



Vi på Fjällboholmar

Fjällboholmarhandboken upplaga 5, utgiven av styrelsen för
Fjällboholmars Samfällighetsförening våren 2018, uppdaterad
2018-05-18

Information och enkla regler för allas trivsel

Fjällboholmarhandboken beskriver hur Fjällboholmars Samfällighetsförening fungerar samt vilka skyldigheter och rättigheter du har som fastighetsägare. Viktiga i sammanhanget är Norrtälje kommuns byggnadsbestämmelser för Fjällboholmar mm (detaljplanen för vårt område). Vidare gäller *Lag om förvaltning av samfälligheter (1973:1150)* samt stadgar och beslut tagna av Fjällboholmars samfällighetsförening vid olika tillfällen.

Därutöver ges en del allmän information som kan vara av intresse för den som är ny i området.

Vi rekommenderar också Norrtälje kommuns hemsida - innehåller mycket av värde, inte minst uppdaterade regler för sophämtning, avlopp, byggande mm. – och kommunens kontaktcenter (se hemsidan) som är mycket bra på att svara på frågor och vid behov slussa vidare till rätt instans inom kommunen.

Handboken finns tillgänglig på www.fjallboholmar.se där du hittar den senaste utgåvan.



1. Samfällighetens historia, karta, naturreservatet, byggbestämmelser

Historia

Norrtälje kommun beslutade 1974 att området skulle få exploateras för fritidsbebyggelse. Naturvårdsverket krävde skydd för havsöringsbeståndet i Tullviksbäcken. Därför överlät exploatören 1976 ett större landområde utefter bäcken och havet till Svenska staten för bildande av ett naturreservat.

Exploatören Magnus Idar AB kunde därefter 1978 börja sälja fastigheter. Vissa fastigheter såldes med skalhus. Först såldes fastigheter på väg 7, väg 12 och väg 10. Väg 14 var sista etappen.

Fjällboholmars Samfällighetsförening bildades 1983. Samfälligheten, i vilken alla med fastighet ska vara medlemmar, förvaltar vårt gemensamma parkområde, vår centrumanläggning och vår vattenanläggning. Samfällighetsföreningen ansvarar för vägnätet - dock inte infartsvägarna.

Fjällboholmars Vägförening, som har en egen styrelse, omfattar även några enskilda fastigheter utmed kustremsan och som också utnyttjar vägarna. Vägföreningen ansvarar för skötsel av områdets två infartsvägar samt för Fjällboholmars avsnitt av Kustvägen.

Fjällboholmars Samfällighetsförening är delägare i området kring badplatsen (ingår i Tullviksbäckens naturreservat).

Tullviksbäckens naturreservat

Fjällboholmars ligger i direkt anslutning till Tullviksbäckens naturreservat. Bäckens är betydelsefull för havsöringsreproduktionen i Stockholms län.

Tullviksbäcken har två armar av vilka den mindre går genom vårt område medan den andra går inåt ön och avvattnar Fjällboträsket som är en källsjö mitt på Vaddö. Det rena vattnet i kombination med det faktum att bäcken mynnar direkt i havet (ingen zon där t ex. lurande gäddor kan ta sin tull av utvandrande yngel) anses vara en bidragande orsak till att havsöringarna finns här och kan fortplanta sig framgångsrikt. Det största problemet – dålig vattentillgång under sommaren – har öringsynglen löst genom att tillbringa ovanligt kort tid i bäcken innan de vandrar ut i Östersjön, en unik genetisk anpassning. Den ganska okända arten flodnejonöga har nyligen (2008) påträffats i Tullviksbäcken. Reservatet omfattar förutom bäckfårorna och deras omgivning även ca 2 km kustparti i anslutning till vårt område.

Tullviksbäckens naturreservat, som omfattar 90 ha landarea och 100 ha vatten. Reservatet bildades genom beslut av Länsstyrelsen 1989, presenteras på http://projektwebbar.ab.lst.se/templates/BasicPage_12126.asp

Reservatgränsen är tydligt (på gränsen till övertydligt!) markerad med målning av vita ringar + 'snöstjärna på träd, stolpar med reservatmärke samt uthuggen rågång.

Notera särskilt ordningsföreskrifterna (finns även på anslagstavlor i reservatet). I reservatet gäller t ex:

- hund skall hållas kopplad året runt.
- det är strängt förbjudet att plocka med t ex stenar från strandområdet.
- eldning får inte förekomma (de eldstäder som anläggs alltemellanåt städar vi bort, medhavd grill bör inte vara något problem, förutsatt att man inte lämnar några spår).

