

Minnesanteckningar från informations- och diskussionsmöte med styrelsen för Björnö Tomtägarförening angående Björnö S:2

Datum: 12 januari 2006

Tid: 18:30-20:30

Plats: Stora sammanträdesrummet, Skogsbovägen 9, Gustavsberg (Värmdö Kommun)

Närvarande: Hans Dertell	Björnö Tomtägarförening
Lars Claesson	" "
Anders Fogelberg	" "
Lena Hägerstrand	" "
Eva Helmersson	" "
Kjell de Meijere	" "
Victor Vijver	" "
Willy Neij	" "
Helène Lenman	Lantmäterimyndigheten i Sthlms län
Kerstin Risberg	Värmdö Kommun, bygglovschef
Ewa Andrén Holst	" " planarkitekt
Per Nordenbris	" " livsmedelsinspektör

Mötet inleddes med att Ewa Andrén Holst (EAH) hälsade alla välkomna och en presentation av deltagarna.

Angående vattenverket:

Per Nordenbris (PN) informerade om allmänna bestämmelser, utvidgad provtagning enligt nya bestämmelser (4 ggr/år) och kravet på skötselplan för större vattenverk.

Dispens för att lämna in färre prov per år kan ej medges.

Diskussion om förvaltningsform för vattenledningsverket.

Om föreningen skulle behöva göra stora investeringar för vattenverket kan en gemensamhetsanläggning vara att föredra – då möjligheten att få låna i bank är större.

Olika förvaltningsformer:

Helène Lenman (HL) informerade om olika förvaltningsformer och gällande lagstiftning och besvarade frågor. Helène delade också ut skriftlig information om förvaltningsformer till föreningen.

Gemensamhetsanläggningar förvaltas enligt lagen om förvaltning av samfälligheter, SFL. Enligt denna lag förvaltas bland annat även marksamfälligheter, vägföreningar och vägsamfälligheter. Lagen anger två former av förvaltning – delägarförvaltning respektive föreningsförvaltning.

Alla samfälligheter som SFL gäller för och där samfällighetsförening inte bildats har delägarförvaltning. Vid delägarförvaltning beslutar delägarna gemensamt. För att ett beslut ska bli bindande krävs att alla delägare deltar i beslutet och är eniga. För gemensamhetsanläggningar med delägarförvaltning svarar delägarna solidariskt i skadeståndshänseende.

Vid föreningsförvaltning bildas en samfällighetsförening med en styrelse som får ansvar att förvalta anläggningar och mark för gemensamt nyttjande. Styrelsen - som utses av föreningens medlemmar vid årlig föreningsstämma – ska se till att föreningen vid förvaltningen följer anläggningsbeslut, stadgar och lagstiftning. Föreningens stadgar beslutas vid föreningens bildande. Till detta sammanträde skall alla delägare i gemensamhetsanläggningen kallas.

Om gällande planbestämmelser och bygglovplikt:

EAH och Kerstin Risberg (KR) redogjorde för gällande bestämmelser. Enligt gällande detaljplan får Björnö S:2 inte bebyggas eller användas för annat än park- och lekändamål

(RI). Enligt plan- och bygglagen är såväl plank som förrådsbyggnader bygglovpliktiga åtgärder. För bygglovsbefriad friggebod gäller att den ska placeras 4,5 meter från tomtgräns.

Olovligt utförda åtgärder:

Miljö- och byggförvaltningen (MBF) fick 2003 in en anmälan från en fastighetsägare i området om olovlig åtgärd genom uppförande av plank och markutfyllnad på den gemensamt ägda marken. Miljö- och byggnämnden *uppmnade* i beslut (2004-04-27, nr 222) Tomtägareföreningen att rätta till det olovligt utförda och att undanröja det olovligt uppförda. Uppmaningen överklagades till Länsstyrelsen som konstaterade att uppmaningar utan endast förelägganden kan överklagas och därför avlog ärendet. Åtgärderna står därför fortfarande oreglerade. MBN har överlämnat ärendet till kommunstyrelsens tekniska utskott för att utreda möjligheten till planändring.

Förslag om planändring:

Genom planändring skulle de av fastighetsägarna ianspråkstagna delarna av Björnö S:2 kunna överföras till att bli tomtmark (övergång frångemensamt ägd mark till enskilt ägd mark). Beslut om att påbörja sådant planarbete ska fattas av KSTU. Kostnaderna för planändringen kommer vid ett sådant beslut att belasta de 121 delägarna av Björnö S:2 - eftersom det är fastighetsägarna som kommer att få nyttan av planändringen (utökad tomtmark/byggrätt). Diskussion kring detta. EAH fick i uppgift att undersöka och försöka uppskatta en trolig kostnad för en sådan planändring.

Om planen inte ändras kommer detta troligen att innebära att MBN måste förelägga markägaren till S:2 (dvs. de 121 fastighetsägarna) om att rätta de olovligt utförda åtgärderna.

Mötets avslutning

Mötet avslutades och föreningen lovade att återkomma med någon form av avsiktsförklaring sedan man diskuterat planfrågan vidare.

2006-01-25/eah

Bakgrundsfakta :

För ca 20 år sedan kom Tomtägareföreningens medlemmar överens om att flytta ut sina plank 5 meter på den gemensamma allmanningen (Björnö S:2), förutsatt att man följde de regler som föreningen satt upp avseende färg, form, material mm.

2003 aktualiserades frågan om utflyttning igen (ytterligare 5m). Tomtägareföreningens styrelse kontaktade kommunens byggnadsnämnd som via stadsarkitekten skriftligen lät meddela att: *”Byggnadsnämnden har inget att erinra mot att ytterligare mark disponeras som tomtmark, under förutsättning att berörda tomtägare och samfälligheten är överens. Byggnadsrätten på respektive tomt påverkas dock inte av detta, utan eventuella tillbyggnadsmöjligheter är desamma som tidigare”*.

Flera fastighetsägare i området har klagomål och frågor om ”utbyggnader” på Björnö S:2 i form av plank, väsentliga uppfyllnader och uppförande av förrådsbyggnader. 2003 inkom en anmälan till MBN om olovlig åtgärd genom uppförande av plank.