

Riktlinjer för hanteringen av fastighetsfrågor inom samfälligheten Pilten, före detta bostadsföreningen Pilten

Syfte med riktlinjerna

I samfällighetens gemensamhetsanläggning ingår fastighet som angränsar till samtliga övriga fastigheter som ingår i samfälligheten. Det innebär att i fastighetsärenden, som t.ex. ansökan om bygglov, är samfälligheten oftast berörd genom att samfälligheten ska avge yttranden i ärendet. Men det kan också innebära att samfälligheten själv behöver väcka ärenden hos byggnadsnämnden i fråga om åtgärder som behöver vidtas på samfällighetens fastighet eller åtgärder som vidtagits av annan fastighetsägare.

Dessa riktlinjer har framtagits med syfte dels att för samtliga berörda fastighetsägare klargöra samfällighetens grundläggande utgångspunkter för utvecklingen av bostadsområdet byggnadsmässigt och estetiskt, dels tjäna som vägledning vid samfällighetens styrelses ställningstagande och agerande i olika frågor i detta avseende.

Bakgrund

Under den tid som området var bostadsrättsförening (bildades 1991) kom successivt riktlinjer att utvecklas för området. I samband med beslutet om ombildning av bostadsrättsföreningen till friköpta fastigheter kom medlemmarnas önskan att behålla områdets karaktär till uttryck. Detta har varit utgångspunkten för utformningen av dessa riktlinjer där avstamp har tagits i de för bostadsrättsföreningen tillämpade riktlinjerna.

Riktlinjernas innehåll

Övergripande inriktning

Samfälligheten ska värna om bostadsområdets sammanhållna karaktär både till byggnadsutformning och färgsättning och annat som påverkar det estetiska intrycket eller långsiktigt kan inverka på områdets fastigheters marknadsvärde.

Samfälligheten ska också värna om att brand- och säkerhetsaspekter beaktas för området.

Byggnationer

Samfälligheten ska med utgångspunkt från den övergripande inriktningen ha ett restriktivt förhållningssätt. Men i frågor som anges nedan ska samfälligheten normalt ge sitt medgivande där så krävs.

- 1. Åtgärder som vidtas avseende uppförande eller tillbyggnad av plank (inkl. vind- eller insynsskydd) som är bygglovspliktigt och/eller kräver samfällighetens medgivande**
 - Ersättning av plank som uppfördes i samband med husbyggnationen 1991-1992
 - Tillbyggnad av plank med två sektioner, ca 1,8 meter, mätt från förråd

- Byggnation av plank jäms med husfasad till en längd som sammanfaller i 90 graders vinkel, med till två sektioner, ca 1,8 meter, utbyggt plan från förråd
- Förlängning av plank när fastigheten saknar förråd, med två sektioner, ca 1,80 meter räknat från huskroppen, samt ytterligare tre sektioner, d.v.s. totalt fem sektioner vilket är ca 9 meter

Utgångspunkten vid bedömningen ska också vara att

- plank uppförs i virke med följande dimensioner: 95 mm x 22 mm liggande virke och 95 mm x 45 mm stående regel.
- Plank uppförs till en höjd som inte överstiger höjden på plank som utfördes i samband med husbyggnationen, 1991-92, d.v.s. ca 1,8 meters markhöjd,
- Plank hålls målat enligt gällande färgkod vilken kan erhållas av samfälligheten.

2. Åtgärder som vidtas avseende altan, terrass eller liknande som är bygglovspliktigt och/eller kräver samfällighetens medgivande

- Altan/Terrass får byggas innanför plank, byggt eller tillbygg enligt vad som sägs ovan under 1.
- Altan/terrass får byggas om inget plank finns byggt eller tillbygg som om plan var bygg eller tillbygg enligt ovan under 1.

3. Åtgärder som vidtas avseende andra tillbyggnader och konstruktioner som är bygglovspliktigt och/eller kräver samfällighetens medgivande

- Stensättningar, terrasseringar med syll och dylikt får byggas till en höjd av 50 cm från marken och med yttre mått i enlighet med för plank gällande mått ut från fastighet alternativt förråd,
- Häck utmed gångväg utefter Friardalen och gångvägen utefter lekområdet mellan Vätterhems fastigheter och samfälligheten och utmed gångväg mot carportar och södra parkeringen. Sådan häck ska fastighetsägaren tillse att den hålls ansad och inte överstiger en höjd om 80 cm från marken.
- Tillbyggnad av tak över entrédörr
- Inglasning av balkong, under förutsättning att färgvalet är fastighetens väggfärger eller att det är vitt eller i aluminium.