För att skydda havsöringen i samband med uppsökandet av lekplatserna i bäcken gäller fiskeförbud under tiden från och med 1 september till och med 31 december i havet intill 500 meter från mynningen av Tullviksbäcken (enligt Fiskeristyrelsens fredningsbestämmelser, anslag finns uppsatta).

Naturreservatets skötsel utförs av Skogsstyrelsen som har en särskilt tjänsteman ansvarig för bland annat Tullviksbäckens naturreservat. Utöver allmän tillsyn och t.ex. röjning av kullfallna träd vid stigen mot Fjällbostrand är en stor skötselinsats pumpanläggningen för vatten från Fjällboträsket till bäcken för att förhindra att bäcken torkar.

Tullviksbäckens naturreservat ingår i EU:s nätverk av Natura 2000 områden och i samband med detta finns sedan 2007 en särskild bevarandeplan:

Natura 2000 klassificeringen innebär att 'gynnsam bevarandestatus' uppnås för de naturtyper och arter som listas av EU:s Art- och habitatdirektiv. Inom Tullviksbäckens reservat koncentreras intresset till vissa delar av skogsmarken (bl. a. strävar man efter att öka mängden döda träd, något som blir alltmer tydligt i skogen inom reservatområdet!) samt två arter (hotade i ett europeiskt perspektiv): större vattensalamander och stensimpa. Vi har inom reservatet (och vårt samfällighetsområde) rikligt av mindre vattensalamander men bland dessa förekommer också varierande mängder av arten större vattensalamander. Bl a hittar Du vattensalamandrar under sommaren i småvatten ("hällkar") bland kustklipporna. Det är mycket viktigt att uppträda hänsynsfullt och t.ex. hindra barn att fånga vattensalamandrar! Naturreservatet har nyligen utvidgats och avser området mot Havsskogen. Mer info om detta finns på föreningens hemsida.

Besökare i Fjällboholmar

Allemansrätten, som numera är svensk grundlag, gäller överallt utom på vissa självklart fredade områden som tomtmark, odlade grödor m.m. Notera också att allemansrätten i första hand reglerar möjligheten att fritt ta väg *till fots*, medan t.ex. fordonstrafik, inte minst i terräng, har betydligt hårdare restriktioner. Mer information t.ex. på www.naturvardsverket.se

Det är tillåtet för allmänheten att använda de två infartsvägarna till området (har allmänna bidrag) samt att parkera på den övre P-platsen vid centrumanläggningen och vid vändplanen närmast stranden på den norra tillfartsvägen. Av tradition har vi varit vänliga mot besökare som kommer med bil. Under vissa perioder kan det vara stort tryck på badplatsen och då kan det bli aktuellt att begränsa framkomligheten i området närmast Centrumanläggningen genom att stänga bommen ovan vår parkeringsplats. Notera att nyckeln till duschrummen fungerar även till denna bom.

Roslagsleden, som passerar Fjällboholmar, ger oss möjlighet till att ytterligare bekanta oss med Roslagens unika natur. Leden börjar i Danderyd och går till Grisslehamn. Kartor och vandringsguider finns bl.a. hos Turistinformationen och Norrtälje kommun. Parentetiskt kan nämnas att kommunen står för en av våra soptunnor vid Centrumanläggningen som en service till externa besökare.

Båtuppdagningsplatser

Samfälligheten har tre båtuppdagningsplatser där boende har möjlighet att förvara och sjösätta mindre båt. Båtuppdagningsplatsen närmast *Centrumanläggningen* är försedd med gjuten ramp medan de övriga ska bevaras i naturtillstånd i enlighet med de allmänna reservatsbestämmelserna. I dagsläget är det gott om plats men informera styrelsen när Du önskar utnyttja båtplatserna.

Gällande byggnadsplan från 1976

Norrtälje kommuns byggnadsplan för Fjällboholmar anger att huvudbyggnaden får vara högst 80 kvm (minst 6 meter från tomtgräns) och uthus om högst 40 kvm (minst 4,5 meter från tomtgräns). Byggnadslov krävs för nybyggnation. Byggnadsplanen gäller numera som detaljplan. Dessutom får man uppföra en eller flera friggebodar med totalyta om högst 15 kvm liksom ett s k Attefallshus (det senare efter anmälan, men info på kommunens hemsida!). Det är möjligt att efter av kommunen beviljad ansökan installera enskild avloppsanläggning//snålspolande WC med sluten tank.

