

Riktlinjer

Styrdokument

Riktlinjer för utbyggnad av allmän plats

Antaget av: Kommunstyrelsen

Datum: 2025-11-27

Gäller från och med: 2025-11-27

Ansvar uppföljning/uppdatering: Sektorchef miljö och samhällsbyggnad

Gäller till och med: 2028



ULRICEHAMNS
KOMMUN

Våra styrdokument

[Normerande]

Vision - Överordnad, anger riktning för övriga dokument

Policy - Vår hållning, övergripande

Riktlinjer - Rekommenderade sätt att agera

Regler - Absoluta gränser och ska-krav

[Aktiverande]

Strategi - Avgörande vägval och strategiområden

Program - Avgörande vägval och programområden

Plan - Uppdrag, tidsram och ansvar

Innehåll

1	Bakgrund	4
2	Syfte	4
3	Berörda delar inom kommunkoncernen.....	4
4	Definitioner	4
4.1	Detaljplan	4
4.2	Allmän plats	4
4.3	Huvudmannaskap.....	5
4.3.1	Kommunalt huvudmannaskap.....	5
4.3.2	Enskilt huvudmannaskap	5
4.3.3	Delat huvudmannaskap	5
4.4	Detaljplaner med storkvarter	5
5	Utbyggnad vid kommunalt huvudmannaskap.....	6
6	Utbyggnad vid enskilt huvudmannaskap.....	6
6.1	Genomförande	7

1 Bakgrund

Riktlinjerna är tänkt att verka vägledande i arbetet på miljö och samhällsbyggnad, utgöra underlag för politiska beslut samt ge exploatörer insyn i hur kommunen arbetar med frågeställningar kopplade till ansvar, finansiering och utbyggnad av allmän plats. Riktlinjerna är skrivna med plan och bygglagen (2010:900) och anläggningslag (1973:1149) som utgångspunkt.

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 Berörda delar inom kommunkoncernen

Gäller för sektor miljö och samhällsbyggnad.

4 Definitioner

4.1 Detaljplan

En detaljplan bestämmer hur mark och vatten ska användas inom ett visst område. I detaljplanen framgår vilka områden som är allmän plats, kvartersmark och vattenområden. Allmän plats är områden avsedda för ett gemensamt behov och kvartersmark är områden avsedda för enskilda ändamål. Detaljplanen reglerar även rättigheter och skyldigheter, mellan markägare och kommunen samt markägarna emellan.

4.2 Allmän plats

Allmän plats är områden avsedda för ett gemensamt behov och omfattas oftast av gator, park och natur. Detaljplanen reglerar hur de allmänna platserna ska användas och utformas.

Allmän plats ska vara tillgänglig för allmänheten och får därför bara upplåtas tillfälligt för enskilda ändamål.

4.3 Huvudmannaskap

Av detaljplanen ska det framgå vem som har ansvaret för ordnande av allmänna platser, ett så kallat huvudmannaskap. Valet av huvudmannaskap får både rättsliga och ekonomiska konsekvenser.

Det finns tre typer av huvudmannaskap, kommunalt-, enskilt-, eller delat huvudmannaskap.

4.3.1 Kommunalt huvudmannaskap

Huvudregeln är att kommunen ska vara huvudman för allmän plats vilket framgår av plan- och bygglag (2010:900) 4 kap. 7 §. Kommunalt huvudmannaskap innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida underhåll och skötsel av allmän plats. Kommunen är skyldig att iordningställa allmän plats enligt detaljplanen i takt med att bebyggelsen enligt detaljplanen färdigställs. Det är kommunen som avgör vilken standard allmän plats ska ha med utgångspunkt i framkomlighet för kollektivtrafik, renhållningsfordon och räddningstjänst.

4.3.2 Enskilt huvudmannaskap

Om det finns särskilda skäl kan kommunen bestämma i detaljplanen om enskilt huvudmannaskap. Enskilt huvudmannaskap innebär att ansvaret för utbyggnad och underhåll av allmän plats ligger på fastighetsägarna gemensamt. Vid enskilt huvudmannaskap finns det inte något krav på att allmän plats ska iordningsställas i takt med att bebyggelsen enligt detaljplanen byggs ut.

4.3.3 Delat huvudmannaskap

Delat huvudmannaskap innebär att det inom samma detaljplan finns allmän plats med kommunalt huvudmannaskap samt allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Det innebär att det är olika huvudmän för olika allmänna platser exempelvis att en huvudgata har kommunalt huvudmannaskap medan kvartersgator och natur har enskilt huvudmannaskap.

