

Ordningsregler för gemensam mark



Breviks samfällighetsförening
org.nr. 716420-8550 1993-06-02

Beslutad av stämman: 2025-04-~~XX~~

Innehåll

Bakgrund.....	3
Ordningsregler för gemensam mark.....	4
Åtgärder och ingrepp.....	4
Skötsel.....	4
Annektering av samfällad mark	5
Bil- gång- och cykelvägar	6
Parhusen.....	6
Hundar.....	7

Bakgrund

Detta dokument utgör en revidering av tidigare regelverk Villa, tomt och park från 2009.

Breviks samfällighetsförening bildades 1993 i syfte att förvalta gemensamma markområden runt flerfamiljshusen och parhusen i vårt område vid Breviks centrum. Regler för områdets utseende och användning styrs bland annat av lagar, detaljplaner och stadgar, men lämnar också ett visst utrymme för egna idéer och önskemål. Det ingår i styrelsens uppdrag att förvalta det gemensamma intresset såsom det är fastlagt i detaljplanen.

När området planerades och beslut fattades om att bygga våra hus var mottot för markplaneringen "hus i park". I kommunens detaljplan uttalas att:

Målsättningen med detaljplanen har varit att tillskapa en bebyggelse med fritt liggande hus inplacerade i park där befintlig vegetation förstärks mellan husen men också lämnar ljusa öppna fält och stråk. Detaljplaneringen utgår från att bevara värdefull och växtkraftig vegetation samt förstärka parkkaraktären genom nyanläggning. Parkmiljön skall för kvarteret Huvudgården göras tillgänglig och brukbar för alla boende. Uteplatser för markvåningarnas lägenheter och bostadshusens halvprivata närmiljö begränsas till ytor omedelbart intill husen. Lek och utomhusverksamhet för övrigt får en naturlig anpassning i hela parkmiljön. Markarbeten, trädfällning och övriga vegetationsingrepp får endast ske med särskilt tillstånd.

Ordningsreglerna syftar till att tydliggöra de lagar och regler som styr hur vårt område ska se ut, samt vilka ingrepp som får göras respektive inte är tillåtna. Vidare utgör dokumentet rekommendationer som stämman beslutat om i syfte att tillmötesgå majoritetens önskemål om utseende samt bidra till ökad framkomlighet, trivsel och trygghet inom området.

Mer information om samfälligheten och styrelsens uppdrag finns att läsa på hemsidan www.brevikssamfallighet.com.

Ordningsregler för gemensam mark

Styrelsen ska så långt det är möjligt tillmötesgå medlemmarnas önskemål om utseende och skötsel av den gemensamma marken. Marken får användas av samt ska vara tillgänglig för alla medlemmar.

Utgångspunkten är att det enligt lag och detaljplan endast är tillåtet att plantera växter, anlägga uteplatser och sätta komposter innanför den egna tomtgränsen.

Det är respektive fastighetsägares ansvar att försäkra sig om var tomtgränsen går samt skyldighet att hålla sig inom denna. Vid försäljning eller uthyrning bör fastighetsägaren informera köparen/hyresgästen om gällande regler. Köparen har undersökningsplikt.

Åtgärder och ingrepp

Markarbeten och övriga vegetationsingrepp på samfällad mark får endast ske med skriftligt tillstånd innan åtgärder påbörjas. Till exempel:

- Gräva upp eller fälla buskar och träd.
- Större ingrepp på buskar och träd för föryngring, ljusinsläpp eller förbättring av utseende.
- Nyplantering eller omplantering av träd, buskar eller blommor.

Detta skriftliga tillstånd ges av styrelsen och under förutsättning att du själv bekostar och hanterar skötseln. En del önskvärda åtgärder kan även kräva marklov från kommunen, till exempel vid trädfällning. Styrelsen beslutar om lov ska sökas.

Vid bedömning av önskvärda åtgärder ska styrelsen beakta att planteringar av olika slag inte får hindra anlitade entreprenörers arbete att sköta marken enligt styrelsens anvisningar, till exempel för gräsklippning eller snöröjning.

Planteringar får ej heller hindra eller avgränsa medlemmar från att nyttja den gemensamma marken. Buskar och träd som växer snabbt och yvigt, såväl ovan som under mark, bör undvikas.

Risker kopplat till framkomlighet, trygghet och säkerhet ska vägas in utifrån såväl kort- som långsiktiga perspektiv.

Skötsel

Vid skötsel av gemensam mark gäller följande:

- En översyn av växtlighet på samfällad mark bör göras årligen.

