

BnFF

Bungenäs Fastighetsförening Ek.För.

BUNGENÄSMANUAL

Utkast 3

2020 10 28

styrelsen 2020-2021

BnFF

Innehåll

0. Revideringshistorik	1
1. Inledning	2
2. BnFF, Bungenäs fastighetsförening	3
3. Designrådet	3
4. Fordonstrafik	3
5. Byggtider	5
6. Vatten- och avloppssystem	5
7. Avfallshantering	6
8. El- system	7
9. Fibersystem	7
10. Gemensamma anläggningar	8
11. Boendeparkering	8
12. Naturvård	8
13. Brandskydd/räddningsutrustning	10
14. Gemensamma evenemang	10
15. Rutiner kommunikation medlemmar	10
16. Post	11
17. Dataskyddsförordningen (GDPR)	11
18. Kontaktuppgifter	11
19. Litteratur	11

1. Inledning

1.1 Bakgrund

Denna manual har tagits fram och utvecklats för att vi alla, boende och besökare, ska påminnas om att respektera naturen, idén med Bungenäs samt den unika kulturmiljö med säregna kvaliteter som vi sökt oss till. Den tar sin utgångspunkt i det gestaltungsprogram som togs fram i samband med detaljplanen för Bungenäs. Gestaltungsprogrammet finns i tryckt form på Nyströms eller digitalt på <http://kartor.gotland.se/Detaljplan/09-P-219.pdf>.

Manualen kan ses som ett uppslagsverk där du hittar information gällande möjligheter, allmänna förhållningsregler och en vägledning om vilka riktlinjer och rutiner som gäller för boende och i förekommande fall besökande till Bungenäs. Med besökande avses här tillfälliga besökare och

BnFF

hyresgäster. Fastighetsägare är skyldig att informera hyresgäster avseende relevant innehåll i denna manual. Manualen skall också biläggas prospekt i samband med försäljning och bör även biläggas köpeavtal för nya tomtägare.

1.2 Planbestämmelser

Detaljplan för Bunge Biskops 1:23 (Bungenäs) trädde i laga kraft 2012-06-04.

I Regionstyrelsens sammanträdesprotokoll, 2011-05-26, noteras bl.a. :

--"Syftet med planen har varit att omvandla det före detta militära och industriella området för boende i en bilfri miljö".

--"Parkeringsmöjligheter ska ske vid nuvarande grinden in till området".

1.3 Ägarförhållanden

Stamfastighet Bunge Biskops 1:23 ägs av Bungenäs Kalkbrott AB.

Från den fastigheten har tomter, enskilda fastigheter styckats av och sålts.

1.4 Allmän mark på Bungenäs

Allmän mark benämns som Natur i detaljplanen för Bungenäs.

Definition av allmän mark enligt svensk lag (PBL)

Med allmän mark menas det område i detaljplanen som är avsett för ett gemensamt behov. Ytan ska vara öppen för alla att besöka och använda.

Om kommunen inte är huvudman för de allmänna ytorna är det normalt att fastighetsägarna inom detaljplanen bildar en samfällighetsförening och gemensamt ansvarar för utvecklingen av de allmänna ytorna. På Bungenäs är för närvarande (år 2020) stamfastigheten huvudman för de allmänna ytorna.

Utveckling av den allmänna marken

Bungenäs är ett särskilt värdefullt område från kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt. Den prisbelönta detaljplanen med tillhörande gestaltningsbilaga anger en ambition för hela Bungenäs. De allmänna ytorna är den största delen av Bungenäs. Det är därför viktigt att de allmänna ytorna utvecklas varsamt och med ett gemensamhetsperspektiv i fokus samt följer gestaltningsdokumentet.

Bungenäs Fastighetsförening fungerar som en samrådsinstans för utvecklingen av de allmänna ytorna. Förslag på åtgärder av de allmänna ytorna ska delges föreningens styrelse. Styrelsen ska alltid tillfråga Bungenäs Designråd som ges möjlighet att ge sin syn på förslaget. Deras kommentar ska alltid tas med i helhetsbedömningen.

