

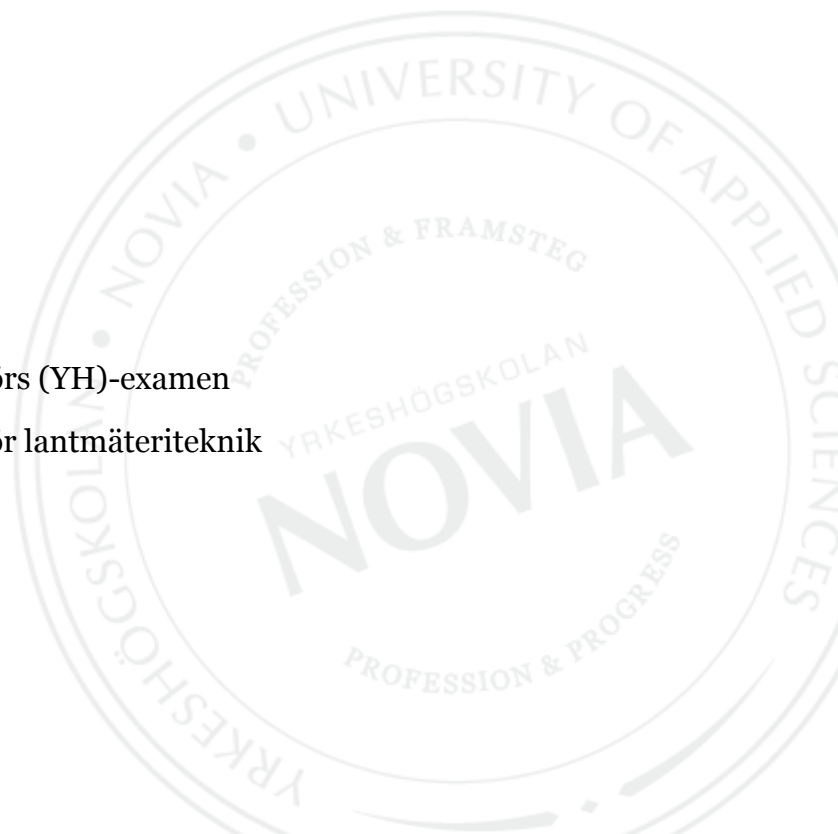
# **Planering av ett samfällt område i Replot**

Andreas Holm

Examensarbete för ingenjör (YH)-examen

Utbildningsprogrammet för lantmäteriteknik

Vasa 2012



## EXAMENSARBETE

Författare: Andreas Holm  
Utbildningsprogram och ort: Lantmäteriteknik, Vasa  
Handledare: Leif Östman

Titel: *Planering av ett samfällt område i Replot*

---

Datum 23.4.2012

Sidantal 41

Bilagor 4

---

### **Abstrakt**

Examensarbetet gjordes åt Replot samfällighet i avsikt att få fram en situationsplan över det samfälliga området för båthus och båtplatser. På området planerades och uppgjordes 17 st. nya båthusplatser, vilket utökar det totala antalet båthusplatser på området till ca 75 st.

Till planen hörde också uppgörandet av ett regelverk för byggande på området, vilket behandlar bl.a. färgsättning, fasadmateriell, takmaterial och placering av dörrar. Utöver detta gjordes en undersökning om tillstånd för byggande samt föreskrifter om styrning av byggande. Dessutom uppgjordes en litteraturstudie om samfälligheter och vad som stadgas om dessa i lagstiftning.

Resultatet av arbetet blev en situationsplan över hela området med skilda situationsplaner för varje båthusplats, vilket innebär att delägarna i samfälligheten direkt från styrelsen kan få alla uppgifter som behövs vid ansökan om åtgärdsstillstånd. Resultatet blev också en informationskälla om hur bl.a. samfälligheter förvaltas samt vilka rättigheter och skyldigheter som finns.

---

Språk: svenska

Nyckelord: samfällighet, åtgärdsstillstånd, båthus

---

Förvaras: webbiblioteket Theseus.fi

## OPINNÄYTETYÖ

Tekijä: Andreas Holm  
Koulutusohjelma ja paikkakunta: Maanmittaustekniikka, Vaasa  
Ohjaaja: Leif Östman

Nimike: *Yhteisen alueen suunnittelu Raippaluodossa*

---

Päivämäärä 23.4.2012

Sivumäärä 41

Liitteet 4

---

### **Tiivistelmä**

Opinnäytetyö tehtiin Raippaluodon yhteisalueelle tarkoituksena saada asemapiirros yhteisen alueen venevajoille ja venepaikoille. Alueelle suunniteltiin ja laadittiin 17 kpl uusia venevajapaikkoja, jotka lisäävät venevajapaikkojen kokonaismäärän alueella noin 75 kpl:een.

Asemapiirroksen kuului myös laatia rakennusohjeita, jotka käsittelevät esim. värejä, julkisivumateriaaleja, kattomateriaaleja ja oven sijoittamista. Tämän lisäksi tehtiin tutkimus rakennusluvasta ja rakennuksen ohjauksen määräyksistä. Sen lisäksi laadittiin kirjallisuustutkielma yhteisistä alueista.

Työn tuloksena oli koko aluetta koskeva asemapiirros, joka sisältää eri asemapiirroksia kaikille venevajapaikoille, mikä tarkoittaa että osakkaat yhteisellä alueella suoraan osakaskunnan hoitokunnalta voivat saada asemapiirroksia ja muut tarvittavat tiedot, kun he hakevat toimenpidelupia. Tuloksena oli myös lähdetietoja siitä, kuinka tällaista yhteistä aluetta hallitaan ja mitkä oikeudet ja velvollisuudet siinä on.

---

Kieli: ruotsi

Avainsanat: yhteinen alue, toimenpidelupa, venevaja

---

Arkistoidaan: verkkokirjastossa Theseus.fi

## BACHELOR'S THESIS

Author: Andreas Holm  
Degree programme: Land Surveying  
Supervisor: Leif Östman

Title: *Planning a jointly owned area in Replot*

---

Date 23.4.2012      Number of pages 41      Appendices 4

---

### **Abstract**

The Bachelor's thesis work was done for the community association in Replot, Korsholm. The purpose has been to make a site plan for the boat houses in the jointly owned area. 17 new boat house sites were planned, which will increase the total number of sites in the area to about 75.

The plan also comprised drawing up a framework for building the area. The plan deals with e.g. colors, the materials for the facades and the roofs, and the placement of doors. In addition, a study was made on construction permits and regulations for controlling the building process. Moreover, a literature study was made on communities and especially on what is stipulated for them in the law.

The result of this work was a site plan of the entire area with a separate situation plan for each boathouse site. This means that by being in direct contact with the board, the shareholders of the joint property unit can get all the information needed when they want to apply for action states. The result is also a source of information about how such communities are managed and what the rights and obligations are.

---

Language: Swedish

Search terms: joint area, action state, boathouse

---

Filed at the web library Theseus.fi

# Innehåll

ABSTRAKT

TIIVISTELMÄ

ABSTRACT

1	Inledning.....	1
1.1	Uppdragsgivare .....	1
1.2	Uppgift.....	1
1.3	Bakgrund .....	1
1.4	Syfte.....	2
1.5	Litteratur .....	3
1.6	Metodval .....	3
1.7	Översikt över innehåll .....	4
2	Utgångsläge.....	4
2.1	Allmänt .....	4
2.2	Replot .....	6
2.3	Det samfällda området 878-4 .....	6
3	Tillvägagångssätt för uppförande av båthus.....	7
3.1	Allmänt .....	7
3.2	Åtgärdsstillstånd .....	8
3.3	Kommunernas byggnadsordning .....	8
3.3.1	Korsholms kommuns byggnadsordning .....	9
3.4	Finlands byggbestämmelsesamling.....	9
3.5	Föreskrifter och anvisningar som berör planering och byggande .....	10
3.6	Allemansrätt.....	11
4	Planläggning .....	12
4.1	Inledning.....	12
4.2	Landskapsplan .....	13
4.2.1	Allmänt .....	13
4.2.2	Krav på landskapsplanens innehåll .....	13
4.3	Generalplan.....	14
4.3.1	Allmänt .....	14

4.3.2	Generalplanens syfte, krav och innehåll .....	14
4.4	Detaljplan .....	15
4.4.1	Allmänt .....	15
4.4.2	Detaljplanens mål, syfte och krav .....	15
4.4.3	Detaljplanens utformning .....	16
4.5	Stranddetaljplan .....	16
4.5.1	Stranddetaljplanens utformning .....	17
4.5.2	Uppgörande av stranddetaljplan.....	17
4.6	Situationsplan.....	18
5	Planeområdets gällande planer .....	18
5.1	Allmänt .....	18
5.2	Landskapsplan .....	18
5.3	Replot - Björkö stranddelgeneralplan .....	19
6	Praktiskt utförande av planförslag.....	21
6.1	Allmänt .....	21
6.2	Planförslag.....	22
6.3	Regelverk för byggande på området.....	25
6.4	Naturstig.....	28
7	Samfällighet.....	31
8	Jämförelse mellan samfälligheter i Österbotten.....	31
8.1	Slutsatser .....	33
9	Rättsfall .....	34
9.1	Allmänt .....	34
9.2	KKO:2007:57 Fastighetsbildningslagen - Förutsättningar för inlösen av tillandning .....	34
10	Resultat .....	35
11	Slutsatser .....	36
12	Diskussion och förslag till vidare forskning .....	37
13	Källförteckning .....	39
14	Bilageförteckning .....	41

# 1 Inledning

## 1.1 Uppdragsgivare

Examensarbetet utfördes på uppdrag åt Replot samfällighet. Som kontaktperson från samfälligheten fungerade ordförande Stig-Ole Nabb och från Yrkeshögskolan Novia har överlärare Leif Östman fungerat som handledare. Examensarbetet är ett lärdomsprov på yrkeshögskolenivå motsvarande 15 studiepoäng som avslutning på en fyraårig lantmäterit utbildning.

## 1.2 Uppgift

Uppgiften i detta projekt är att uppgöra en plan över båthusen på det samfällda området i Replot. Planens huvudmål är att anvisa nya båthusplatser samt sammankoppla båthusen och området med en naturstig. Utöver detta ingår en utredning om byggrätten på ett område som i Replot-Björkö stranddelgeneralplan reserverats beteckningen VR/k. VR/k-beteckningen betyder att området är avsett som rekreationsområde, men på området kan byggas stugor för bybors bruk.<sup>1</sup>

Till planen ska även tillhöra ett internt regelverk som ska reglera och förenhetliga byggandet av båthus samt reglera byggandet av terrasser, bryggor och andra konstruktioner. Till arbetet hör också en fastighetsrättslig utredning om samfälligheters organisation och verksamhet.

## 1.3 Bakgrund

Idén till detta arbete klarnade vid en träff med samfällighetens representanter på det samfällda området vid fiskehamnen i Replot. Intresset väcktes eftersom det gav möjlighet att utföra ett examensarbete med lokal anknytning, vilket också passade mina personliga intressen.

Under mötet diskuterades flera olika förslag och det kom fram att samfälligheten främst var intresserade av en egen plan över deras område med båthus. Man var även intresserade av att få inplanerad en naturstig som skulle slingra sig genom

---

<sup>1</sup> Korsholm kommun, Replot – Björkö stranddelgeneralplan

området. Utöver detta diskuterades också andra förslag för att få detta arbete till ett examensarbete. Några av förslagen var att utreda muddringstillstånd, uppgöra ett regelverk för byggandet på området samt en fastighetsrättslig utredning angående samfälligheter i allmänhet. Jag valde de två sistnämnda eftersom de lät intressantast och jag tror även jag lär mig mest genom dessa utredningar.

## 1.4 Syfte

Mitt huvudsakliga syfte med detta arbete är att erbjuda en plan som styrelsen inom samfälligheten ska kunna använda sig av när någon av samfällighetens delägare vill bygga ett båthus på området. Till planen ska också höra ett regelverk angående byggandet på området där det ska framkomma bl.a. krav på byggnadernas utseende, restriktioner samt även regler för användandet och byggandet av båthus på det samfällda området. Förutom regler om byggande på området ska detta regelverk även innehålla allmänna regler om det samfällda området, t.ex. bestämmelser om båthusägarnas ansvar och skötseln av båthusen och dess näromgivning. De byggnadstekniska villkoren uppgörs i samförstånd med samfälligheten och Korsholm kommuns byggnadstillsynsmyndighet och de mer allmänna reglerna uppgörs enligt diskussion och förslag med samfällighetens styrelse.

Utöver detta kommer en fastighetsrättslig utredning över samfälligheter att uppgöras. Denna kommer att behandla bl.a. hur samfälligheter fungerar, vilka rättigheter och skyldigheter som delägarlagen och den enskilda delägaren har och hur man bildar ett samfällt område. Utredningen kommer att vara en fristående del i arbetet och kan betraktas i sin helhet i bilaga 1. I samband med utredningen om samfälligheter kommer också en jämförelse över samfällda områden för båthus och båtplatser i trakterna kring Österbotten att uppgöras.

Det behov som finns är att planen är så användarvänlig som möjligt. Tanken är att situationsplanerna för de enskilda byggplatserna ska kunna erhållas direkt av samfälligheten. Det enda som kunde tänkas krävas av delägaren är bygglovsritningarna över själva båthuset. En möjlighet kunde vara att också dessa kunde fås från samfälligheten, om man använde sig av en standardmodell på båthusen.



## 1.5 Litteratur

Den teoretiska informationen som används i detta arbete kommer främst från lagar och förordningar gällande markanvändning, planering och byggande. Även publikationer från Miljöministeriet, gällande planering, har använts. I utredningen angående samfälligheter är de främsta källorna Lag om samfälligheter<sup>2</sup>, Lantmäteriverkets Handbok för förrättningsförfarande<sup>3</sup> samt prejudikat från Högsta domstolen<sup>4</sup>. Korsholm kommuns byggnadsordning<sup>5</sup> och Finlands byggbestämmelsesamling<sup>6</sup> har också använts som underlag vid planeringen.

## 1.6 Metodval

Planen är ritad i Autocad och det färdiga resultatet ska bli en pdf-fil med lagerhantering. Lagren skall innehålla bl.a. det nyaste baskart- och flygmaterialet över området, samt även nyplanering av båthusplatser och en naturstig. Namngivningen av lager ska vara lättförståelig och onödig data ska tas bort så att endast nödvändig information finns med i det färdiga resultatet. Regelverket ska uppgöras som ett skilt dokument och finns att ses som helhet i bilaga 4.

Jämförelsen mellan olika samfällda områden för båthus och båtplatser i Österbotten skedde genom intervjuer med styrelseordförande rörande deras förvaltning av dessa områden. Litteraturstudien om samfälligheter och deras förvaltning skedde genom att studera Lag om samfälligheter och det tolkade materialet kommer att delas in i kapitel och omskrivas i mån av möjlighet i mer lättförståelig. Tanken är att litteraturstudien skall fungera som en guide över vad som bestämts enligt Lag om samfälligheter.<sup>7</sup>

---

<sup>2</sup> Finlex, Lag om samfälligheter, 18.8.1989/758

<sup>3</sup> Lantmäteriverket, Handbok för förrättningsförfarande, 1996

<sup>4</sup> Finlex, HD-prejudikat

<sup>5</sup> Korsholm kommun, byggnadsordning

<sup>6</sup> Statens miljöförvaltning, Finlands byggbestämmelsesamling

<sup>7</sup> Finlex, Lag om samfälligheter, 18.8.1989/758

## 1.7 Översikt över innehåll

Innehållet i detta arbete ska ses som tre huvuddelar med tillhörande underrubriker. Den första delen av arbetet behandlar planläggningen i allmänhet och på själva området. Till detta avsnitt hör också utredningar angående byggtillstånd samt anvisningar och lagstiftning gällande byggande. Den andra delen behandlar det praktiska utförandet av planen, samt uppgörandet av regelverket för byggande på området. Där presenteras bl.a. vilka metoder som använts, hur arbetet utförts, samt växelverkan mellan samfälligheten och Korsholm kommuns byggnadstillsynsmyndighet. I den tredje delen presenteras en utredning om lagstiftningen gällande samfälligheter. I denna del framkommer t.ex. vilka rättigheter och skyldigheter delägarna, styrelsen eller ombudsmannen har, hur beslutsfattandet går till samt hur man bildar ett samfällt område. Till detta kapitel hör också en jämförelse mellan samfälligheter i Österbotten, vilka likt Replot har samfällda områden för båthus. Dessutom presenteras prejudikat av Högsta domstolen som behandlar samfälligheter eller annars har anknytning till det som behandlas i detta examensarbete.