2. Stadgar

Föreningens stadgar finns att läsa på föreningens hemsida www.fjallboholmar.se under fliken medlemsinformation/dokument.

Viktigt att du betalar medlemsavgiften för att kunna göra din röst hörd på årsstämman.

3. Organisation, årsstämma, styrelse, arbetsgrupper, valberedning och revisorer

Styrelsen har det direkta ansvaret för driften av föreningens verksamhet under verksamhetsåret med årsstämman som samfällighetens högsta beslutande organ. På stämman kan du göra din röst hörd och få information om vår gemensamma egendom. Genom motion till stämman kan du framföra förslag. Motion skall vara styrelsen tillhanda senast den 31 mars.

Samfällighetsföreningens årsstämma skall hållas före maj månads utgång. Kallelse till årsstämma sker enligt stadgarna. Årsmötesprotokollet anslås enligt stadgarna. Styrelsen består av 5 ordinarie ledamöter valda på 2 år samt 3 suppleanter valda på 1 år. 2 revisorer och 2 revisorssuppleanter samt en valberedning utses av årsmötet.

Knutna till styrelsen finns en *Vattengrupp* som sköter samfällighetens vattensystem bl.a. av- och påstängning av sommarvatten. En *Husgrupp* finns för skötsel av *Centrumanläggningen*. Vidare finns en *Skogs- och naturvårdsgrupp* samt några andra mer eller tillfälliga arbetsgrupper (för aktuell information och kontakt se förteckningen av styrelseledamöter och arbetsgrupper på föreningens hemsida och anslagstavla vid Centrumhuset).

4. Anmälan om ägarbyte och medlemsavgift

Är man ägare till fastigheten den 1 januari, så är man skyldig att betala medlemsavgift för hela kalenderåret. Vid försäljning av fastighet skall både säljare och köpare meddela styrelsen om detta. Enklast görs detta via föreningens hemsida, www.fjallboholmar.se Betalningsanmodan gällande medlemsavgift mailas ut till de som uppgivit e-mailadress – ofta som en del i höstnumret av föreningens informationsblad 'Horisonten' - samt information ang. detta ges även på föreningshemsidan i god tid innan betalning skall vara föreningen tillhanda. Till de som inte har e-mailadress postas betalningsinformationen. Betalning skall vara föreningen tillhanda senast den 28 februari varje år. Använd föreningens bankgiro 5435-9658.

En påminnelseavgift om 60 kr påförs vid försenad betalning när påminnelsen görs. Betalas inte avgiften efter detta lämnas ärendet till inkasso med tillhörande kostnader.

5. Vatten- och avloppssystem

Vattensystemet

Fjällboholmars samfällighetsförening har två gemensamma vattentäkter. Den ena vattentäkten som försörjer centrumanläggningen ligger i anslutning till centrumanläggningen. Den andra vattentäkten som förser oss boende med vatten ligger i anslutning till pumphuset vid väg 9.

Sommarvatten sätts normalt på den 1 maj och stängs av vid Allhelgonahelgen. Vid onormal väderlek kan avvikelser förekomma från dessa tider.

Tappställen för vintervatten finns vid Centrumanläggningen och vid Pumphuset väg 9.

På Norra Fjällboholmars finns vintertappställe vid infarten till väg 2.

Dessutom finns en handpump vid brevlådorna på väg 1, mellan väg 6 och 10.

Anslutning av fastighetens vattenledning till samfällighetens vattensystem ska vara försedd med avstängningskran.

Endast polyetenledning (PEM) får användas för anslutning till samfällighetens vattensystem. Se även föreningens hemsida www.fjallboholmars.se under fliken medlemsinformation/vattengruppen.

Vid anslutning av sommarvatten till fastighet med egen brunn gäller att anslutningar måste vara helt separata. Detta för att förhindra att den egna brunnens vatten pumpas ut i samfällighetens vattensystem.

I byggbestämmelserna för Fjällboholmars anges att vi inte får förbruka mer vatten än 300 liter per dygn och fastighet.

Enligt anvisningarna för området gäller att: "Vattnet är avsett för förbrukning i kök, tvättställ och eventuellt dusch. Vatten till andra ändamål såsom bevattning, biltvätt m.m får icke tappas från anläggningen".

För fastighet med egen brunn gäller samma regler som för alla andra. Man ska vara medveten om att alla i området tar vatten ur samma vattentäkt och att samma förbrukningsbegränsning gäller, 300 liter per dygn och fastighet. Vid för stort vattenuttag riskerar vi att få saltvatteninflöde till grundvattnet.

