

Underhålls- och förnyelseplan för Tyresö Dyviksudds samfällighetsförening (TDS)

Bakgrund

Boende på Dyvik vill bevara möjligheten till naturnära friluftsliv. Avtalet med Tyresö kommun som reglerar området skötsel löper ut 2025-08-14. För att få så goda förutsättningar som möjligt att kunna bevara områdets karaktär ansöktes om att bilda en gemensamhetsanläggning (ga). Under 2022 fattade Lantmäteriet beslut om att bilda Dyvik ga:1. TDS bildades för förvaltningen av ga. De 147 fastigheterna har en andel vardera i ga och är obligatoriska medlemmar i TDS. Enligt Lantmäteriets beslut ska karaktären av naturskog bevaras och det framgår att fastighetsägarna har både ansvar och frihet att sköta Dyvik ga:1 i enlighet med beskrivna föreskrifter.

Krav och avgränsningar

I Lantmäteriets beslut framgår att:

- Gemensamhetsanläggningen består av grönområden och brevlådeställ i Dyvik 1:1.
- Samfälligheten ansvarar för gemensamhetsanläggningens drift.
- Grönområdena ska skötas som naturmark.
- Samfälligheten har bestämmanderätt över områdets skötsel och avverkning av träd.
- Avverkning får bara ske om områdets karaktär som naturområde inte väsentligen ändras.

I TDS:s stadgar framgår att styrelsen:

- Har ansvar för att förvalta samfälligheten.
- Ska upprätta en underhålls- och förnyelseplan.

Att notera

- De enskilda fastigheterna/tomterna och vägarna hanteras inte av TDS.
- Enskilda fastighetsägare ska kontakta TDS för förfrågan om åtgärder på grönområdet, exempelvis vid önskan att till avsaltningensanläggning dra slang utanför tomten
- Naturreservatet Dyviksmaren, där bl.a. Midsommarängen ligger, ingår inte i Dyvik ga:1.
- Incitament för avverkning saknas då avverkade träd (gagnvirke) tillhör markägaren.

Om planen

Planen vägleder oss boende i vårt gemensamma ansvar och praktiska arbete. Att bibehålla en vi-känsla är grundläggande för att värna visionen om ett område för naturnära friluftsliv och att på bästa sätt kunna ta hand om våra omgivningar. Vi är inkluderande och lyssnar på varandra.

Gemensamhetsanläggningen drivs tillsammans, men beslut som rör respektive fastighetsägares närområde är viktigare för den enskilde. Därför ska var och en ha större inflytande över sitt närområde och därmed fyller kvarteren och kvartersombuden en central funktion.

TDS underlättar engagemang och att kunna ta ansvar, samtidigt som kloka beslut fattas. Det innebär i praktiken att vi exempelvis värnar biologisk mångfald, skogen som kolsänka och tillgänglighet, men utifrån sunt förnuft och allmän kunskap och inte nödvändigtvis genom att anlita experter.

UNDERHÅLL OCH FÖRNYELSE AV GEMENSAMHETSANLÄGGNINGEN

Samfälligheten har ansvar för grönområdena och brevlådeställen. De ska underhållas och förnyas enligt följande utgångspunkter och riktlinjer:

Grönområdena

Grönområdet ska bevaras som naturmark och vi värnar naturskogen. Det är inte tillåtet att helt fritt och utan närmaste grannars godkännande fälla träd i grönområdet (det vill säga utanför sin tomtgräns). Följande text beskriver hur det fungerar:

- Ett träd kan avverkas om det utgör ett hinder eller potentiell fara vid nyttjande av grönområdet. I enstaka fall kan det vara motiverat att avverka ett träd som har blivit så stort att det påtagligen påverkar en enskild tomts solinsläpp eller utsikt.
- Utgångspunkten är att avverkat träd ska tas om hand och flyttas. Vissa platser har dock den karaktär att det avverkade trädet kan lämnas kvar för naturlig nedbrytning.
- Att röja sly i sitt närområde i syfte att hålla ytor öppna (av de som ska vara öppna) eller göra stigar tillgängliga är godkänt.
- Den som röjer sly eller avverkar ett träd ansvarar för att lämna platsen i trevligt skick, vilket kan innebära att exempelvis omhändertar träd och kvistar som bör bortforslas.
- Den som önskar göra en förändring som rör grönområdet, exempelvis fälla träd, ska
 - Först tala med närmaste grannar.
 - Sedan, innan någon åtgärd eventuellt vidtas, informera kvartersombud om förslaget.
 - Om kvartersombudet bedömer att förslaget behöver förankras bland fler grannar, bjuds berörda till samtal.
 - Strävan är att beslut fattas i konsensus av de boende i närområdet.
 - Kvartersombudet ska inte agera domare eller utöva tillsyn, utan rollen innebär att omhändertar grannarnas förslag och åsikter och tillse att områdets karaktär bevaras.
 - Vid oenighet fattar styrelsen det avgörande beslutet.
- Större projekt såsom att anlägga en yta för träning, gemensamma aktiviteter eller kompostering är vanligtvis ett årsmötesbeslut.

Kom ihåg: Vi boende har ansvar för och inflytande över skötseln av vårt närområde. Därför fattas beslut om att avverka ett träd eller annan åverkan på grönområdet i samråd med grannarna.

