



Delphi

Djuröns
Samfällighetsförening
Föreningsstämma den 16 juni 2019

Delphis uppdrag

- Att utreda om det föreligger strandskydd på Djuröns samfällighetsförenings fastighet, eller andra fastighetsrättsliga hinder som begränsar möjligheten att bebygga samfällighetsföreningens fastighet.
- Något om samfällighetsföreningens och styrelsens roll.

Vad får samfällighetsföreningen göra?

- Samfällighetsföreningens ändamål är att förvalta den samfällighet för vilken den har bildats. En samfällighetsförening får inte driva verksamhet som är främmande för det ändamål som samfälligheten ska tillgodose. En åtgärd får inte innebära att det blir fråga om en anläggning av *"principiellt annan art"*.
- Om ändamålet är inaktuellt eller inte har angetts, bör förvaltningen syfta till att samfälligheten används på så lämpligt sätt som möjligt.
- En samfällighetsförening är skyldig att behandla sina medlemmar lika när den utför uppdraget att förvalta gemensamhetsanläggningen. Uttalande från mark- och miljödomstolen i mål nr F 7001-14: *"Det innebär bl.a. att sådana gemensamma nyttigheter som grönytor, planteringar m.m. ska vara tillgängliga för alla medlemmar (jfr. Svea hovrätts, avd. 13, dom den 12 september 2002 i mål T 7306-00). Genom att upplåta delar av den gemensamma marken till en enskild medlem har föreningen beslutat i strid med anläggningsbeslutet där aktuell mark är del av den mark som är gemensam och åsidosatt sitt förvaltningsuppdrag. Det gäller inte minst med hänsyn till att det av handlingarna framgår att flera andra medlemmar tidigare velat utöka sin tomtyta och på så sätt inskränka den gemensamma grönytan på samma sätt som de fastighetsägare som fick bifall till sin motion vid stämman."*

Ändamålet för Djuröns samfällighet

- ”Gemensamhetsanläggning skall inrättas och bestå av vägar, naturområden och vattenområden. Gemensamhetsanläggningen omfattar de områden som i gällande byggnadsplan betecknas ”allmän plats (park, plantering)” resp ”vattenområde”. Gemensamhetsanläggningen omfattar vägar enligt byggnadsplanen. Vägarna inkluderar vägdiken slänter och vändplaner. Vägar, naturområden och vattenområden redovisas på bilagd karta. (...) Allmänheten får inte utestängas från passage genom naturområdet.”
- Om en verksamhet är främmande för det ändamål som samfälligheten ska tillgodose → beslutet kan upphävas genom att en styrelseledamot eller medlem i samfällighetsföreningen klandrar föreningsstämmobeslut hos mark- och miljödomstol.

Något om styrelsens roll och befogenheter

- Sköta löpande förvaltning av samfälligheten och föreningens tillgångar.
- Verkställa de beslut som föreningsstämman fattar.
- Kontrollerande funktion mot medlemmarna.
- Föreningens ekonomi.

