

Finns det behov av att införa blandat huvudmannskap i detaljplaner?

Kamilla Karlsson
Johannes Olsson



Finns det behov av att införa blandat huvudmannaskap i detaljplaner?

Sammanfattning

Detta arbete går ut på att undersöka om det finns ett behov av att kunna blanda huvudmannaskapet i detaljplaner. I PBL-kommitténs slutbetänkande har man tagit upp frågan för att man anser att plan- och bygglagen inte efterföljs på det sätt som tanken var när den inrättades. Genom vår uppdragsgivare GF konsult AB kom vi i kontakt med ett antal kommuner som visade sitt intresse i frågan. Utifrån de problem som framgår av slutbetänkandet har vi sammanställt ett antal frågor som vi har använt oss av när vi har intervjuat kommunerna. Efter att ha genomfört intervjuerna och gjort en sammanställning av de svar vi fick har vi kommit fram till att de största problemen med huvudmannaskapsfrågan uppstår när en kommun lägger ut allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Tex får kommunerna ofta problem med skötsel av naturområden då det inte finns någon som har ansvaret för detta eftersom samfällighetsföreningarna ofta endast ansvarar för vägar och ibland kan det vara svårt att säkerställa allmänhetens tillgång till ett område då man i detaljplanen har lagt ut marken som gx-område. Till följd av dessa problem så var kommunerna överlag positivt inställda till en ändring av lagen som skulle innebära blandat huvudmannaskap.

Författare:	Kamilla Karlsson och Johannes Olsson		
Examinator:	Peter Brynte		
Handledare:	Hans Johansson GF-konsult AB		
Program:	Lantmäteringenjör		
Ämne:	Lantmäteriteknik	Examensnivå:	Kandidat
Datum:	2006-01-01	Rapportnummer:	2006:LA13
Utgivare:	Högskolan Väst, Institutionen för teknik, matematik och datavetenskap, 461 86 Trollhättan Tel: 0520-22 30 00 Fax: 0520-22 32 99 Web: www.hv.se		

Is there a need to mix the mandatorship in Local Detail Plans?

Summary

The goal of our essay is to survey the need for mixing the headmanship for detailed plans. In the PBL- (Plan and building law) committees final report the question has been asked regarding if the plan and building law is used in the way it was intended when established. Through our assigner GF Konsult AB we got in contact with a number of municipalities which showed great interest in the question. Based on the problems which are presented in the final report we have compiled a couple of questions for our interviews with the municipalities. After gathering the material of the interviews we started to realize the biggest problem regarding the headmanship was when a municipality delegates the reasonability to a single headmanship. For example a municipality can often get problems with the care of nature areas when there is no one who is responsible because the community association often is just responsible of the maintenance of the roads. Sometimes it can be hard to secure the public access to an area when in the plan the area is marked gx. As a result of these problems the municipalities were in general positive to a change of the law towards a mixed headmanship.

Author:	Kamilla Karlsson och Johannes Olsson		
Examiner:	Peter Brynte		
Advisor:	Hans Johansson GF-konsult AB		
Programme:	Surveying Engineering,		
Subject:	Surveying Engineering	Level:	Bachelor
Date:	January 1, 2006	Report Number:	2006:LA13
Publisher:	University West, Department of Technology, Mathematics and Computer Science, S-461 86 Trollhättan, SWEDEN Phone: + 46 520 22 30 00 Fax: + 46 520 22 32 99 Web: www.hv.se		

Förord

Tack till vår uppdragsgivare Hans Johansson på GF konsult AB i Göteborg. Han har varit engagerad i vårt arbete och hjälpt oss att komma i kontakt med intresserade personer i olika kommuner. Dessutom vill vi tacka Anders Bergquist och Fredrik Legeby som även dom jobbar på GF: s arkitektur och samhällsplaneringsavdelning.

Vi vill även tacka Thomas Karlbro, professor på Kungliga Tekniska Högskolan som gav oss feedback när vi presenterade vår idé och gav oss tipset om PBL-kommitténs slutbetänkande.

Tack även till de personer på kommunerna som ställt upp på intervjuer: Markus Larsson och Britt Nordin på Orust, Lena Kammerfors på Tjörn, Ann-Sofie Karlsson och Johnny Karlsson i Uddevalla, Claes Uhlin i Borås, Kristina Englund i Härryda, Lars Lindström i Ale, Lars Johansson i Göteborg och Charlotta Cedergren i Partille.

Till sist vill vi även tacka vår handledare på Högskolan Väst Peter Brynte.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	i
Summary.....	ii
Förord.....	iii
Innehållsförteckning.....	iv
Nomenklatur.....	v
1 Inledning.....	1
1.1 Syfte & mål.....	1
2 Förutsättningar	2
2.1 Avgränsningar.....	2
2.2 Metod.....	2
3 Lagar.....	3
3.1 Plan- och bygglagen.....	3
3.1.1 Detaljplan	4
3.1.2 Gatukostnader	5
3.2 Anläggningslagen	6
3.3 Fastighetsbildningslagen	7
3.4 Lagen om förvaltning av samfälligheter	8
4 Intervju av kommuner.....	10
4.1 Tjörns kommun.....	11
4.2 Orust kommun.....	12
4.3 Borås kommun.....	13
4.4 Uddevalla kommun.....	14
4.5 Härryda kommun.....	15
4.6 Ale kommun	16
4.7 Göteborgs kommun	18
4.8 Partille kommun.....	19
5 Slutsatser.....	21
Källförteckning.....	23

Bilagor

[A. Plan med blandat huvudmannaskap](#)

Nomenklatur

PBL	Plan- och Bygglagen
FBL	Fastighetsbildningslagen
AL	Anläggningslagen
SFL	Lagen om förvaltning av samfälligheter
KS	Kommunstyrelsen
BN	Byggnadsnämnden
LST	Länsstyrelsen
REG	Regeringen
KF	Kommunfullmäktige
x	Marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik
z	Marken ska vara tillgänglig för allmän motortrafik
ga.	Gemensamhetsanläggning
g	Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
Storkvarter	En form av planläggning där kvarteret innehåller förutom mark som är avsedd att bebyggas med bostadshus även mark för gemensamma anläggningar såsom vägar, garage, gårdsutrymmen mm.
Huvudman	Den som har huvudansvaret för allmänna platser i en detaljplan
Härskande fastighet	Fastighet vars ägare enligt gällande servitut har rätt att dra nytta av annan fastighet
Syssloman	En person som får sköta om föreningens angelägenheter tills en beslutför styrelse kan tillsättas, denna syssloman utses av Länsstyrelsen.
Proposition	Regeringens förslag till riksdagen om en ny lag eller lagändring

1 Inledning

Anledningen till att vi har valt att göra en utredning berörande om det finns ett behov av att blanda huvudmannaskapet i detaljplaner är att vi förstått att det finns oklarheter om vilka regler som egentligen gäller. I plan- och bygglagens förarbeten framgår tydligt att tanken med PBL när den inrättades var att kommunerna ska vara huvudmän för allmänna platser om inte särskilda skäl föreligger. Och med särskilda skäl menas främst fritidshusområden.

PBL-kommitténs uppfattning är att sådana platser som rymmer allmänna nyttigheter eller ska nyttjas av allmänheten ska vara allmänna platser och kommunen ska vara huvudman för dessa. Enligt PBL-betänkandet så är det vanligt att kommunerna, som ofta har en begränsad ekonomi lägger över ansvaret på de enskilda fastighetsägarna för att på så vis komma undan kostnader för underhåll och drift av allmänna platser. [12]

I en detaljplan är det vanligt att det förekommer olika bokstavs-beteckningar. Några av de beteckningar som kan förekomma och som är bra att känna till för att läsa detta arbete är x som står för gång- och cykelväg, z som står för fordonstrafik, dessa används på kvartersmark av kommunerna för att göra marken tillgänglig för allmänheten. Dessutom förekommer ofta bokstaven g som innebär att marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning. Gemensamhetsanläggning innebär att anläggningen ifråga ägs enskilt av flera fastigheter gemensamt. [1]

Ett problem med dessa beteckningar är att x- eller z-beteckningarna ibland kombineras med g-beteckningen vilket i teorin är omöjligt eftersom g innebär att anläggningen är enskild medan x och z innebär att den ska vara tillgänglig för allmänheten. Denna kombination används normalt av kommunerna för att de förutsätter att området kommer att förvaltas och bekostas av anläggningssamfälligheten, men att området också ska hållas öppen för allmän gång-, cykel- och körtrafik. [12]

1.1 Syfte & mål

Vårt syfte med detta examensarbete är att undersöka hur kommunerna löser huvudmannaskapsfrågan. De frågeställningar vi ställer oss är hur vanligt det är att kommunerna lägger över ansvaret, helt eller delvis, för huvudmannaskapet på de enskilda fastighetsägarna och om det finns exempel på detaljplaner där det hade underlättat för kommunerna om blandat huvudmannaskap hade varit ett alternativ.

