

*Gåshaga Bryggas Hamnanläggning rev 2020-10-25*

## **Gåshaga Bryggas Samfällighetsförenings Hamnanläggning**



**Oktober 2020**

# Innehållsförteckning

<b>1.</b>	<b>ALLMÄNT OCH LAYOUT .....</b>	<b>s3</b>
1.1.	Hamnens storlek och djup	
1.2.	Ansvarsfördelning	
1.3.	Flotte	
1.4.	Jollebrygga	
<b>2.</b>	<b>HAMNETIK .....</b>	<b>s5</b>
2.1.	Ljud	
2.2.	Skyltar	
<b>3.</b>	<b>SÄKERHET OCH MILJÖ .....</b>	<b>s5</b>
3.1.	Förvaring av miljöfarligt gods	
3.2.	Räddningsutrustning	
3.3.	Brand och parkering	
3.4.	Olycka och tillbud	
3.5.	Stöldskydd	
3.6.	Avfallshantering	
<b>4.</b>	<b>BADANDE .....</b>	<b>s6</b>
<b>5.</b>	<b>NYTTJANDE AV BÅTPLATSER .....</b>	<b>s7</b>
5.1.	Allmänt om båtplatser	
5.2.	Specifikt om båtplatser	
5.3.	Överenskommelser och avtal	
5.4.	Flytt av båtbon	
5.5.	Utlåning av egen båtplats	
<b>6.</b>	<b>EGNA INSTALLATIONER I HAMNANLÄGGNINGEN .....</b>	<b>s9</b>
<b>7.</b>	<b>NYTTJANDE AV GEMENSAMMA YTOR INKLUSIVE PIRAR ...</b>	<b>s9</b>
<b>8.</b>	<b>SJÖBODARNA .....</b>	<b>s10</b>

## 9. FÖRVALTNING AV HAMNANLÄGGNINGEN .....s10

### 9.1. Rengöring och städning

### 9.2. Underhåll

### 9.3. El och vatten

### 9.4. Nyckel till elcentral

## 10. FÖRTÖJNING .....s10

### 10.1. Fast förtöjning

### 10.2. Förtöjningsgods

## 1 Allmänt

Som boende på Gåshaga Brygga har vi en unik tillgång i form av hamnanläggningen. Området och bryggorna runt de två hamnbassängerna är vår mötesplats. En plats att tillfälligt vistas på och njuta av, antingen ombord på båtarna eller på bryggorna, ensam eller i sällskap. Bryggorna och pirarna är vår gemensamma yta där alla och envar ska kunna avnjuta marin miljö året runt. För att uppleva detta får inga personliga tillhörigheter ställas upp på gemensamhetsytorna.

Hamnanläggningen ägs av Samfälligheten där de lagfarna fastighetsägarna är delägare. Hamnen har kapacitet att härberga 40 båtar.

Hamnanläggningen omsluts av bostäder vilken ger den en speciell status där mesta möjliga hänsyn ska tas till de närmast boende. Hamnen används dessutom i viss utsträckning av badande varför stor försiktighet måste iaktas vid framfart av flytetyg. Av säkerhetsskäl är högsta hastighet 2 knop.

Med hänsyn till samfällighetens boendes gemensamma trivsel och standard ska hamnen användas för tilläggning av båtar i gott skick. Båtar som är skrymmande, misspyrdande eller på annat sätt störande för närmast boende ska inte förtöjas i hamnen. Båt i hamnen får inte utnyttjas som bostad, med undantag för tillfällig övernattning. Eftersom föreningen äger vattnet har alla andelsägare rätt att framföra synpunkter i sammanhanget, vilket ska beaktas och respekteras.

Hamngruppen föreslår och bereder hamnfrågor vilket sedan beslutas i styrelsen. Hamngruppen har sedan styrelsens mandat att genomföra förändringar praktiskt samt att kontrollera att besluten efterlevs.