De fastigheter som ligger i direkt anslutning eller kan påverkas av förslaget ska ges möjlighet att kommentera förslaget och deras kommentarer ska särskilt tas i beaktning.

Alla fastighetsägare inom detaljplanen ska ges möjlighet att ta del av motionen när den inkommit till föreningen.

I de fall det råder delade meningar om förslagets genomförande ska en omröstning bland föreningens medlemmar genomföras.

All utveckling av allmän mark på Bungenäs ska präglas av hänsyn till natur och kulturarv. Bygglov ska i de fall det krävs av detalj- och gestaltningsplan alltid sökas.

BnFF

2. BnFF, Bungenäs fastighetsförening

2.1 Beskrivning

BnFF grundades 2018 i syfte att främja och tillvarata fastighetsägarnas intressen på Bungenäs i väntan på att en samfällighetsförening kan träda i kraft. Medlemmarna utgörs av fastighetsägare på Bungenäs.

2.2 Ansvarsområden

Per 2020 omfattar BnFFs formella ansvar att utgöra motpart-gentemot Region Gotland avseende avfallshantering.

2.3 Årsstämma

Årsstämma hålls före Juli utgång varje år. Varje fastighet berättigar till en röst på stämman.

3. Designrådet

3.1 Uppdrag

Designrådet uppdrag är främst att vara en rådgivande instans för alla boende på Bungenäs . Råden bör baseras på den Designmanual samt Detaljplanen som ligger till grund för all byggnation på området.

4. Fordonstrafik

4.1 Enskild Väg

Vägarna på Bungenäs utgörs av enskild väg i inhägnat område. Väghållare är för närvarande ägare av stamfastigheten, Bunge Biskops 1:23 (Bungenäs).

Angiven hastighetsbegränsning, 10 km / h, gäller alla och ska hållas året om.

Ägaren har rätt att bestämma t.ex. om motorfordonstrafik ska förbjudas. Snöröjning sker vid extrema snöförhållanden.

4.2 Tillåten fordonstrafik

Transporter med cykel/el-cykel (eller likvärdigt) är tillåten på Bungenäs, året om.

Målsättning är att området ska så långt som möjligt hållas bilfri (motorfordonstrafik fritt).

4.3 Undantag för motorfordonstrafik

4.3.1 För boenden:

Skrymmande last får transporteras till -och från boendes fastighet. Gäller året om.

Kommentar: Med skrymmande last kan anses sådant som ej ryms i en lådcykel. Vägval, se karta över prioriterade vägar för boende. Så långt som möjligt ska transporterna utföras under perioden 15 aug-15 juni. Bilparkering får endast ske på anvisad boendeparkering.

4.3.2 För byggnation (egen eller anlitad):

Byggtransporter är tillåten under perioden 15 augusti-15 juni.

Kommentar: För tunga transporter erfordras tillstånd från väghållaren.

BnFF

4.4 Annan trafik

4.4.1 Akut service- och reparationer.

Erforderliga transporter för akut service och reparationer är tillåtna året om.

4.4.2 Städ och övrig service

Erforderliga transporter för städ är tillåtna året om. Servicetjänster bokas om möjligt mellan period 15 aug-15juni.

Kommentar: För att minimera / undvika motorfordonstransporter för städföretag ska fastighetsägare tillhanda städutrustning. Vägval, se karta över prioriterade vägar för boende.

4.4.3 Hotell och restaurangverksamhet

Erforderliga varutransporter är tillåtna året om. Gäster till verksamheterna får ej transporteras med motorfordon. Gäller även i samband med evenemang.

Kommentar: Överenskommelse/avtal med verksamhetsutövare bör upprättas. Om möjligt kan tid för återkommande transporter fastställas.

4.4.4 Privata eller hyrda helikoptertransporter

En helikopter medför buller, visa därför hänsyn och varsamhet till områdets ljudmiljö och fågelliv.

Kommentar: Tillstånd erfordras från Stamfastighetsägare.

4.5 Dispens

Dispens för transporter kan sökas av styrelsen som samråder med väghållaren.

Dispens kan gälla för personer med funktionsnedsättning eller vid tillfällig skada/ sjukdom etc.