Målsättningen med detta arbete är att se hur PBL efterföljs av kommunerna i dessa frågor och komma fram till om det skulle vara bra för kommunerna ifall ett mellanalternativ till enskilt och kommunalt huvudmannaskap förekom.

2 Förutsättningar

År 2005 gjorde PBL-kommittén en samlad översyn av plan- och bygglagen. I sitt slutbetänkande lämnade kommittén olika förslag på hur lagen skulle kunna förbättras. Bl.a. föreslår man där att man i en detaljplan ska kunna dela huvudmannaskapet mellan kommun och de enskilda fastighetsägarna. Det är just denna biten som vi har valt att inrikta oss på och i detta examensarbete vill vi komma fram till vad kommunerna anser om detta förslag och ta reda på om de tycker att det finns ett behov av en lagändring i det här hänseendet.

I slutbetänkandet kan man läsa att möjligheten för kommunen att helt överlåta huvudmannaskapet på fastighetsägarna i princip ska gälla endast inom områden som är av karaktären fritidsboende. Kommunen ska vidare, liksom enligt gällande rätt, alltid vara huvudman för allmänna platser av tydligt allmän karaktär. En nyhet är att en mellanform införs, som innebär att kommunen i övriga fall får besluta att kommunen, tillsammans med fastighetsägarna, står för huvudmannaskapet genom en samfällighetsförening. Dessutom föreslås att det ska vara möjligt med olika huvudmän för olika allmänna platser inom en och samma detaljplan.[12]

Om kommunen inte ska vara huvudman för allmänna platser i en detaljplan så framgår det inte av planen vem som ska ansvara för dessa områden förrän en samfällighetsförening har bildats.

Någon proposition har ännu inte lagts fram. Plan- och bygglovskommitténs betänkande har varit ute på en bred remissrunda till och med februari 2006. Nu sammanställs remissvaren och därefter ska en proposition utarbetas och överlämnas till riksdagen. Förmodligen kommer detta att ske våren 2007. [13]

2.1 Avgränsningar

Plan- och bygglagen är en ganska omfattande lag som man skulle kunna skriva väldigt mycket om. För att kunna fördjupa oss har vi valt att begränsa oss till huvudmannaskapet i detaljplaner.

De kommuner som vi har valt att arbeta med ligger alla i Västra Götalands län i Göteborgsområdet. Denna geografiska begränsning har vi gjort för att kunna besöka några av kommunerna och på så vis få en diskussion i intervjuerna.

2.2 Metod

Metoden vi har använt oss av för att genomföra vår undersökning är att intervjua exploateringsingenjörer och andra kunniga personer inom området. Några av kommunerna har vi besökt eller intervjuat per telefon och till andra kommuner som har visat sitt intresse har vi skickat ett frågeformulär via e-post.

Vi har kommit i kontakt med kommunerna genom vår uppdragsgivare GF-konsult AB i Göteborg. GF anordnar fastighetsträffar, där personer från kommuner i Västra Götaland som har intresse av planfrågor deltar. På fastighetsträffen den 28:e april blev vi inbjudna att presentera oss och vårt examensarbete. Där kom vi i kontakt med flera personer som visade sitt intresse och var villiga att ställa upp på intervjuer.

3 Lagar

Här följer en sammanfattning av de lagar som kan vara bra att känna till när man läser detta examensarbete.

3.1 Plan- och bygglagen

Plan- och bygglagen (PBL) trädde i kraft första juli 1987 och sedan dess har några mindre förändringar gjorts. Lagen innehåller bestämmelser om planläggning av mark och vatten och om byggande. I PBL:s inledande bestämmelser står att lagen ”syftar till att med beaktande av den enskilda människans frihet främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer”. [2] Utgångspunkten för plan- och bygglagen är det kommunala planmonopolet vilket innebär att det är kommunen som bestämmer över användningen av mark och vatten inom kommunens gränser. [3]

I PBL behandlas följande plantyper:

- Regionplan
- Översiktsplan
- Detaljplan
- Områdesbestämmelser
- Fastighetsplan

I *regionplanen* samarbetar flera kommuner tillsammans för att komma fram till ett gemensamt mål. Denna plan har ingen rättsverkan och används sällan.

Översiktsplanen har två huvudsyften, dels ska den behandla viktiga utvecklingsfrågor på lång sikt och dels ska den utgöra underlag för detaljplaner. I planen ska de allmänna intressena redovisas, särskilt riksintressen enligt naturresurslagen. Den är inte rättsligt bindande men fyller ändå en viktig funktion eftersom den ligger till grund för planering och bygglov. Varje kommun ska ha en aktuell översiktsplan.[6]

Detaljplanen är bindande och ska redovisa markanvändningen inom ett begränsat område. Det minsta den måste reglera är om marken ska användas som kvartersmark, allmän plats eller vattenområde. I planen kan man reglera allt från vad en fastighet ska

användas till, till vilken färg som får användas på husfasaden. Detaljplan beskrivs närmare i kap 3.1.1.

För områden där detaljplan saknas kan man istället välja att ha *områdesbestämmelser* för att säkerställa att syftet med översiktsplanen uppnås. De är normalt inte lika utförliga som detaljplanen men är ändå rättsligt bindande.

Är kommunen intresserad av att inom en detaljplan reglera hur fastigheterna ska delas in så kan de använda sig av en *fastighetsplan*. Denna reglerar ledningsrätt, servitut och gemensamhetsanläggningar.

3.1.1 Detaljplan

En detaljplan styrs av hur mark får användas och vilka anläggningar som får finnas. När en detaljplan arbetas fram måste hänsyn tas till olika intressen, t ex ägarens önskan att få bygga liksom natur- eller kulturvårdens intressen. En detaljplan ska enligt 5 kap 9 § innehålla en plankarta och en särskild handling med planbestämmelser. Planen antas av kommunfullmäktige, vilken kan överklagas till regeringen. Det är flera olika faktorer som avgör om detaljplan behövs. De har att göra med både den typ av förändring som ska ske och förhållandena i omgivningen. Planen kan även reglera hur ett område ska bevaras. Det finns inga regler för i vilka sammanhang planen får användas. Det är kommunen som avgör var och när en detaljplan ska inrättas. Inom tätorterna är det vanligt att man upprättar detaljplaner medan det är mer ovanligt på landsbygden, det förekommer enbart i vissa fall då man t ex ska uppföra en bebyggelsegrupp. [4]

En detaljplan ska innehålla följande handlingar:

- en genomförandebeskrivning
- ev. miljökonsekvensbeskrivning
- plankarta med planbestämmelser (genomförandetid och om det är enskilt huvudmannaskap skall framgå)
- planbeskrivning

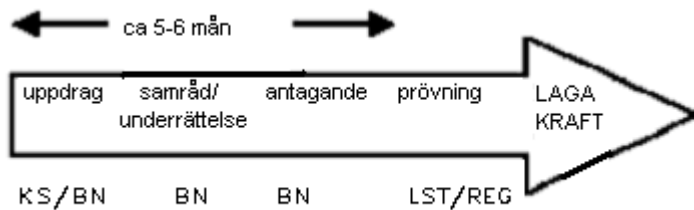
En *genomförandebeskrivning* tar upp de organisatoriska, ekonomiska, fastighetsrättsliga och tekniska frågorna, som t ex vem som står för kostnader för vägarna i en detaljplan och vem som ska vara huvudman. *Miljökonsekvensbeskrivning* ska inrättas om planen innebär att människors hälsa, säkerhet och miljön påverkas. I varje detaljplan måste en *genomförandetid* anges, den ska vara från fem till femton år. Efter att genomförandetiden har gått ut, fortsätter planen att gälla tills den ändras, upphävs eller ersätts.[1]

Förfarandet regleras detaljerat i PBL för att fastighetsägarnas och de boendes inflytande och rättssäkerhet ska förbättras. Enkelt eller normalt förfarande kan utnyttjas.