4.4 Detaljplaner med storkvarter

I en detaljplan kan kommunen lägga ut så kallade storkvarter. I ett storkvarter placerar exploatören själv ut ytor för vägar och gemensamma

grönytor inom bostadsområdet. Dessa ytor är inte allmän plats och ansvaret för utbyggnad, skötsel och underhåll åligger därför fastighetsägarna.

5 Utbyggnad vid kommunalt huvudmannaskap

Vid kommunalt huvudmannaskap ansvarar kommunen för att allmän plats byggs ut och iordningställs. Kommunen ansvarar även för framtida drift och underhåll för dessa områden.

Huvudregeln är att kommunen ska vara byggherre vid utbyggnad av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. I undantagsfall kan en exploatör ges möjlighet att utföra iordningställandet av allmän plats.

Om kommunen väljer att låta en exploatör iordningsställa allmän plats ska frågor om till exempel utformning, standard, utförandetid och krav på ekonomisk säkerhet för exploatörens åtaganden regleras i ett avtal. Avtalet ska även reglera kommunens kontroll och övertagande av den färdigställda anläggningen. När en exploatör ansvarar för utbyggnaden av allmän plats kan det krävas annonseringsskyldighet i enlighet med LOU.

Kommunen får enligt plan- och bygglag 6 kap. 24 § besluta att de som äger fastigheter i området ska betala kostnaderna för att anlägga eller förbättra allmän plats där kommunen är huvudman. Kostnaderna ska då fördelas mellan fastigheterna på ett skäligt och rättvist sätt. Kostnaderna kan till exempel avse kommunens kostnader för att förvärva mark, fastighetsbildning, anlägga eller förbättra gator. Det är inte möjligt för kommunen att ta ut kostnader för anläggningarnas framtida drift och underhåll.

6 Utbyggnad vid enskilt huvudmannaskap

Vem som är eller kan vara huvudman för allmän plats med enskilt huvudmannaskap framgår inte av lag. Ansvaret för att allmän plats byggs ut och iordningställs hamnar oftast hos fastighetsägarna inom detaljplaneområdet. I de flesta fall inrättas en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslag (1973:1149) genom en lantmäteriförrättning.

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter som tillgodoser ett ändamål av stadigvarande betydelse. I anläggningsbeslutet framgår vilka anläggningar som ingår i gemensamhetsanläggningen och vilken standard anläggningarna ska ha

samt vilka fastigheter som är delägare i anläggningen. Samtliga delägare i gemensamhetsanläggningen får ett andelstal för utförande och ett för drift. Andelstal för utförande sätts utifrån den nytta som fastigheten har av anläggningen, medan andelstalet för drift ska avspegla hur mycket fastigheten beräknas använda anläggningen.

6.1 Genomförande

En anläggningsförrättning inleds hos lantmäteriet efter ansökan från en fastighetsägare som antingen äger mark som tas i anspråk för anläggningen eller från en fastighetsägare som ska delta i gemensamhetsanläggningen. Även kommunen kan ansöka om inrättande av en gemensamhetsanläggning.

I lantmäteriförrättningen beslutas om vilka anläggningar som omfattas, vilka fastigheter som ska delta, vilka andelstal fastigheterna får samt vilka markområden som behöver tas i anspråk för gemensamhetsanläggningen. Även beslut om ersättning till markägare som upplåter mark till gemensamhetsanläggningen tas i lantmäteriförrättningen.

Gemensamhetsanläggningar som innehåller allmän plats förvaltas ofta genom så kallad föreningsförvaltning, av en samfällighetsförening. Ofta bildas en samfällighetsförening direkt efter lantmäteriförrättningen beslutats. Ägarna till de fastigheter som har andel i gemensamhetsanläggningen blir medlemmar i samfällighetsföreningen.

En samfällighetsförening är en juridisk person och har ett organisationsnummer, det är en effektiv form för förvaltning där ägare av deltagande fastigheter har ansvar och inflytande över drift och underhåll av den gemensamma anläggningen. I en samfällighetsförening ska det finnas en styrelse som delägarna i gemensamhetsanläggningen utser som företrädare för gemensamhetsanläggningen.

I gemensamhetsanläggningar med få delägare så kan anläggningen förvaltas med så kallad delägarförvaltning, vilket innebär att alla delägare måste vara överens om alla investeringar i anläggningen.