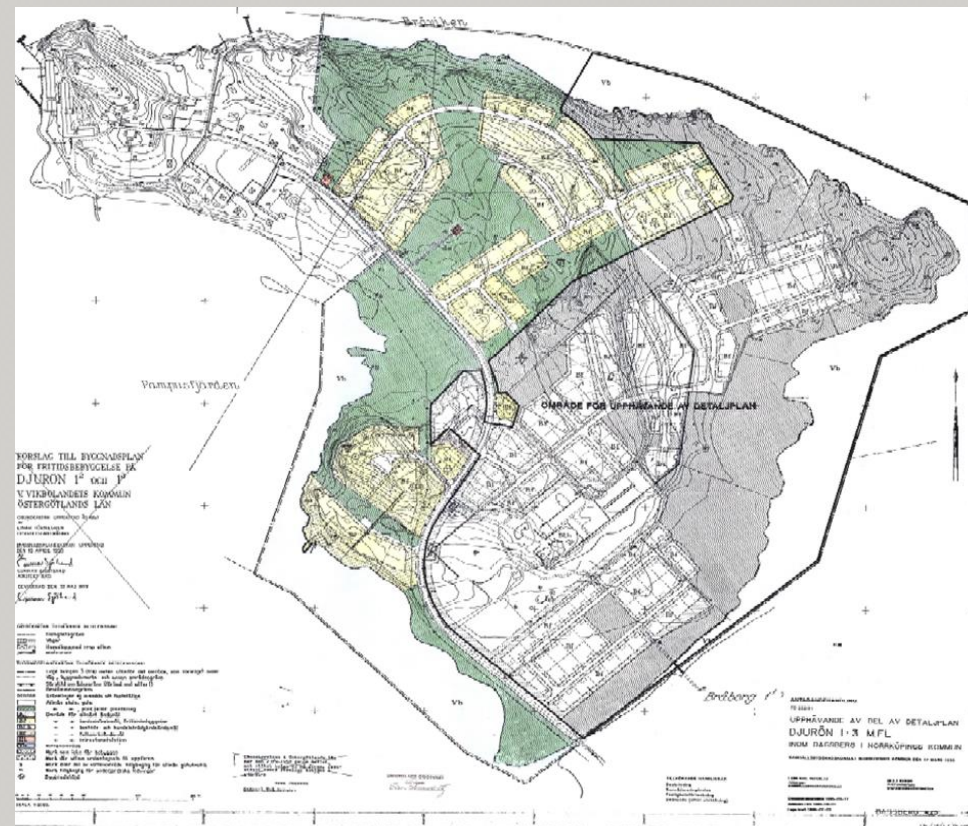
Frågan från föreningsstämman 2018

”Ska servitut eller någon annan form av upplåtelse ges för enskild fastighetsägares räkning att anordna en anläggning (tex brygga) på samfällighetens mark och hur ser i så fall kostnaderna ut för den processen (tex nytt anläggningsbeslut och detaljplan samt drifts- och ansvarsfrågor).”

Svar: Det föreligger hinder för att upplåta delar av samfällighetsföreningens mark till enskilda.

Rättsliga begränsningar – detaljplan

- Samfällighetsföreningens mark är allmän platsmark.
- Avsedd för park, ej avsedd för bebyggelse.
- Ska kunna nyttjas av alla, får ej bebyggas för enskilda ändamål/så att marken uppfattas som privat. Allmänheten får inte heller enligt anläggningsbeslutet stängas ute från passage genom naturområdet.
- Får inte mer än tillfälligt upplåtas för enskilt ändamål, till exempel konsert eller idrottsevenemang.
→ Samfällighetsföreningen avråds att upplåta mark till enskilda.
- Tillsynsmyndigheterna (Byggnadsnämnd, Länsstyrelse, Boverket m.fl.) är skyldiga att ta upp en fråga om ingripande och påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse, en dom eller andra beslut.