Finns det behov av att införa blandat huvudmannaskap i detaljplaner?

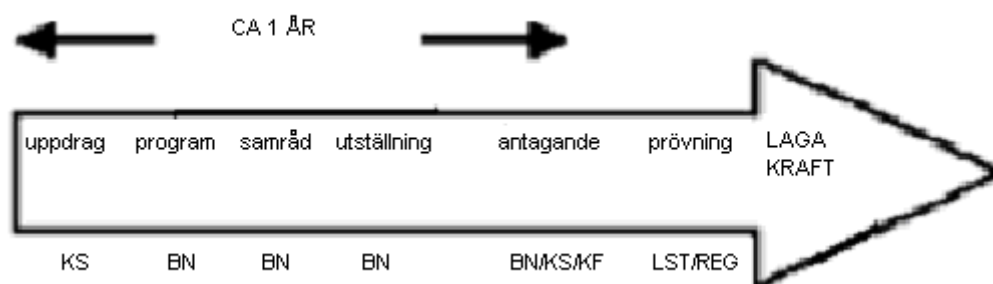
Detaljplaneprocessen börjar med att någon tar initiativ till att en ny detaljplan ska upprättas eller att en gammal behöver ändras eller upphävas. Det kan göras av kommunen, privat fastighetsägare eller av byggherre. Arbetet inleds vanligtvis med att man gör ett planprogram som syftar till att bredda kommunens beslutsunderlag. När programmet är klart genomförs samråd med berörda personer och myndigheter, även kallade sakägare. På samrådet presenteras planförslaget för sakägarna, där de får en chans att påverka planen. Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse där de synpunkter som framförts under samrådet redovisas. Planförslaget justeras och kompletteras vid behov och ett utställningsförslag upprättas. När det slutliga planförslaget har upprättats så skickas det ut på utställning tillsammans med övriga handlingar under minst tre veckor. Den som vill lämna synpunkter på förslaget skall göra detta skriftligen under utställningstiden. Den som inte har framfört sina synpunkter skriftligen under utställningstiden, kan förlora rätten att senare överklaga beslut i ärendet. Det slutliga förslaget antas av kommunfullmäktige, om stora förändringar görs så måste planen ställas ut igen innan den kan antas. Detaljplanen vinner laga kraft fyra veckor efter att planen antagits.[5]

Enkelt förfarande



[5]

Normalt förfarande



[5]

3.1.2 Gatukostnader

I de fall där det är kommunalt huvudmannaskap har kommunen, enligt plan- och bygglagens 6 kap 31-38 § §, rätt att ta ut ersättning för anläggning och förbättring av gator och andra allmänna platser av ägarna till de fastigheter som ligger i området.

Kommunen ska besluta vilka fastigheter som ska vara med och betala samt hur kostnaderna ska fördelas mellan fastigheterna. Finns det en samfällighet i området är den skyldig att betala gatukostnad på samma sätt som en fastighetsägare. [9]

3.2 Anläggningslagen

Anläggningslagen (AL) trädde i kraft 1973. I AL behandlas gemensamhetsanläggningar (ga), som består av själva anläggningen och det utrymme på marken som behövs för anläggningen. En ga är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse. När en ga inrättas så bildar man en samfällighet som ska ansvara för anläggningens utförande och drift. En ga beslutas av lantmäterimyndigheten genom förrättning där fastighetsägarna deltar, det kan gälla t ex en brunn, vägar eller båtplatser. I förrättningsbeslutet anges hur anläggningen skall genomföras, vilka fastigheter som skall ha del i den och hur kostnaderna för anläggningen ska fördelas mellan fastigheterna. För att fördela kostnaderna mellan fastigheterna som ingår i gemensamhetsanläggningen så får varje fastighet ett andelstal med hänsyn till vad som är skäligt, främst till den nytta eller användning fastigheten har av anläggningen.

I Anläggningslagens 12 § står det att mark eller annat utrymme för gemensamhetsanläggning får tas i anspråk på fastighet som ska delta i anläggningen eller på annan fastighet, om det icke orsakar synnerligt men för fastigheten. Även om synnerligt men uppkommer, är fastigheten skyldig att avstå utrymme, om anläggningen behövs för ett större antal fastigheter eller av annan orsak är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt. Om ägaren begär det, ska fastigheten inlösas. Är olägenheten begränsad till viss del av fastigheten, ska endast den delen inlösas.

I lagen finns olika villkor för att skydda fastighetsägarna:

- väsentlighetsvillkoret
- båtnadsvillkoret
- opinionsvillkoret
- lokaliseringvillkoret

Väsentlighetsvillkoret innebär att en gemensamhetsanläggning endast får inrättas för en fastighet som har väsentlig betydelse att ha del i anläggningen. Med *båtnadsvillkoret* menas att fördelarna med att ha del i gemensamhetsanläggningen ska överväga olägenheterna (kostnaderna). *Opinionsvillkoret* innebär att gemensamhetsanläggning inte får inrättas om de deltagande fastighetsägarna motsätter sig förrättningen och har beaktansvärda skäl för det. Gemensamhetsanläggningen ska utföras på ett sätt som medför att anläggningen utgör minsta möjliga intrång och olägenhet, detta är *lokaliseringvillkoret*.

För att skydda allmänna intressen finns regler som innebär att anläggningar inom planlagt område ska vara i överensstämmelse med planen. Utanför områden med planer ska anläggningen inrättas efter planmässiga principer. [7,9]

3.3 Fastighetsbildningslagen

Fastighetsbildningslagen (FBL) trädde i kraft 1970. FBL reglerar all fastighetsbildning och med fastighetsbildning menas nybildning eller ombildning där förrättningen leds av lantmäterimyndigheten. När man pratar om nybildning menas att det bildas en eller flera fastigheter med nya fastighetsbeteckningar. Detta görs genom antingen avstyckning, klyvning eller sammanläggning. Vid ombildning av fastigheter menas att man gör en fastighetsreglering där man antingen:

- bildar, ändrar eller upphäver servitut,
- bildar en samfällighet,
- överför andelar i samfällighet mellan fastigheter eller
- överför mark mellan fastigheter eller samfälligheter

I lagen finns det även bestämmelser om fastighetsbestämning, fastighetsregister och rättegångsförfaranden. En viktig del när man pratar om fastighetsbildning är värdering och ersättning mellan sakägare. [9] Vi har dock valt att inte fördjupa oss i detta eftersom det är ett så stort avsnitt i lagen och inte är direkt kopplat till vår huvudfrågeställning.

I FBL: s 3: e kapitel står det att fastighetsbildning skall ske så, att varje fastighet som nybildas eller ombildas blir med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar varaktigt lämpad för sitt ändamål. Och vidare om fastigheten skall användas för bebyggelse skall den kunna få godtagbara anordningar för vatten och avlopp. Den första januari 2004 tillkom nya regler i lagen om att det ska finnas möjligheter att bilda tredimensionella fastigheter. Enligt FBL 3:1 a får 3D-fastigheter bildas då:

1. fastigheten avses rymma en byggnad eller annan anläggning eller en del av en sådan,
2. fastigheten tillförsäkras de rättigheter som behövs för att den skall kunna användas på ett ändamålsenligt sätt,
3. det står klart att åtgärden:
 - a) är motiverad med hänsyn till anläggningens konstruktion och användning, och
 - b) är ägnad att leda till en mera ändamålsenlig förvaltning av anläggningen eller att trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen, och
4. fastigheten, om den är avsedd för bostadsändamål, är ägnad att omfatta minst fem bostadslägenheter.[9]

3.4 Lagen om förvaltning av samfälligheter

Denna lag (SFL) tillkom 1 juli, 1974 och behandlar anläggningssamfälligheter. En samfällighet består av mark, anläggning, rättighet m.m. som tillhör flera fastigheter gemensamt. Man brukar skilja på tre olika typer av samfälligheter:

- Anläggningssamfällighet – består av objekt/gemensamhetsanläggning
- Marksamfällighet – består av mark eller vatten
- Övriga samfälligheter – består av i huvudsak rättigheter [10]

Vi väljer här att beskriva anläggningssamfälligheter.