Hamnanläggningen ska erbjuda tilläggningssystem för den variation av båtar som vi önskar ska kunna lägga till i de två hamnbassängerna. Det finns idag emellertid en praktisk begränsning, varför stora, breda eller speciellt djupgående båtar lämpar sig mindre bra för tilläggning. Båtar som av sin storlek eller tyngd måste kompletteras med extra förtöjningshjälp är inte tillåtna i hamnanläggningen.

Vissa konventionella hamnfunktioner saknas, vilket gör att alternativ båtklubb eller marina behöver uppsökas för vinterförvaring, upptagning samt för underhållsarbeten av båtar.

All vistelse i hamnanläggningen, båtmanövrering och badande sker med stort omdöme och på egen risk. Båtar som framförs måste kunna manövreras säkert av sin skeppare.

Hamnanläggningen är inte avsedd för båtförvaring vintertid.

Detta regelverk ska informeras samtliga medlemmar vid inträde i föreningen. Det ankommer på frånträdande fastighetsägare att informera tillträdande fastighetsägare om detta regelverk vid försäljning. Styrelsen har ett ansvar att följa upp att samtliga medlemmar är kontinuerligt informerade.

## 1.1 Hamnens storlek och djup

De två hamnarna har ett minsta djup på 3,5 meter vid normalvattenstånd. Vid yttre piren är djupet minst 5 meter.

Norra hamnens sjöbodsbygga har en kajlängd på 50 meter och södra piren 40 meter. Detta innebär utrymme för 12 respektive 9 båtplatser.

Norra delen av den yttre piren är 56 meter lång där 37 meter tilläggningsyta används till 9 st båtplatser. Södra delen av yttre piren är 48 meter lång där 27 meter tilläggningsyta används till 7 båtplatser. Yttre piren närmast hamninloppen är enligt lantmäteriförrättningen endast vågbrytare och inte tilläggningsplats, dvs ca 20 meter från hamninloppet i båda hamnbassängerna.

Norra delen av hamnen är dessutom utrustad med en betongflytbrygga som håller 3 båtplatser.

Sjöbodsbyggornas trädäck är beläget 140 cm över, samt yttre pirens gångyta 100 cm ovanför, vattenytan vid normalvattenstånd. Vattenståndet varierar normalt  $\pm 30$  cm men högvatten på +100 cm har uppmätts några gånger.

## 1.2 Ansvarsfördelning

Styrelsen för samfällighetsföreningen ansvarar för förvaltning av hamnen.

En hamngrupp är konstituerad som rådgivande instans för att åt styrelsen sköta hamnförvaltning och fungera som sakkunnig vid uppkomna synpunkter samt sköta beredning av frågor som rör hamnen. Syftet med denna grupp är att öka möjligheten att bevaka allas intressen.

Löpande och budgeterade kostnader för förvaltning beslutas av styrelsen, medan större investeringsprojekt beslutas av föreningsstämman.

### **1.3 Flotte / Flytbrygga**

Samfälligheten äger en flotte som ligger förtöjd och upphissad under mittpiren. Denna är tänkt att fungera som räddningsflotte, för att genomföra visst underhållsarbete under pirarna samt för båtvård.

Flotten äntras från sydligaste bommen i norra hamnen efter det att winschens wire lösgjorts, vilket kan ske från undersidan av mittpiren.

Alla boende kan nyttja flotten under förutsättning att den lämnas tillbaka fastkrokad.

### **1.4 Jollebrygga**

För att härbärgera jollar och vattenskoter kan betongflytbryggan användas i mån av plats. Jollesegling och vattenskoter är förknippat med risker eftersom farleden utanför vår hamn är livligt trafikerad. Föräldrar som låter sina barn segla eller åka vattenskoter har direkt eget ansvar och ska ha kontinuerlig uppsikt samt tillgång till följevåg. Enligt lag råder dessutom 15 års åldersgräns för vattenskoter.

## **2 Hamnetik**

Hamnen är vår gemensamma tillgång och möjliggör umgänge och aktiviteter för alla. Största möjliga hänsyn ska tas till de närmast boende runt hamnanläggningen. Vid planläggning av aktiviteter som kan verka störande tar man kontakt med omkringliggande och förankrar sina önskemål.