I detta arbete kommer inte muddringstillstånd att behandlas trots att det finns en risk att några områden så småningom kommer att vara i behov av muddring om de i fortsättningen skall kunna användas som båtplatser.

I utredningen om samfälligheter kommer inte fiskelag och stadganden gällande lagen om fiske att behandlas.

## 2 Utgångsläge

### 2.1 Allmänt

Det samfällda området för båtplatser ligger på östra sidan av Replot vid Replot fiskehamn, även kallad "Byahamnen", och sträcker sig i nordsydlig riktning ca 1,3 km mellan Lillörsskatan i söder och vidare norrut ungefär 400 m förbi fiskehamnen. Själva båthusområdet är dock begränsat till områdena närmast hamnen enligt gällande stranddelgeneralplan. Området för båthus sträcker sig från fiskehamnen ner till Slukhamn i söder, en sträcka på ca 500 m. För tillfället finns ca 50 st. båthus, varav de två äldsta är från slutet av 1800-talet. På området finns ingen plan som direkt berör byggandet av båthusen. Detta innebär att

uppförandet av båthusen har baserat sig på att man har gjort en syn på området och anvisat en lämplig byggplats, varefter byggherren skaffat de tillstånd och ritningar som behövs.

Båthusen som finns på området är byggda i enkel stil. En vanlig storlek på båthusen är 6 x 4 m.<sup>8</sup> Traditionellt sett har båthusen färgats röda med vita knutar och dörren har varit gul med vita karmar. Takbeläggningen består i så gott som alla fall av plåt. Utanför båthusen har man ofta plockat sten och annat material åt sidorna för att frilägga en jämn strand där man kan dra upp båten. Bryggor och andra utbyggnader har inte tillåtits, förutom de stenbryggor som uppkommit i de fall när stenarna plockats till sidorna.



**Figur 1.** Flygbild över Replot hamn<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> Personlig kommunikation, ledande byggnadsinspektör Ben Antell, Korsholm kommun (mars 2012)

<sup>9</sup> Lantmäteriverket, Kartplatsen för alla

## 2.2 Replot

Replot är idag ett växande samhälle med ca 2100 invånare och hör till Korsholms kommun.<sup>10</sup> Replot är till ytan Finlands åttonde största ö och till Replot leder sedan år 1997 Finlands längsta bro, Replotbron.<sup>11</sup>

I byns centrum hittar man förutom kyrkan även den viktigaste servicen, såsom hälsostation, skola, pensionärshem, dagis, butik och servicestation. På sommaren är Replot hamn en viktig träffpunkt med tillhörande simstrand, gästbrygga och restaurang Café Arken.<sup>12</sup>

## 2.3 Det samfällda området 878-4

Inom Replot samfällighet erbjuder man alla delägare i samfälligheten en möjlighet att uppföra ett båthus på den gemensamma fastigheten 878-4 vid fiskehamnen i Replot. I dagsläget finns där ca 50 byggda båthus, varav det äldsta från slutet av 1800-talet. Delägarna är över 800 st., vilket innebär att det är omöjligt att alla kan få uppföra ett båthus på området. Ej heller finns det båtplatser för alla, eftersom området är för litet. De båthus som finns på området tjänar som båthus och förvaringsplats för såväl yrkesfiskare som privatpersoner. Bryggor förekommer på ett antal platser framför båthusen, men dessa har oftast byggts på eget bevåg utan godtycke från samfällighetens sida. Personer med större båtar har hänvisats till hamnen, där den lokala båtklubben erbjuder båtplatser vid någon av de två flytbryggorna.

Samfälligheten är konstituerad, d.v.s. man har godkänt stadgar och delägarlaget är således under ordnade former. Fastigheten har varit föremål för två skiftningar, en 1910 och den andra 1977, och även en förrättning gällande inlösning av tillandning och rågång år 2004.<sup>13</sup> Det samfällda området är sammanhängande med klara gränser. Till öster om det samfällda området finns till en viss mån tillandning som tillhör det angränsande vattenområdet, som även hör till Replot samfällighet. Till väster om det samfällda området finns ett fåtal bostadstomter.

---

<sup>10</sup> Korsholms skärgård, Replot kyrkby

<sup>11</sup> Korsholm kommun, Replotbron

<sup>12</sup> Korsholms skärgård, Replot kyrkby

<sup>13</sup> Lantmäteriverket, bildningslista för fastighet 499-485-878-4



Figur 2. Exempel på några fall där stranden framför båthusen frilagts från sten.

### 3 Tillvägagångssätt för uppförande av båthus

#### 3.1 Allmänt

Nuvarande förvaltningspraxis bygger på att när en delägare i samfälligheten bestämt sig för att bygga ett båthus, ansöker han först om lov av samfälligheten som behandlar detta ärende på ett styrelsemöte, eller en stämma, beroende på när ansökan kommit in. Där bedöms om man kan godkänna ansökan. Om ansökan godkänns anvisar man även var båuset kan byggas. Därefter skickar delägaren en ansökan om åtgärdsstillstånd till Korsholm kommun med en bifogad situationsplan över båthusets placering och tillhörande bygglovsritningar, samt en kopia av styrelsens eller stämmans beslut. Inom Korsholms kommun är det byggnadstillsynsmyndigheten som beslutar om åtgärdsstillståndet, vilket brukar ske inom en månads tid från att tillståndet inlämnats och därefter följer oftast en utpålning av båuset.<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup> Personlig kommunikation, ledande byggnadsinspektör Ben Antell, Korsholm kommun (mars 2012)

### 3.2 Åtgärdstillstånd

Enligt markanvändnings- och bygglagen kan i stället för bygglov sökas åtgärdstillstånd för byggande av sådan konstruktion eller anläggning som inte till alla delar kräver den styrning som annars behövs vid byggande.<sup>15</sup> Vilka åtgärder som kräver åtgärdstillstånd stadgas även om i markanvändnings- och bygglagen samt i markanvändnings- och byggförordningen. Kommunernas byggnadsordning reglerar i vilka fall bygglov respektive åtgärdstillstånd krävs.<sup>16</sup> Beviljandet av åtgärdstillståndet i sin tur avgörs av kommunens byggnadstillsynsmyndighet.<sup>17</sup>

Vid ansökan om åtgärdstillstånd ska en blankett som gäller ansökan eller anmälan om bygglov tillställas kommunens byggnadstillsynsmyndighet. Blanketten fås från byggnadsinspektionen eller från [www.suomi.fi](http://www.suomi.fi), som är en webbplats för offentlig förvaltning avsedd för alla medborgare. Webbplatsen innehåller förutom information även blanketter och e-tjänster.<sup>18</sup>

Förutom blanketten ska även situationsplan, bygglovsritningar samt äganderättshandlingar tillställas byggnadstillsynsmyndigheten.<sup>19</sup> Till ansökan hör också hörande av grannar.<sup>20</sup>

### 3.3 Kommunernas byggnadsordning

Enligt markanvändnings- och bygglagen 14 § skall kommunerna ha en byggnadsordning. Byggnadsordningen utgör ett komplement till planering och markanvändning för kommunerna och speciellt i glesbygdsområden. I byggnadsordningen meddelas vanligen föreskrifter som gäller bygglov, byggnaders storlek och placering, anordnande av vatten och avlopp samt en hel del andra lokala byggomständigheter.<sup>21</sup> I byggnadsordningen har kommunerna ofta stadgat vilka åtgärder som kräver åtgärdstillstånd och anmälningsförfarande. Byggnadsordningen godkänns av kommunfullmäktige och träder i kraft när beslut

---

<sup>15</sup> Finlex, Markanvändnings- och bygglagen, 126 §

<sup>16</sup> Finlex, Markanvändnings- och bygglagen, 14 §

<sup>17</sup> Finlex, Markanvändnings- och bygglagen, kap. 18

<sup>18</sup> Adress för medborgartjänster, ansökan/anmälan till kommunens byggnadstillsynsmyndighet

<sup>19</sup> Finlex, Markanvändnings- och bygglagen, 131 §

<sup>20</sup> Korsholm kommun, ansökan om bygglov

<sup>21</sup> Finlex, Markanvändnings- och bygglagen, 14 §

om godkännande har kungjorts på samma sätt som andra kommunala tillkännagivanden offentliggörs i kommunen.<sup>22</sup>

### 3.3.1 Korsholms kommuns byggnadsordning

I Korsholms kommun kan man uppföra ett båthus på maximalt 25 m<sup>2</sup> med åtgärdstillstånd.<sup>23</sup> Vanligtvis har man i Replot byggt 24 m<sup>2</sup>, dvs. ett båthus på 6x4 m. Storleksbegränsningen finns inte inskriven i byggnadsordningen utan har diskuterats och bestämts muntligt inom byggnadsnämnden i kommunen. I byggnadsordningen finns också föreskrifter om byggnadernas anpassning till landskapet och den bebyggda miljön. Enligt dessa föreskrifter skall vid byggande i öppet landskap fästas särskild uppmärksamhet på byggnadens höjdläge, utformning, fasadmaterial och färgsättning. I praktiken innebär detta att man för båthusens del tillåter stående panel med röd färgsättning.<sup>24</sup> Vid muntlig kommunikation med ledande bygginspektör Ben Antell framkom även att grön färg har tillåtits i ett undantagsfall.<sup>25</sup>

## 3.4 Finlands byggbestämmelsesamling

I Finlands byggbestämmelsesamling samordnas tekniska och allmänna föreskrifter och anvisningar som komplement till markanvändnings- och bygglagen. Föreskrifterna är förpliktigade, men anvisningarna är inte förpliktigade och medför att man kan använda alternativa lösningar i det fall de uppfyller de krav som ställs på byggandet. Föreskrifterna gäller endast nybyggande.<sup>26</sup>

---

<sup>22</sup> Finlex, Markanvändnings- och bygglagen, 15 §

<sup>23</sup> Personlig kommunikation, ledande byggnadsinspektör Ben Antell, Korsholm kommun (mars 2012)

<sup>24</sup> Korsholm kommun, byggnadsordning

<sup>25</sup> Personlig kommunikation, ledande byggnadsinspektör Ben Antell, Korsholm kommun (mars 2012)

<sup>26</sup> Finlex, Markanvändnings- och bygglagen, 13 §

Byggbestämmelsesamlingen är organiserad i sju kategorier:

- A Allmän del
- B Konstruktioners hållfasthet
- C Isoleringar
- D VVS och energihushållning
- E Konstruktiv brandsäkerhet
- F Allmän byggnadsplanering
- G Bostadsbyggandet

Kategorierna är i sin tur indelade i underkategorier och uppbyggnaden är lika för samtliga föreskrifter. På förordningarnas pärmsidor anges alltid namnet samt datum när förordningen utgivits samt vilken minister som undertecknat förordningen. Därefter kommer innehållsförteckning med förklaringar om hur förordningen skall läsas samt förklaring av vissa benämningar. Innehållet i förordningen är sedan uppdelat i två spalter. I den vänstra spalten finns föreskrifterna och i den högra finns anvisningar samt förklaringar.<sup>27</sup>

### **3.5 Föreskrifter och anvisningar som berör planering och byggande**

Byggbestämmelser från Finlands byggbestämmelsesamling som direkt berör byggnadsprojekt och planerande är A2 Planerare av byggnader och byggnadsprojekt. Förordningen är utfärdad år 2002 av miljöministeriet och skall tillämpas på byggande. I denna förordning finns nämnt vad som gäller angående lovhandlingar, planer och utredningar.

Vad gäller situationsplan finns föreskrivet att situationsplanen skall visa att byggprojektet följer markanvändningsplan på området och byggnadsordningen. Dessutom skall framgå projektets inverkan på granneförhållanden.

---

<sup>27</sup> Statens miljöförvaltning, Finlands byggbestämmelsesamling, se exempelvis A1



Situationsplanen skall bl.a. innehålla:

- Byggplatsens gränser och mått.
- Fastighetsbeteckning på fastigheten och angränsande fastigheter.
- Byggnader i närmiljön.
- De byggnader som skall uppföras.
- Avstånd till strandlinjen vid byggande nära strand.

Situationsplanen kan presenteras i skala 1:200 eller 1:500.<sup>28</sup>

### 3.6 Allemansrätt

Allemansrätten reglerar inte planläggning och byggande på något sätt. Dock lönar det sig att beakta denna rätt i detta fall då det gäller ett samfällt område. Vid t.ex. detaljplanering av ett likadant område med tomtindelning som följd så skulle rörelsefriheten på området begränsas enligt allemansrätten. Enligt allemansrätten har envar rätt att röra sig fritt till fots på sådana områden som befinner sig i naturtillstånd eller därmed jämförbart område, så länge ingen skada görs på området. Däremot är rörelsefriheten begränsad på gårdsplaner och tomter inom planerat område. Allemansrätten är ingen lag utan bygger på gamla traditioner och nyare lagar som t.ex. grundlagen, strafflagen, naturvårdslagen och lag om enskilda vägar. Gällande färdande över is och sjö är detta också tillåtet för alla såvida inte onödigt förfång orsakas.<sup>29</sup> Tillfällig ankring är också tillåten enligt vattenlagen.<sup>30</sup>

---

<sup>28</sup> Statens miljöförvaltning, Finlands byggbestämmelsesamling A2

<sup>29</sup> Statens miljöförvaltning, Allemansrätten-frihet och ansvar går hand i hand, 2007

<sup>30</sup> Finlex, Vattenlagen, 24 §

## 4 Planläggning

### 4.1 Inledning

I inledningsskedet av examensarbetet diskuterades det vilken typ av plan som skulle uppgöras åt Replot samfällighet. Alternativ såsom stranddetaljplan, detaljplan eller enbart en intern plan för samfälligheten övervägdes. Efter en del diskussioner valdes den interna planen som plantyp.<sup>31</sup> Detta eftersom man inom samfälligheten främst var intresserad av utbyggnaden av båthusen på området. En stranddetaljplan, som behandlar planering av fritidsbebyggelse på strandområden, eller en detaljplan, som kan styra t.ex. byggandet och markanvändningen i en tätort, föreföll olämpligt i detta sammanhang.

En detaljplanering av området med tomtindelning skulle i detta fall högst troligt även leda till att antalet båthus minskar på området jämfört med om de byggs med åtgärdstillstånd, eftersom brandbestämmelser då skulle tas i större beaktande. Dessutom skulle processen med detaljplanering ta lång tid, jämfört med den tid det tar att uppgöra en intern plan, vilket leder till att i detta fall är en intern plan smidigare.<sup>32</sup>

Det faktum att båthusen byggs med åtgärdstillstånd, som alltid prövas från fall till fall, innebar att jag också var tvungen att utreda hur det är att uppgöra en plan för detta och utreda vad som krävs.

Den interna planen uppgörs som en översikt-karta över området med situationsplaner för varje byggplats, i enlighet med Finlands byggbestämmelsesamling gällande bygglovsansökan. Trots att planen är en intern plan för användning inom samfälligheten bör den ändå vara i enlighet med de riktlinjer, krav och bestämmelser som finns i generalplan som berör området. Som följande kommer jag att förklara för de olika plantyperna som finns i allmänhet och i nästa kapitel behandlas de aktuella planerna som gäller inom planeområdet våren 2012.

Syftet med denna redovisning är att öka förståelsen för hur planläggning går till, vilka krav som ställs och hur den färdiga planen presenteras.