En anläggningssamfällighet består av de fastigheter som ingår i gemensamhetsanläggningen och tillsammans ansvarar ägarna av dessa för utförande och drift av anläggningen. För förvaltningen av samfälligheter finns två olika typer, föreningsförvaltning och delägarförvaltning. Vid föreningsförvaltning så bildas en samfällighetsförening, som är en juridisk person och kan alltså ingå avtal och förvärva rättigheter gentemot utomstående personer. En samfällighetsförening bildas vid sammanträde med delägarna genom att de antar stadgar och utser styrelse. Stadgarna står i 28 § SFL och innefattar:

1. föreningens firma,
2. samfällighet som förvaltas av föreningen och grunderna för förvaltningen,
3. den ort där styrelsen ska ha sitt säte,
4. hur styrelsen ska vara sammansatt och hur den ska utses samt grunderna för dess beslutförhet,
5. hur revision av styrelsens förvaltning ska ske,
6. föreningens räkenskapsperiod,
7. grunderna för fondavsättning,
8. hur ofta ordinarie föreningsstämma ska hållas,
9. det sätt på vilka kallelse till föreningsstämma ska ske och andra meddelanden bringas till medlemmarnas kännedom även som den tid före sammanträde då kallelseåtgärd senast ska vidtagas.

Stadgarna får ej innehålla föreskrift som strider mot denna lag eller annan författning.

Den andra varianten med delägarförvaltning, används för alla samfälligheter som SFL är tillämplig på och förening inte bildats. Delägarförvaltning är den enklaste formen och används nästan bara när en samfällighet består av mycket få deltagare.

Finns det behov av att införa blandat huvudmannaskap i detaljplaner?

Till varje gemensamhetsanläggning finns ett anläggningsbeslut som har fattats av lantmäterimyndigheten. Detta beslut är samfälligheten skyldig att följa och de kan därför t ex inte själva ändra på fastigheternas andelstal.

Är man medlem i en samfällighetsförening innebär det också att man är delägare i den samfällighet som föreningen förvaltar. Det är fastigheten som sådan som har del i samfälligheten, vilket innebär att den som förvärvar en fastighet som har en del i en samfällighet automatisk blir medlem i föreningen. I samma stund som en fastighetsägare överlåter sin fastighet så upphör medlemskapet. [7,9]

4 Intervju av kommuner

Vi har intervjuat ett antal kommuner för att undersöka vilket behov de olika kommunerna har när det gäller blandat huvudmannaskap. Vissa kommuner har vi besökt, andra kommuner har vi intervjuat per e-post eller via telefon. Här nedan följer frågorna vi ställt och en sammanställning av de intervjuer som vi har genomfört.

Intervjupunkter:

1. Har ni någon grundfilosofi i er kommun för när det ska vara kommunalt/enskilt huvudmannaskap?
2. Vilka typer av problem har ni stött på när har beslutat er för vilket huvudmannaskap ni ska ha i en plan?
3. Om det hade varit möjligt med blandat huvudmannaskap, antingen att man hade kunnat ha enskilt och kommunalt huvudmannaskap för olika platser inom en och samma detaljplan eller att ”kommunen som sådan” hade kunnat ha andelar i samfällighetsförening. Vad tror ni i så fall att ni skulle kunna ha för nytta av detta i er kommun?
4. Har ni några planer där det är ”blandat huvudmannaskap”?
T ex där det formellt sett är enskilt men det i själva verket är kommunen som står för förvaltningen, eller vice versa.
5. Hur vanligt är det att ni använder er av x- och z-beteckningar?
 - Vad är det för karaktär på dessa?
 - Hur kombineras detta med ”g”?
 - Hur gör ni för att säkerställa x- och z-beteckningar?
 - Hur sköts förvaltningen av dessa?
6. Används storkvarterlösning?
7. Finansiering? Använder ni er av gatukostnader?
8. Förekommer vägföreningar? Hur fungerar dessa?

4.1 Tjörns kommun

I Tjörns kommun intervjuade vi Lena Kammerfors, exploateringsingenjör. Tjörns kommun är speciell på så sätt att den är arealmässigt liten, ca 15000 personer är permanent bosatta på ön. Men på somrarna när värmen stiger och semesteränniskorna drar sig ut mot kusten så stiger invånarantalet till uppemot 50000.

Ett problem med att det är så få bosatta på Tjörn är att skatteintäkterna är lägre än för en kommun med fler permanentboende vilket innebär att de inte har så höga inkomster och därför har begränsade resurser, t ex har man ingen kommunal gatuavdelning.

Av tradition har man alltid enskilt huvudmannaskap i planerna. Detta gör att man för att säkerställa allmänhetens tillgång till allmänna platser måste betala stora summor i andelskostnader till de vägföreningar som finansierar och underhåller alla de vägar och gator som leder ut till badplatser och hamnar runt om ön. Kommunen betalar även andelstal för samtliga kommunala fastigheter. Ett annat problem kommunen känner att enskilt huvudmannaskap medför är att när vägar behöver breddas så kan man inte lösa in den mark som behövs, utan det är då huvudmannen som ska inlösa sådan mark och huvudmannen saknar ofta kompetensen för att göra det. Även med kommunal kompetens tar processen längre tid och kräver mer arbete. Dessutom förekommer det att det uppstår problem i vägföreningarna då det inte finns medlemmar som vill ta på sig ansvaret att sitta i styrelsen. Då får länsstyrelsen utse en syssloman som sköter vägföreningen tills en ny styrelse utses. Detta torde vara en mycket kostsam lösning även om den förhoppningsvis är tillfällig.

Det faktum att man har enskilt huvudmannaskap i alla planer får följderna att standarden på vägarna kan variera något mellan de olika vägföreningarna, beroende på att ambitionerna hos de olika vägföreningarna att underhålla vägarna kan skilja sig. Detta har lett till att man på kommunen har börjat fundera och föra diskussioner om att ändra hela systemet och införa kommunalt huvudmannaskap. Detta är dock en väldigt stor process som skulle ta väldigt lång tid och kosta väldigt mycket pengar, då det skulle innebära att alla de planer som finns idag skulle behöva göras om till kommunalt huvudmannaskap.

Det är vanligt med x-beteckningar i planerna då Tjörn har fått bidrag från EU eftersom Tjörns kommun ingår i Göteborgsregionen, detta för att man ska kunna ta sig runt ön med cykel. Detta har säkerställts med stöd av 49 § anläggningslagen genom lantmäteriförrättning. Z-beteckningar har aldrig använts i planerna, inte heller förekommer det att man kombinerar x med g.

Anledningen till att planerna går igenom med enskilt huvudmannaskap med tanke på att det trots allt finns en hel del permanentbostäder tror Lena beror på att det helt

enkelt finns en tradition på Tjörn att alltid ha enskilt huvudmannaskap i planerna samt det faktum att en kommunal gatuavdelning saknas.

Om möjligheten hade funnits med blandat huvudmannaskap så tror Lena att det finns en möjlighet att ändringen från enskilt till kommunalt huvudmannaskap skulle kunna ske på ett smidigare sätt. Man skulle ju t ex inte behöva göra förändringen av en plan i ett steg utan man skulle kunna göra det i etapper och ta en bit i taget.

4.2 Orust kommun

På Orust kommun intervjuade vi Marcus Larsson, exploateringsingenjör och Britt Nordin, markingenjör.

Orust kommun består av ca 15 200 permanentboende och med fritidsboende ökar antalet till 60 000. Kommunen har bara enskilt huvudmannaskap. Fördelen med detta är att det blir rättvist för alla invånare i kommunen, även sommarboende får dra sitt strå till stacken. Problemen som de tycker uppstår med enskilt huvudmannaskap är att de inte finns någon gatuförvaltning på kommunen, därför har man en mängd vägföreningar som ansvarar för vägarna. Problemen är att få vägföreningarna att förstå vad deras uppgift är. Standarden på vägarna är ofta ett problem, det är svårt att avgöra vad som är godtagbar standard. Vägföreningarna sätter själva standarden på sina vägar och därför är standarden dålig på många ställen. Det ligger stort ansvar på vägföreningarnas styrelse då de inte bara ansvarar för vägarna, utan även röja undan sly för att inte sikten på vägarna ska försämrats, ansvarar för dagvattenledning och att de ansvarar för om de ska byggas lekplatser. Just lekplatser är en fråga som har varit ett stort problem för Orust kommun då vägföreningarna inte tycker att det är deras område. Därför har man upprättat en ansvarsöversikt över lekplatser, så det inte ska uppstå några oklarheter över vem som har ansvaret för respektive lekplats. Dessa problem med vägföreningar hade kunnat vara värre om inte kommunen hade haft så bra kontakt med varje vägförenings styrelse.