Provtagning och analys av föreningens dricksvatten sker regelbundet. Senaste analysresultaten anslås på föreningens hemsida.

Avloppssystem

Alla bebyggda fastigheter ska naturligtvis vara försedda med avloppsanläggning som godkänts av Norrtälje kommun.

Avloppsvatten från dusch, tvätt och disk ska anslutas till en s.k. BDT - anläggning.

Snålspolande- eller vakuumtoalett ska vara ansluten till sluten tank.

Se Norrtälje.se, information om enskild avloppsanläggning.

VID FRÅGOR ANGÅENDE FÖRENINGENS VATTENSYSTEM

KONTAKTA VATTENGRUPPEN

VID FRÅGOR ANG AVLOPP KONTAKTA KOMMUNEN.

6. Centrumanläggningen med tvättstuga, bastu, gemensamhetslokal och tennisbana

MEDLEM kan kvittera ut nycklar till centrumanläggningen från husgruppen, se föreningens hemsida. Nyckel / nycklar följer sedan med din fastighet vid en kommande försäljning.

MEDLEM kan boka tvättstugan, liggare finns i tvättstugan. Medlem får endast ha en reserverad tvättid /vecka. Torktumlare ska inte användas vid bra torkväder.

MEDLEM kan nyttja herr- och dambastun mellan kl. 14.30 och kl. 21.30.

MIXEDBASTU kan bokas på lördagar, mellan 15-19, i dambastun. Lista finns där för bokning.

Storstugan kan lånas av medlem efter bokning hos Husgruppen. 500 kr uttages i deposition vilket återbetalas efter godkänd städning.

Barnpoolen hålls öppen under sommaren.

Tennisbanorna är avgiftsfria och är till för samfällighetens medlemmar. Dörrarna hålls låsta och det är samma nyckel som till dusch och bastu.

Lekområdet kontrolleras i enlighet med gällande bestämmelser och eventuella brister i säkerhet m.m noteras och åtgärdas kontinuerligt.

7. Väghållning

Vägarna sköts och underhålls av Fjällboholmars Vägförening, där alla fastighetsägare är medlemmar och betalar en årsavgift.

Vägföreningen ansvarar för att vinterväghållning utförs av entreprenör. Vid besök i stugan under vintersäsongen, ska Din bil parkeras på din fastighet. Eventuell snövall skottar Du själv bort. Sanden i lådorna kommer väl till pass vid akut halka!

På alla vägar inom vårt område gäller rekommenderad hastighet om max 30 km/tim. Det är viktigt för allas trivsel och säkerhet att hålla igen på farten!

På kustvägen bör Du utnyttja mötesplatserna m fl lämpliga ställen vid möten. Vägen är smal och regelbundet körs åtminstone backspeglar av (svåra olyckor har vi dessbättre i stort sett klarat oss undan). Viktigt att spara på vägkanterna. Var uppmärksam på vilt från morgon och kväll – gäller även Nothamnsvägen.

8. Föreningens skogsmark

Det finns åtskilligt vi på egen hand kan genomföra på vår gemensamma mark - t ex utmärkande av stigar - medan bl.a. trädfällning kräver särskilt tillstånd eftersom det finns ett generellt förbud för vår huvudfastighet (Fjäll 2:57) utfärdad av Länsstyrelsen. Torra träd dock tas ned och röjning ske utmed vägarna. Ledningsgatorna (6 m på var sida om redningen) sköts av ledningsägaren och det är inte tillrådligt att själv ta bort träd som t

ex lutar intill ledningen. Det är dock möjligt att på tillstånd att fälla träd genom marklov beviljat av kommunen. Anser Du att några träd bör bort, och är överens med Dina grannar, är Du välkommen att kontakta samfällighetens styrelse.

Mer omfattande trädröjning kräver en särskild plan. Bl.a. måste vi överväga att på vissa ställen förhindra den pågående igenväxningen med gran som skapar en ogenomtränglig och mörk skog. I det sammanhanget har vi f.ö. fått lov att försöksvis avdöda ett par granar genom ringbarkning, vilket också gynnar växt- och djurlivet. Vi har vidare - bl a för att kompensera för igenväxningen av f.d odlings- och betesmark inom reservatet - låtit öppna en yta utmed norra infartsvägen och börjat tillskapa en björkallé utmed denna. Planer finns att fortsätta enligt denna modell.