---

<sup>31</sup> Personlig kommunikation, styrelseordförande Stig-Ole Nabb, Replot samfällighet (mars 2012)

<sup>32</sup> Personlig kommunikation, ledande byggnadsinspektör Ben Antell, Korsholm kommun (mars 2012)

## 4.2 Landskapsplan

### 4.2.1 Allmänt

En landskapsplan är en översiktlig plan som behandlar markanvändandet i ett landskap eller delar av det. Planeringen på landskapsnivå omfattar en landskapsöversikt, en landskapsplan som styr annan områdesplanering och ett regionalt utvecklingsprogram. I landskapsöversikten anges den utveckling som eftersträvas i landskapet.<sup>33</sup>

I landskapsplanen fastställs principerna för områdesanvändningen i landskapet med beaktande av landskapets utveckling. Planen styr kommunernas planläggning och myndigheters planering av områdesanvändningen.<sup>34</sup>

### 4.2.2 Krav på landskapsplanens innehåll

När en landskapsplan utarbetas är det viktigt att de riksomfattande målen, som fattas av statsrådet, beaktas och att de samordnas med landskapets mål och lokala mål. De riksomfattande målen utgör en del av markanvändnings- och bygglagens system för planering av områdesanvändningen och berör sex antal helheter såsom t.ex. fungerande regionstruktur, fungerande förbindelsenät och energiförsörjning och helheter av särskild betydelse som natur- och kulturmiljöer.<sup>35</sup>

I markanvändnings- och bygglagen finns stadgat vilka krav som finns på en landskapsplan och när planen utarbetas skall särskild vikt fästas bl.a. vid att strukturen blir ändamålsenlig, att områdesanvändningarna och trafikarrangemangen är ekonomiskt hållbara, att naturen och kulturarvet värnas, samt att det finns tillräckligt med området som är avsedda för rekreation.<sup>36</sup>

---

<sup>33</sup> Finlex, Markanvändnings- och bygglagen, 25 §

<sup>34</sup> Österbottens förbund, landskapsplan

<sup>35</sup> Statens miljöförvaltning, riksomfattande mål för områdesanvändning

<sup>36</sup> Finlex, Markanvändnings- och bygglagen, 28 §

## 4.3 Generalplan

### 4.3.1 Allmänt

Generalplanen är en översiktlig plan som gäller i en kommun eller i ett visst område av en kommun (delgeneralplan). Generalplaner kan även uppgöras gemensamt av flera kommuner.<sup>37</sup>

### 4.3.2 Generalplanens syfte, krav och innehåll

Syftet med en generalplan är att styra samhällets struktur och markanvändning i allmänhet. Syftet är också att anvisa nödvändiga områden som kan användas som grund senare vid mer detaljerad planering.<sup>38</sup>

Såsom landskapsplanen har även generalplanen likadana krav som ställs vid utarbetandet. Krav av särskild vikt är t.ex. att samhällsstrukturen är ekonomiskt och ekologiskt hållbar, att trafik, vatten, avlopp och energiförsörjning kan ordnas på hållbart sätt med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin och att tillgången till service beaktas.<sup>39</sup>

Generalplanen framställs på en karta i en skala som är ändamålsenlig. Till planen hör också en planbeskrivning i vilken skall ingå bl.a. utredningar om områdets förhållanden, utredningar om utgångspunkter och mål för planeringen, konsekvensutredningar samt utredningar om planens förhållande till de riksomfattande mål som finns uppställda. Planbeteckningar och planbestämmelser skall också ingå i planen.<sup>40</sup>

---

<sup>37</sup> Finlex, Markanvändnings- och bygglagen, 46 §

<sup>38</sup> Finlex, Markanvändnings- och bygglagen, 35 §

<sup>39</sup> Finlex, Markanvändnings- och bygglagen, 39 §

<sup>40</sup> Finlex, Markanvändnings- och byggförordningen, 16-17 §

## 4.4 Detaljplan

### 4.4.1 Allmänt

Detaljplanen är som namnet säger en mer detaljerad plan och kräver därför i sin tur en mer detaljerad och längre förklaring än generalplanen för att förstå vad som krävs av en detaljplan och vilka mål som ställs på den samt hur den ska utformas.

### 4.4.2 Detaljplanens mål, syfte och krav

Målet med en detaljplan, som styrmedel för en områdesplanering, är att skapa en fungerande trygg, trivsam och hälsosam miljö hos de olika befolkningsgrupperna. Detaljplanen skall främja en ekonomisk områdesanvändning, värna för den byggda miljön, förhindra miljöolägenheter samt bevara naturens mångfald. Dessutom skall detaljplanen främja tillgången till service och ändamålsenliga trafikarrangemang både för kollektivtrafik och mindre trafik såsom gång-, cykel- och mopedtrafik.<sup>41</sup>

En detaljplan utarbetas för att detaljera regleringen av områdesanvändningen samt för byggande och utvecklande av områden. Syftet med planen är att anvisa behövliga områden för olika ändamål. Syftet är även att styra byggandet och markanvändandet på de sätt som krävs med tanke på landskapsbilden, stadsbilden och de lokala förhållandena, god byggnadssed, främjandet av användningen av det befintliga byggnadsbeståndet och andra styrmål för planen.<sup>42</sup>

Detaljplanen skall utformas så att den inte strider mot landskapsplanen eller en generalplan med rättsverkningar. Detaljplanen skall utarbetas så att det skapas förutsättningar för en fungerande trygg, trivsam och hälsosam miljö med tillgång till service och ändamålsenliga trafikarrangemang. Utöver detta bör det även finnas tillräckligt med parker eller andra områden avsedda för rekreation. Detaljplanen får inte leda till att kvaliteten på livsmiljön försämras hos någon såvida det inte är motiverat med beaktande av detaljplanens syfte. Markägare och rättsinnehavare

---

<sup>41</sup> Finlex, Markanvändnings- och bygglagen, 54 §

<sup>42</sup> Finlex, Markanvändnings- och bygglagen, 50 §

får ej heller orsakas oskäligen olägenheter eller oskäligen begränsningar såvida de inte riskerar de mål och krav som ställts upp för planen.<sup>43</sup>

#### 4.4.3 Detaljplanens utformning

Detaljplanen skall presenteras på en karta i skala 1: 2 000 eller större om planen så förutsätter.<sup>44</sup> På kartan skall det finnas gränser för själva detaljplaneområdet och för de olika områdena i detaljplanen. Kartan skall även utvisa för vilka ändamål områdena är planerade, byggandets omfattning samt principer som gäller byggnaders läge och byggsätt. Detaljplanen skall även innehålla kommundelars nummer, kvartersnummer, gatunamn och eventuella namn på allmänna områden. Till detaljplanen hör också planbeteckningar och planbestämmelser.<sup>45</sup>

#### 4.5 Strandedetaljplan

En strandedetaljplan är en plan som reglerar markanvändningen och byggandet på ett strandområde. Med ett strandområde menas det område som sträcker sig från strandlinjen in mot land så långt som de verksamheter som byggandet medför inverkar på vattendraget. Strandområdets bredd har inte fastställs i lag utan prövas från fall till fall, men i regel har bredden uppskattats till ca 200 m.<sup>46</sup> Strandedetaljplanen kan göras upp av enskilda markägare eller kommun. Syftet med en strandedetaljplan är i huvudsak att reglera fritidsbyggandet och klarlägga byggmöjligheterna. En strandedetaljplan leder oftast till ett bättre slutresultat än byggande med hjälp av enskilda undantagslov.<sup>47</sup> Vid utarbetande av en strandedetaljplan är kommunens generalplan en norm eftersom där oftast har avgjorts hur många byggplatser som kan anvisas i strandedetaljplanen och hur mycket stränder som skall lämnas fria från byggande. Genom strandedetaljplanen kan byggplatser flyttas till lämpligare platser.<sup>48</sup>

---

<sup>43</sup> Finlex, Markanvändnings- och bygglagen, 54 §

<sup>44</sup> Finlex, Markanvändnings- och byggförordningen, 24§

<sup>45</sup> Finlex, Markanvändnings- och bygglagen, 55§

<sup>46</sup> Sydvästra Finlands miljöcentral, Handbok nr 5 Strandplanering inom glesbygdsområde: strandedetaljplan, s. 1-6.

<sup>47</sup> Sydvästra Finlands miljöcentral, Handbok nr 5 Strandplanering inom glesbygdsområde: strandedetaljplan, s. 3.

<sup>48</sup> Ibid, s. 4.

#### 4.5.1 Stranddetaljplanens utformning

Utöver vad som stadgats om detaljplanering skall även vid strandplanering beaktas att det planerade byggandet lämpar sig för strandlandskapet och omgivningen i övrigt. Beaktas skall även ordnandet av avlopp och vattenvård, vattendragens, terrängens och naturens särdrag, naturvård, landskapsvärden och rekreationsbehov samt att det kvarstår ett tillräckligt stort sammanhängande obebyggt område på strandområdena.<sup>49</sup>

Planhandlingarna består av en plankarta med planbeteckningar och bestämmelser samt en planbeskrivning. I planbeskrivningen skall bland annat berättas om områdets nuvarande tillstånd, målen med planeringen och motiveringar till planlösningen. Till planbeskrivningen hör också bilagor över rapporter och utredningar som gjorts, t.ex. naturinventering och program för deltagande och bedömning.<sup>50</sup>

#### 4.5.2 Uppgörande av stranddetaljplan

För att utarbeta planen bör markägaren utse en behörig planerare. Planeraren inleder arbetet med ett program för deltagande och bedömning, som är en redogörelse för hur man tänkt att planarbetet skall utföras. Programmet tillställs kommunen innan förfarandet enligt programmet inleds. Programmet ska även delges intressenterna. Ett av de viktigaste stegen i planeringen är växelverkan mellan markägare, kommun, myndigheter och andra intressenter. Till denna växelverkan hör kungörelse om att planen blivit anhängig, informering om projektet, mottagande av kommentarer, förhandlingar och utlåtanden. Samrådet med dessa intressenter sker oftast genom förhandlingsmöten. Kostnaderna för uppgörandet av en stranddetaljplan består av planeringskostnader och ersättning, kostnader för baskarta, utredningskostnader och handläggningsavgifter. Dessa betalas av markägaren.<sup>51</sup>

---

<sup>49</sup> Finlex, Markanvändnings- och bygglagen, 73 §

<sup>50</sup> Ibid, s. 7-13

<sup>51</sup> Sydvästra Finlands miljöcentral, Handbok nr 5 Strandplanering inom glesbygdsområde: stranddetaljplan, s. 9-13

## 4.6 Situationsplan

Situationsplanen är en plan som visar det planerade byggprojektets läge i förhållande till omgivningen. Situationsplanen hör till huvudritningarna som skall lämnas in till berörda myndigheter vid t.ex. ansökan om bygglov. Utformningen av situationsplanen bestäms av Finlands byggbestämmelsesamling där föreskrifter och anvisningar för situationsplanen finns nämnda.<sup>52</sup> I kapitel 3.5 finns mera nämnt om vilka uppgifter som bör finnas i en situationsplan. Utöver vad som nämns i Finlands byggbestämmelsesamling finns även RT-kort över hur situationsplaner skall uppgöras.<sup>53</sup>

Till skillnad från de andra ovanstående planerna, som är verktyg för kommunernas styrning av markanvändningen, är situationsplanen ett verktyg som främst används av markägaren eller byggherren vid t.ex. ett byggprojekt och skall således inte förknippas med kommunala planer.

Situationsplanen är bindande i enlighet med bygglovsbeslut.<sup>54</sup>

## 5 Planeområdets gällande planer

### 5.1 Allmänt

I detta kapitel presenteras de gällande planer som finns på planeområdet och vilka konsekvenser dessa medför för planeringen och byggandet på området.

### 5.2 Landskapsplan

Korsholms kommun tillhör området för Österbottens förbund. Landskapsfullmäktige vid Österbottens förbund godkände landskapsplanen 29.9.2008 och planen har fastställts av miljöministeriet 21.12.2010. I landskapsplanen har största delen av området försatts med en beteckning som avser att området är nationellt värdefullt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården (Blåa vertikala streck). Detta förutsätter att man vid planering

---

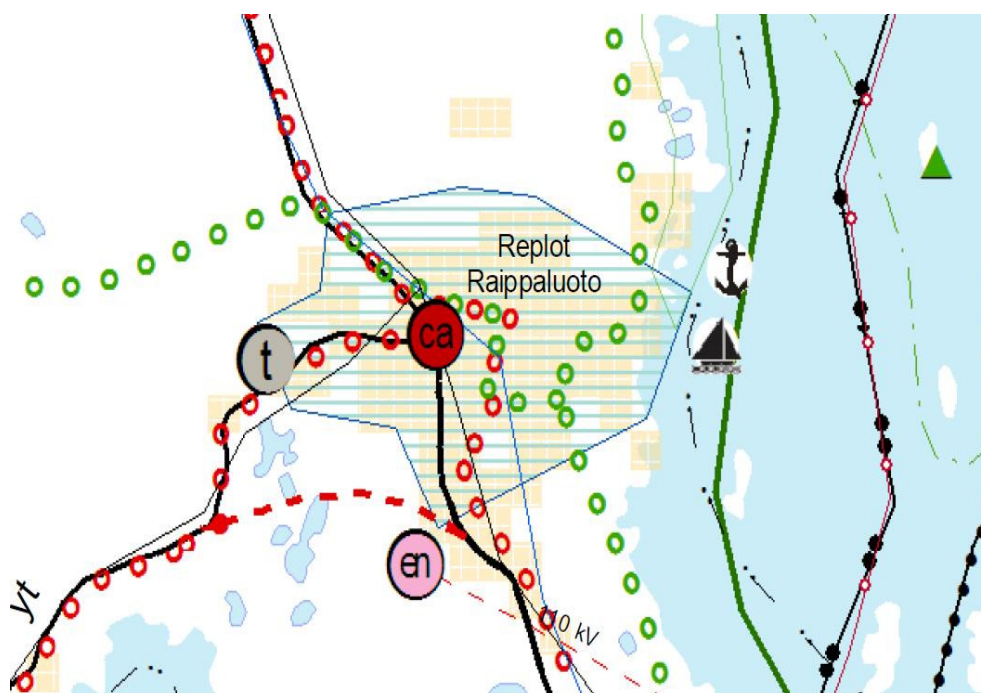
<sup>52</sup> Statens miljöförvaltning, Finlands byggbestämmelsesamling A2

<sup>53</sup> Fränti-Pitkäranta m.fl., RT 15-10784, 2002

<sup>54</sup> Finlex, Markanvändnings- och byggförordningen, 49 §



bör främja bevarandet av de värden som hänför sig till kultur- och naturarvet. Vid detaljerad planering skall även landskapsområdenas och den byggda kulturmiljöns helheter, särdrag och tidsmässiga skiktning beaktas.<sup>55</sup> På området finns även en fiskehamn och en gästhamn samt en riktgivande linje för friluftsled (Gröna cirklar).<sup>56</sup>



Figur 3. Utdrag från Österbottens landskapsplan.<sup>57</sup>

### 5.3 Replot - Björkö stranddelgeneralplan

I Replot skärgård styrs byggandet av en stranddelgeneralplan med rättsverkningar. Stranddelgeneralplanen har godkänts av fullmäktige den 7.6.2001 § 85 och den trädde i kraft 5.3.2002 vid kommunstyrelsens beslut § 90.<sup>58</sup>

Det samfällda området har i stranddelgeneralplanen beteckningarna Lotshamn (LV), Rekreatjonsområde (VR), Område för simstrand (VV) samt Kulturlandskapsområde (KM).<sup>59</sup>

<sup>55</sup> Österbottens förbund, Österbottens landskapsplan, beteckningar och bestämmelser

<sup>56</sup> Österbottens förbund, Österbottens landskapsplan

<sup>57</sup> Ibid

<sup>58</sup> Korsholm kommun, Replot – Björkö stranddelgeneralplan

<sup>59</sup> Korsholm kommun, Replot – Björkö stranddelgeneralplan, beteckningar och bestämmelser

Beteckningarna lotshamn, område för simstrand samt kulturlandskapsområde finns vid Replot fiskehamn. Med kulturlandskapsområde menas ett område där nybyggande och renoveringsbyggande bör anpassas till bybilden och omgivningen. Områdets byggnadstradition bör följas och byvägar och stråk bör bevaras.<sup>60</sup>