Orust kommun använder sig ofta av x områden, oftast utmed vattnet där man anser att allmänheten ska kunna röra sig, dessa säkerställs med servitut. Det förekommer även att x kombineras med g. Detta medför en risk att fastighetsägarna kan stänga av områden där kommunen inte har andelar i gemensamhetsanläggningen. Alla x- och gx-områden förvaltas av samfällighetsföreningarna.

För att finansiera vägar och VA-anläggningar läggs dessa kostnader på tomtpriserna. Vägarna anläggs innan man säljer tomterna och sedan överlämnar man väggropparna till den vägförening som ska förvalta vägen. Mollesund är ett område där vägarna är av dåligt skick, här har kommunen beslutat att man ska höja upp standarden innan man lämnar över ansvaret, dessa utgifter får sedan kommunen in genom tomtförsäljning.

På frågan om de tror att de hade haft någon nytta av blandat huvudmannaskap, så tror de främst att möjligheten för kommunen att kunna delta i gemensamhetsanläggning utan att vara fastighetsägare hade varit en lösning på problemet med att fastighetsägarna i en gemensamhetsanläggning kan stänga av områden från allmänheten.

4.3 Borås kommun

På Borås kommun intervjuade vi Claes Uhlin som jobbar som överingenjör på mark och exploateringsavdelningen.

Inne i Borås stad så är det alltid kommunalt huvudmannaskap. I kommunens mindre samhällen utanför stan så finns vägföreningar där man har valt att behålla det enskilda huvudmannskapet eftersom det skulle bli alldeles för dyrt för vägföreningarna att rusta upp vägarna. Det finns nitton vägföreningar i kommunen och enligt en beräkning så skulle det sammanlagt kosta dessa 80 miljoner kr att bygga om vägarna till den standard som kommunen kräver för att ta över.

De problem som uppstår i de områden där man har enskilt huvudmannaskap är att vägföreningarna inte sköter om alla allmänna platser utan endast gator och vägar. Detta får följden att naturmarken inte underhålls där kommunen inte är huvudman men i slutändan så är det ändå kommunen som får ta på sig ansvaret så att inte naturmarken förfaller helt. Ett annat problem som uppkommer är att när man ska exploatera i områden där det finns befintlig bebyggelse så vill inte de fastighetsägarna som bor där sedan tidigare vara med och finansiera de nya vägarna som behövs för exploateringen.

I Borås finns ett exempel på en plan från 1994 där man valt att ha blandat huvudmannaskap vilket enligt PBL inte är tillåtet. Anledningen till att man har detta är att det fanns en väl fungerande vägförening, så därför skrev man in i planen att "kommunen är inte huvudman för allmän plats som utgörs av lokalgata och GC-väg". I denna plan är kommunen endast huvudman för allmän platsmark som utgör naturmark. (Se bilaga a).

Man använder sig av x-beteckningen flitigt i planerna. Dessa områden förvaltas av fastighetsägarna och kommunen bidrar inte med någon finansiering. När kommunen säljer fastigheter där allmänheten ska ha tillträde (x) så skrivs det in i köpeavtalet att detta ska ingå i köpet. Det förekommer också att man kombinerar x med g. Claes har aldrig stött på problemet att allmänheten utestängs från ett gx-område men teoretiskt sett så kan han tänka sig att det skulle kunna hända på platser där det finns ett attraktivt besöksmål. X-områden säkerställer man med inskrivet servitut eller officialservitut. Eftersom det är billigare med ett inskrivet servitut så använder man sig vanligtvis av detta.

Storkvarterslösningar förekommer i vissa planer och Claes tycker att det finns både för- och nackdelar med detta. Fördelen är att fastighetsägarna kan styra och påverka sin närmiljö och nackdelarna är att fastighetsägarna ofta inte har kompetens för att sköta om tekniska anläggningar. Dessutom finns det kritiker som anser att storkvarterslösning är ett sätt för kommunen att lägga över ansvaret och kostnader på fastighetsägarna.

För finansiering av gator har man använt sig av gatukostnader sedan 30-talet. Gatukostnaderna blir av erfarenhet ofta högre än vad kalkylen är beräknad till pga. att det ofta uppkommer oförutsedda kostnader vid exploateringar som man ej har tagit hänsyn till vid förundersökningen. För att undvika detta använder man sig numera av erfarenhetsvärden från tidigare exploateringar.

Att kommunen är i behov av att kunna blanda huvudmannaskapet är självklart då det redan finns exempel på en sådan plan. På frågan om kommunen skulle ha nytta av att kunna delta i gemensamhetsanläggningar utan att vara fastighetsägare tycker Claes att det i princip är en bra idé.

4.4 Uddevalla kommun

I Uddevallas kommun intervjuade vi exploateringsingenjörerna Ann-Sofi Karlsson och Johnny Karlsson.

Huvudtanken för Uddevallas kommun är att det ska vara kommunalt huvudmannaskap, men det förekommer även många planer med enskilt huvudmannaskap. De tycker att det är väldigt svårt att dra gränsen för när det ska vara enskilt-/kommunalt huvudmannaskap. Inne i centrum är det kommunalt huvudmannaskap överallt, men i samhällena utanför är det mestadels enskilt huvudmannaskap, detta beror dels på att det är mycket fritidshus. De tycker att det är svårt att ha någon speciell grundfilosofi för vilket huvudmannaskap man ska ha, utan det är olika från fall till fall.

Problemen uppstår när det är enskilt huvudmannaskap, då det är svårt att motivera varför det just ska vara enskilt huvudmannaskap. Fastighetsägarna i dessa områden som berörs av enskilt huvudmannaskap tycker ofta att det är orättvist att de ska behöva stå för kostnader och underhåll för sina egna vägar samtidigt som de ska behöva betala kommunal skatt för allmänna vägar.

I vissa planer med enskilt huvudmannaskap där vägföreningen formellt sett ska sköta om vägarna har kommunen helt tagit över ansvaret

Man försöker säkra allmänhetens tillgång till allmänna platser genom att skriva in x och z i planerna. X-områden förekommer en hel del i Uddevallas planer, oftast är det gångvägspassager. Det var lättare att sätta ut ett x i tidigare planer. Nu på senare år motsätter sig lantmätare till att man använder sig så mycket av X-beteckningen, detta

tror Ann-Sofi beror på att lantmäteriet är trötta på att inrätta servitut som är högst tveksamma. För att säkerställa dessa använder man sig av servitut som knyts till en kommunal fastighet men med dagens lagstiftning finns det inget bra sätt att säkerställa servitut på. X-områdena förvaltas av markägaren.

Storkvarterlösning förekommer i gamla planer, särskilt i stora hyreshusområden som byggdes på 70-talet. I senare planer använder man sig inte av storkvarterlösning, eftersom man strävar efter att allt ska redovisas.

Kommunen använder sig inte av gatukostnader för finansiering annat än vid områden som nyexploateras. När ett område exploateras vill inte de befintliga fastighetsägarna vara med och betala för nya vägar trots att de oftast har stor nytta av dem.

På frågan om Uddevallas kommun har ett behov att ett blandat huvudmannaskap får vi svaret att det skulle kunna vara till nytta då man skulle kunna lägga ansvaret på vägarna till vägföreningarna medan kommunen skulle ansvara för natur och grönområden. De tycker dock att så som det fungerar idag, att man skriver avtal mellan vägföreningar och kommunen fungerar lika bra som om man skulle införa blandat huvudmannaskap. Att kommunen skulle ha andelar i gemensamhetsanläggningar utan att vara fastighetsägare, tror de skulle bli svårt, då andelstalen för hur mycket allmänheten utnyttjar området skulle vara svårt att bedöma.

Ann-Sofi som har erfarenhet från Munkedals kommun tror att man där hade haft stor nytta av blandat huvudmannaskap, då politikerna vill införa enskilt huvudmannaskap i hela kommunen. Behovet av blandat huvudmannaskap tror Ann-Sofi och Johnny endast finns i de planer där man i nuläget har enskilt huvudmannaskap.

4.5 Härryda kommun

Kristina Englund på Härryda kommun har besvarat våra frågor via e-post.