Bryggorna och pirarna ska vara rena från alla privata föremål utom i undantagsfall där arbete pågår. Hamnen ska inte lämnas mer än tillfälligt med lösa föremål eller detaljer utlagda.

### **2.1 Ljud och ljus**

Förtöjda båtar bör avge minsta möjliga buller och ljusstörningar. Fast förtöjning ska ske med gummidämpande fjädrar. Löpande rigg på segelbåt ska inte skapa "koskällor". Onödig tomgångskörning ska undvikas

### **2.2 Skyltar**

Inom hamnanläggning finns ett antal varnings- och hänvisningsskyltar som ska läsas och respekteras av boende såväl som besökande.

## **3 Säkerhet och miljö**

### **3.1 Förvaring av miljöfarligt gods**

Vid hantering och förvaring av miljöfarligt gods bör hänsyn tas till alla tänkbara risker beträffande såväl personfara som miljö. Svetsutrustning med gastuber, lättantändligt material, lösningsmedel etc. får inte förvaras i sjöbod.

### **3.2 Frälsarkrans, räddningsstegar**

Hamnen är utrustad med 4 st frälsarkransar och 5 meter långa räddningsstavar för att nå nödlidande vid ofrivilligt badande. Dessutom finns ett antal räddningsstegar fast monterade på yttre piren. Betongflytbryggan är utrustad med en räddningsstege / badstege för så säker badning som möjligt, då de kättingbaserade räddningsstegarna på norra och södra piren har dålig funktion. Stegarna får inte blockeras.

### **3.3 Brand och Parkering**

Brandsituationer måste kunna hanteras på ett effektivt och snabbt sätt. Parkering av fordon på ramperna ned mot pirarna är förbjudet för att underlätta passage för räddningstjänsten i händelse av utryckning. Dessutom kan belastningen från tungt fordon skada underliggande rörsystem ingående i pirvärmeanläggningen.

### **3.4 Olycka eller tillbud**

Samfälligheten ska sörja för att hamnen är så säker som möjligt och att aktuella anvisningar finns tillgängliga och är kommunicerade med aktuella personer. Eftersom kommunen har servitut att nyttja delar av ytan och därför inte tillåter att hamngrundarna är låsta kan Samfälligheten inte ta ansvar för eventuell olycka eller tillbud. Det åligger föräldrar att ansvara för minderårigas säkerhet.

### **3.5 Stöld**

Kommunen tillåter inte att hamngrundarna är låsta för att minimera ovälkomna att röra sig bland våra båtar. Båtar som är stöldbegärliga bör ha låsanordning. Detta är ett krav från försäkringsbolagen. Det åligger enskild båtägare att säkra sin båt mot stöld av båt, motor och övrig utrustning.

### **3.6 Avfallshantering fartyg**

Det är förbjudet att tömma avfall eller bränsle från fartyg inom hamnområdet.

## **4 Badande**

Hamnen är primärt en hamnanläggning vilket medför trafik in- och ut ur hamnen. Badande i hamnen sker därför på egen risk och bör undvikas då båt är på inkommande eller på väg att lämna hamnen. För att minska riskerna vid inpassage av båtar finns varningsskyltar i hamninloppen. Båttrafik ska dock företas med mycket stor försiktighet för att inte skada någon fastighet, båt eller badande. Badande i hamninloppen är förbjudet.

Dykande från räcken eller fastigheter är förbjudet eftersom djupet är begränsat vid vissa områden och bottenens beskaffenhet är okänd.

## 5 Nyttjande av båtplatser

### 5.1. Allmänt om båtplatser

Till varje fastighet i Samfälligheten hör nyttjanderätt till en båtplats. Allt eftersom fastigheterna färdigställdes och såldes tilldelades varje fastighetsägare nyttjanderätt till en specifik båtplats, vilket ursprungligen var en del av avtalet med NCC. Denna båtplats ska finnas registrerad hos föreningen. Aktuell nyttjanderätt till båtplats medföljer vid fastighetsförsäljning och frånträdande fastighetsägare har ett ansvar att informera tillträdande fastighetsägare om vilken båtplats som fastigheten har nyttjanderätt till samt förekommande begränsningar i nyttjanderätten.