På det samfälliga området södra ända, vid Lillörsskatan, finns också en speciell beteckning VR/k som avser rekreationsområde, huvudsakligen avsett för friluftsliv, men med en rätt att uppföra stugor för bybors bruk. På området finns en byggrätt om 120 m<sup>2</sup> som kan fördelas på fyra byggnader á 30 m<sup>2</sup>.<sup>61</sup>

Detta område kom till eftersom det konstaterades, när planen uppgjordes, att det fanns många bybor som inte hade möjlighet att bygga fritidshus på egen mark. Samfälligheterna önskade att man kunde ge byborna en möjlighet att idka ”skärgårdsliv” och reservera ställen dit man kunde fara på t.ex. båtutflykt. Detta medförde att man i planen tog med ett fåtal VR/k-områden för dessa ändamål.<sup>62</sup>

För samfällighetens del är betydelsen av dessa beteckningar främst att båthusens placering begränsas till LV-området. På rekreationsområdena förbjuds allt byggande förutom byggande som betjänar utflykts- och annan allmän rekreationsanvändning, med stöd av markanvändnings- och bygglag 43 §.<sup>63</sup> Beteckningen VR/k innebär att samfälligheten har möjligheten att uppföra maximalt fyra byggnader á 30 m<sup>2</sup> på Lillörsskatan. Det som krävs är en situationsplan över området som utvisar samnyttjandet av området, stranden och en eventuell gemensam båthamn eller brygga. Byggnaderna kan byggas och förvaltas av samfälligheten. Stugorna kan sedan också uthyras, men för att kriterierna för rekreationsområde skall uppfyllas bör stugorna hyras ut för en begränsad tid, t.ex. per vecka.<sup>64</sup>

---

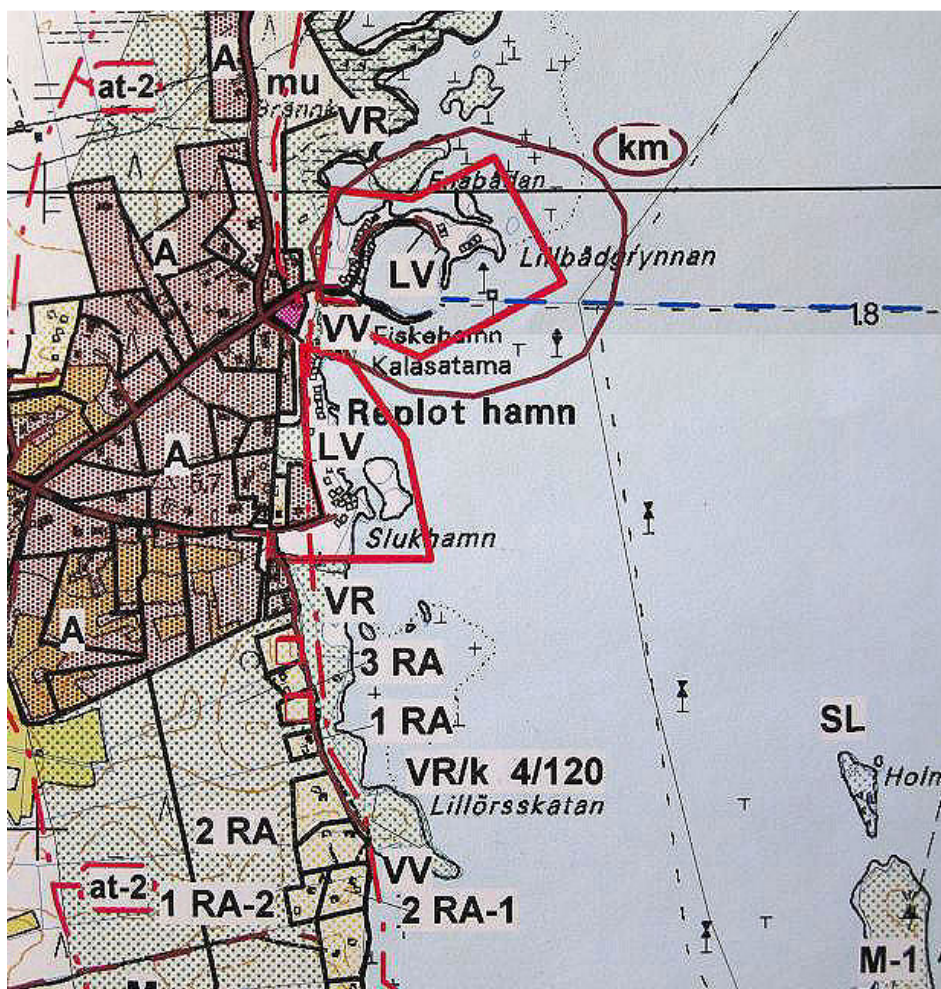
<sup>60</sup> Ibid

<sup>61</sup> Ibid

<sup>62</sup> Personlig kommunikation, ledande byggnadsinspektör Ben Antell, Korsholm kommun (mars 2012)

<sup>63</sup> Finlex, Markanvändnings- och bygglagen, 43 §

<sup>64</sup> Personlig kommunikation, ledande byggnadsinspektör Ben Antell, Korsholm kommun (mars 2012)



Figur 4. Utdrag från Replot - Björkö stranddelgeneralplan<sup>65</sup>

## 6 Praktiskt utförande av planförslag

### 6.1 Allmänt

Vid det första mötet diskuterades hur området kunde planeras och jag fick då en överblick över hur man ville att området skulle se ut, hur båthusen skulle utformas och var de kunde placeras. Tanken var främst att bibehålla den byggnadstradition som finns och utseendet på de nya båthusen skulle anpassas till dem som redan fanns. Mest prioriterat var det att förtäta området och utnyttja området i sin helhet på ett sätt som tar särskild hänsyn till de tidigare byggda båthusen.

Det praktiska i arbetet har gått ut på att uppgöra en användarvänlig och smidig översiktsplan över det samfällda området och som ska gå att användas av lekmän utan tillgång till yrkesmässiga program, såsom AutoCad eller MapInfo. Tanken har varit att planen skall framställas i pdf-format med lagerhanteringsmöjligheter och

<sup>65</sup> Korsholm kommun, Replot – Björkö stranddelgeneralplan

att samfällighetens styrelse skall kunna få behövlig information om bebyggelsen på området från pdf-filen.

Det som bör poängteras är att denna plan inte är en plan med rättsverkan. Planen är främst tänkt att användas inom samfälligheten som ett förslag på hur det framtida byggandet av båthus skall skötas. Planen kan ses som en situationsplan över det samfällda området och som har uppgjorts i samförstånd mellan samfälligheten och byggnadstillsynsmyndigheten i Korsholm kommun. Planering på detta vis ligger i en gråzon och bör ske i samverkan mellan markägaren och myndighet. Det som vore mest korrekt ifall man strävar efter en plan med rättsverkan är en detaljplan över området. Detta medför dock att planen bör genomgå alla de skeden som krävs vid uppgörandet av en detaljplan. Till detta hör bl.a. anhängiggörande av planen, uppgörandet av ett program för deltagande och bedömning, framläggning av material till påseende, bemötanden till anmärkningar och förslag och godkännande inom kommunfullmäktige. Till detta hör också uppgörandet av inventeringar såsom en naturinventering.<sup>66</sup> Detta medför att denna process är lång och kan anses olämplig i ett sådant sammanhang där det gäller enbart byggande av båthus med åtgärdsstillstånd och samfälligheten inte kan sköta någon stor förvaltning för detta ändamål.

Dessutom blir man tvungen i en detaljplan, om man delar in byggplatserna i tomter, att fästa större vikt vid brandbestämmelser vilket medför att antalet båthus som kan placeras på området minskar drastiskt eftersom avstånden mellan båthusen blir betydligt längre än i nuläget.<sup>67</sup> Att planera på detta vis är inte realistiskt i detta sammanhang och därför verkar en intern plan, för samfälligheten, över området mer användbar.

## 6.2 Planförslag

Som kartmaterial har använts en baskarta i dwg-format från Korsholms kommun. Utöver detta har flygbildsmaterial och annat kartmaterial från Karttapaikka passats in som skilda lager i dwg-filen över planen, så att man i slutresultatet ska ha möjlighet att lägga flygbildsmaterial över området som jämförelse eller för att lättare orientera sig över området. Flygbilden har också utgjort en grund i

---

<sup>66</sup> Finlex, Markanvändnings- och byggförordningen, 1 §

<sup>67</sup> Personlig kommunikation, ledande byggnadsinspektör Ben Antell, Korsholm kommun (mars 2012)

planeringen då strandlinjen är svår att urskilja i kartan. Även båthus som inte kartlagts har ritats in utgående från flygbilden.

Planen har renritats i AutoCad och har uppgjorts såsom en situationsplan enligt Finlands byggbestämmelsesamling A2. Planen har uppgjorts som en översiktsplan över hela området med skilda situationsplaner för varje byggplats så att delägarna skall kunna få situationsplanen direkt från samfälligheten.

Byggnadernas placering har inte fixerats exakt, utan i situationsplanerna har utvisats en byggnadsyta, som måttsats från kända linjer eller punkter som t.ex. bredvidliggande båthus eller rår. Byggnadsytor förekommer i detaljplaner och är flexibel gällande utformningen. Byggnadsytorna kan vara detaljerade och definiera byggnadernas läge noggrant eller också vida och tillåta olika alternativ.<sup>68</sup>

Enligt Korsholms kommuns byggnadsordning får båthusen vara högst 25 m<sup>2</sup> då de byggs med åtgärdstillstånd. I personlig kommunikation med Ben Antell framkom att den vanligaste storleken för båthusen är 6 m x 4 m.<sup>69</sup>

Utgående från byggnadstradition och etablerad praxis har ett förslag om en standardmodell på båthusen presenterats. Förslaget är att samfälligheten har en standardmodell på sina båthus som är 6 m x 4 m. För att behålla en möjlighet att bygga båthus med andra mått än 6 m x 4 m har byggnadsytorna ritats som 6 m x 6 m stora ytor i vilken mittlinjer markerats ut för att få byggnadsytans mittpunkt. Till detta har bifogats bestämmelser om att båthusen bör placeras mitt i byggnadsytan och arean beräknas utåt från denna mittpunkt. Detta medför att måttutsättning från kända punkter eller linjer blir enkel och utpålning i terrängen underlättas för kommunens byggnadstillsynsmyndighet. Dessutom kan mått tas direkt ur situationsplanen och delägarna behöver bara fylla i är det egna båhuset längd- och breddmått.

I planen har 17 nya båthusplatser planerats in utgående från diskussioner med styrelserepresentanter<sup>70</sup> från samfälligheten och ritats in utgående från flygbildsmaterial och syn på området. Platserna har fördelats relativt jämnt över området på lediga platser bredvid eller mellan tidigare byggda båthus. Vid

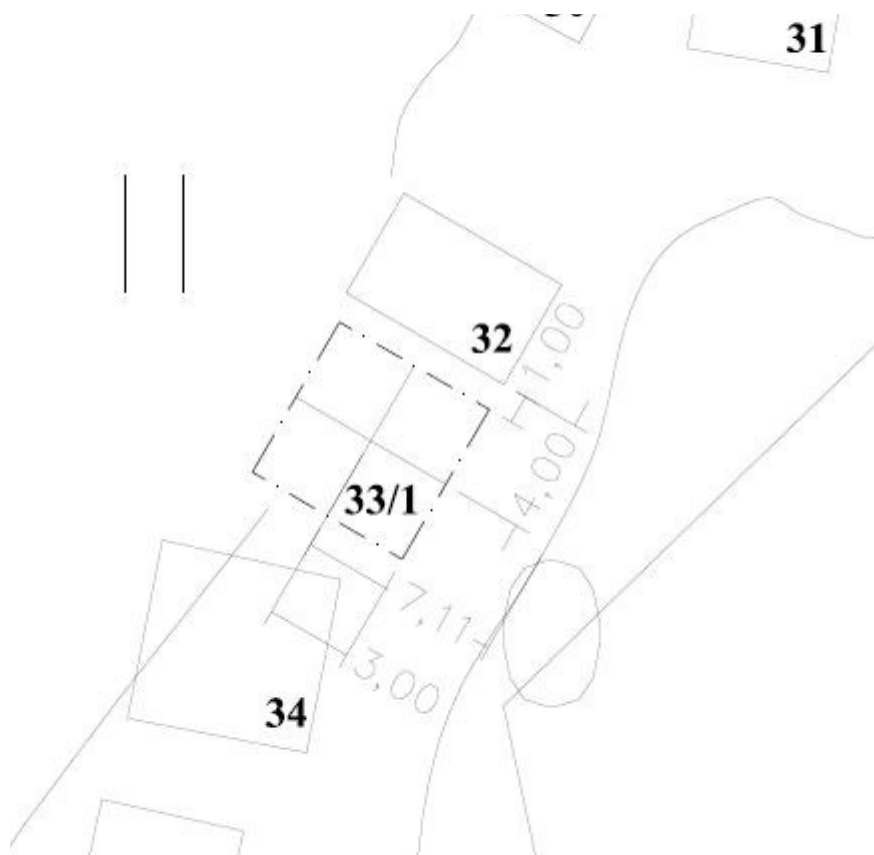
---

<sup>68</sup> Statens miljöförvaltning,Handledning 12 Beteckningar och bestämmelser i detaljplaner

<sup>69</sup> Personlig kommunikation, ledande byggnadsinspektör Ben Antell, Korsholm kommun (mars 2012)

<sup>70</sup> Personlig kommunikation, styrelseordförande Stig-Ole Nabb, Replot samfällighet (mars 2012)

Slukhamn som ligger vid båthusområdets södra ända, har båthusbyggandet begränsats i viss mån p.g.a. det grunda vattenområdet framför. Man har helt enkelt valt andra platser i första hand, vilket innebär att vid södra ändan finns det största obebyggda området. Hit planerades fyra nya båthusplatser enligt den nya modellen med 6 m x 4 m båthus. Efter dessa platser kommer rekreationsområdet mot, vilket förhindrar fler båthusplatser.



**Figur 5.** Exempel på situationsplan över byggplats.

### 6.3 Regelverk för byggande på området

I och med uppgörandet av planen har också förts diskussioner om hur man kunde styra byggandet på området. I första hand är det kommunens byggnadsordning som reglerar och bestämmer utseendet på byggnaderna i fall då det inte finns detaljplan för området. Detta hindrar inte områdets ägare från att ställa vissa krav utöver byggnadsordningen, såvida dessa inte är i strid med lagstiftning, planer eller kommunens byggnadsordning. Byggnadsordningen reglerar oftast inte alla detaljer vid utformning och utseende utan ofta har man endast bestämt att särskild uppmärksamhet skall fästas på ett antal kriterier som sedan nämns.<sup>71</sup> Gällande båthusen som uppförs har Korsholms kommun bestämt att byggandet skall anpassas till omgivningen.<sup>72</sup>

Detta medför tolkningsmöjligheter som slutligen bestäms av kommunens byggnadstillsynsmyndighet i samband med bygglovsbeslut. För att undvika oklarheter i tolkningsmöjligheterna och för att styra byggandet, kan ett internt regelverk vara på sin plats.

I diskussioner med uppdragsgivaren har framkommit önskemål om att området ska bibehålla en "gammaldags" känsla och att båthusen ska se enhetliga ut. Regelverkets uppgift är också att förhindra tillbyggnad av båthusen. På området ska inte få byggas annat än båthus. Träbryggor, badtunnor och andra konstruktioner eller tillbyggnader ska ej tillåtas. Många av dessa åtgärder kräver tillstånd, utöver åtgärdstillståndet för båhuset.

---

<sup>71</sup> Korsholm kommun, byggnadsordning

<sup>72</sup> Ibid



**Figur 6.** De två äldsta båthusen på området.

Kraven gäller byggtekniska detaljer på båthusen, men även allmänna regler för användandet och skötseln av båthusen har ställts upp. På området har upptagits bestämmelser och krav för:

- Takmaterial

Taket bör vara av plåt för att kraven om enhetligt byggande skall uppfyllas, eftersom så gott som alla tidigare byggda båthus har plåttak.

