

Översyn av gällande regelverk för ändring och nybyggnad inom FHFS markområde på Härön.**Bakgrund:**

Innan nu gällande servitut antogs gjordes en översyn av dåvarande läge samt önskemål från respektive Brygg- och Sjöbodsägare om dennes behov och krav i förhållande till varandra. Alla dessa synpunkter togs samman och efter samråd och övervägande fastlades den karta med servitut, sjöboddar, bryggor och kommunikationsytor som gäller idag. Stort fokus lades till bevarande samt motverkande av "privatisering". Begreppet privatisering betyder att man genom stängsel eller belamring av yta som ej tillhör egen fastighet indirekt gör anspråk på den och därmed utestänger allmänheten från dessa ytor. Det är i övrigt bland annat detta som strandskyddslagen i Miljöbalken handlar om och som bevakas av Länsstyrelsen. Inom ett strandskyddsområde får till exempel inte nya byggnader uppföras eller ändras så att de får nya syften. Inga andra anläggningar eller anordningar utföras som hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt.

Brygg- & Sjöbodsägare hade vid detta tillfälle olika utgångslägen för hur man ville ha det i framtiden med avseende på behov och kanske även på eventuell värdeökning i fastigheten. Det är viktigt att påpeka att det var den dåvarande ägarens ansvar att hantera sina krav och intressen inför den kommande förrättningen. Styrelsen för samfälligheten hade till uppgift att administrera och genomföra förrättningen.

Man skall i sammanhanget komma ihåg att alla förändringar var förknippade med en kostnad för respektive fastighetsägare.

Nuläge:

Det har nu gått ett antal år sen förrättningen genomfördes och det finns nu ett behov på vissa håll att göra ändringar och tillägg.

Det är medlemmarnas sak att ge uttryck för i vilken omfattning man är beredd att göra förändringar i det gällande regelverket och inför eventuella nya förändringar. Det är styrelsens sak att utreda och komma med förslag på hur sådana förändringar eventuellt ska kunna hanteras och genomföras. Detta arbete är nu påbörjat och nedan följer ett förslag till definitioner på förändringar och/eller åtgärder med därtill hörande förslag på process för hur och när sådana förändringar och/eller åtgärder ska kunna hanteras och beslutas.

För att lättare kunna hantera dessa frågor har vi nedan delat in dem i tre grupper A, B och C :

A) Mindre åtgärder eller tillägg som avser mindre avvikelse på gällande servitut, som ej berör grannar negativt och som inte kräver ny servitutförrättning och/eller myndighetstillstånd inklusive bygglov och/eller strandskyddsdispens. Avser inte förändring som tillför ytor eller ändrar ytor i gällande servitut. Ansökan skickas tillsammans med granytttrande till styrelsen och behandlas löpande. Styrelsen bedömer om kraven är rimliga och fattar beslut.

Ex: Smärre ändring av höjd på brygga eller ramp föranlett av ändrad användning eller problem med högt / lågt vattenstånd.

B) Åtgärder eller tillägg som orsakas av tredje part eller avser tillgänglighet och som utgör en avvikelse på gällande servitut och som kräver ny servitutförrättning och/eller myndighetstillstånd inklusive bygglov och/eller strandskyddsdispens. Ansökan skickas tillsammans med granytttrande till styrelsen och behandlas löpande. Styrelsen bedömer skälighet och fattar beslut.

Ex: Tillgänglighet

Om någon medlem, familjemedlem eller närstående har nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga som kräver anpassning av servituttområdet för fortsatt användning kan styrelsen medge sådana ändringar som krävs enligt plan- och bygglagen.

Ex: Förändring orsakad av tredje part

Om en extern förändring påverkar en medlems användning av servituttområdet negativt kan styrelsen medge sådana ändringar som styrelsen bedömer kompensera eller korrigerar skadan i den mån det av styrelsen bedöms möjligt.

Tredje part kan exempelvis vara ett kommunalt krav på att en el- eller vattenledning skall dras fram över servitutbelagda ytor eller t e x att styrelsen bedömer att det finns betydande fel i tidigare utförda inmätningar. Då kan styrelsen medge ändringar som kompensation och som ryms inom ramen för plan- och bygglagen.

C) Åtgärder eller tillägg som orsakas av annat skäl eller behov och som utgör en avvikelse på gällande servitut och som kräver ny servitutförrättning och/eller myndighetstillstånd inklusive bygglov och/eller strandskyddsdispens. Ansökan behandlas vart 3:e eller 5:e år. Ansökan med motivering samt granyttrande skickas till styrelsen för beredning och rekommendation inför årsstämman som fattar beslut. Ansökan ska skickas senast in 9 månader innan årsstämman det år då ny förrättning skall genomföras.

Ex: Avser t.ex. förlängning av brygga, ändring av kommunikationsytor, ändringar av gångväg eller liknande.

FHFS följer såväl Plan- och Bygglagen som Miljöbalken.

Denna arbetskopia är författad av Erik Stening. Sekreterare i FHFS.