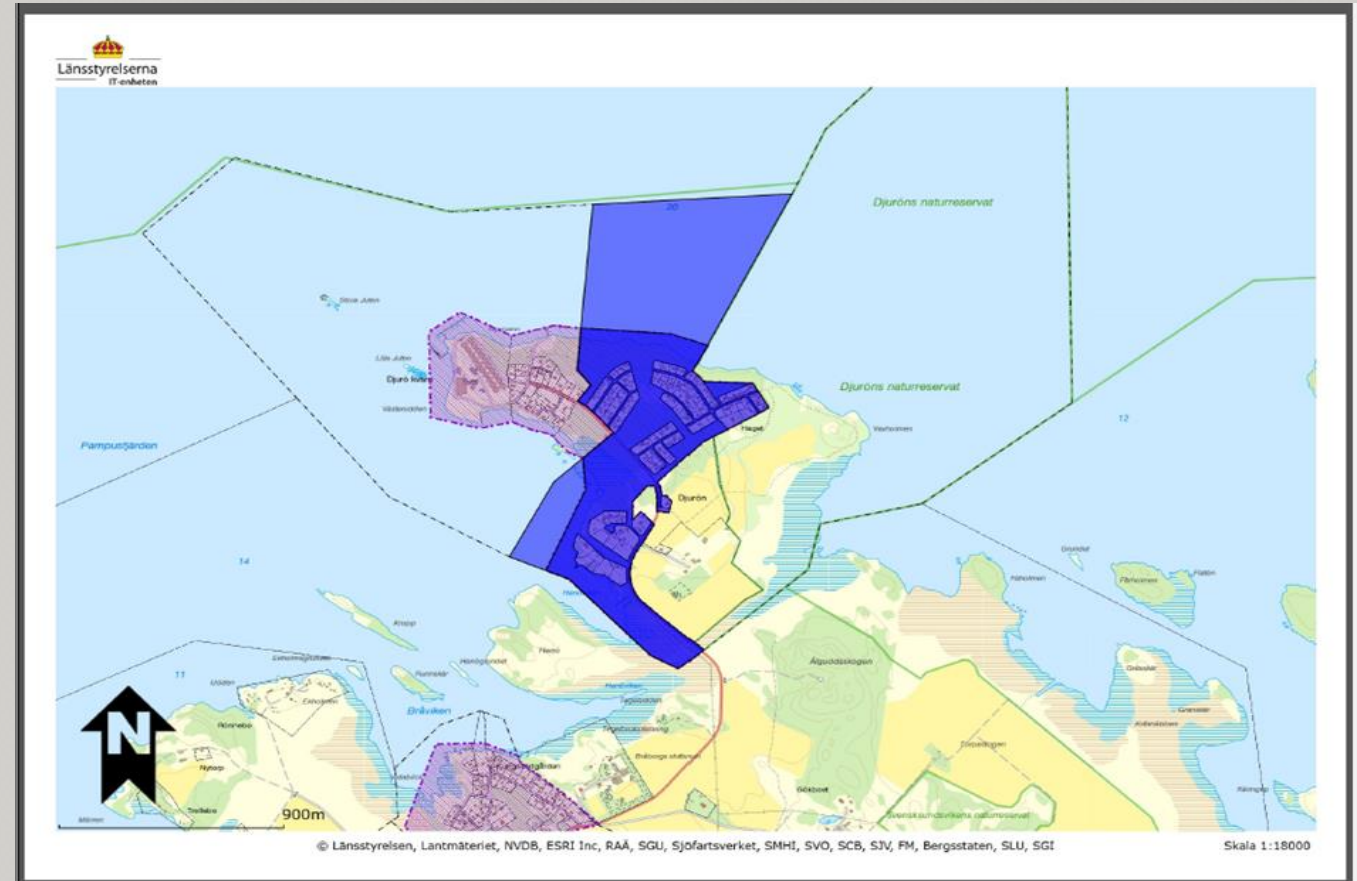


Rättsliga begränsningar - anläggningsbeslut

- ”Gemensamhetsanläggning skall inrättas och bestå av vägar, naturområden och vattenområden. Gemensamhetsanläggningen omfattar de områden som i gällande byggnadsplan betecknas ”allmän plats(park, plantering)” resp ”vattenområde”. Gemensamhetsanläggningen omfattar vägar enligt byggnadsplanen. Vägarna inkluderar vägdiken slänter och vändplaner. Vägar, naturområden och vattenområden redovisas på bilagd karta. (...) Allmänheten får inte utestängas från passage genom naturområdet.”

Rättsliga begränsningar - strandskydd enligt miljöbalken?

- På marken: Nej
- I vattnet: Närmast kustlinjen Nej, längre ut i vattnet (mellan ca 30-90 m och 300 meter) Ja
- (Särskilda regler om förbud mot byggnation i detaljplanens norra strandområde – kan behöva utredas närmare)
- OBS: Skälet till att det saknas strandskydd är att detaljplanen (från 1958) för området är antagen före det generella strandskyddet infördes år 1975.
→ Sannolikt strandskydd vid ändrad/ny detaljplan, om inte redan hanterat i detaljplaneprocess. Kan även medföra begränsningar i fråga om detaljplanering.



Något om ändring av anläggningsbeslut

- En gemensamhetsanläggning kan omprövas vid en ny förrättning förutsatt att;
 - (i) ändrade förhållanden som väsentligt inverkar på användandet av anläggningen har inträtt
 - (ii) det i den tidigare förrättningen har föreskrivits att frågan får tas upp efter viss tid och denna tid utgått
 - (iii) att i annat fall ett klart behov av omprövning har framkommit.
- Rätt att begära förrättning har ägare av fastighet som deltar eller ska delta i anläggningen samt samfällighetsföreningen (efter beslut av föreningsstämman).

Något om detaljplaneprocessen

- Kommunen avgör om det är lämpligt att ändra en detaljplan eller om den befintliga planen ska ersättas med en ny eller upphävas.
 - På begäran av någon som avser att vidta en åtgärd som kan förutsätta att en detaljplan antas, ändras eller upphävs eller att områdesbestämmelser ändras eller upphävs, ska kommunen i ett planbesked redovisa sin avsikt i frågan om att inleda en sådan planläggning.
 - Ansökan om planbesked sker mot en avgift, som inte ska vara högre än kostnaderna för de tjänster eller nyttigheter som kommunen tillhandahåller (självkostnadsprincip). Kommunen tar även ut avgift för kostnader i samband med att planen görs.
 - Kommunen ska lämna planbesked inom 4 månader. Av beskedet ska framgå om kommunen avser att inleda en planläggning eller inte.
 - Planläggning ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. (2 kap. Miljöbalken).
- komplicerad och kostnadsdrivande process. Om någon överväger att ansöka om detaljplaneändring bör processansvarig på kommunen först kontaktas för kostnadsfri rådgivning.

Något om vattenverksamhet

- Uppförande av brygga utgör vattenverksamhet enligt Miljöbalkens regler.
- Huvudregel är att det krävs anmälan till eller tillstånd från Länsstyrelsen.
- Mindre omfattning – som utgångspunkt tillräckligt med anmälan (dock undantag, ex. om värdefull natur påverkas eller någon enskild påverkas och inte samtycker).
- Länsstyrelsen tillsynsmyndighet – kan öppna tillsynsärenden varefter det kan bli aktuellt med återställningsåtgärder.

Sammanfattning

- Utifrån befintliga förutsättningar avråds samfällighetsföreningen från att upplåta nyttjanderätt på samfällighetens mark till enskild medlem i samfällighetsföreningen. Detta framför allt med anledning av att gällande detaljplan förhindrar sådan upplåtelse. Sådan upplåtelse riskerar även att stå i strid med anläggningsbeslutet och lagen om förvaltning av samfälligheter. Detsamma gäller, av samma skäl, eventuell överlåtelse av del av samfällighetens fastighet till enskild.