Härryda kommun har som grundinställning att det ska vara kommunalt huvudmannaskap i de delar de exploaterar i enlighet med översiktsplanen, alltså de delar i översiktsplanen som är redovisade som utbyggnadsområden. De bygger ut områdena enligt en långsiktig planering som löper på fem till tio år. Områdena ligger ofta i anslutning till de redan utbyggda tätorterna som har kommunalt huvudmannaskap.

I de områden som har enskilt huvudmannaskap så vill de boende ofta att det ska vara kommunalt huvudmannaskap, problemet är att när det blir kommunalt huvudmannaskap så uppstår ofta diskussion om vägstandard och kostnader. Vid ett kommunalt huvudmannaskap bestämmer kommunen vilken standard som ska vara på gatorna. Standarden blir ofta högre än vad man haft innan och i jämförelse med andra

områden som har enskilt huvudmannaskap. Dessutom blir det ofta diskussioner om kostnader då kommunen tar ut gatukostnader i exploateringsområden.

Det förekommer att de använder sig av x-beteckningar för gång- och cykelstråk/passager, dessa säkerställs antingen genom servitut eller genom nyttjanderätt i exploateringsavtal. I de fall Kristina känner till så sköts förvaltningen av fastighetsägarna, eftersom det är de som har mest nytta av områdena.

Storkvarterslösning förekommer på så vis att gatorna inom området inte är redovisade i planen, utan all mark redovisas som kvartersmark. Exploatören väljer själv hur gatorna inom området ska utformas. Problemet med detta är att det inte går att ha kommunalt huvudmannaskap på gatorna inom storkvarteret utan att man i efterhand ändrar planen, då gatorna är utbyggda. Gatorna sköts sedan av fastighetsägaren och det kan man på sätt och vis se som blandat huvudmannaskap. Syftet med planen är dock att exploatören ska kunna påverka utformningen av området snarare än att kommunen ska slippa vara huvudman för gatorna.

På frågan om kommunen använder sig av gatukostnader svarar Kristina, att Härryda kommun i princip endast planlägger mark där de själva äger merparten av marken. Härryda tar alltid ut kostnader från respektive markägare genom exploateringsavtal eller ett avtal om erläggande av ersättning för gatukostnad. I de fall som de inte kan säkra betalningen genom avtal med varje enskild fastighetsägare upprättar de gatukostnadsutredningar, vilket är relativt ofta.

I de områden som har enskilt huvudmannaskap finns vägföreningar som ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av vägarna inom området.

Angående blandat huvudmannaskap så tror Kristina att det kunde vara bra om det hade varit möjligt med en annan huvudman vad gäller naturområden. Dessa hamnar ofta utanför någons ansvarsområde då drift och underhåll av vägar är en mer prioriterad kommunal fråga.

4.6 Ale kommun

På Ale kommun intervjuade vi Lars Lindström, mark och exploateringsansvarig.

I Ale finns egentligen ingen speciell grundfilosofi för när man ska ha kommunalt eller enskilt huvudmannaskap. Kommunen består av ett antal små kommuner som slagits samman till en enda. I dessa samhällen har det alltid varit enskilt huvudmannaskap och i var och en av dessa samhällen finns en stor välfungerande vägförening som har lång erfarenhet. Kommunens tekniska förvaltning har en vision om att det ska vara kommunalt huvudmannaskap i hela kommunen. Men av bekvämlighet så behåller man de vägföreningar som finns eftersom det fungerar så bra. I de centrala delarna av de stora samhällena, Nödinge och Älvängen, har man kommunalt huvudmannaskap.

Kommunen håller just nu på med nio nya detaljplaner för järnväg och motorväg. I dessa planer ska huvudmannaskapet vara kommunalt.

De problem som man har stött på uppstår huvudsakligen i samband med att man har enskilt huvudmannaskap. Istället för möjligheten att använda sig av PBL:s gatukostnadsregler så måste man avtala med fastighetsägarna om kostnader för att anlägga gatorna. Detta medför att de privata fastighetsägarna oftast får betala för lite för vägarna och kommunen får stå för kostnaderna trots att den inte är huvudman. Lars tycker att det hade underlättat en hel del om man istället hade haft kommunalt huvudmannaskap. Ett annat problem är att vägföreningarna står för underhåll och drift av alla vägar medan kommunen sköter gatubelysningen. Vägföreningarna tar inte ansvaret för grönområden, dessa områden ansvarar markägaren för. Detta medför att endast markägaren kan besluta om hur naturen i området ska skötas. Lars poängterar också att det uppstår orättvisa med enskilt huvudmannaskap då de boende där både får betala för andelar i gemensamhetsanläggningen och kommunalskatt för drift och underhåll av de kommunala vägarna.

Det förekommer att man använder sig av x i planerna. Detta anser Lars inte är särskilt bra då det uppstår oklarheter om driftansvar och försäkringsfrågor. Det förekommer x-områden som inte är säkerställda men de flesta har man säkerställt med servitut. Vissa lantmätare motsäger sig detta då man tycker att det är ett bättre alternativ att lägga ut denna mark som allmän plats. Lars tycker inte det är bra att kombinera x med g men på vissa ställen förekommer detta. I servitutsavtalen skriver man in hur markägaren ska förvalta x- och gx-områden.

Storkvarter förekommer väldigt sällan men Lars beskriver ett område som håller på att byggas just nu där man har valt denna lösning pga. att man inte hade strukturen klar för sig vid planeringen. Vägföreningen i området har tagit på sig att sköta kvartersgatorna.

För 10-15 år sedan använde kommunen sig av gatukostnader men i modern tid tillämpas inte detta. Skulle det bli kommunalt huvudmannaskap överallt i framtiden så tror Lars att gatukostnader kan bli aktuellt.

Lars är väldigt positiv till PBL-kommitténs förslag om en lagändring om att kunna blanda huvudmannaskapet i planerna. Han tycker att lagstiftningen börjar närma sig verkligheten och att detta är ett steg i rätt riktning. Det bästa tycker han vore om det infördes en driftstaxa på gator på samma sätt som man finansierar VA idag.

Lars kan inte säkert bedöma om PBL-utredningens förslag kommer att uppmuntra till kommunalt huvudmannaskap eller till ett fortsatt enskilt där kommunen får en kommunandel i vägföreningarna.

4.7 Göteborgs kommun

I Göteborgs kommun intervjuade vi Lars Johansson, planeringsledare, via telefon.

När man ska besluta vilket huvudmannaskap man ska ha så har Göteborgs kommun hitintills inte haft någon tydlig grundfilosofi, utan man ser från fall till fall hur förhållandena i området ser ut. I de centrala och halvcentrala delarna av kommunen är det nästan genomgående kommunalt huvudmannaskap i befintliga områden. Här väljs självklart kommunalt huvudmannaskap när nya detaljplaner tas fram. I de yttre delarna av kommunen finns stora före detta fritidshusområden, där man har detaljplaner med enskilt huvudmannaskap (huvudsakligen byggnadsplaner enligt byggnadslagen). I dessa områden har kommunen även på senare tid i många fall valt enskilt huvudmannaskap när ny småhusbebyggelse planeras. Stadsbyggnadskontoret vill nu mera att alla nya planer i kommunen ska ha kommunalt huvudmannaskap men fastighetskontoret håller inte med, då det ibland t ex skulle bli för dyrt att rusta upp alla vägar till kommunal standard. I många områden finns dessutom välfungerande samfällighetsföreningar som sköter vägarna på ett bra sätt. Något policybeslut från berörda politiska nämnder finns ännu inte. Stadsbyggnadskontorets ändrade inställning hänger samman med ett relativt färskt regeringsavgörande för en detaljplan i Brottkärr i sydvästra Göteborg, se nedan.

Problem uppstår när det är enskilt huvudmannaskap då fastighetsägarna inte tycker det är rättvist att de ska behöva betala både andel till vägföreningen och skatt för kommunala vägar. Ett exempel på problem som kan uppkomma är en plan man tog fram för området Brottkärr. Där har den södra delen kommunalt huvudmannaskap och man antog samtidigt en plan med enskilt huvudmannaskap för den norra. Denna plan överklagades på många punkter och föll på att man inte fann det skäligt med enskilt huvudmannaskap i denna plan, bland annat eftersom vägnätet i södra och norra Brottkärr hänger samman. Länsstyrelsens och regeringens beslut var relativt knapphändigt motiverade.