OBSERVERA att ovan sagda gäller vår gemensamma mark och inte Din egen tomtmark!

9. Städdagar

Föreningen har under senare år en städdag på våren, en mitt i sommaren och en på hösten. Ett avdrag – f.n. 200 kr/gång - på avgiften till samfälligheten görs om man aktivt deltar under städdagar. Arbetet under städdagarna har stor betydelse för vårt områdes skötsel och deltagande är dessutom ett bra tillfälle att träffa grannar varför deltagande varmt rekommenderas!

10. Fritidsaktiviteter

Det finns rika möjligheter till fritidsaktiviteter på Fjällboholmar. Du är naturligtvis välkommen att vara med i arrangemang och egna idéer välkomnas också!

På *Midsommarafton* har vi gemensamt familjeaktiviteter vid *Centrumanläggningen*. Vi klär midsommarstången på förmiddagen, picknickar på eftermiddagen med traditionell midsommardans, har lotterier osv. Ansvar för arrangemangen läggs på någon av vägarna enligt roterande schema. Personer som hanterar lämpliga musikinstrument är mycket eftersökta. Information om midsommarfirandet med tider osv. anslås ett par veckor före.

Högsommarfesten brukar vara en lördag i slutet av juli (ofta näst senaste, se nedan). Se anslagstavlor och hemsida. Traditionella inslag är grillning, lotterier, tipsrunda, ringkastning och den prestigemässiga dragkampen mellan Norra och Södra. Spikslagningen har sina anhängare. Ibland brukar kvällen avslutas med ”mogendans”.

Under sommaren kan Du och Dina barn delta i *brännboll* flera gånger/vecka. *Tennisturnering* och *golftturnering* anordnas regelmässigt under juli. Mycket uppskattat är *bouletturneringen* vilken som regel går av stapels sista lördagen i juli. I anslutning till aktiviteterna anordnas som regel olika typer av samkväm. Mer information om detta sätts upp på informationstavlorna under sommaren.

Är du intresserad av *fiske* så är fiske med handredskap fritt efter kusten. Notera fiskeförbudet vid Tullviksbäckens mynning, se Tullviksbäckens naturreservat.

11. Eldningsförbud

Absolut eldningsförbud råder 1 april - 30 september. Bor du "inne i" någon av tätorterna, Norrtälje, Rimbo, Älmsta, Hallstavik eller i ett område med sammanhängande bebyggelse (fritidsområde eller jämförligt område), är det enligt lokala föreskrifter för att skydda människors hälsa och miljön, totalt eldningsförbud (även eldning i tunna) 1 april - 30

september.'

Detta förbud omfattar enligt kommunens kontaktcenter Fjällboholmars samfällighet (jfr 'fritidsområde' ovan).

12. Hundar m.m

Hundägare skall beakta kommunens ordningsföreskrift om upplöckningstvång inom detaljplanerat område.

Inom naturreservatet skall hund hållas kopplad.

Vår strand är inget allmänt bad men kopplad hund får vistas här, dock ej i vattnet vid stranden.

Hund skall hållas kopplad inom centrumhusets område samt inom våra övriga gemensamma områden.

13. Grannsamverkan genom tillsyn av varandras fastigheter

Säkerhetsarbetet på Fjällboholmar bedrivs på frivillighetens väg. *Lär känna dina grannar och* kom överens om att ha uppsikt över varandras fastigheter genom att t.ex. tömma brevlådorna vid frånvaro och kanske utnyttja varandras sopkärl. Var observant på "främmande" bilar.

Var noga med att stänga och låsa fönster och dörrar när Du lämnar huset.

Se till att ha en förteckning över Dina ägodelar (fotografera).

Telefonnummer till polisen:

114 14 vid observerat pågående inbrott.

112 vid akut nödsituation.

Meddela också någon i styrelsen om något inträffat eller misstänkt observeras så vi kan varna andra. Glädjande är att mycket få inbrott eller andra händelser inträffat i vårt område under senare tid. Detta gäller även grannområdena.

14. Post

Tidningar m.m levereras till Din postlåda medan postverket sedan några år dragit ned på servicen genom att lämna brev m.m i samlingsbrevlåda (gäller för boende i Norra

Fjällboholmar). Vi, liksom grannföreningarna har klagat på detta men hittills utan gehör. Viktigt att Du kontrollerar samlingsbrevlådan och även tömmer din egen brevlåda.