- Färgsättning

Båthusen bör vara rödmålade med vita knutar. På området tillåts även behandling med järnsulfat som ger en gråaktig färg på båhuset.

- Dörrar

Dörrar bör helst vara placerade på någon av kortsidorna på båhuset och färgen bör vara gul eller brun för att anpassas till den byggda omgivningen.



- Fönster

Båthusen tillåts ej ha fönster.

- Fasadmaterial

Fasadmaterialet bör bestå av stående träpanel för att uppfylla kraven om enhetligt byggande och bevarande av den byggnadstradition som finns på området.

De allmänna kraven ställs på båthuset innehavare för att tvinga innehavarna att även sköta om sina båthus i fortsättningen och för att hålla området snyggt och prydligt. Kraven finns också till för att uppmana att byggande på området bör anpassas till den övriga byggda omgivningen samt följa Korsholm kommuns byggnadsordning och även för att förhindra tillbyggnader på båthusen. Krav och bestämmelser har uppgjorts enligt följande:

- Tillbyggnader såsom träbryggor, verandor eller badtunnor tillåts ej utan samfällighetens uttryckliga tillstånd.
- Yrkesfiskare tillåts ha el i båthuset för att kunna utföra sin verksamhet.
- På båthusen tillåts inga fasadbelysningar.
- Innehavarna av båthusen bör se till att båthusen underhålls och att näromgivningen ser snygg och prydlig ut.
- I båthusen får ej förvaras större mängder än 25 l lättantändliga vätskor.



Figur 7. Alternativt och modernare utseende på båthus.

Regelverket har uppgjorts som ett skilt dokument i samband med planen där krav som ställs på nybyggande har uppställts. Regelverket finns i helhet i bilaga 4.

## 6.4 Naturstig

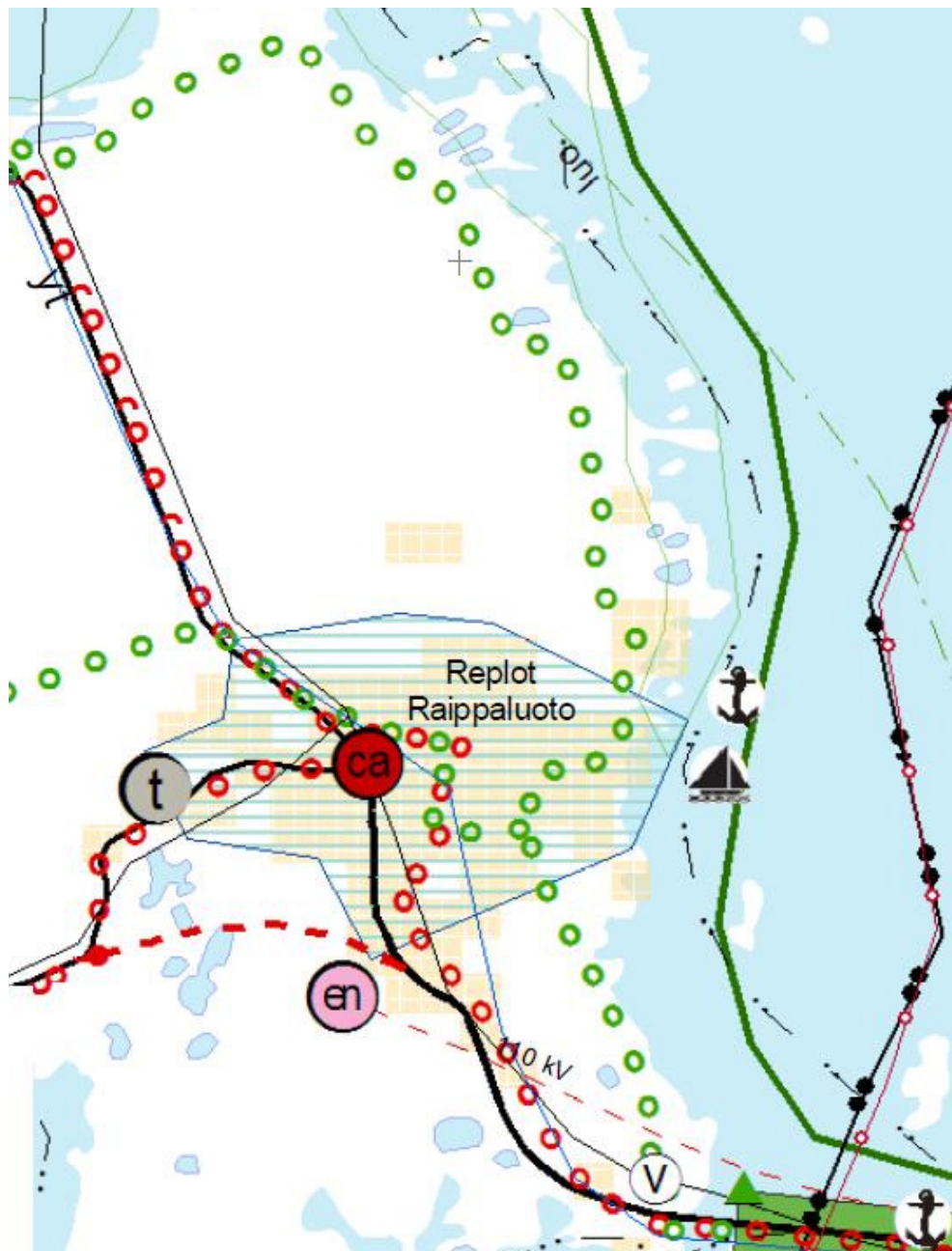
Naturstigarnas sträckning presenteras i landskapsplan. Sträckningen är riktgivande<sup>73</sup>, vilket medför att noggrannare planering bör ske i samarbete mellan markägarna och myndigheterna. Vid planering bör man beakta miljövärdena.<sup>74</sup> Sträckningen följer i huvudsak mindre vägar och stigar. I den detaljerade planeringen bör man reservera platser för rekreation och service.<sup>75</sup>

---

<sup>73</sup> Österbottens förbund, Österbottens landskapsplan, Planbeskrivning s. 97-98

<sup>74</sup> Ibid

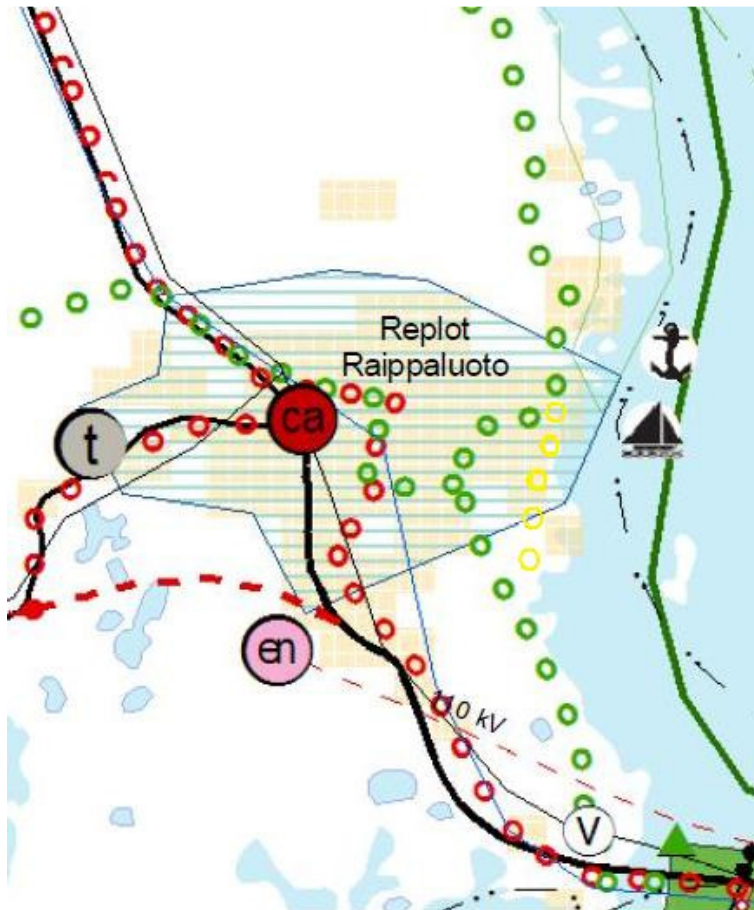
<sup>75</sup> Ibid



Figur 8. Riktgivande sträckning av friluftsleder i Replot.<sup>76</sup>

I den översiktliga karta som uppgjorts över det samfälliga området har inritats en sträckning på en friluftsled mellan Replot hamn och Lillörsskatan, vilken skulle till största del följa färdigt byggda vägar och stigar. Förslaget är att Replot samfällighet i samråd med markägare och myndigheter föreslår denna alternativa sträckning i det skede då naturstigarna planeras.

<sup>76</sup> Österbottens förbund, Österbottens landskapsplan



Figur 9. Alternativ sträckning av friluftsled (gula cirklar).

Planeringen av dessa friluftsleder sköts oftast av kommunerna som också svarar för att lederna underhålls. Kommunen kan även anförtro uppgiften åt något lämpligt samfund.<sup>77</sup>

Friluftslederna kommer till vid en friluftsledsförrättning som kommunen ansöker om efter att en plan över friluftsleden vunnit laga kraft.<sup>78</sup>

I vissa fall kan det bli frågan om tvångsinlösnings av område, på en fastighet, i de fall rutten inte kan ordnas på annat sätt.<sup>79</sup>

<sup>77</sup> Finlex, Lag om friluftsliv, 2 §

<sup>78</sup> Finlex, Lag om friluftsliv, 5 §

<sup>79</sup> Hollo, E.J., *Ympäristöoikeus*, s. 418-432

## 7 Samfällighet

För att öka förståelsen och underlätta förvaltningen av det samfällda området har en utredning gjorts om samfälligheters förvaltning. Utredningen och lagstiftningen behandlar inte skilt hur samfällda områden för båthus och båtplatser sköts. Beslut om skötsel av dessa områden görs på delägarlagets stämma. Ingen specifik utredning har gjorts för samfällda områden för båthus och båtplatser.

I denna utredning kommer inte fiskelag, som utgör ett delägarlag enligt lag om samfälligheter, att behandlas. Vad som stadgas om fiskelag hittas i lag om fiske (286/1982).<sup>80</sup>

Eftersom utredningen i sig är en fristående del av examensarbetet finns utredningen att läsas som helhet i bilaga 1.

## 8 Jämförelse mellan samfälligheter i Österbotten

Jämförelser har gjorts mellan olika samfälligheter i Österbotten på det sättet att styrelseordförande har intervjuats per telefon med öppna frågor. Intervjuerna kan liknas mera vid en diskussion än en enkät. På grund av svarens natur och det faktum att i vissa fall är de beslut och åtgärder som samfälligheterna tagit inte helt i överensstämmelse med lagen, så kommer i denna jämförelse inga namn att nämnas. Ej heller redovisas hur enskilda samfälligheter sköter sina samfällda områden för båthus och båtplatser. Jämförelsen skall ses som en allmän överblick över hur dessa områden vanligtvis sköts och som ett sätt att fördjupa förståelsen av förvaltningen av dylika områden.

Man kan dra slutsatsen av dessa diskussioner att de samfällda områdena för båthus och båtplatser nästan aldrig är planerade. I många fall förbigår man även kommunens krav om åtgärdstillstånd och bygger båthusen enbart med interna beslut inom samfälligheten. En vanlig form av bygglovsbeslut är en bestämning av båthusets plats genom att styrelsen i samfälligheten gör en syn på området och utvisar en tänkbar plats.<sup>81</sup>

---

<sup>80</sup> Finlex, Lag om samfälligheter, 3 §

<sup>81</sup> Personlig kommunikation, styrelseordföranden för samfälligheter i Österbotten (mars 2012)

Planeringen av dessa områden är också en gråzon i de fall båthusen uppförs med åtgärdsstillstånd. Det korrekta vore att detaljplanera området och utvisa enskilda byggplatser, men den processen är det vanligtvis inga samfälligheter som vill gå genom. Dessa fall medför också att det finns besvärsmöjlighet och man blir även tvungen att beakta brandbestämmelser vilket medför att i ett sådant fall med detaljplan, med tomtindelning, på området skulle antalet båthusplatser troligtvis bli ännu mindre än i de fall då man använder sig av åtgärdsstillstånd och ingen plan alls över området.<sup>82</sup>

Man har ofta inom samfälligheten beslutat att styrelsen beslutar om de frågor som berör båtplatser eller byggande av båthus. I nästan alla fall har man också inom samfälligheten gjort upp vissa interna regler på hur båthusen skall se ut och hur man skall fördela rätten till båtplats eller båthus bland delägarna. I dessa bestämmelser framkommer vanligtvis storleken på båthusen, dess färgsättning och materialval. I vissa fall finns det ingen planering och reglering av områdets användning.

I alla de fall som blivit undersökta är de samfälliga områdena för båthus och båtplatser ganska små i förhållande till antalet mantalsägare. I praktiken finns det ingen samfällighet som kan erbjuda alla delägare i samfälligheten en rätt att utnyttja sin del av området och uppföra ett båthus eller anordna en båtplats på området.<sup>83</sup>

Några samfälligheter använder sig även av arrende på sina båtplatser men dessa är oftast i form av en symbolisk summa, förutom när det gäller platser vid t.ex. flytbryggor eller liknande där årskostnaden kan vara uppemot 100 €/år eller ännu högre.<sup>84</sup>

---

<sup>82</sup> Personlig kommunikation, ledande byggnadsinspektör Ben Antell, Korsholm kommun (mars 2012)

<sup>83</sup> Personlig kommunikation, styrelseordförande Vallgrund samfälligheter Rolf Sund, Korsholm (mars 2012)

<sup>84</sup> Personlig kommunikation, styrelseordföranden för samfälligheter i Österbotten (mars 2012)

## 8.1 Slutsatser

Enligt lagen om samfälligheter kan en delägare tillgodogöra sig det samfälliga området på ett sådant sätt att det inte hindrar andra delägares motsvarande nyttjande av området. Om det inte är möjligt för alla delägare att utnyttja området så skall nyttjandet ordnas i förhållande till andelarna i det samfälliga området, eller på annat sätt som delägarlaget kan besluta om.<sup>85</sup>

Beslut om detta skall framkomma på delägarstämman och beslutet gäller den mening för vilken majoriteten av rösterna angivits.<sup>86</sup>

Klara regler borde finnas för hur man skall reglera denna rätt till båtplatser eller båthus, och som det är i dagsläget använder sig samfälligheterna ofta av sunt bondförnuft, vilket är en bra praxis ända tills någon börjar besvära sig. Samfälligheten kan egentligen fatta beslut som inte följer lagens krav på delägarrens rättigheter så länge ingen besvärar sig. Detta är lagmässigt en gråzon, som tidigare inte har vållat större problem för samfälligheterna, men som så småningom, i och med att områdena blir överexploaterade, kommer att bli ett allt större problem. I personlig kommunikation med förrättningsingenjörer på lantmäteribyrån i Vasa framkom att nyttan av området borde vara i enlighet med hur stor delägare man är. I de fall där det gäller båthusplatser vore en möjlighet att hyra ut båtplatserna och fördela intäkterna mellan delägarna i förhållande till deras andelar i det samfälliga området.<sup>87</sup>

---

<sup>85</sup> Finlex, Lag om samfälligheter, 28 a §

<sup>86</sup> Finlex, Lag om samfälligheter, 7-15 §

<sup>87</sup> Personlig kommunikation, registerchef Bengt Tunis, Vasa lantmäteribyrå (april 2012)

## 9 Rättsfall

### 9.1 Allmänt

I samband med den fastighetsrättsliga undersökningen om samfälligheter har det också granskats om det finns rättsfall som gäller samfälligheter och samfällda områden. Sammanfattningsvis har tre fall granskats. Dessa är KKO:1992:146<sup>88</sup>, KKO:2007:57<sup>89</sup> och KKO:2011:68<sup>90</sup>. Av dessa är endast ett fall av intresse. Detta tyder på att förekomsten av rättstvister inte är speciellt stor, vilket till en viss del kanske förklaras av att många samfälligheter är små och icke-konstituerade. En annan orsak kan också vara det faktum att samfälligheterna i många fall använder sig av sunt bondförnuft i beslut som kan väcka anstöt, vilket leder till att ingen besvärar sig. Nedan följer en kort sammanfattning av ett rättsfall som kan anses vara av intresse för t.ex. delägarlaget i ett samfällt vattenområde.

