

Ordningsregler för gemensam mark



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

Beslutad av stämman: 2026-04-XX

Innehåll

Bakgrund	3
Ordningsregler för gemensam mark	4
Åtgärder och ingrepp	4
Skötsel	4
Marköverträdelse på samfälld mark.....	5
Bil- gång- och cykelvägar	6
Parhusen	6
Hundar	6

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 samfälld 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 anlåtade 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 samfälld 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 området 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 samfällid 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.

Marköverträdelse på samfällid mark

Det är inte tillåtet att placera studsmattor, uppföra staket, bygga altaner, lägga stenplattor, plantera häckar eller utföra andra åtgärder utanför den egna tomtgränsen som kan ge intrycket av att samfällighetens mark är privatägd. Sådana handlingar utgör otillåten marköverträdelse på samfällighetens område.

Styrelsen har ingen juridisk möjlighet att godkänna enskilda medlemmars marköverträdelser.

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.

Vid överträdelser av dessa ordningsregler som innebär marköverträdelse på gemensam mark kan styrelsen, om fastighetsägaren inte frivilligt rättar sig efter gällande lagar och regler samt återställer marken, komma att ansöka om särskild handräckning hos Kronofogden.

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.