I Göteborgs kommun finns några områden som tidigare var egna små kommuner. I vissa av dessa hade man enskilt huvudmannaskap där kommunen hade tagit över ansvaret för skötseln av vägarna. När dessa kommuner senare sammanslöt med Göteborgs kommun fortsatte kommunen att stå för skötseln. Lars tycker att det är knepigt med de övriga allmänna platserna i dessa områden eftersom kommunen inte har någon skyldighet att lösa in marken och det inte finns någon levande samfällighetsförening som sköter dessa områden. Kommunen har ändå tagit på sig ansvaret för en del av dessa allmänna platser.

X-områden förekommer i alltför stor utsträckning enligt Lars, ibland i onödan då platserna i praktiken är tillgängliga för allmänheten och det ibland finns alternativa vägar. Karaktären för x-områdena är oftast gång- och cykelvägar, dessa säkerställs med servitut. I vissa planer finns även gx-områden där en kommunal fastighet inom angränsande allmän plats har andelar i gemensamhetsanläggningen. Denna

hanteringsordning är inte formellt riktig, men fungerar så länge ingen överklagar förrättningsbesluten. Förvaltningen av x- och gx-områden utförs av samfällighetsföreningarna.

Storkvarter existerar i stor utsträckning och det förs en del diskussioner inom Göteborgs kommun huruvida storkvarter ska förekomma. Anledningen till att man använder sig av storkvarterlösningar är delvis av ekonomiska skäl. Många byggherrar tycker också att detta är en bra lösning.

Gatukostnader har använts mycket historiskt. I några nya planer kommer man att använda sig av gatukostnader och i fallet Brottkärr som vi tagit upp tidigare kommer finansieringen att ske på detta sätt när den upphävda detaljplanen arbetas om till kommunalt huvudmannaskap.

I kommunen har det funnits en hel del vägföreningar som numera är samfällighetsföreningar, men som fortfarande kallas vägförening. I Göteborgs södra skärgård har varje större ö en egen förening.

Kommunen ställer sig positivt till PBL-kommitténs förslag om delat huvudmannaskap men Lars har ändå lite farhågor om att det kommer att medföra att kommunen får väldigt stora andelar i gemensamhetsanläggningar. Detta för med sig ökad administration och ökade kostnader.

4.8 Partille kommun

I Partilles kommun intervjuade vi Charlotta Cedergren, mark- & exploateringschef, via telefon.

I Partille kommun är de väldigt konsekventa när det gäller huvudmannaskapsfrågan. I alla nya planer för helårsboende som görs har man kommunalt huvudmannaskap. Undantaget är ett fåtal gamla byggnadsplaner där det enskilda huvudmannaskapet lever kvar.

Fastighetsägarna vill att kommunen ska stå för underhåll av gator och vägar. Kommunen tar ut hundra procent i gatukostnader från ägarna till de fastigheter som ligger inom planområdena. Detta tycker Charlotta fungerar bra även om det ibland uppstår vissa problem. Fastighetsägarna i vissa områden tycker t ex att kostnaderna är för höga och i nyexploaterade områden så anser de befintliga fastigheternas ägare att det borde vara en större skillnad än vad som läggs fast i gatukostnadsutredningen mellan befintliga och nytillkommande bostäder.

I ett område, Mossvägsområdet, finns en gammal byggnadsplan med en samfällighetsförening som ansvarar för VA och gator. Denna plan har varit ett hett diskussionsämne i flera år då man vill ändra huvudmannaskapet till kommunalt. Problemet med detta är bland annat att byggnadsplanen anger att gatorna ska vara bredare än vad kommunen anser vara nödvändigt vilket vid en planändring kräver att

mark överförs till intilliggande bostadsfastigheter (gatorna är dock inte utbyggda till den bredden). Kommunen anser också att gatu- och VA anläggningar måste ha en standard som överensstämmer med kommunens övriga gatu- och VA-nät vid ett övertagande. Förhandlingar pågår med denna samfällighetsförening om att dom måste rusta upp gatorna till kommunal standard samt genomföra och bekosta erforderlig fastighetsbildning innan kommunen kan ta över.

I planer som har kommunalt huvudmannaskap förekommer ibland att man lägger ut g för små vägstuppar eller små grönområden på kvartersmark. Kommunen anser att detta är den bästa lösningen eftersom det är svårt att ha kommunal standard på så små ytor och områdena i första hand kommer att nyttjas av intilliggande fastigheter. Detta styrs ofta med fastighetsplan för att säkerställa så att det verkligen kommer till en gemensamhetsanläggning. Dock kan båtnadsvillkoret i AL i vissa fall bli svårt att uppfylla då kostnaderna ibland kan bli för höga. Detta löser man oftast med att exploatören måste färdigställa området innan ansvaret lämnas över till samfällighetsföreningen.

X-beteckningar förekommer för att knyta ihop två allmänna platser. Dessa säkerställs antingen med servitut som knyts till en intilliggande kommunal fastighet eller genom att kommunen har andel i samfällighetsförening. På senare tid motsätter sig Lantmäteriet allt oftare servitut för säkerställning av x-områden då väsentlighetsvillkoret är svårt att uppfylla. I vissa planer använder man sig av gx-beteckningen, men denna försöker man undvika genom att istället lägga ut området som allmän plats. Karaktären på x-områdena är oftast gångförbindelser över kvartersmark.

Storkvarterslösningar är relativt ovanligt, men Charlotta som inte har jobbat i Partille kommun så länge tror kanske att det är vanligare i äldre planer.

Partille kommun använder sig av gatukostnader i varje ny plan. De har haft svårigheter med hur kostnaderna ska fördelas mellan befintliga och nya fastigheter, därför har man utvecklat en praxis som innebär att de befintliga fastigheterna får andelstalet 0.7, nya fastigheter får 1.0 och fritidshus som ska bli permanentbostad får 0.85.

Det finns fem till sex enskilda vägar i kommunen som förvaltas av vägsamfälligheter och samfällighetsföreningar. Dessa finns ute på landet utanför planlagt område. Kommunen har andelar i samfälligheterna i egenskap av skogsfastighetsägare. Deras andelar uppgår i något fall till uppemot åttio procent vilket gör att det är dyrt för kommunen att vara med i dessa.

Charlotta tycker inte att Partille skulle ha särskilt stor nytta av en lagändring eftersom kommunen är så konsekvent när det gäller att ha kommunalt huvudmannaskap. Hon kan dock tänka sig att det skulle underlätta för att säkerställa allmänhetens tillträde till vissa områden genom att kommunen skulle kunna ha andelar i

gemensamhetsanläggningar utan att vara fastighetsägare och att man på så sätt inte skulle behöva använda sig av x i planerna.

5 Slutsatser

Efter att ha intervjuat ett antal kommuner har vi kommit fram till en rad olika slutsatser.

Vårt syfte med detta arbete var dels att undersöka hur vanligt det är att kommunerna lägger över ansvaret, helt eller delvis, för huvudmannaskapet på de enskilda fastighetsägarna och om det finns exempel på detaljplaner där det hade underlättat för kommunerna om blandat huvudmannaskap hade varit ett alternativ. Som PBL ser ut idag så ska det endast förekomma enskilt huvudmannaskap på de platser i en detaljplan där det finns särskilda skäl och med det menas typiska fritidshusområden. Vi har kommit fram till att enskilt huvudmannaskap används i mycket större utsträckning än så. Av alla kommuner som vi har intervjuat är Partille den kommun som följer PBL:s regler på den här punkten. Vi tror att detta beror på att Partille kommun använder sig av gatukostnader till hundra procent i deras planer. Detta gör att detaljplaner med kommunalt huvudmannaskap inte får så stora ekonomiska konsekvenser för Partille som för de övriga kommunerna. En annan orsak till att man i dessa kommuner använder sig av enskilt huvudmannaskap i så hög grad är av traditionella skäl. I planer där man sedan tidigare har enskilt huvudmannaskap med välfungerande vägföreningar så har man av praktiska skäl valt att fortsätta med enskilt huvudmannaskap i dessa områden.

Målsättningen med detta arbete var att komma fram till om det skulle vara bra för kommunerna ifall ett mellanalternativ till enskilt och kommunalt huvudmannaskap förekom. Nästan samtliga kommuner är mer eller mindre positivt inställda till detta förslag som skulle innebära en ändring av PBL. Genom arbetets gång har vi kommit fram till flera anledningar till varför detta förslag skulle kunna underlätta för kommunerna.

