



Strategier för val av huvudmannaskap för allmän plats i Falkenbergs kommun

Bakgrund

I Falkenbergs kommun finns en tradition av att ansvar för vägar och andra allmänna platser förvaltas och finansieras av de boende, så kallat enskilt huvudmannaskap. Endast i Falkenbergs centrala delar är huvudmannaskapet kommunalt. Detta beror historiskt sett på att byggnadslagen från 1947 föreskrev att kommunen skulle vara huvudman för allmänna platser inom stadsplaner medan markägarna hade ansvaret inom byggnadsplaner. Stadsplaner kunde endast upprättas i städer medan byggnadsplaner användes för övriga orter. Det var därför naturligt att t.ex. Skogstorp, Tröingeberg och Skrea planlades med byggnadsplaner och enskilt huvudmannaskap då dessa låg i dåvarande Morups, Vinbergs och Skrea kommun.

I takt med att staden växer blir gränsen mellan områden med kommunalt huvudmannaskap otydlig gentemot områden som har enskilt huvudmannaskap t.ex. Skogstorp, Tröingeberg och Skrea. Samtidigt säger plan och bygglagen att kommunen som regel ska vara huvudman för allmän plats.

7 § Kommunen ska vara huvudman för allmänna platser. Kommunen får dock, om det finns särskilda skäl för det, i detaljplanen bestämma att huvudmannaskapet i stället ska vara enskilt för en eller flera allmänna platser.
Lag (2014:900).

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 7§

Syfte och avgränsning

Syftet med strategierna är att tydliggöra valet av huvudman för allmän plats när man tar fram nya detaljplaner i Falkenbergs kommun. Strategierna avser enbart huvudmannaskapet för de allmänna ytorna, såsom vägar, grönområden, lekplatser etc. Strategierna avser inte verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten. Strategier för kommunalt verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten hanteras i VA-policy för Falkenbergs och Varbergs kommuner.

Strategierna avser inte omvandling av befintliga områden med enskilt huvudmannaskap. Att ändra från enskilt huvudmannaskap till kommunalt huvudmannaskap är en process som tar lång tid och kostar en hel del pengar. Man behöver därmed ta fram en separat strategi för hur man ska hantera en eventuell omvandling från enskilt huvudmannaskap till kommunalt.

Allmän plats

Allmän plats är områden inom en detaljplan som är avsedda för gemensamt behov, t.ex. vägar, torg, lekplatser och grönområden. Huvudmannen för allmän plats ansvarar för iordningställande, drift och underhåll.

Huvudregeln är att kommunen är huvudman för allmän plats. Om det finns särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap kan kommunen bestämma detta i detaljplanen. Enskilt huvudmannaskap innebär att de som nyttjar anläggningarna ansvarar för dem. Vid enskilt huvudmannaskap ligger ansvaret på fastighetsägarna gemensamt. [PBL 4 kap 7, 33§§]

Kommunen ska äga den mark de ansvarar för, det vill säga all mark som i detaljplan är allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Detta innebär att kommunen har rätt, men även en skyldighet, att lösa in den mark som är planlagd som allmän plats.

Om kommunen bestämmer att huvudmannaskapet för de allmänna platserna ska vara enskilt ska detta anges med en planbestämmelse. Det krävs särskilda skäl för en sådan bestämmelse och skälen ska anges i planbeskrivningen. Det ska tydligt framgå vilka avvägningar som gjorts samt vad huvudmannaskapet innebär för dem som blir berörda. Särskilda skäl kan till exempel vara att området är avsett för fritidshusbebyggelse eller för att få en enhetlig förvaltning vid ny eller kompletterande detaljplaneläggning i ett område där det finns enskilt huvudmannaskap sedan tidigare. I beslutet om huvudman för den allmänna platsen bör kommunen beakta i vilken omfattning allmänheten utnyttjar den allmänna platsen. Om kommunen anser att allmänhetens tillträde till platsen är viktig bör kommunen planlägga med kommunalt huvudmannaskap.

Kommunalt vs enskilt huvudmannaskap

Det finns fördelar med enskilt huvudmannaskap. Ibland har bostadsområden med enskilt huvudmannaskap högre standard på skötseln av gator och grönytor. På vintern kan gatorna bli plogade tidigare och på sommaren kan gräset bli klippt när det behöver klippas. De boende känner sig delaktiga och har vid enskilt huvudmannaskap möjlighet att påverka standarden på och skötseln av de gemensamma ytorna och anläggningarna. Vid kommunalt huvudmannaskap har de boende ingen påverkan på hur ofta gräset ska klippas eller när snön ska plogas på gatorna. Däremot är ofta standarden lägre på vägar inom äldre områden med enskilt huvudmannaskap. Detta kan försvåra vid exempelvis sophämtning. Vid planläggning och utbyggnad av nya områden med enskilt huvudmannaskap har vägarna samma standard som områden med kommunalt huvudmannaskap.