Styrelsen har rätt att efter aktuellt behov tilldela plats för varje fastighetsägares enskilda båtbehov. Styrelsen kommer att anmoda båtägare om justeringar i händelse av att båt ligger dåligt förtöjd, i syfte att öka säkerheten för såväl människa, fastighet, båt samt förtöjningssystem. Styrelsen tar beslut efter rekommendation av hamngruppen.

Styrelsen har möjlighet att besluta om nyetablering av båtplatser eller förändring av båtplatsers belägenhet samt installationer, t.ex. utläggning av flytbrygga, inom Samfällighetens hamnanläggning.

Dispenser avseende extra bryggutrymmen som tidigare medgivits och som kan komma att medges i händelse av tillgängligt utrymme är kopplade till den specifika båt som dispensen avser. I händelse av att den båt som är kopplad till dispensen säljs, upphör dispensen omedelbart och bryggplatsen återställs till en fri bredd mellan bommarna på 350 cm ( $\pm 1\%$ ). De dispenser som finns upphör per automatik vid försäljning av fastigheten. Styrelsens och Hamngruppens intention är att eventuella avvikelser vad gäller extra bryggutrymme och tillfälliga byten ska ske direkt mellan berörda fastighetsägare.

När behov föreligger att lånbyta båtplats eller att tillfälligtvis låna bryggutrymme (cm) av annan fastighetsägare skall berörda fastighetsägare göra upp detta sinsemellan samt inhämta styrelse godkännande. Eventuella kostnader tas direkt av de berörda båtägarna. Samtliga överenskommelser ska avtalas skriftligt och vara tidsbegränsade.

Vattenskotrar ska förtöjas på aktern till båt eller på därför avsedda flytpontonerna som i sin tur ska förtöjas längs betongbryggan alternativt Y-bom under mittpiren (hus 3). Kajaker, kanoter och övriga flytetyg förvaras lämpligen i sjöbod

### 5.2. Specifikt om Båtplatser

I utgångspunkten skall varje fastighetsägare ha rätt till en båtplats med minimum den fria bredden mellan bommarna på 350 cm ( $\pm 1\%$ ). Nyttjanderätten till de två yttersta båtplatserna mot yttre piren i respektive hamnbassäng är dessutom begränsade till bommarnas längd (8 m). Anledningen härtill är att båt inte får förtöjas skrymmande på sätt som kan påverka fri insegling till respektive hamnbassäng. På dessa platser får således inte båt som är längre än 8 m förtöjas

Av utrymmesskäl får varje båtplats endast ha en gångbom.

Plats nr 1 i norra hamnen samt plats nr 36 i södra hamnens sjöbodsbygga har begränsat vattendjup varför dessa platser är något breddade.

Vid eventuellt behov ombesörjer samfälligheten reparation av y-bom. Det åligger varje fastighetsägare att vid behov bekosta reparation av y-bommarna vid respektive båtplats. Svall, strömmande vatten, hård blåst och islossning kan orsaka skador på y-bommar, fästanordningar och flytblock. Kontroll av y-bommar bör ske regelbundet.

Skulle investering i nya bommar göras i hamnanläggningen är detta på respektive fastighetsägares egen bekostnad men genomförs av samfällighetsföreningen. Fastighetsägare får inte utan styrelsens godkännande byta till längre y-bommar.

### **5.3. Överenskommelser och avtal**

Båtplatsgrannar kan individuellt överenskomma om inbördes justering av den fria bredden mellan bommarna. Granne A kan alltså "låna" exempelvis 50 cm av granne B. Granne A kan även lånbyta plats med granne B. Sådan överenskommelse och justering skall göras skriftligt och informeras hamngruppen samt samfällighetens styrelse. Överenskommelsen är tidsbegränsad och upphör vid försäljning.