15. Information och hemsida

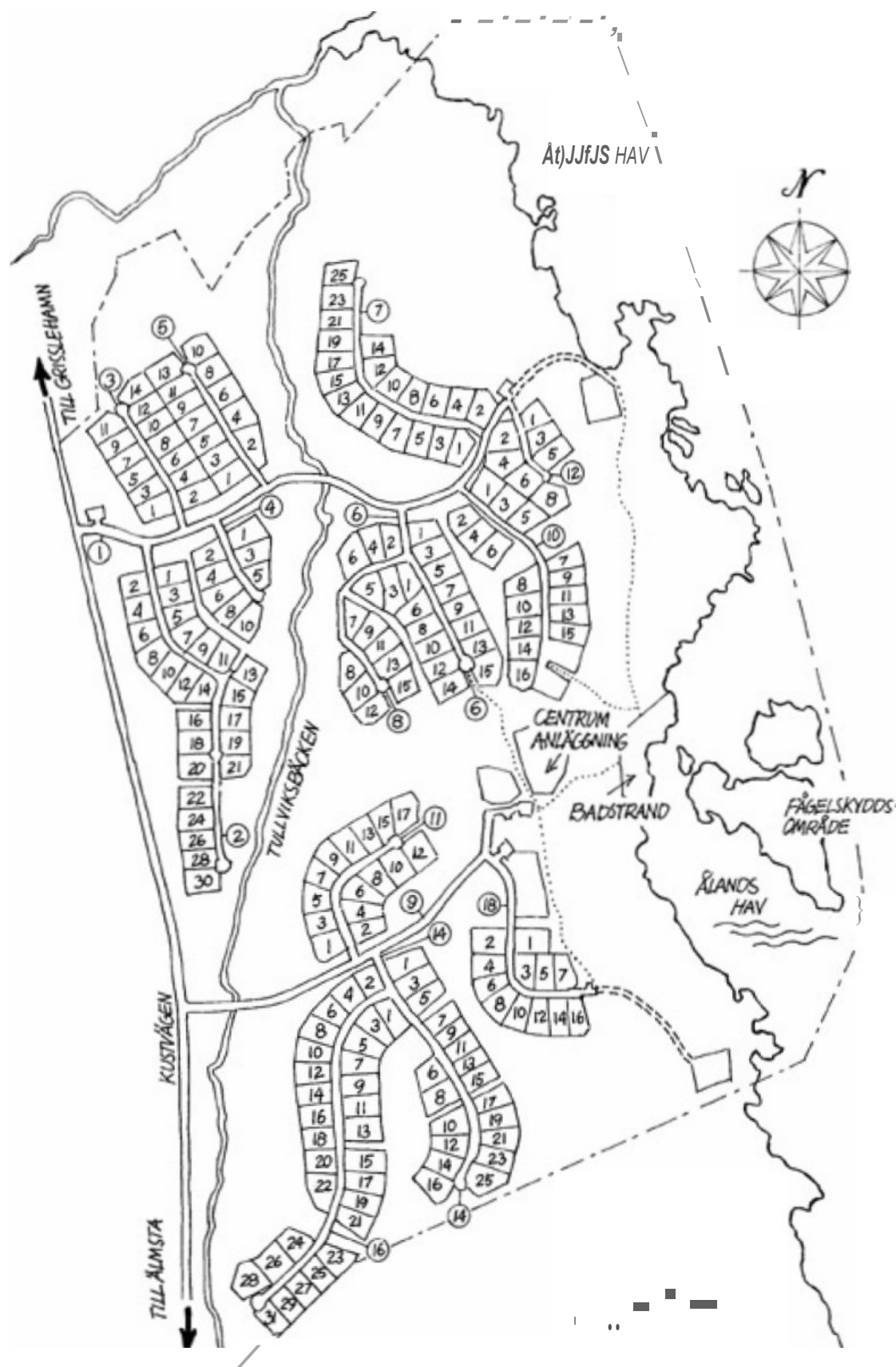
Föreningens hemsida är www.fjallboholmar.se. Du får password efter kontakt med styrelsen. Nyhetsbladet *Horisonten* mejlas ut till alla medlemmar med e-mail. Informera därför medlemsregisteransvarig i styrelsen om aktuell e- postadress.

16. Till sist

Visa särskild hänsyn till vår fina natur och respektera våra gemensamma tillgångar.

Vi hoppas att du ska trivas på Fjällboholmar!

*Fjällboholmars Samfällighetsförening
gm. styrelsen*



OBS! Något lagstadgat fågelskyddsområde med tillträdesförbud finns ej.

Fjällboholmar