### 9.2 KKO:2007:57 Fastighetsbildningslagen - Förutsättningar för inlösen av tillandning

Delägarlaget för en samfällad tillandning hade yrkat att ägarna till strandfastigheterna skulle lösa in tillandningen som gränsade till envar fastighet. För varje fastighet skulle provas om tillandningen kunde användas endast i anslutning till fastigheten.

Tillämpat lagrum: Fastighetsbildningslagen 60 §

Delägarlaget hade ansökt om en inlösningsförrättning av ett till fem skifteslag tillhörande bys område. Ansökan gällde inlösning av tillandning framför alla dessa byar. Förrättningsmännen beslöt att utföra förrättningen byvis. Delägarlaget grundade ansökan på att alla stränders oklarheter skulle fås bestämda samt att båtplatser, för de som inte har egen strand, skulle ordnas.

Förrättningsingenjören konstaterade att förrättningen inte kunde utföras på lagliga grunder. Förutsättningar fanns endast om delägarlaget inte kunde använda sig av den samfällda tillandningen på ett lika ändamålsenligt sätt som tidigare.

---

<sup>88</sup> Finlex, HD-prejudikat: KKO:1992:146 (läst 23.4.2012)

<sup>89</sup> Finlex, HD-prejudikat: KKO:2007:57 (läst 17.3.2012)

<sup>90</sup> Finlex, HD-prejudikat: KKO:2011:68 (läst 23.4.2012)



Förrättningsmännen beslutade att de områden som ansökts om för tillandning endast kunde användas ändamålsenligt i anslutning till fastigheterna eftersom ägobyte inte var möjligt. Förrättningsmännen beslöt utföra förrättningen.

I jorddomstolen togs upp vad som menas med tillandningens ändamånligen användning. Jorddomstolen konstaterade att en stor del av tillandningen inte kunde användas på ett ekonomiskt eller meningsfullt sätt och att tillandningen lämpade sig bäst att höra till de närliggande strandfastigheterna. Jorddomstolen beslöt att ansökan om inlösen av tillandning var enligt fastighetsbildningslagens 60 §.

Några fastighetsägare tog ärende vidare till Högsta domstolen där man beslutade att upphäva jorddomstolens samt förrättningsmännens beslut eftersom man i Högsta domstolen ansåg att i fall där användningsändamålet kan variera och när fastigheter används för skilda ändamål skall skilda bedömningar för varje fastighet göras över vilka användningsändamål som kan komma på fråga. Dessutom bedömde man att jorddomstolen utelämnat bedömningen av användningsändamålens exklusivitet. Förrättningen returneras för ny behandling till förrättningsingenjören gällande de fastigheter vars användningsändamål inte beaktats.<sup>91</sup>

## 10 Resultat

Resultatet av detta arbete är en översiktlig situationsplan över det samfälliga området för båtplatser och båthus i Replot. Till planen hör en översiktskarta över området som utvisar nya tänkbara båthusplatser och även befintliga byggnader. I översiktskartan är alla båthus numrerade, vilket innebär att samfälligheten nu får en möjlighet på samma gång att föra register över båthusens ägare. De nya båthusen är försedda med ett index så att de skall gå att urskilja. Till översiktskartan hör situationsplaner för varje enskild ny båthusplats. Till detta har också framförts en rekommendation att samfälligheten även börjar använda sig av en standardmodell på sina båthus. Samfälligheten kunde ha färdiga ritningar på ett sådant båthus, vilket innebär att i samband med ansökan om båtplats skulle alla nödvändiga papper fås direkt från samfälligheten. Till planen hör också ett regelverk som uppgjorts i enlighet med Korsholm kommuns byggnadsordning och

---

<sup>91</sup> Finlex, HD-prejudikat: KKO:2007:57 (läst 23.4.2012)

med synpunkter från styrelsen i samfälligheten över hur båthusen bör se ut och vad som tillåts på området.

Ett annat resultat av arbetet är textsammanställningen över hur samfälligheter uppstår och sköts, vilken kan ses som en informationskälla och en sammanfattning om lag om samfälligheter som kan användas i förvaltningen av samfälligheten

Textsammanställningen om samfälligheter finns som helhet i bilaga 1. Översiktskartan finns som bilaga 2 och en situationsplan som bilaga 3. Regelverket finns som bilaga 4.

## 11 Slutsatser

Planering av samfällda områden för båthus och båtplatser är en gråzon där den smidigaste lösningen är samverkan med kommunens byggnadstillsynsmyndighet. Det faktum att största delen av de samfällda områdena är för små för att klara av alla delägares rätt till ett eget båthus kan medföra komplikationer. Bestämmandet av vem som skall få rätt att få en viss båtplats eller rätt att bygga båthus är oftast ett känsligt ämne, speciellt i byar där bosättning nära vatten funnits länge. I dessa fall kan dispyter uppstå mellan personer som av gammal hävd använt en viss plats och samfällighetens styrelse, som vanligen bestämmer om nya båtplatser.

Kraven som ställs på det samfällda området ökar också i takt med att samhället utvecklas. Förr kanske man tog sig till fots, med häst eller cykel till båhuset som oftast var ganska litet och okomplicerat och vars främsta användning var fisket som bedrevs av skärgårdsbefolkningen på orten. I dagens läge blir båtarna bara större och nu krävs också väg till båhuset samt eventuell parkeringsplats, eftersom man ofta har flera bilar inom samma hushåll. Dessutom kan man nuförtiden inte räkna med att det är endast ortsbefolkningen som är delägare i det samfällda området. Detta försvårar ännu mera beslutsfattandet av vem som skall få rätten till en viss båtplats. Skall den lokala ortsbon som stöder byaverksamheten på orten, ställer upp på talkon och liknande, men som bara har en promilles del av det samfällda området få en viss båtplats, eller ska Nokiamiljonären från Helsingfors som äger en större andel än ortsbon, men som endast är på besök ett par gånger per sommar, få samma båtplats? Många förstår inte detta utan ser t.ex. efter en förrättning att fastigheten har andelar i samfällda områden för båthus och båtplatser

och ringer därefter styrelseordförande i samfälligheten och frågar var båtplatsen är som om det skulle vara en självklarhet att den finns utvisad i terrängen redo att användas när som helst.

## 12 Diskussion och förslag till vidare forskning

Mitt förslag till de samfälligheter som kämpar med dessa problem är att ta tag i det så fort det går och skapa klara regler för områdets användning och delägarnas nyttjanderätt. I många fall kan arbetet att få bort ett visst båthus som byggts på fel sätt vara mycket större än arbetet att förhindra byggandet från första början. Samfälligheterna borde ha färdigt uppgjorda planer för områden där nybyggande tillåts samt regelverk som styr detta. Beroende på vilka typer av båthus som byggs så ställs olika krav, men det hindrar inte samfälligheterna från att ha egna interna regler för byggande på det samfälliga området. Regelverk som t.ex. styr färgsättning, val av fasad- och takmaterial, placering av dörrar och fönster och liknande, kunde vara bra att ha färdigt uppgjorda. Dessutom borde det klart och tydligt beslutas på vilket sätt man reglerar rätten till en viss båtplats eller rätten att bygga ett båthus. Denna rätt kan variera från område till område. Vissa vill ge ortsbefolkningen en förhandsrätt och andra vill att rätten ska baseras på storleken av mantalsrätten. Det korrekta vore att nyttjanderätten fördelas enligt andelen i samfälligheten, men enligt lag om samfälligheter<sup>92</sup> kan delägarlaget besluta om annat sätt att fördela rätten, vilket innebär tolkningsmöjligheter. Det som man bör komma ihåg när man börjar fundera på att begränsa nyttjanderätten, eller ge vissa delägare en ”förkörsrätt”, är att aspekter såsom diskriminering och särbehandling träder fram.

När båthusen är byggda borde det dessutom finnas regelverk som gäller användandet och förvaltandet av båhuset. I detta regelverk kunde framgå hur båhuset och dess näromgivning skall skötas och på vilka grunder samfälligheten kan upphäva rätten till ett båthus eller båtplats och kräva den tillbaka.

Att använda sig av arrende på båthusen kunde också vara ett alternativt sätt att styra byggandet på ett samfällt område för båthus. Då skulle man få ett klart system på vem som är innehavare av ett båthus. Dessutom kunde man då ställa mer specifika

---

<sup>92</sup> Finlex, Lag om samfälligheter, 28 a §

krav gällande vad som händer med båthuset vid t.ex. generationsväxling eller ägobyte. Detta kunde innebära att inga båthus skulle överges, eftersom klausuler om att samfälligheten kan överta ett båthus eller arrendera ut det åt en tredje part kunde finnas med i arrendekontraktet. Användningen av arrendekontrakt skulle ge mer frihet åt samfälligheten.

Som vidare forskning skulle jag föreslå en utökning av området för att jämföra hur man sköter samfällda områden för båthus och båtplatser t.ex. i Nyland. Dessutom kunde en utredning om försäljningspriser på fastigheter med andel i samfällt område för båtplats jämföras med försäljningspriset på en fastighet utan motsvarande andel, eftersom marknadsföring av att fastigheten har andel i samfällt område för båtplatser kan ses som missvisande i det faktum att det i många fall kan vara svårt att få denna båtplats eftersom de samfällda områdena är för små och redan fullbyggda.

De egna lärdomarna av detta arbete är en större förståelse för lagstiftningen kring samfälligheter samt de faktorer och verktyg som styr markanvändandet och byggandet.

Nyttan samfälligheten har av detta arbete är mångsidig. Det mest användbara är regelverket som ger konkreta regler på hur byggandet på området skall se ut och även ställer krav på delägarna efter byggandet så att inte båthusen lämnas och börjar förfalla. Med numreringen av båthusen finns möjligheten nu också att börja föra register på båthusen och dess ägare. Arbetet ger också en större inblick i hur planläggningen går till. Dessutom finns nu möjligheten att studera utredningen om samfälligheter och använda den som en guide ifall frågor eller oklarheter gällande lagstiftningen uppstår.

## 13 Källförteckning

Adress för medborgartjänster, ansökan/anmälan till kommunens byggnadstillsynsmyndighet

[http://www.suomi.fi/suomifi/svenska/e-tjanster/blanketter/kun\\_ke6666/index.html](http://www.suomi.fi/suomifi/svenska/e-tjanster/blanketter/kun_ke6666/index.html)  
(läst: 21.3.2012).

Finlex, Fastighetsbildningsförordning, 20.12.1996/1189

Finlex, Fastighetsbildningslag, 12.4.1995/554

Finlex, HD-prejudikat: KKO:1992:146 (läst: 23.4.2012)

Finlex, HD-prejudikat: KKO:2007:57 (läst: 17.3.2012)

Finlex, HD-prejudikat: KKO:2011:68 (läst: 23.4.2012)

Finlex, Jordabalk, 12.4.1995/540

Finlex, Lag om friluftsliv, 13.7.1973/606

Finlex, Lag om samfälligheter, 18.8.1989/758

Finlex, Markanvändnings- och byggförordning, 10.9.1999/895

Finlex, Markanvändnings- och bygglag 5.2.1999/132

Finlex, Vattenlagen, 19.5.1961/264

Fränti-Pitkäranta, M., Palo, T., Nirkko, P., Söyrilä, S-L., Hansio, I. (2002). RT 15-10784  
*Asemapiirrustuksen laatiminen.*

Hollo, E.J., (1991). *Ympäristöoikeus*. s. 418-423. Helsinki.

Korsholm kommun, ansökan om bygglov

<http://www.korsholm.fi/sv/document.aspx?DocID=1185&MenuID=0&TocID=43>  
(läst: 21.3.2012).

Korsholm kommun, byggnadsordning

<http://www.korsholm.fi/medialibrary/data/F%C3%B6rnyad%20byggnadsordning-%7Butfmt-v2ffo-nncwo%7D.pdf> (läst: 14.3.2012).

Korsholm kommun, Replotbron

<http://www.korsholm.fi/sv/document.aspx?DocID=963&MenuID=10&TocID=0>

(läst: 16.4.2012).

Korsholm kommun, Replot - Björkö stranddelgeneralplan, kommunfullmäktige 9.11.2000

§ 131, 7.6.2001 § 85.

Korsholms skärgård, Replot kyrkby

<http://www.korsholmsskargard.fi/index.php?tocID=129&sprak=swe> (läst: 20.2.2012).

Lantmäteriverket, Handbok för förrättningsförfarande, 1996

<http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/HFFuppdatt18032010.pdf>

(läst: 19.4.2012).

Lantmäteriverket, Kartplatsen för alla

<http://kansalaisen.karttapaikka.fi/kartanhaku/osoitehaku.html?lang=fi>

Maankäyttö, Yhteisten alueiden hallinto uudistuu, 1/2001

[http://www.maankaytto.fi/arkisto/mk101/mk101\\_341\\_vilksa.pdf](http://www.maankaytto.fi/arkisto/mk101/mk101_341_vilksa.pdf) (läst: 19.4.2012).

Statens miljöförvaltning, Allemansrätten-frihet och ansvar går hand i hand, 2007

<http://www.ymparisto.fi/download.asp?contentid=25602&lan=fi> (läst: 17.4.2012).

Statens miljöförvaltning, Finlands byggbestämmelsesamling A2 (läst: 21.3.2012).

Statens miljöförvaltning, Finlands byggbestämmelsesamling, se exempelvis A1

<http://www.miljo.fi/default.asp?contentid=384870&lan=SV> (läst: 21.3.2012).

Statens miljöförvaltning, generalplanläggning

<http://www.miljo.fi/default.asp?contentid=407006&lan=SV> (läst: 11.3.2012).

Statens miljöförvaltning,Handledning 12 Beteckningar och bestämmelser i detaljplaner

<http://www.ymparisto.fi/download.asp?contentid=14363&lan=sv> (läst: 18.4.2012).

Statens miljöförvaltning, riksomfattande mål för områdesanvändning

<http://www.ymparisto.fi/default.asp?node=1112&lan=sv> (läst: 17.4.2012).

Sydvästra Finlands miljöcentral, Handbok nr 5 Strandplanering inom glesbygdsområde:  
stranddetaljplan

<http://www.ymparisto.fi/download.asp?contentid=54440&lan=SV> (läst: 1.4.2012).

Österbottens förbund, Österbottens landskapsplan

<http://www.obotnia.fi/sv/d-Startsida%C3%96sterbottensf%C3%B6rbund.aspx?docID=304>  
(läst: 9.3.2012).

Österbottens förbund, Österbottens landskapsplan, planbeskrivning

<http://www.obotnia.fi/sv/binaryviewer.aspx?MediaID=1578> (läst: 18.4.2012).

