

Utredning av de formella grunderna för förvaltningen av restmarken; gemensamhetsanläggning Karingön ga:3

Uppdraget från KSF:s årsstämma 2022

Vid årsstämman 30 juli förra året beslutades att uppdra åt styrelsen att med extern kompetens utreda de formella grunderna för förvaltningen av restmarken; Karingön ga:3 avseende samfällighetens ansvar i hanteringen av bygg-, mark och fastighetsfrågor.

Samfälligheten har att ta hänsyn till flera lagar bland annat anläggningslagen, lagen om förvaltning av samfälligheter, plan- och bygglagen samt Lantmäteriets anläggningsbeslut, detaljplanen över Karingön och föreningens stadgar. Styrelsen har i utredningsarbetet därför tagit stöd av kompetenser inom flera expertområden. *)

Rådigheten – föreningens grad av förfogande och bestämmande över restmarken

Genom Lantmäteriets förrättningsbeslut 2004 har utrymme för gemensamhetsanläggningen Karingön ga:3 upplåtits på fastigheten Karingön 1:1, som ägs av Orust kommun. För fastighetsägaren Orust kommun innebär det att dess äganderätt begränsas av upplåtelsen till gemensamhetsanläggningen. (14 § Anläggningslagen.) Anläggningsbeslutet för Karingön ga:3 anger att ändamålet är kommunikations- och naturområde samt hamnområde.

Det upplåtna utrymmet är samfällt för närmare 300 fastigheter och byggnader, som har andelar i Karingön ga:3, vilken förvaltas av Karingöns samfällighetsförening, KSF.

Rådigheten består så länge förrättningsbeslutet består; detta kan bara ändras genom en omprövning enligt 35 § anläggningslagen och avgörs inte i bygglovsprocessen.

Föreningens rådighet vid byggnation

Det faktum att en fastighetsägare kan få bygglov på kommunens mark, ger inte med automatik att ett servitut eller nyttjanderätt har upplåtits. En rättighet att få ha anläggningen på annans mark måste avtalas särskilt. Har dessutom någon annan än fastighetsägaren redan tidigare rätt att nyttja denna mark, måste även denne godkänna att en ny rättighet ges (t ex samfällighetsföreningen godkänna att enskild anläggning uppförs inom T₁N₁V- områden). Med andra ord fordras föreningens godkännande för alla byggnationer eller annat ianspråktagande av restmarken.

Föreningens skyldigheter

Föreningen har skyldighet att förvalta gemensamhetsanläggningen i enlighet med anläggningsbeslutet. Föreningen ska i enlighet med 19 § Lag om förvaltning av samfälligheter (SFL) vid förvaltningen tillgodose medlemmarnas gemensamma bästa. Varje medlems enskilda intressen ska även beaktas i skäligen omfattning.

Styrelsen handhar i enlighet med 35 § SFL föreningens angelägenheter i överensstämmelse med denna lag, stadgarna och föreningsstämlobeslut, i den mån beslutet ej strider mot denna lag eller annan författning.

Anläggningsbeslutet ställer krav på att följa detaljplanens intentioner

När Lantmäteriet beslutar om en gemensamhetsanläggning finns uppdraget beskrivet under rubriken Ändamål. Så här står det om restmarken på Käringön: "Anläggningsamfälligheten bedömer och beslutar (vid årsmöte) om vilken skötsel av ovan nämnda områden som är lämplig. Skötseln av områdena får dock ej strida mot detaljplanens (akt 1421-P19, laga kraft 2001-03-01) intentioner och så att öppenheten och möjligheten att röra sig fritt ej inskränkes."

Detaljplanen för Käringön och handläggning av bygglovsärenden

Käringöns bebyggelse är av riksintresse. De snäva fastighetsgränserna med samfälld mark i direkt anslutning är unika förhållanden som påverkar hanteringen av bygg- och markfrågor.

Bygglovsansökningar som följer plan- och bygglagen och detaljplanen **ska** godkännas av kommunen. Då blir samfälligheten inte tillfrågad.

Där byggrätter är markerade i detaljplanen finns möjlighet att söka bygglov, men att bygga på samfällighetens mark är i princip inte möjligt. Vid avvikelser begär kommunen in yttranden från samfälligheten och andra berörda.