5. Byggtider

5.1 Anlitat byggföretag eller omfattande egen byggnation.

Är tillåten under perioden 15 Aug-15 juni.

Kommentar: Närmaste grannar bör hållas informerade. Viktigt att hålla rent runt arbetsplatsen samt i förekommande fall i omgivning.

5.2 Egen byggnation

Mindre, ej störande, egen byggnation är tillåten året om.

Kommentar: Viktigt att hålla rent runt arbetsplatsen samt i förekommande fall i omgivning.

BnFF

6. Vatten- och avloppssystem

6.1 Beskrivning

VA-nätet inom Bunge Biskops 1:23 (Bungenäs) tillhör stamfastigheten. Nätet är uppbyggd som ett kombinerat självfall-och tryckledningssystem.

Ansl. punkt mot kommunens nät är vid huvudpumpstation intill grind Bungenäs.

Enskild fastighetsägares ansl. punkt är vid respektive avstängningsventil och spolbrunn vid fastighetsgräns. Fastighetsägare ansvarar för ansl. ledningar och egen pumpstation mellan byggnad och stamfastighetens ansl. punkt.

Kommentar: Viktigt är att ej spola ner främmande föremål i avloppsledning. Utför erforderligt underhåll av pumpstation. Var sparsam med tappvatten.

6.2 Beskrivning Debitering av tappvatten förbrukning

(mejl 2019 06 25 från Sara Olsson sara.olsson@nordicpm.se)

Fram tills nu har det stamfastighetsägandet bolaget mottagit kostnaderna för samtliga tomters vattenförbrukning.

Nyligen uppdagades det att fler av tomterna har anlagt pool.

I och med detta har vattenförbrukningen, och där med kostnaden, drastiskt ökat.

Det stamfastighetsägande bolaget begär därmed att

1. Samtliga tomter läser av sina vattenmätare,

2. Samtliga tomter meddelar mätarställningen, till sara.olsson@nordicpm.se senast 2019-06-30.

Varje tomt kommer att debiteras för sin **egen** förbrukning.

Kostnaden är 25,21 kr per kbm vatten, d.v.s. samma kostnad som Region Gotland debiterar.

De som inte inkommer med mätarställningen per månadsskiftet kommer bli debiterade kvarvarande kostnad, fördelat på antal EJ svarande tomter.

Framöver kommer vattnet att debiteras kvartalsvis i efterskott

Detta innebär att ni kvartalsvis läser av era vattenmätare för att bli debiterade för er förbrukning.

Meddela mätarställning vid datum;

2019-06-30

2019-09-30

2019-12-31

Påminnelse inför dessa datum kommer att skickas ut.

BnFF

7. Avfallshantering

För fastighetsägare finns en sopstation vid boendeparkeringen. Fastighetens "blipp" används för öppna el-låset. Information är uppsatt i sopstationen. I sopstationen kastas endast sorterat brännbart hushållsavfall och komposterbart avfall i avsedda kärl. Allt övrigt avfall sorterar ni på återvinningscentralen i Fårösund (Fortvägen2), se öppettider på webben. I Fårösund (Åldermansvägen) finns även en återvinningsstation för glas, tidningar och förpackningar. Öppet dygnet runt.

Kommentar: Viktigt att sortera brännbart hushålls avfall(källsortera) så noggrant som möjligt. Sommartid tenderar får sopstation ofta att bli överbelastad. Använd ovan angivna återvinningscentraler.

Tillse att vår sopstation hålls ren!

8. El- system

8.1 Beskrivning

El-nätet inom Bunge Biskops 1:23 (Bungenäs) tillhör Geab. Nätet är uppbyggd med nätstation (vid grind Bungenäs) och ledningsnät med ett antal ansl.punkter(kabelskåp i närhet till fastighetsgränser). Nätet är under uppbyggnad. Ansl. punkt mot Geabs elnät är fastighetens mätarskåp placerad på eller i ansl. till byggnad. Elmätare är placerad i mätarskåpet. Fastighetsägare ansvarar för mätarskåp och ansl. ledningar till och inom byggnad(er) samt säkringsskåp m.m.

