

Riktlinjer

Styrdokument

# Riktlinjer för utbyggnad av allmän plats

Antaget av: Kommunstyrelsen  
Datum: 2022-12-01 § 348  
Gäller från och med: 2022-12-01  
Ansvar uppföljning/uppdatering: Samhällsbyggnadschef



ULRICEHAMNS  
KOMMUN

## Våra styrdokument

### [Normerande]

Policy - Vår hållning, övergripande  
Riktlinjer - Rekommenderade sätt att agera  
Regler - Absoluta gränser och ska-krav

### [Aktiverande]

Strategi - Avgörande vägval och strategiområden från  
fullmäktigeberedningar  
Program - Avgörande vägval och programområden från andra än  
fullmäktigeberedningar  
Plan - Uppdrag, tidsram och ansvar

# Innehåll

1	Bakgrund.....	4
2	Syfte.....	4
3	Definitioner.....	4
3.1	Detaljplan .....	4
3.2	Allmän plats.....	4
3.3	Huvudmannaskap .....	5
3.4	Storkvartersplaner.....	5
4	Utbyggnad vid kommunalt huvudmannaskap .....	5
4.1	Genomförande.....	6
5	Utbyggnad vid enskilt huvudmannaskap .....	7
5.1	Genomförande.....	7

# 1 Bakgrund

Ulricehamns kommun antog år 2019 riktlinjer för utbyggnad av allmän plats. I de reviderade riktlinjerna vill kommunen ta fram ett mer heltäckande styrdokument som även inkluderar utbyggnad av allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Riktlinjer för utbyggnad av allmän plats ska verka vägledande i arbetet på Miljö och samhällsbyggnad. Riktlinjerna är även tänkt att utgöra underlag för politiska beslut

## 2 Syfte

Syftet med riktlinjerna är att redovisa hur ansvarsfördelningen vid iordningställandet av allmän platsmark såsom kommunala gator och grönområden bör fördelas. Riktlinjerna ger även externa aktörer och exploatörer möjligheten att ta del av kommunens syn på frågeställningar som är kopplade till ansvar, finansiering och utbyggnad av allmän platsmark.

## 3 Definitioner

### 3.1 Detaljplan

En detaljplan reglerar användningen av mark-och vattenområden. Den reglerar även rättigheter och skyldigheter, inte bara mellan markägare och samhället utan också markägarna emellan. I detaljplanen finns bland annat planbestämmelser som visar om ett område är allmän platsmark eller kvartersmark. De allmänna platserna är avsett för ett gemensamt behov och av detaljplanen ska det framgå hur ansvaret för de allmänna platserna ska ordnas, ett så kallat huvudmannaskap. Valet mellan allmän plats eller kvartersmark respektive kommunalt eller enskilt huvudmannaskap har rättsliga och ekonomiska konsekvenser.

### 3.2 Allmän plats

Allmänna platser är avsedda för gemensamt behov och kommunen bestämmer hur de allmänna platserna ska användas och utformas, det kan till exempel gälla en gata eller park. Innehållet i detaljplanen kommer påverka det praktiska genomförandet men även det ekonomiska utfallet för kommunen, exploatörer och för enskilda fastighetsägare.

Allmänna platser ska vara tillgängliga för allmänheten och får endast tillfälligt upplåtas för enskild verksamhet.

### **3.3 Huvudmannaskap**

Huvudmannaskapet för allmänna platser i en detaljplan kan antingen vara kommunalt eller enskilt. Huvudregeln är att kommunen bör vara huvudman för de allmänna platserna vilket framgår av Plan- och bygglagen 4 kap 7§.

I områden med kommunalt huvudmannaskap är det kommunen som ansvarar för att de allmänna platserna iordningställs i enlighet med detaljplanen och allteftersom området byggs ut. Kommunen ansvarar även för framtida skötsel och underhåll för dessa områden. Det är kommunen som avgör standarden med utgångspunkt i framkomlighet för kollektivtrafik, renhållning och räddningstjänst.

Finns särskilda skäl kan det i detaljplanen beslutas att någon annan än kommunen ska vara huvudman, ett så kallat enskilt huvudmannaskap.

### **3.4 Storkvartersplaner**

Storkvartersplaner kännetecknas av att de helt eller delvis inrymmer kvarter med omfattande innehåll av offentliga ytor, men där ytorna inte utgörs av allmän plats. Ett storkvarter som i och för sig inte behöver vara stor till arealen innehåller vanligtvis kommunikationsytor och friytor.

## **4 Utbyggnad vid kommunalt huvudmannaskap**

Kommunen ansvarar för att de allmänna platserna byggs ut och iordningställs. Kommunen ansvarar även för framtida drift och underhåll för dessa områden. Huvudregeln är att kommunen bör vara byggherre vid utbyggnad av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. I undantagsfall kan en exploatör ges möjlighet att utföra iordningställandet av allmän plats. I sådant fall bör det finnas en uppenbar fördel av att exploatören iordningsställer den allmänna platsen.

I det fall kommunen väljer att låta exploatör ombesörja utförandet bör frågor om till exempel utformning, standard, utförandetid och krav på ekonomisk säkerhet för exploatörens åtaganden regleras i ett avtal. Formerna för kommunens kontroll och övertagande av den färdigställda anläggningen regleras i avtalet. I de fall exploatören tillåts ansvara för utbyggnaden kan annonseringsskyldighet i enlighet med LOU förekomma.