Vid enskilt huvudmannaskap är fastighetsägarna inom området ansvariga för drift och underhåll av de allmänna ytorna, så som vägar, lekplatser och grönytor. Förutom ekonomi krävs engagemang i föreningen. Allmänhetens tillträde till marken är inte lika självklar vid enskilt huvudmannaskap. Enligt Lantmäteriet är en gemensamhetsanläggning i grunden en privat anläggning till vilken allmänheten kan hävda sin rätt endast med stöd av allemansrätten. Undantaget är de gemensamhetsanläggningar med statligt driftbidrag.

Sedan 2011 finns det möjlighet att ha olika huvudmän för olika delar av den allmänna platsmarken inom samma detaljplan. Uppdelningen av kommunalt och enskilt huvudmannaskap för allmänna platser kan vara lämplig inom ett område där det både finns platser med anläggningar som betjänar en större allmänhet samt andra platser som mest används av de boende i området. Det kan exempelvis vara en badplats samt tillfarten till denna som används av stora delar av kommunens invånare och därmed bör ha kommunalt huvudmannaskap. Resterande allmänna platser i området, som främst används av de boende, kan ges enskilt huvudmannaskap.

Strategier för val av huvudmannaskap

Strategier för val av huvudmannaskap gäller för alla nya detaljplaner i Falkenbergs kommun (fr.o.m. 2020-00-00). Strategierna behandlar inte frågan om ändring av huvudmannaskap från enskilt till kommunalt eller vice versa gällande redan befintliga bostadsområden med gällande detaljplaner.

Avvägningar inom Falkenbergs stad

Med Falkenbergs stad avses den del av kommunen som ingår i den fördjupade översiktsplanen för Falkenbergs stad. Vid detaljplanering inom och i direkt anslutning till Falkenbergs stad ska i regel kommunalt huvudmannaskap tillämpas i alla nya detaljplaner som tas fram. Det finns dock vissa områden där det även fortsättningsvis kan vara lämpligt med enskilt huvudmannaskap. Valet av huvudman ska baseras på:

1. **Historisk förvaltning**
 - Planområdet ligger i område med enskilt huvudmannaskap sedan tidigare.
2. **Kommunalt huvudmannaskap hela vägen fram till allmän väg.**
 - För att kunna ha kommunalt huvudmannaskap i ett nytt område måste kommunen ha rådighet över vägnätet hela vägen fram till allmän väg. Behöver man köra på vägar som har enskilt huvudmannaskap för att ta sig till det nya området så ska inte det nya området ha kommunalt huvudmannaskap. Alternativt får man ta med berörda vägar i ny detaljplan och ändra till kommunalt huvudmannaskap under förutsättning att ändring av huvudmannaskapet inte medför alltför omfattande åtgärder
 - Behövs stora planändringar som leder till dyra och utdragna processer kan det vara skäl till att inte omvandla dessa enskilda delar till kommunala.
3. **Kopplingen till staden**
 - Hur hänger planområdet ihop med staden?
 - Hur kommer bebyggelsen att fortsätta att växa? Kommer planområdet hänga ihop med staden i takt med att övriga områden byggs ut?
 - Behöver kommunen säkra framtida byggnation genom att vara huvudman för hela eller delar av området?

Huvudmannaskap utanför Falkenbergs stad

I Falkenbergs kommun gäller historiskt sett att all allmän plats utanför Falkenbergs stad har enskilt huvudmannaskap. Även fortsättningsvis föreslås att enskilt huvudmannaskap tillämpas i nya detaljplaner utanför Falkenbergs stad.

När nya detaljplaner tas fram i områden med enskilt huvudmannaskap bör kommunen ta över ägandet av marken om det finns anledning att tro att området kan komma att omfattas av kommunalt huvudmannaskap på lång sikt. I exploateringsavtalet bör det då regleras att exploitören ska överlåta marken till kommunen. Anläggningarna (vägar, parkeringar, lekplatser, grönytor m.m.) upplåts därefter till en samfällighet som förvaltar och har hand om driften. Detta regleras i ett exploateringsavtal som tecknas i samband med att man tar fram en ny detaljplan. Exploateringsavtalet reglerar även vilka allmänna anläggningar som exploitören ansvarar för att iordningställa.

I detaljplaner med enskilt huvudmannaskap bildar man en gemensamhetsanläggning för de allmänna platserna (gator och grönytor). Gemensamhetsanläggningen förvaltas av en samfällighetsförening, ofta

kallad vägförening. Vägsamfälligheter och vägföreningar får bidrag till väghållningen för att kunna upprätthålla en godtagbar standard på det enskilda vägnätet. Bidragen hanteras av kommunens gatu- och trafikenhet som även ger teknisk rådgivning till enskilda väghållare. Bidragen gäller endast inom detaljplanelagda områden. Vägsamfälligheter och vägföreningar har även möjlighet att få ett statligt driftbidrag om vägsträckningen överstiger 1 kilometer och tillgodoser ett kommunikationsbehov för de fast boende, näringslivet eller det rörliga friluftslivet. Har vägsamfälligheten ett statligt driftbidrag får de endast ett schablonbidrag av kommunen

I områden med enskilt huvudmannaskap ansvarar kommunen för driften av gatubelysningen.