Kommentar: Var sparsam med el. Obs! huvudsäkringens storlek.

9. Fibersystem

9.1 Beskrivning

Fiber-nätet inom Bunge Biskops 1:23 (Bungenäs) tillhör Geab. Nätet är uppbyggd med ledningsnät och ett antal ansl. punkter (dragbrunnar i mark). Nätet är under uppbyggnad.

Ansl. punkt mot Geabs fibernät är en fiberkonverter CPEN placerad inom fastighetens byggnad.

Enskild fastighetsägares ansl. punkt är vid CPEN. Fastighetsägare ansvarar för ansl. ledningar /routers m.m. inom byggnad (er).

9.2 Fiberanslutning på Bungenäs

(mejl 2019 04 12 från daniel.gahne@geab.vattenfall.se)

Vi har haft ett samordningsmöte med Martin på Visbygg, som har samordningsansvaret för byggnationerna ute på Bungenäs på uppdrag av AB Bungenäs Kalkbrott. GEAB har ett avtal med AB Bungenäs Kalkbrott, om att bygga ut fiber i två etapper/år (en vår- och en höstetapp). Prissättningen per anslutning är sedan efter hur många samtidiga anslutningar vi gör i respektive etapp.

1-10 samtidiga anslutningar 20kr/anslutning samt 20kr i ställkostnad.

11-20 samtidiga anslutningar 20kr/anslutning samt 10kr i ställkostnad.

21- samtidiga anslutningar 20kr/anslutning samt 0kr i ställkostnad.

Så prissättningen ut mot Er som slutkunder hänger just på hur många vi kan göra samtidigt. Vi har för stunden fått in ett 10-tal förfrågningar från fastighetsägare som är intresserade och har hus som är

BnFF

klara för fiberanslutning nu under våren 2019. Om samtliga av dessa tecknar avtal på anslutning nu under våren, blir således deras totala anslutningskostnad 22000kr.

Oavsett om Ni är en av de som redan anmält ett intresse eller inte, vänligen svara på detta e-post att ni ännu är intresserade av en fiberanslutning nu under våren till en kostnad på 22000kr. Svara med Fastighetsbeteckning, Namn, Tele samt datum för när huset är/beräknas vara färdigt för installation av fiber.

10. Gemensamma anläggningar

11. Boendeparkering

Det finns två parkeringsplatser på och i anslutning till Bungenäs. Besöksparkeringen, som ligger utanför det inhägnade området, och Boendeparkeringen som ligger innanför. Besöksparkeringen skall nyttjas av besökare och endast boende har tillstånd att parkera på Boendeparkeringen. Boendeparkeringen nås via Grind 1 och från Boendeparkeringen finns ingen bilaccess in på området. Samtliga boende erbjuds förvärva plats i en carport.

12. Naturvård

12.1 Meddelande Länsstyrelsen

Se nedan utskickad information till fastighetsägare daterad 2019-10-31 från Cecilia Cederborg 010-2239319, Naturvårdsenheten.

Meddelande angående fridlysta träd

Det har kommit till Länsstyrelsens kännedom att det finns fridlysta träd på er fastighet. Träden heter Bungerönn och är liksom Avarönn fridlysta enligt Artskyddsförordningen. Det finns endast ett fåtal träd i världen, varav alla finns i Bungenäs. Se bifogad karta 1 över trädens placering. Det är av stor vikt att dessa träd bevaras. För mer info kontakta Naturvårdsenheten på Länsstyrelsen.

Fakta om bungerönn (*Sorbus faohraei*)

Bungerönn är en nyligen beskriven art som i världen endast är påträffad i Bunge socken på Gotland. Arten bungerönn har uppkommit genom hybridisering av finnoxel och rönn. Arten växer på torr, kalkrik mark såsom alvarmarker, naturbetesmarker, torrbackar, bryn och glesa skogar. Arten skjuter ofta flera stammar från marken som kan nå flera meters höjd. Bungerönn kan uppnå hög ålder och bilda en grov stam. Bungerönnen känns igen på att den likt avarönn, garderönn och rönn har flera par motsatta fritt sittande parblad, och att den har ett uddsmåblad som skiljer sig från de andra arterna i släktet. Det yttersta småbladet på bladspetsen är hos bungerönn omvänt äggrunt, vilket innebär att det är bredast långt ovan mitten, nära spetsen på småbladet. Bungerönnen bildar frön vilka kan ge upphov till nya plantor, men ett stort hot mot arten på flera av växtplatserna är igenväxningen, vilket hindrar nya exemplar från att etablera sig i området. Bungerönnens taxonomi har nyligen blivit utredd, och inventeringen sommaren 2019 visar att arten är mycket starkt hotad.