## **14 Bilageförteckning**

1. Utredning om samfälligheter
2. Översiktsplan
3. Exempel på situationsplan
4. Regelverk

## Innehåll

1	Samfällighet.....	1
1.1	Allmänt.....	1
1.2	Förvaltning av samfälligheter.....	1
1.3	Delägarlag.....	1
1.4	Konstituerande av delägarlag.....	2
1.5	Beslutandet i ett delägarlag.....	2
1.6	Delägarlagets stadgar .....	4
1.7	Beredning och verkställande av beslut.....	4
1.8	Upphävande av beslut .....	5
1.9	Delägarlaget som juridisk person .....	6
1.10	Delägarers rätt att tillgodogöra sig det samfällda området .....	7
1.11	Skyldighet att betala ersättning i särskilda fall .....	7
1.12	Förvärv av en till delägarfastighet hörande andel .....	8
1.13	Bestämmelser om angelägenheter som gäller delägarlagets ekonomi.....	8
1.14	Registrering av konstituerade delägarlag .....	9
1.15	Upplösning av delägarlag.....	9
1.16	Bildande av ett samfällt område .....	10
1.17	Anhängiggörande.....	10
2	Källförteckning.....	11



## 1 Samfällighet

I denna utredning kommer inte fiskelag, som utgör ett delägarlag enligt Lag om samfälligheter, att behandlas. Vad som stadgas om fiskelag hittas i Lag om fiske (286/1982).<sup>1</sup>

### 1.1 Allmänt

Med ett samfällt område menas ett område som hör till två eller flera fastigheter gemensamt enligt andelar som bestämts på vissa grunder.<sup>2</sup>

Oklarheter gällande ett samfällt områdes delägare eller delägarnas andelar kan om nödvändigt utredas och avgöras enligt en fastighetsbestämning.<sup>3</sup>

### 1.2 Förvaltning av samfälligheter

Förvaltningen av samfälligheter är oftast icke konstituerad eftersom en stor del av samfälligheterna är små samfällda områden med ett litet antal delägare. Däremot är större samfälligheter ofta organiserade och underkastade ordnade former. Som stöd för verksamheten används stadgar och delägarlaget är då konstituerat.<sup>4</sup>

### 1.3 Delägarlag

Om fastigheten har andel i ett samfällt område är fastighetens ägare delägare i samfälligheten. Delägarna i sin tur bildar ett delägarlag.<sup>5</sup>

Delägarlaget ansvarar för att förvaltningen av samfälligheten och angelägenheter som gäller det samfällda området sköts.<sup>6</sup>

Som underlag för denna verksamhet kan man godkänna stadgar och delägarlaget underkastar sig således ordnade former. Delägarlaget är m.a.o. konstituerat.<sup>7</sup>

---

<sup>1</sup> Finlex, Lag om samfälligheter, 3 §

<sup>2</sup> Finlex, Lag om samfälligheter, 2§

<sup>3</sup> Finlex, Fastighetsbildningslag, 101§

<sup>4</sup> Maankäyttö, Yhteisten alueiden hallinto uudistuu, s. 44-45

<sup>5</sup> Finlex, Lag om samfälligheter, 3 §

<sup>6</sup> Finlex, Lag om samfälligheter, 4 §

För att upprätthålla skötseln av samfälligheten och för kostnader som är nödvändiga för upprätthållandet kan delägarna anbefallas att betala avgifter som bestämts enligt delägarnas andelstal i samfälligheten eller på någon annan grund som bestämts av delägarlaget.<sup>8</sup>

Delägarlaget betraktas som en juridisk person och kärar och svarar således i ärenden som gäller samfälligheten. Detta medför också att delägarlaget kan förvärva rättigheter och ingå förbindelser som krävs för fullgörandet av sina uppgifter. Trots detta är inte delägarna i samfälligheten personligt ansvariga för delägarlagets skyldigheter.<sup>9</sup>

#### **1.4 Konstituerande av delägarlag**

Beslutanderätten i delägarlaget utövas vanligtvis av delägarstämman och om det finns föreskrivet i stadgarna kan även beslutanderätten utövas av fullmäktige, som väljs av delägarna. Utöver detta finns även möjligheten att delägarna beslutar om angelägenheter som berör delägarlaget, såtillvida alla delägarna är ense om beslutet.<sup>10</sup>

Vid delägarstämman tillkommer varje delägare en rösträtt i enlighet med sin andel i samfälligheten. Detta gäller inte vid val av ordförande då alla har lika rösträtt. För en samägd fastighet utövas rösträtten av de närvarande samägarna gemensamt och är dessa oense fördelas rösträtten för en samägare enligt den andel han äger.<sup>11</sup>

#### **1.5 Beslutandet i ett delägarlag**

Ett konstituerat delägarlags stämma sammankallas vanligtvis av styrelsen eller en ombudsman. En delägare med sammanlagd andel av minst en tiondel av samtliga andelar kan också kräva i ett skriftligt meddelande att stämman sammankallas för behandling av ett ärende.<sup>12</sup>

---

<sup>7</sup> Finlex, Lag om samfälligheter, 4 §

<sup>8</sup> Finlex, Lag om samfälligheter, 5 §

<sup>9</sup> Finlex, Lag om samfälligheter, 6 §

<sup>10</sup> Finlex, Lag om samfälligheter, 7 §

<sup>11</sup> Finlex, Lag om samfälligheter, 8 §

<sup>12</sup> Finlex, Lag om samfälligheter, 9 §

Ett icke-konstituerat delägarlag har inga verkställande organ och således är det upp till någon av delägarna att ombesörja att stämman sammankallas då ett ärende ska behandlas. Det är också möjligt för en delägare att hos lantmäteribyrån anhålla om sammankallning av stämma. För detta uppbärs en avgift enligt lagen om grunderna för avgifter till staten.<sup>13</sup>

I stadgarna kan man bestämma hur stämman tillkännages, men vanligtvis sker det genom brev till varje delägare alternativt en annons i en på orten allmänt spridd tidning. Kallelsebreven skall postas och meddelandet annonseras minst 14 dagar före stämman.<sup>14</sup>

I paragraf 29 stadgas att varje delägare eller fullmäktig har rätt att skicka kallelse på delägarlagets bekostnad i de fall då styrelsen eller ombudsmannen inte sammankallar en delägarstämma eller fullmäktigemöte som tidigare beslutats skall hållas vid en viss tidpunkt.<sup>15</sup>

En viktig aspekt nämns i 12 § i lag om samfälligheter, enligt vilken vid delägarstämman endast får fattas beslut i de ärenden som nämns i kallelsen. Ovan har tidigare konstaterats att det finns ett undantag till denna paragraf och det är om samtliga delägare är närvarande vid stämman och ense i sitt beslut. I ett sådant fall kan man besluta om andra ärenden än de som nämns i kallelsen och detta kommer sig av stadgandet i 7 § 2 mom.<sup>16</sup>

Ombud kan företräda en delägare på en stämma och i samma paragraf har också intagits ett stadgande till fördel för minoriteten. I enlighet med lagen får ingen rösta med ett röstetal som överskrider 30 % av de närvarande delägarnas sammanlagda röstetal, såvida inte man stadgat om annat.<sup>17</sup>

Besluten som fattas vid stämman fattas enligt huvudregeln med enkel röstmajoritet. Såvida detta inte lyckas gäller den åsikt som biträtts av majoriteten beräknad enligt huvudtalet. Faller rösterna lika även då är det

---

<sup>13</sup> Finlex, Lag om samfälligheter, 10 §

<sup>14</sup> Finlex, Lag om samfälligheter, 11 §

<sup>15</sup> Finlex, Lag om samfälligheter, 29 §

<sup>16</sup> Finlex, Lag om samfälligheter, 12 §

<sup>17</sup> Finlex, Lag om samfälligheter, 14 §

ordförande som har sista ordet ifall han är delägare. Annars är det lotten som avgör.<sup>18</sup>

Vissa beslut kräver dock att beslutet understöds av minst två tredjedelar av det sammanlagda röstantalet för delägare som deltagit i omröstningen och av minst en tredjedel av de röstande om besluten gäller t.ex. ändring av stadgar, upptagande av lån eller fastställande av avgifter som delägarna ska betala.<sup>19</sup>

## 1.6 Delägarlagets stadgar

I samband med konstituerandet av delägarlaget är den mest centrala frågan godkännandet av stadgar. Vad som måste nämnas finns angivet i lagen om samfälligheter men delägarlagets namn och hemort, rätten att teckna delägarlagets namn, räkenskapsperioden och hur stämman sammankallas är exempel på punkter som bör finnas med i stadgan.<sup>20</sup>

Delägarlagets stadgar och stadgeändringar ska underställas regionförvaltningsverket för fastställelse, och de träder i kraft när fastställelsebeslutet vunnit laga kraft. Regionförvaltningsverket fastställer om stadgarna överensstämmer enligt lagen och inte medför skada för någon delägare. Ändring över beslutet kan sökas genom besvär hos landsbygdsnäringsarnas besvärsnämnd med iakttagande av förvaltningsprocesslagen.<sup>21</sup>

## 1.7 Beredning och verkställande av beslut

Enligt 19 § är styrelsen det beredande och verkställande organet i det konstituerade delägarlaget. Styrelsens uppgift är dessutom att använda sig av delägarlagets talerätt i domstol och hos andra myndigheter samt också i övrigt representera delägarlaget gentemot utomstående organ.<sup>22</sup>

Verksamheten i ett delägarlag är av den typen att det ibland krävs snabba och nödvändiga beslut inom styrelsen. Av denna anledning har man intagit ett

---

<sup>18</sup> Finlex, Lag om samfälligheter, 15 §

<sup>19</sup> Finlex, Lag om samfälligheter, 17 §

<sup>20</sup> Finlex, Lag om samfälligheter, 18 §

<sup>21</sup> Ibid

<sup>22</sup> Finlex, Lag om samfälligheter, 19 §

stadgande, enligt vilket ärendena avgörs med enkel majoritet i styrelsen d.v.s. att ett förslag vid en omröstning måste stödjas av mer än hälften av det totala antalet givna röster.<sup>23</sup>

I stadgarna kan bestämmas att styrelsen kan utöva beslutanderätt i stället för delägarstämman i en angelägenhet av ringa betydelse som fastställs i stadgarna och som gäller delägarlaget.<sup>24</sup>

I vissa fall kan det vara fördelaktigt att delägarlaget har en eller flera ombudsmän i stället för en styrelse. Detta blir aktuellt, då delägarna anser att en heltidssysselsatt ombudsman är nödvändig. Ifall delägarlaget har en ombudsman i stället för en styrelse, gäller angående ombudsmannen vad som bestäms om styrelsen. Ombudsmannen skall dessutom ha en suppleant.<sup>25</sup>

## 1.8 Upphävande av beslut

Av hänsyn till den enskilde delägarrens rättsskydd är det befogat att ha en möjlighet att överföra och granska ett beslut hos domstol i de fall delägarrens anser att beslutet fattats i fel ordning eller då det i övrigt strider mot lagen eller delägarlagets stadgar. Talan kan väckas mot beslut som fattats av delägarstämman, fullmäktige eller styrelsen och skall göras vid tingsrätten inom 60 dagar från det att beslutet fattades.<sup>26</sup>

Enligt huvudregeln kan ett beslut verkställas först efter det att tiden för anförande av besvär har gått ut. Ifall beslutet klandras, kan behandlingen i domstol ta lång tid i anspråk. Ett ärende kan p.g.a. av sin karaktär vara sådant att det inte tål uppskov med avseende på verkställigheten. Av denna anledning har domstolen givits rätt att genom beslut ge delägarlaget tillstånd till direkt verkställighet av beslutet, ifall för detta föreligger särskilda skäl och verkställigheten inte gör ändringssökandet onödigt.<sup>27</sup>

Till paragraf 23 finns också ett tillägg som säger att en delägare även kan yrka på rättning av beslut, hos delägarstämman eller fullmäktige, i de fall då beslut

---

<sup>23</sup> Finlex, Lag om samfälligheter, 20 §

<sup>24</sup> Finlex, Lag om samfälligheter, 19 §

<sup>25</sup> Finlex, Lag om samfälligheter, 22 §

<sup>26</sup> Finlex, Lag om samfälligheter, 23 §

<sup>27</sup> Finlex, Lag om samfälligheter, 23 §

tillkommit i fel ordning, strider mot lag, förordning, delägarlagets stadgar eller om beslutet kränkt delägarlagets rätt. Rättelseyrkandet ska framställas inom 21 dagar från att beslutet fattades och styrelsen skall inom 30 dagar från att rättelseyrkandet framställdes sammankalla delägarstämman eller fullmäktige för att behandla rättelseyrkandet. Detta medför att man i många fall kan slippa dyra och långa rättsprocesser för att få ett beslut ändrat.<sup>28</sup>

Även delägare i ett icke-konstituerat delägarlag har möjlighet att föra sin sak till domstol för prövning, då det gäller tryggnad av hans rätt i fråga om det samfälliga området. Detta trots att delägarlaget genom majoritetsbeslut har avstått från rättegång och valt att inte bevaka sina fördelar i ett ärende som behandlas i domstol. När en enskild delägare sätter igång en rättsprocess är de övriga delägarna skyldiga att delta i rättegångskostnaderna till den del de anses få nytta av rättegången. Vad som vinnas i en sådan rättegång kommer delägarlaget till godo.<sup>29</sup>

Utan hinder av ovanstående kan även en delägare, i ett ärende där delägarlaget är part, vid domstol eller annan myndighet på egen bekostnad föra talan om sin andel.<sup>30</sup>

I ett konstituerat delägarlag skall stämning och annat meddelande som berör delägarlaget ges för kännedom till ombudsmannen eller någon medlem i styrelsen. I fråga om ett icke-konstituerat delägarlag tillämpas 11 kap. 14 § 1 mom. rättegångsbalken i fråga om stämning till rättegång.<sup>31</sup>

## 1.9 Delägarlaget som juridisk person

Såsom tidigare framgått är delägarlaget en rättsperson som kärar och svarar i de ärenden som berör samfälligheten. Detta innebär delägarlaget svarar för sina utgifter och således också sina skulder. Av denna anledning finns stadgat

---

<sup>28</sup> Finlex, Lag om samfälligheter, 23 a §

<sup>29</sup> Finlex, Lag om samfälligheter, 24 §

<sup>30</sup> Finlex, Lag om samfälligheter, 25 §

<sup>31</sup> Finlex, Lag om samfälligheter, 26 §

att en samfällighet eller gemensam särskild förmån kan mätas ut för delägarlagets skulder. Utsökningslagen stadgar utförligare om utmätning.<sup>32</sup>

### **1.10 Delägares rätt att tillgodogöra sig det samfällda området**

En delägare har rätt att använda sig av de användningsändamål som finns i samfälligheten till den del att användandet inte hindrar andra delägare från att nyttja sin del. Detta gäller inte om delägarlaget beslutat om annat eller om det strider mot stadgarna. Om behoven inte motsvarar utsträckningen kan också överenskommas eller fastställas i beslut om att delägare nyttjar området i mån av sina andelar. Om en delägare vill nyttja området på ett sätt som avviker från användningsändamålet kan delägaren göra så utan de övriga delägarnas samtycke eller tillstånd såvida inte annat har beslutats eller stadgats. Om tillstånd enligt annan lag, t.ex. vattenlagen, krävs för nyttjande av ovanstående åtgärder har delägaren rätt att anhängiggöra tillståndsärendet.<sup>33</sup>

### **1.11 Skyldighet att betala ersättning i särskilda fall**

För tryggande av delägarnas ekonomiska intressen finns stadgat att styrelsemedlemmar, ombudsmän och anställda vid delägarlag skall vara skyldiga att ersätta skador som de i sin verksamhet har förorsakat delägarlagen uppsåtligen eller av vållande. Detsamma gäller om skadan har förorsakats en medlem i delägarlaget uppsåtligen eller av vållande genom överträdelse av lagen om samfälligheter eller delägarlagets stadgar. Angående jämkning av skadeståndet samt fördelning av skadeståndsansvaret mellan två eller flera skadeståndsskyldiga gäller 2 och 6 kap. skadeståndslagen (412/1974). Talan angående ersättande av skada som förorsakats delägarlaget kan väckas också vid domstol på delägarlagets hemort, men huvudregeln är att talan väcks vid domstol på svarandens hemort.<sup>34</sup>

---

<sup>32</sup> Finlex, Lag om samfälligheter, 27 §

<sup>33</sup> Finlex, Lag om samfälligheter, 28 a §

<sup>34</sup> Finlex, Lag om samfälligheter, 30 a §

## 1.12 Förvärv av en till delägarfastighet hörande andel

Delägarlaget kan förvärva en sådan andel i en samfällighet eller gemensam särskild förmån som hör till en delägarfastighet. Den förvärvade andelen skall anslutas till delägarfastigheterna i förhållande till deras andelar vid en förrättning på vilken skall tillämpas vad som i 13 kap. fastighetsbildningslagen (554/1995) bestäms om överföring av andelar eller förmåner från en fastighet till en annan. Överföring kan ske även om någon delägarfastighet finns i en annan kommun. Bestämmelser om fogande till en samfällighet av ett område som ett delägarlag har fått genom överlåtelse ingår i 13 kap. fastighetsbildningslagen (554/1995).<sup>35</sup>

