot så förväntas varje fastighetsägare att ta ett utökat ansvar för enklare röjning och skötsel av grönområdet närmast respektive fastighet.

Det är dock inte helt entydigt vad detta betyder i praktiken rörande grönområden, diken och vägar. Föreningen kan inte ta ett proaktivt ansvar för exempelvis fällning av träd som hotar privat egendom eller underhåll av alla småvägar utanför arbetsbeskrivningen.

Respektive fastighetsägare har ett eget ansvar att undvika åtgärder som kan skada samfällighetens anläggningar. Detta är särskilt viktigt för den gemensamma vattenanläggningen, men det påverkar också till viss del grönområden och vägar.

Föreningen är inte markägare av grönområdena utan agerar enbart som förvaltare och har därmed inte samma juridiska ansvar som markägarna. Därför behövs en tät dialog med markägarna så att förvaltningen sker i samförstånd med berörda parter.

Medlemsavgifter

Medlemsavgifterna skall täcka:

- Årlig drift av gemensamhetsanläggningar
- Föreningens övriga löpande kostnader
- Årlig avsättning om minst 50 000 kr till underhållsfonden