Bungerönn



Karta 1. Bungerönnarnas placering är markerad i kartan ovan (gul prick).

12.2 Lamm på Bungenäs

På sommaren går naturbeteslamm från Ansarve farm fritt på Bungenäs. Ansarve farms naturbeten finns även på Furillen och i Ygne. Eftersom lammen går fritt på hela Bungenäs kan dom dyka upp lite var som, när som. Lammen betar och håller Bungenäs välklippt och frodigt på samma gång. De har fina klövar, vilket gör att de inte förstör landskapet, till skillnad från t.ex kor.

Eftersom lammen går fritt på Bungenäs utan daglig tillsyn från bonden och farmen läggs denna uppgift i händerna på en tillsatt tillsynsman. För att underlätta denna uppgift uppmanas samtliga husägare på Bungenäs att informera tillsynsmannen så fort man ser ett lamm som är besvärat eller skadat. Det kan vara allt från haltande lamm (oftast vrickningar som brukar gå över efter ett par dagar) till större grenar som sitter fast i pälsen eller t.ex att de har fastnat någonstans utan att på egen hand kunna ta sig loss.

BnFF

Info om Ansarve Farm:

Ansarve farm är en liten gård på Gotland som ligger strax söder om Visby. På gården arbetar det mestadels kvinnor. Vi tillverkar hantverk och levererar lamm till Gotlands slakteri. På gården bor 150 gotländska pälslamm och Leicesterfår. Av lammen produceras ull, päls och kött.

Gården är KRAV-certifierad som visar på en ekologisk produktion som bidrar till biologisk mångfald, minskad klimatpåverkan, god djurvelfärd, skydd för miljö och hälsa samt till bättre arbetsvillkor.

12.3 Karp i kalkbrottssjön

I kalkbrottssjön på Bungenäs finns numera 60st Spegelkarpar planterade i syfte att äta myggägg. Spegelkarpen är en grundvattenfiak som trivs i stilla eller lugnt strömmande vatten och lever främst på insekter och bottendjur.

Leverantör: Svensk Miljökontroll AB - Aneboda Fiskodling, Box 118, 36030 Lammhult

Kontaktperson: Jonas Jonsson, Telnr: 0472-262001, email: jonas@aneboda.se

Aneboda Fiskodling är ansluten till Jordbruksverkets offentliga fiskhälsokontroll genom vilken årlig kontroll och provtagning sker på den odlade fisken. Alla årliga provtagningar har utfallit negativa avseende såväl virus som övriga smittämnen. Eftersom odlingen är dokumenterad och historiskt smittfri råder inga smittskyddsmässiga restriktioner rörande leverans av utsättningmaterial till naturvatten.

13. Brandskydd/räddningsutrustning

14. Gemensamma evenemang

15. Rutiner kommunikation medlemmar

16. Post

16.1 Gemensam brevlåda

Utanför grinden på postlådestället finns en gemensam postlåda (svart låda) för de som önskar vidarebefordra post. Adressen är:

Bungenäs Kalkbrott
Västravägen 22
62464 Fårösund

Under den tid Nyströms är öppet under sommaren kan posten hämtas där.

BnFF

17. Dataskyddsförordningen (GDPR)

BnFF arbetar i enlighet med dataskyddsförordningen (GDPR), vars syfte är att skydda enskildas grundläggande rättigheter och friheter, särskilt deras rätt till skydd av personuppgifter. GDPR innehåller regler om hur man får behandla personuppgifter. Förordningen ersatte den tidigare Personuppgiftslagen (PUL).

18. Kontaktuppgifter

19. Litteratur