## 1.13 Bestämmelser om angelägenheter som gäller delägarlagets ekonomi

I och med lagändringen (686/2000) har i lagen intagits bestämmelser om angelägenheter som gäller delägarlagets ekonomi och delägarnas rätt att bekanta sig med delägarlagets bokföring och andra handlingar som hänför sig till delägarlagets verksamhet. För att delägaren skall kunna bevaka sina egna ekonomiska rättigheter i delägarlaget är det viktigt att behövliga handlingar som gäller delägarlagets ekonomi existerar och att delägaren kan bevaka delägarlagets medelsanvändning. Därför har i lagen tryggats rätt för delägare att få information om delägarlagets förvaltning av tillgångarna.<sup>36</sup>

I bokföringslagen (1336/1997) ingår allmänna bestämmelser om bokföringsskyldigheten. Bestämmelserna i bokföringslagen gäller också delägarlag som avses i lagen om samfälligheter när de driver rörelse eller yrke. Detta grundar sig på att det i 1 kap. 1 § 1 mom. Bokföringslagen bestäms att var och en som driver rörelse eller utövar yrke är skyldig att föra bok över denna verksamhet.<sup>37</sup>

Bestämmelserna i bokföringslagen gäller direkt sådana delägarlag som driver rörelse eller yrke. I fråga om andra delägarlag finns däremot inga bestämmelser som uttryckligen gäller bokföringsskyldigheten. För att delägarna skall kunna

---

<sup>35</sup> Finlex, Lag om samfälligheter, 31 §

<sup>36</sup> Finlex, Lag om samfälligheter, 32 a-c §

<sup>37</sup> Finlex, Bokföringslag, 1 §



bevaka sina ekonomiska rättigheter i delägarlaget bör också delägarlag som inte driver rörelse eller yrke som enligt bokföringslagen gör delägarlaget bokföringsskyldigt dock bevara uppgifter om sina inkomster och utgifter samt sin penningrörelse. Fastän delägarlaget inte driver rörelse eller yrke som avses i bokföringslagen ligger det i delägarnas intresse att veta var delägarlagets pengar finns och hur delägarlagets penningrörelse sköts. I paragraf 32 a-c stadgas om delägarens rätt att ta del av delägarlagets bokföring och andra handlingar som uppkommer.<sup>38</sup>

### 1.14 Registrering av konstituerade delägarlag

Med tanke på erhållandet av uppgifter och underlättandet av myndigheternas arbete är det nödvändigt att registrera de konstituerade delägarlagen samt att hålla kontaktuppgifter om styrelsen ordförande, vice ordförande eller ombudsman á jour. Dessa uppgifter skall tillställas lantmäteriverket samt regionförvaltningsverket.<sup>39</sup>

### 1.15 Upplösning av delägarlag

Sist i Lag om samfälligheter stadgas om upplösandet av ett delägarlag. Orsaker till upplösning kan vara t.ex. att hela samfälligheten inlöses eller delas mellan delägarfastigheterna.<sup>40</sup> Delägarlag som avses i gällande lag om samfälligheter är juridiska personer, och de samfällda områdena eller de gemensamma särskilda förmånerna kan enligt 27 § mätas ut för delägarlagets skulder.

Ett samfällt område är dock inte inteckningsbart, eftersom en förutsättning för inteckning är att lagfart kan beviljas på objektet.<sup>41</sup>

När ett delägarlag upplöses bör också delägarlagets skulder alltid förfalla till betalning vid upplösningen, eftersom inget delägarlag finns efter det. Om ett samfällt område försvinner finns inte heller längre något delägarlag som avses i 3 § och som är en sådan juridisk person som avses i 6 §. Delägarlaget bör förvissa sig om att det inte har några obetalda skulder. Därför skall delägarlaget,

---

<sup>38</sup> Finlex, Lag om samfälligheter, 32 a-c §

<sup>39</sup> Finlex, Lag om samfälligheter, 33 §

<sup>40</sup> Finlex, Lag om samfälligheter, 33 a §

<sup>41</sup> Finlex, Jordabalken, 16 kap. 1 §

om det inte har kännedom om sina samtliga borgenärer, låta utfärda en offentlig stämning på de okända borgenärerna.<sup>42</sup>

### 1.16 Bildande av ett samfällt område

Ett samfällt område kan bildas av en eller flera fastigheters enskilda ägor om sakägarna gör upp ett avtal om bildningen. Vissa restriktioner för bildande av samfällt område finns dock. Inom ett detaljplanerat område och för en samfällad skog, en väg, ett avloppsdike eller för annat ledande av vatten får samfällda områden inte bildas.<sup>43</sup>

I avtalet bör nämnas om det samfällda områdets användningsändamål, gränser för området, varje fastighets andel samt eventuella ersättningar som ska betalas.<sup>44</sup>

En förutsättning för bildande av ett samfällt område är att området ska vara funktionellt med tanke på användningen och skötseln av området och att fogandet eller sammanslagningen till ett samfällt område inte äventyrar klarheten i fastighetssystemet och fastighetsindelningen.<sup>45</sup>

### 1.17 Anhängiggörande

Bildandet av ett samfällt område kan sökas av en enskild delägare, om man har uppgjort en skriftlig överenskommelse om bildandet. Om alla delägare å andra sidan söker om förrättning behövs inget skriftligt avtal utan avtalet kan ingås vid förrättningen.<sup>46</sup>

---

<sup>42</sup> Finlex, Lag om samfälligheter, 33 a §

<sup>43</sup> Finlex, Fastighetsbildningslag, 132 §

<sup>44</sup> Finlex, Fastighetsbildningsförordning, 36 §

<sup>45</sup> Finlex, Fastighetsbildningslag, 134 §

<sup>46</sup> Lantmäteriverket, Handbok för förrättningsförfarande, 12.1.1

## 2 Källförteckning

Finlex, Bokföringslag 30.12.1997/1336

Finlex, Fastighetsbildningsförordning, 20.12.1996/1189

Finlex, Fastighetsbildningslag, 12.4.1995/554

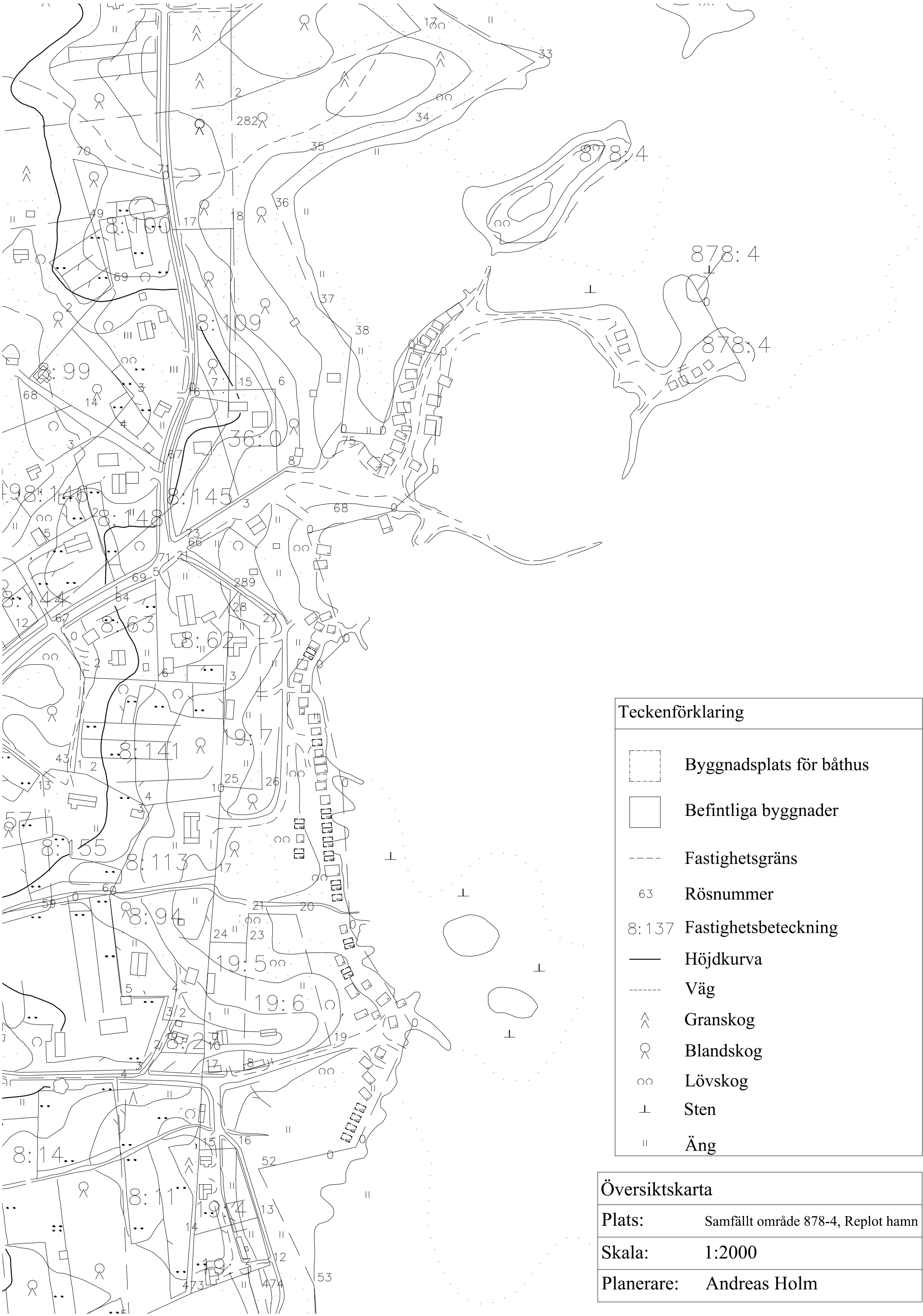
Finlex, Jordabalk, 12.4.1995/540

Finlex, Lag om samfälligheter, 18.8.1989/758

Lantmäteriverket, Handbok för förrättningsförfarande

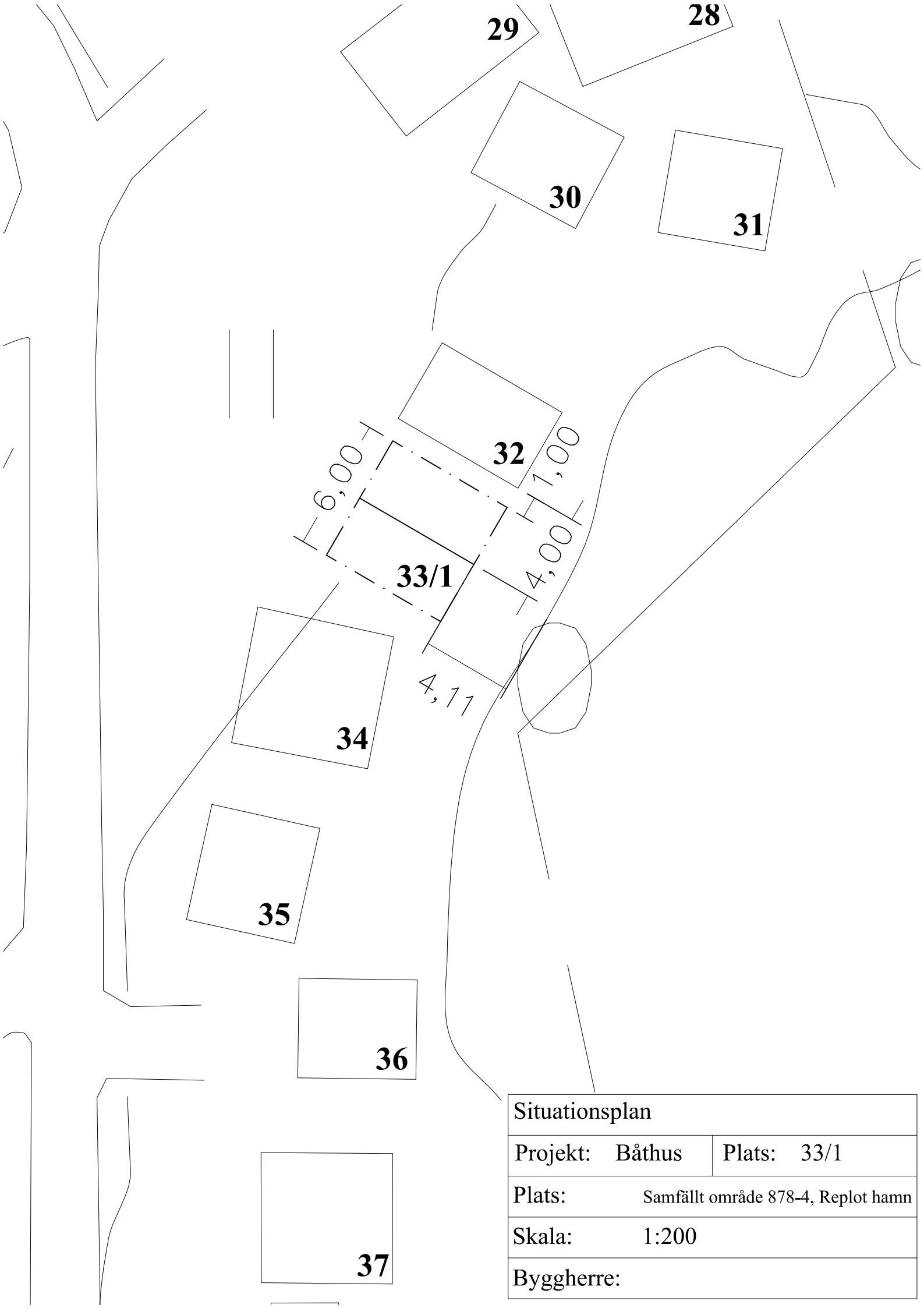
Maankäyttö, Yhteisten alueiden hallinto uudistuu, 1/2001

[http://www.maankaytto.fi/arkisto/mk101/mk101\\_341\\_vilksa.pdf](http://www.maankaytto.fi/arkisto/mk101/mk101_341_vilksa.pdf) (läst: 18.4.2012)



Teckenförklaring	
	Byggnadsplats för båthus
	Befintliga byggnader
	Fastighetsgräns
63	Rösnummer
8:137	Fastighetsbeteckning
	Höjdkurva
	Väg
	Granskog
	Blandskog
	Lövskog
	Sten
	Äng

Översiktskarta	
Plats:	Samfällt område 878-4, Replot hamn
Skala:	1:2000
Planerare:	Andreas Holm



<b>Situationsplan</b>	
<b>Projekt: Båthus</b>	<b>Plats: 33/1</b>
<b>Plats:</b>	Samfällt område 878-4, Replot hamn
<b>Skala:</b>	1:200
<b>Byggherre:</b>	

## Regelverk för byggande av båthus på området

### Takmaterial

- Takmaterialet bör vara av plåt.

### Färgsättning

- Båthusen bör vara rödmålade med vita knutar eller behandlade med järnsulfat.

### Dörrar

- Färgen på dörrarna bör vara gul eller brun. Dörrarna bör helst placeras på någon av kortsidorna på båthuset.

### Fasad

- Fasaden bör bestå av stående träpanel.

### Fönster

- Fönster tillåts ej på byggnaderna.

### Allmänt

- Byggnaderna bör byggas i enlighet med Korsholm kommuns byggnadsordning.
- Träbryggor, verandor, badtunnor eller andra tillbyggnader tillåts ej utan samfällighetens uttryckliga tillstånd.
- Byggnaderna bör vara anpassade till den övriga bebyggda omgivningen.
- Yrkesfiskare tillåts ha el inne i båthuset
- Inga fasadbelysningar tillåts på båthusen. Yrkesfiskare kan beviljas undantag för denna regel.
- Innehavarna av båthusen ansvarar för att båthusen underhålls och sköts samt att näromgivningen kring båthuset hålls snyggt och prydligt.
- I båthusen får ej förvaras större mängder än 25 l lättantändliga vätskor.
- Delägare i samfälligheten har rätt till båthusplats. Nyttjanderätten ordnas enligt andel i det samfälllda området eller på annat sätt som delägarlaget beslutar om.