Låneöverenskommelse mellan medlemmar i föreningen är inte bindande för framtida fastighetsägare.

Överenskommelser och avtal mellan fastighetsägare om lånbyte av plats eller lån av bryggutrymme (cm) skall vara skriftliga. Syftet med dessa skriftliga avtal är att alla överenskommelser ska vara tydliga och kända och för att minimera onödiga konfliktsituationer. Blanketter för lånbyte av båtplats och lån av bryggutrymme finns hos styrelsen.

Överenskommelser ska göras för avvikelser från standard i förhållandet mellan båtgrannar och innehålla information om båtplats, innehavare, låntagare, ordinarie, nuvarande och förändrad platsbredd samt tidsrymd för överenskommelsen. Alla överenskommelser och avtal upphör per automatik vid försäljning av fastighet och det är frånträdande fastighetsägares ansvar att upplysa tillträdande fastighetsägare om det rätta förhållandet vad gäller vilken båtplats som fastigheten har nyttjanderätt till och förekommande begränsningar i nyttjanderätten.

De fastighetsägare som är parter i avtal om lånbyte av båtplats eller lån av bryggutrymme har rätt att säga upp detta avtal med uppsägningstid som styrelsen bestämmer. För det fall överenskommelse om lånbyte av båtplats eller lån av bryggutrymme påverkar tredje man skall denne ge sitt godkännande till den aktuella överenskommelsen. Vid sådant förhållande kan även tredje man säga upp avtalet på samma villkor som de direkt inblandade avtalsparterna.



## 5.4. Flyttning av båtboommar

Flyttning av båtboommar får inte ske på eget initiativ utan ska förankras hos aktuella båtgrannar och sedan hos hamngruppen och samfällighetens styrelse. Om tillfälliga förändringar avses ska återställande av ombyggnad överenskommas. Efter godkännande att flytta bommar ligger ansvaret hos den som vill göra förändringen att genomföra arbetet.

## 5.5. Utlåning av egen båtplats

Utlåning av egen båtplats till icke medlem kan göras tillfälligt vid besök hos boende i området och efter överenskommelse mellan nyttjanderättsinnehavare och båtgäst. Hamnanläggningen är avsedd för de boende varför längre utlåning, annat än tillfällig, inte är tillåten.

Utlåning av egen båtplats till medlem i Samfälligheten är godkänd.

Tillfällig utlåning av båtplats till icke medlem, för längre tid än en vecka är endast tillåten i undantagsfall och ska informeras hamngruppen. Av säkerhetsskäl ansvarar båtplatsinnehavaren för eventuell skada på annans egendom. Styrelsen kan inte tvinga nyttjanderättsinnehavare att upplåta sin plats tillfälligt i annat fall än av säkerhetsskäl.

Det finns inte gästplatser i hamnen.

## 6. Egna installationer i hamnanläggningen

Egna installationer i hamnanläggningen kan göras i begränsad utsträckning om nödvändig kunskap finns. Förändringar som kan påverka teknisk funktion eller har estetiska aspekter får inte göras innan förankring erhållits hos styrelsen.

Exempel på egna installationer som kan accepteras är allehanda förtöjningsgods som är funktionellt, fast installerade fendrar eller andra avvisare, montering av skarvsladd etc. Elkablar får inte ligga löst på bryggorna och måste vara urkopplade då förbrukare inte är ansluten.

Exempel på förändringar som måste förankras är byte av båtboommar, ombyggnad av båtboommar samt flytt av bommars placering.

Hamnansvarig har en förteckning över samtliga båtplatser. Fast el-anslutning är tillåtet i syfte att underhållsladda batterier. Förbrukning i syfte att skapa komfortvärme i båten får ej ske av säkerhets- och kostnadsskäl. Detta kan emellertid godkännas i enskilda fall efter överenskommelse med styrelsen. Debitering görs då vid behov och enligt styrelsens beslut.