Byggnadsnämnden kan i vissa fall ge bygglov även om en åtgärd strider mot detaljplanen om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte. Nämnden gör då en prövning mot ett antal angivna punkter (9 kap 31 § Plan- och bygglagen).

Vad säger detaljplanen?

Av texten i planbeskrivningen framgår detaljplanens utgångspunkter: "Idag hotas miljön av en alltmer upplöst byggnadstradition och av ett förändringsbehov som inte har sitt ursprung i samhällets egna livsformer och levnadsvillkor. Sådana förändringar kan snart förstöra oersättliga värden.

Detaljplanen har därför som ett huvudmål att genom en lämplig reglering försöka säkra det kulturhistoriska värdet. Denna reglering ska kortfattat förhindra oönskade och karaktärsfrämmande förändringar samtidigt som den önskvärda utvecklingen av ön måste ges ett erforderligt utrymme."

" Planens grundläggande syften att bevara kulturmiljön och utveckla ön som ett levande helårssamhälle innebär i praktiken en restriktiv hållning till sådana förändringar som syftar till att tillgodose enbart ett fritidsintresse medan förändringar som erfordras för att underlätta ett helårsboende och för att utveckla samhällets näringsliv måste accepteras mer generöst."

Speciellt om byggnation på restmarken

De natur- och kommunikationsytor som samfälligheten förvaltar är i detaljplanen betecknade med antingen f1 eller f2.

Huvudregeln inom f1 betecknat område är att marken inte får bebyggas. I undantagsfall får marken bebyggas med mindre uthus om max 8 kvm eller mindre tillbyggnad om max 8 kvm – om det inte rimligen kan genomföras inom den egna tomtmarken. Planbeskrivningen anger att förändringar (avvikelse) som avser fritidsboende ska hanteras restriktivt medan avvikelser som krävs för ett helårsboende och för att utveckla samhällets näringsliv ska

accepteras mer generöst. Kulturmiljön får dessutom inte skadas och framkomligheten för allmänheten får inte heller försvåras.

I det tätbebyggda området i norr, betecknat f2, får i princip inga undantag godkännas eller volymökningar ske. En text som utgångspunkt för att hantera eventuella avvikelser inom f2-området finns i planbeskrivningen - "bostadssociala krav för helårsboende" eller "nödvändiga i anslutning till VA-anslutning och anordnande av sanitära utrymmen".

Det är maximalt 8 kvm mark som får tas i anspråk för tillbyggnad eller uthus inom ramen för undantaget – oavsett vilket år byggnationen uppförs. Exempel: Om en tillbyggnad på 8 kvm beviljats som undantag 2016 kan en ny tillbyggnad på 8 kvm inte godkännas som undantag 2023. Motsvarande gäller uthus.

Plan- och bygglagen om liten avvikelse

En avvikelse kan godtas både under detaljplanens genomförandetid och efter att den har gått ut. För att bygglov ska kunna ges för en åtgärd med liten avvikelse ska avvikelsen

- vara liten,
- vara förenlig med detaljplanens syfte,
- tillsammans med andra avvikelser inte vara allt för omfattande,
- inte begränsa någon rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen, och
- inte medföra betydande miljöpåverkan.

KSF:s handläggning av bygglovsärenden

Utgångspunkten för styrelsen och föreningen måste vara att följa gällande lagstiftning och anläggningsbeslutet vid förvaltning av vår gemensamhetsanläggning och hanteringen av bygg-, mark och fastighetsfrågor.

Vid handläggningen av bygglovsärenden kan Boverket Kunskapsbanken om "liten avvikelse" med fördel användas tillsammans med texten i detaljplanens planbestämmelser, planbeskrivning och genomförandebeskrivning.

*) Therese Svedberg, civilingenjör lantmäteri, Riksförbundet för Enskilda Vägar, Uno Jacobson, advokat, Optimus advokatbyrå, Henrik Björklund, civilingenjör väg- och vatten, Byggdirektiv AB samt Ruth Arvidsson, civilingenjör lantmäteri, Torkel Öste Fastighetskonsulter.

./.