Brevlådeställ

- De fastighetsägare som delar brevlådeställ tar gemensamt hand om det.
- Om underhållet av brevlådestället kräver pengar äskas medel från styrelsen.

Budget

Denna plan baseras på ideellt arbete. Årliga utgifter bedöms bli ringa.

Övrigt

- Denna plan tillhandahålls samtliga fastigheter. Vid fastighetsägarbyte informeras nyinflyttade.
- Ett informationsblad med översiktligt innehåll i denna plan och vanliga frågor (FAQ) ska tas fram och tillhandahållas samtliga fastigheter i området (se s. 4 nedan för förslag/skiss).
- En översyn av kvarteren bör göras. Målet är att kvarteren ska vara funktionella för arbetet utifrån denna plan. Därför behöver också kvartersombuden ansvar och roll kompletteras.

BILAGA (delvis en övergångslösning)

Frågor som rör gemensamhetsanläggningens mark men hanteras av TDT

1. Brunnarna i grönområdet ingår inte i gemensamhetsanläggningen. Vid strömavbrott är brunnarna den enda källan till dricksvatten för många. Därför behöver de underhållas och vattenkvaliteten kontrolleras.
2. Ambulanshelikopter, landningsyta. "Valborgsången" har iordningställt så ambulanshelikopter ska kunna landa där. Den behöver underhållas för bibehållen funktion. På ången finns ett fotbollsmål byggt av en medlem, samt av TDT uppförd grill och inköpt bänk och gräsklippare. Medlemmarna uppmanas att begagna sig av ytan, samt att använda gräsklipparen på ången. Bänken får inte flyttas från sidan. Då kan en helikopter inte landa.
3. På vattennära platser i grönområdet ligger båtar som aldrig sjösätts vilket begränsar möjligheten till allmänt nyttjande. Vikarna ska vara fria från båtar på land på sommaren.
4. Jakt. Då området inte är detaljplanerat tillåts jakt. För närvarande har kommunens viltvårdare ansvar för jakten i området men det kan överlåtas om någon med nödvändiga tillstånd har intresse. För närvarande finns inga utestående jaktrelaterade frågor, men om exempelvis vildsvin etableras i området kan det aktualiseras.

Frågor som hanteras av TDT

5. Främjande av goda relationer mellan boenden, exempelvis genom sociala aktiviteter som midsommarfirande och gemensamt omhändertagande av området som vårstädning.
6. Övergripande diskussioner om gråvattenhantering, inventering är att vänta.
7. Antalet besökare blir vissa dagar större än vad området är anpassat för, framför allt klättrare och badgäster. Exempelvis finns varken dass eller papperskorgar.
8. Kommersiella grupper av klättrare som fäster nya bultar och medför många bilar.
9. Hjärtstartare.
10. *Brunnarna (se ovan)*
11. *Kvartersombuden (se ovan). För att tillgodose behoven inom TDS behöver kvartersombudens ansvar och funktion revideras. För effektiv resursanvändning ersätter den nya funktionen TDT:s kvartersombud och omfattar även TDT:s uppdrag. TDS bedömer att vi ska ha färre kvartersombud och att gränserna för kvarteren bör dras om.*
12. *Ambulanshelikopter, underhåll av landningsplatsen (se ovan)*
13. *Jakt (se ovan)*

Övrigt

14. *Tennisbanan (förvaltas genom tennisklubben)*
15. *Vägarna hanteras av vägföreningen*

Nästa sida: Skiss på en A4 att plasta in och dela ut till samtliga fastigheter (enligt andra punkten under "Övrigt" på s.2)

Behöver redigeras för att stämma överens med innehållet i planen. Nedan står att kvartersombudet ska "konsulteras" innan trädfällning. "Informeras" är bättre. Vad gäller förfrågningar om anläggning av större saker såsom utegym ska kompletteras med något som "...styrelsen, som avgör om det skall motioneras på årsstämma".

TDS underhållsplan | exempel

Gemensamt tar vi hand om vackra Dyvik. Medlemmar kan påverka sitt närområde. Vi har fått ansvar för att bevara områdets karaktär, och värnar grannsamheten. Tillsammans förvaltar vi vårt unika område!



En medlem vill ta bort ett träd framför sin tomt

- Kommer det områdets karaktär som naturområde bibehållas?
- Är grannarna i området tillfrågade?
- Finns en plan för ved och ris?
- Är kvartersombudet konsulterat?

JA? OK!

HELT OK!

En medlem vill röja sly för att sköta öppna ytor eller stigar

- Det uppmuntras att hålla fint i sitt närområde
- Ha en plan för att ta hand om ris och sly
- Innan du gör något – ta kontakt med grannar och kvartersombud.



Brevlådestället börjar bli dåligt

- Boende med brevlåda på respektive ställ ansvarar för underhållet av det brevlådestället.
- Behövs pengar för underhållet kan medel äskas av styrelsen genom en skriftlig förfrågan.

KOSTNAD?
HELT OK!

KUL!

En medlem vill anlägga utegym/samlingsplats/dra slang på gemensam mark

- Kul med initiativ! Det uppmuntras!
- Fråga grannarna
- Gör en formell skriftlig förfrågan till styrelsen



En medlem vill fälla träd i syfte att få ved
Det är totalförbjudet att fälla träd i syfte att få ved

ALDRIG OK

Antagen 2023-06-xy
av styrelsen TDS