Installation av eventuell övrig eldriven utrustning (t.ex. lösningar för förhindra isbildning på vintern) är endast tillåten med styrelsens tillstånd. Debitering fastställs för varje fall av styrelsen.

## 7. Nyttjande av gemensamma ytor inklusive pirarna

Pirarna och sjöbodsbyggarna ägs av samfällighetsföreningen. Lidingö stad har servitut att låta allmänheten beträda pirarna.

## 8. Sjöbodarna

Samfälligheten äger 45 sjöbodar varav fyra stycken innehåller system för el- och pirovärme. Samtliga 40 fastigheter har nyttjanderätt till varsin sjöbod. Sjöbodarna används på det sätt som var och en anser lämpligt. Då de är byggda som kallförråd får de inte värmas. Miljöfarligt material får inte förvaras här.

## 9. Förvaltning av hamnanläggningen

### 9.1. Rengöring, städning, sopning

Var och en ansvarar för renhållning vid egen båtplats och efter eget arbete samt vistelse i hamnen. Dessutom står det var och en fritt att vid behov av rengöring som t.ex. från fågellämningar, ta eget initiativ, då städning inte faller inom ramen för den tekniska förvaltningen.

### 9.2. Underhåll

Hamnanläggningen har behov av ett visst regelbundet underhåll vilket ska ske av styrelsen enligt fastställd rutin. Vi uppmärksammat behov av akut åtgärd kontaktas styrelsen.

### 9.3. El och vatten

Eluttag finns i uttagslådor på samtliga bryggor. Kontakterna som används är av typ europakontakt och har i nära anslutning snabbsäkringar för att kunna återställas snabbt.

Vanlig stickkontakt går att ansluta till uttagslådans europakontakt via adapter som var och en ska införskaffa. Anslutning av elförbrukare till uttag i sjöboden ska undvikas eftersom utlöst säkring kräver åtkomst till el-centralen i sjöbod 25.

Skarvsladdar som inte används till förbrukare får inte vara anslutna i vägguttaget på grund av risk för kortslutning.

Vattenutkastare finns utplacerade efter sjöbodsbyggarna och på yttre piren. Vattnet stängs av vintertid för att undvika frysning.

Samfällighetens vatten ska användas sparsamt och lämpligen användas för påfyllning av färskvattentank och för tvättning av båt.

### 9.4. Nyckel till elcentral

Vid ofrivillig utlösning av säkringar eller jordfelsbrytare måste dessa återställas. Sjöbod 25 innehåller hamnens el-central. Nycklar finns hos styrelsen.

## 10. Förtöjning

Hamnanläggningen är utsatt för mycket svallvågor. Vågsystemet gör att båtarna ibland utsätts för underströmmar, varför förtöjningarna måste vara avpassade för detta. Generellt gäller att lägga förtöjningstamparna så spända som möjligt. För båtar som är kortare än y-bommarna rekommenderas korsförtöjning i aktern.

## **10.1. Fast förtöjning**

Förtöjning ska ske med förtamp och aktertamp enligt vad som är standard för y-bommar. Ett spring läggs med fördel på båda sidor av båten vid någon av förtöjningspunkterna på bommen.

Det är viktigt att spänna upp förtöjningarna hårt för att inte utsätta bommar och båtar för onödig rörelse. Man ska inte ha för lösa förtöjningar.

Utläggning och användning av förtöjningsboj och ankare är inte tillåtet. Låsanordningar, kätting och lås, av minst klass 3, rekommenderas av försäkringsbolagen.

## **10.2. Förtöjningsgods och avbärare**

Förtöjningstamper ska ha fjädrar, typ gummidämpare på alla förtöjningspunkter för att minimera ljudstörningar. Infästning bör ske med rostfri eller galvaniserad schackel och splitsat eller sytt öga med kaus för att på bästa sätt klara belastningarna.

Båtarna skyddas lämpligen med fendrar. Hur detta utförs bestäms av respektive båtägare.