Kommunen får enligt Plan- och bygglagen besluta att de som äger fastigheter inom en detaljplan bör betala kostnaderna för att anlägga eller förbättra gator där kommunen är huvudman. Ersättningen kan avse kommunens kostnader för att förvärva mark, genomföra erforderlig fastighetsbildning, anlägga eller förbättra gator. Ersättning kan däremot inte tas ut för anläggningarnas framtida drift och underhåll.

I plan- och bygglagen 6 kap står skrivet om fastighetsägares skyldighet att betala för att kommunen anlägger eller förbättrar allmän plats. Det går även att utläsa att kommunen kan besluta att fastighetsägarna bör stå för kostnader som är förenade med att anlägga eller förbättra allmän plats. Kostnaderna bör fördelas på ett skäligt och rättvist sätt och hänsyn bör tas till fastighetens nytta av anläggningarna.

## 4.1 Genomförande

Kommunen bör i första hand använda möjligheten att träffa exploateringsavtal med de exploatörer/fastighetsägare som bedöms ha nytta av detaljplanen. De bör även vara med för att finansiera utbyggnad av allmän plats inom planområdet. I vissa fall även anläggningar som finns utanför detaljplaneområdet, som är nödvändiga för att genomföra detaljplanen. Exempel på sådana nödvändiga anläggningar kan vara avfarter, rondeller eller annan teknisk infrastruktur.

Målsättningen bör vara att kommunen ska få full kostnadstäckning för de exploateringskostnader som uppstår i samband med detaljplanen.

Kommunen kräver en säkerhet för exploatörens fullgörande av de ekonomiska åtagandena, vilket motiveras genom att anta en detaljplan (med kommunalt huvudmannaskap) där kostnader för att iordningställa allmän plats redovisas. Denna säkerhet bör vara ställd innan en detaljplan antas. Kommunen bör kräva en säkerhet i form av bankgaranti, kommunen kan dock efter särskild prövning kunna godta likvärdig säkerhet.

Upprättandet av exploateringsavtal ska följa detaljplanarbetet och avtalet tas upp för beslut samtidigt med detaljplanen. Det är viktigt att en detaljplan inte tas upp för antagande innan finansieringen av allmän plats är tryggad.

I de fall full kostnadstäckning inte kan uppnås via exploateringsavtal bör kommunen som alternativ använda sig av möjligheten att besluta att de som äger fastigheter inom en detaljplan betalar kostnaderna för att anlägga eller förbättra allmän plats i enlighet med 6 kap 24,33§§ PBL, så kallad gatukostnadsersättning.

En kostnadsfördelning bör kunna tillämpas vid iordningställande av allmän plats som genererar en samordningsvinst, eller bidrar till en bättre helhetslösning för flera områden. Det kan till exempel medverka till en

högre standard än det aktuella detaljplaneområdet genererar eller trafikanläggningar såsom rondeller etc. utanför detaljplaneområdet. En individuell prövning bör göras i varje planområde.

När ett större område som omfattas av ett planprogram byggs ut i etapper genom flera detaljplaner kan kommunen komma att ålägga exploitören att bekosta åtgärder. Det gäller då åtgärder som vidtagits före det att exploateringsavtal ingåtts, om detaljplanen som exploateringsavtalet är kopplat till avser ett steg i en etappvis utbyggnad av området.

## 5 Utbyggnad vid enskilt huvudmannaskap

Det finns ingen beskrivning i lagen om vem eller vilka som kan vara huvudman för allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Logiskt brukar ansvaret hamna hos fastighetsägarna inom detaljplaneområdet.

Regleringen av ansvaret för utbyggnaden av gator och iordningställandet av grönområden samt ansvaret för framtida drift och underhåll, sker genom en lantmåteriförrättning (anläggningsförrättning) enligt anläggningslagen, där en så kallad gemensamhetsanläggning bildas. Med gemensamhetsanläggning avses en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse för dem. Exempel på gemensamhetsanläggningar är vägar/gator, grönområden, parkeringar, lekplatser etc.

Samtliga delägare i gemensamhetsanläggningen får andelstal både för utförande och drift av anläggningen. Andelstalet för utförande sätts utifrån den nytta fastigheten har av anläggningen, medan andelstalet för drift ska avspegla hur mycket fastigheten beräknas använda anläggningen.

### 5.1 Genomförande

En anläggningsförrättning inleds efter ansökan från behörig sökande. Behöriga kan t.ex. vara fastighetsägare som ska delta i gemensamhetsanläggningen eller fastighetsägare vars mark enligt detaljplan ska tas i anspråk för anläggningen. Även kommunen har möjlighet att ansöka om inrättandet av gemensamhetsanläggning.

Under förrättningen beslutas det om vad anläggningen ska bestå av, vilka som ska ha andel i anläggningen samt vilka markområden som behöver tas i anspråk. Man beslutar även om de ersättningar som kan utgå till markägare som upplåter mark för gemensamhetsanläggningen.

Gemensamhetsanläggningar som innehåller allmän plats förvaltas ofta genom så kallad föreningsförvaltning, av en samfällighetsförening. Vanligtvis bildas samfällighetsföreningen i direkt anslutning till anläggningsförrättningen. Ägarna till de fastigheter som har andel i gemensamhetsanläggning blir automatiskt medlemmar i samfällighetsföreningen.

En samfällighetsförening är en juridisk person som har ett organisationsnummer och det är en effektiv form för förvaltning där ägare av deltagande fastigheter har ansvar och inflytande över drift och underhåll av den gemensamma anläggningen.