

Bilaga 4

Proposition till föreningsstämma i HSB:s bostadsrättsförening Fyren i Nacka avseende antagande av Gestaltningsprogram för Järsla sjö

Förslag till beslut

Styrelsen föreslår att föreningsstämman beslutar:

1. att anta gestaltningsprogrammet för Järsla sjö som vägledande policy för föreningen,
2. att ge styrelsen i uppdrag att tillämpa gestaltningsprogrammet vid beslut som rör förändringar av föreningens yttre miljö,
3. att gestaltningsprogrammet ska utgöra underlag vid dialog med medlemmar samt, vid behov, i bygglovsprocesser gentemot Nacka kommun,
4. att styrelsen vid behov får ta fram kompletterande riktlinjer anpassade till föreningens specifika förutsättningar, i linje med gestaltningsprogrammet.

Bakgrund

Järsla sjös samfällighetsförening (JSS) har, efter beslut på samfällighetens årsstämma, tagit fram ett gestaltningsprogram för området Järsla Sjö.

Gestaltningsprogrammet syftar till att säkerställa att Järsla Sjö bevarar sin unika karaktär och bibehåller en hög arkitektonisk kvalitet som är i linje med områdets ursprungliga gestaltningsideal och arkitektoniska värden.

Programmet är avsett att vägleda samfällighetens medlemmar, boende och beslutsfattare vid planering av förändringar, ny- eller tillbyggnader, för att säkerställa att framtida byggprojekt är i harmoni med områdets arkitektoniska särart. Riktlinjerna som pekas ut i programmet är tänkta att underlätta för samfälligheten och dess medlemmar att fatta beslut som ligger i linje med Järsla Sjös gestaltning och på ett effektivt sätt upprätthålla områdets kvaliteter.

Genom att utgå från gemensamma riktlinjer blir det möjligt att både bevara och varsamt utveckla områdets särprägel vid framtida förändringar. Det underlättar

bygglovsprocesser, ger stöd i material- och formval, och skapar en gemensam förståelse för platsens karaktär.

Programmet är framtaget som ett stöd för både styrelser och medlemmar i samband med förändringar som påverkar fastigheternas exteriör. Exempelvis kan det handla om:

- Föreningar som vill sätta lokala regler för t.ex. staket, färger eller uteplatser
- Boende som planerar tillbyggnader, markiser, altaner eller andra förändringar
- Samfälligheten som helhet när det gäller riktlinjer för gemensamma ytor
- Dialog med kommunen vid bygglovsansökningar

Syfte med beslut i bostadsrättsföreningen

För att gestaltningsprogrammet ska få genomslag i praktiken behöver det förankras och antas i respektive bostadsrättsförening.

Ett antagande innebär att:

- föreningen ställer sig bakom programmets intentioner och riktlinjer
- styrelsen får mandat att tillämpa programmet i sin löpande förvaltning
- riktlinjerna kan användas vid bedömning av enskilda medlemmars ansökningar om förändringar

Bygglov och rådighet

Det är viktigt att notera att:

- bygglov prövas och beslutas av Nacka kommun, inte av samfälligheten eller bostadsrättsföreningen
- gestaltningsprogrammet utgör inte juridiskt bindande bygglovsregler, utan är ett vägledande policydokument

Bostadsrättsföreningen har dock rådighet över:

- vilka förändringar som tillåts inom föreningens fastighet
- vilka villkor som ställs vid godkännande av medlemmars åtgärder

Gestaltningsprogrammet ska därför fungera som:

- ett beslutsunderlag för styrelsen
- ett komplement till föreningens stadgar och ordningsregler
- ett stöd inför dialog med kommunen i bygglovsärenden

Tillämpning i föreningen

Vid antagande av gestaltningsprogrammet ska följande gälla:

1. Styrelsen ges i uppdrag att tillämpa gestaltningsprogrammet vid prövning av medlemmars ansökningar om ändringar av yttre miljö.
2. Medlemmar ska uppmanas att följa gestaltningsprogrammet vid planering av åtgärder som påverkar fastighetens exteriör.
3. Vid avvikelser från gestaltningsprogrammet ska styrelsen göra en särskild bedömning och motivera sitt beslut.
4. Samordning ska ske med Järila sjös samfällighet vid frågor av gemensam karaktär.

Bilaga

[Gestaltningsprogram för Järila sjö \(antaget av samfälligheten\)](#)