- Framkomlighet, säkerhet och trygghet i området ska prioriteras. Buskar, träd och annan växtlighet får inte utgöra en olycksfaktor eller hindra framkomlighet för räddnings- och servicefordon, till exempel ambulans, brandbil, post och- sophantering, snöröjning och gräsklippning. Växtlighet längs småvägarna ska därför hållas efter avseende bredd och höjd enligt kommunens anvisningar.
- Skötsel av växtlighet längs vägar ska även beakta behov av dikesklippning, kantskärning och av att rensa sly som hänger eller växer för nära vägen. Detta för att undvika skador på vägarna till följd av rötter som växer upp i asfalten eller som hindrar vatten från att rinna undan.
- Växtlighet får ej täcka eller skymma områdets belysning, vägmärken eller gatunamn.
- Häckar, buskar och liknande får inte överstiga 80 cm i vägkorsningar (10 meter i vardera riktningen) eller vid utfarter (2,5 meter längs gatan).
- Höjd på övriga häckar i området bör ej överstiga 180 cm.
- Bär- och fruktträd bör beskäras och hållas efter på sådant sätt att nedskräpning och fallrisk minimeras för gående.
- Buskar och träd som blivit alltför vildvuxna och som ligger i nära anslutning till hus bör i möjligaste mån hållas efter av närmast boende, oavsett vem som planterat dem.

Om du har växter eller annat utanför din tomtgräns, som du eller tidigare fastighetsägare har anordnat, är du välkommen att kontakta styrelsen så att vi tillsammans kan komma överens om hur vi ska hantera det som finns i nära anslutning till din tomt.

Bär och frukter på samfällad och kommunal mark får plockas av alla. Undvik att mata fåglar och hjälp till att rensa bort fallfrukt för att förhindra skadedjur i området. Ansvaret för skadedjur ligger hos respektive fastighetsägare.

Annektering av samfällad mark

Att utanför sin tomtgräns ställa ut studsatta, bygga staket, bygga altan, lägga stenplattor, plantera häckar eller annat som kan ge intryck av att marken är privatägd är att ta samfällighetens mark i anspråk och kallas för annektering, vilket inte är tillåtet.

Styrelsen har ingen juridisk möjlighet att godkänna enskilda medlemmars annektering av mark.

Gemensam mark får till exempel inte användas för följande ändamål:

- Utbyggnader såsom uteplatser och staket som sträcker sig utanför den egna tomtgränsen.

- Långtidsförvaring av trädgårdsmöbler, grillar, blomsterlådor, trädgårdsavfall eller avfall i samband med reparationer och renoveringar.
- Studsmattor eller andra privata lekanordningar.

Annekteringar som gjorts för många år sedan och som överskrider tomtgränsen ska åtgärdas senast vid renovering, försäljning eller ägarbyte, om inte styrelsen kräver det tidigare då frågan är under utredning. Fastighetsägaren står för kostnaden, om inget annat avtalas vid försäljningen.

Vid överträdelser av dessa ordningsregler som innebär annektering av vår gemensamma mark kan styrelsen komma att begära särskild handräckning via Kronofogden i de fall fastighetsägaren inte självmant rättar sig efter lagar och regler samt återställer marken.

Bil- gång- och cykelvägar

Följande ordningsregler gäller för våra bil- gång- och cykelvägar:

- Undvik om möjligt genomfart på våra gångvägar med hänsyn till alla som rör sig i vårt område, särskilt små barn där olycksrisken är hög.
- Fordon som framförs på gångväg får ej överstiga gånghastighet, 7 km/h.
- Parkering av bilar på gångväg får endast ske i kortare syfte såsom i- och urlastning.
- Laddning av elbilar är inte tillåtet på samfälliga vägar.

Parhusen

Samfällighetsföreningen har inte någon rådighet att bestämma över hur enskilda fastighetsägare ska sköta sina egna tomter. Som fastighetsägare har du ett ansvar enligt plan- och bygglagen att se till att växtligheten på din tomt inte utgör en olycksfaktor, exempelvis genom att klippa träd och buskar så att de inte skymmer sikt eller påverkar trafiken. Om detta inte sköts kan kommunen besluta om åtgärder.

Följande är önskemål i syfte att bidra till gemensam trivsel och trygghet i området:

- Ta hänsyn till grannar så att träd och buskar inte hindrar grannens möjlighet att odla och sola på sin tomt.
- Vid reparationer och renoveringar kan olägenheter inte undvikas men de bör minimeras så långt det är möjligt. Informera dina grannar och håll dem uppdaterade om planerna.
- Buskar och träd bör skötas om så att de inte förhindrar framkomlighet, sikt och belysning. Rekommenderad höjd på

häckar är upp till 180 cm om inget annat anges i kommunens anvisningar, till exempel vid vägkorsningar, utfarter och hörntomter.

Hundar

Vad som gäller för den som har husdjur är reglerat i lag. På Lidingö ska hundar vara kopplade i parkområden, och Breviks samfällighet räknas som ett sådant område. Detta gäller för att visa hänsyn till hundrädda personer och andra djur som inte vill umgås eller bli jagade. Avföring ska också plockas upp inom samfällighetens område.