På Tjörn och Orust som enbart har enskilt huvudmannaskap i sina planer hade det underlättat med blandat huvudmannaskap då dessa kommuner består av många attraktiva områden med hamnar och badplatser. På vissa ställen i planen med beteckningen gx så medför detta en risk att fastighetsägarna kan stänga av områden där kommunen inte har andelar i gemensamhetsanläggningen. En lagändring skulle kunna medföra att allmänhetens tillträde till dessa platser säkras genom att kommunen skulle kunna ha andelar i gemensamhetsanläggningen utan att vara fastighetsägare.

Det är väldigt kostsamt för en kommun att i en plan ändra från enskilt till kommunalt huvudmannaskap då alla vägar ska upprustas till den standard som kommunen kräver. I och med förslaget med blandat huvudmannaskap så skulle man istället kunna ändra lite i taget, t ex skulle man kunna ändra endast de vägar/gator som används till stor

del av allmänheten, är i stort behov av att rustas upp och som borde ligga under kommunalt huvudmannaskap. Enligt dagens regler så är inte detta möjligt då varje plan antingen ska ha kommunalt eller enskilt huvudmannaskap.

I varje kommun så har de vi har intervjuat berört att det finns problem med skötsel av naturområden i planer med enskilt huvudmannaskap. Problemet har varit att vägföreningarna inte har velat ta på sig ansvaret för dessa områden, så naturmarken har antingen blivit dåligt underhållen eller så har kommunen fått ta över ansvaret trots att den inte är huvudman. I sådana här situationer hade det varit bra med delat huvudmannaskap, då kommunen skulle kunna vara huvudman för naturmarken samtidigt som vägföreningen var huvudman för vägarna.

Om detta förslag genomförs så tror vi att kontakten mellan vägföreningar/samfällighetsföreningar och kommun kommer att bli bättre än vad den kan vara i dag. Detta genom att kommunen har andelar i gemensamhetsanläggningar som är till nytta för allmänheten och vi tror då att det skulle medföra att kommunen får en större anledning av att vara engagerad i föreningarna. I de gemensamhetsanläggningar som kommunen idag inte har några andelar i så bestämmer styrelsen hur hög standarden ska vara på vägarna. Eftersom fastighetsägarna oftast inte vill betala mer än nödvändigt för sina vägar så får det ibland konsekvensen att standarden på dessa vägar inte är allt för hög. Genom att kommunerna har andel i gemensamhetsanläggningar så skulle de få inflytande på hur standarden på vägarna ska vara.

I Borås kommun stötte vi på ett exempel på en detaljplan (se bilaga) där man har valt att ha blandat huvudmannaskap trots att detta enligt plan- och bygglagen inte är tillåtet. Denna plan antogs 1994 och överklagades aldrig. Enligt kommunen var detta den bästa lösningen även om de var väl medvetna om att det inte finns något lagstöd för detta. Detta tycker vi är ett väldigt bra exempel på att det finns ett behov av att införa blandat huvudmannaskap och att ha olika huvudmän för olika platser i en och samma detaljplan fungerar i praktiken.

Skulle denna lagändring genomföras så skulle t ex problem uppstå med vilket andelstal kommunen ska få i de fall de ska ingå i gemensamhetsanläggning utan att vara fastighetsägare. Detta problem har belysts av såväl PBL-kommittén som de personer som vi har varit i kontakt med. Att hitta ett andelstal som motsvarar allmänhetens utnyttjande kommer naturligtvis att vara svårt till en början innan det har utvecklats en praxis för hur andelstalen ska fördelas. Men detta bör sannolikt vara ett intressant utvecklingsarbete för kommunerna och andra inom området. Lösning på detta kan vara att man redan i planeringsskedet är tydlig med hur andelstalen ska fördelas för att undvika oklarheter i framtiden.

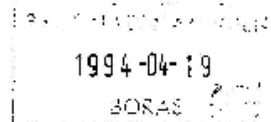
Källförteckning

1. Boverket (1996), Boken om detaljplaner och områdesbestämmelser, Karlskrona: Abrahamssons Tryckeri AB
2. Nordmalings kommun, <http://www.nordmaling.se/default.asp?id=1509> [2006-04-21]
3. Svenska naturskyddsföreningen, <http://www.snf.se/pdf/rap-miljoratt-pblguiden.pdf> [2006-04-10]
4. Värnamo kommun, <http://www.varnamo.se/boendemiljo/fysiskplanering/detaljplan.4.491c4cf66f3e51167fff4692.html> [2006-03-20]
5. Bollebygds kommun, http://www.bollebygd.se/Bygga_bo/Samhallsplan/detaljprocess.htm [2006-04-13]
6. Nationalencyklopedin, www.ne.se [2006-04-12]
7. Tommy Östberg (2000), Samfälligheter, Stockholm: Norstedts juridik AB
8. Peter Ekbäck (1994), Förfaranderegler vid markåtkomst, Gävle Lantmäteriet
9. Sveriges lagar (2003)
10. Skatteverket: <http://www.skatteverket.se/infotext/artiklar/04/samfallighet.4.18e1b10334ebe8bc80002458.html> [2006-04-25]
11. http://www.skt.se/kurser/rapporter/MEX2005/x-bestammelser_i_detaljplan_MEX-dagarna_2005.pdf [2006-05-09]
12. Statens offentliga utredningar, Stockholm (2005) PBL kommitténs slutbetänkande, får jag lov.
13. Halvardsson Andreas, Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet, regeringskansliet
14. <http://images.google.se/images?q=lagen&hl=sv> [2006-05-18]

A. Plan med blandat huvudmannaskap



BORÅS KOMMUN
Kommunlednings-
kansliet



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av Sparsör, SLÄTTÄNG 1:50 M FL, Borås kommun, Älvsborgs län, upprättad 1994-04-11

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Detaljplanen har varit föremål för samråd. Utställning av planen sker under tiden 25 april - 20 maj 1994. Planen beräknas därefter antas av byggnadsnämnden.

Byggstart för skol-, fritids-, kultur- och barnomsorgslokaler beräknas ske hösten 1994.

Genomförandetiden är satt att löpa fram till den 31 december 2000.

ANSVARSFÖRDELNING

De av tänkt byggnation direkt berörda fastigheterna inom planområdet ägs i huvudsak av kommunen, dock med undantag av fastigheterna Gångri-Kil 1:64, 2:6, 2:7, 2:9 och 2:14 samt Slättäng 1:25 och 1:60. Övriga fastigheter inom planområdet berörs ej direkt av tänkt byggnation. Lösen och inträngsersättningar för ovan nämnda fastigheter som direkt berörs av tänkt byggnation har medtagits som markkostnad under ekonomi nedan.

Planen innebär både enskilt och kommunalt huvudmannaskap för de allmänna platserna. Vägverket är väghållare för riksväg 42. Sparsörs nya vägförening är väghållare för Rosenvägen (lokalgata) och Skolstigen (gc-väg). Kommunen är huvudman för den allmän platsmark som utgör naturmark.




Gatukontoret svarar för utbyggnaden av VA-nätet. Vattenfall Sjuhärad svarar för utbyggnaden av el-nätet.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Erforderliga fastighetsbildningsåtgärder kan genomföras genom fastighetsreglering. Fastighetsplan erfordras ej.

Planbestämmelserna u och y innebär att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar respektive utfart från angränsande fastighet. Rättigheterna säkerställs genom servitut.

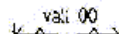
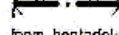
Utformning, byggnadsteknik

-  Byggnadshöjd
-  Största taklutning i grader
-  Högsta antal våningar

Dagvatten skall omhändertas lokalt

Byggnader skall utföras radonskyddande

Störningskydd

-  Bullervall skall anordnas till en höjd av +149,5 m
-  Bullerplank skall anordnas till en höjd av +149,5 m
- Inom bostadskvarter skall östfasader mot Rv 42 dämpa minst 25 dB(A)




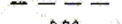

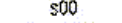

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

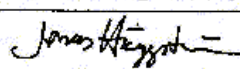
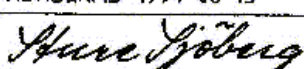
Huvudmannaskap, genomförandelid

Kommunen är inte huvudman för allmän plats som utgörs av lokalgata och GC-väg

Genomförandeliden slutar den 31 december 2000

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

-  Fastighetsgräns
-  Traktgräns
-  Servitutsgräns
-  Fastighetsbeteckning
-  Samfällighet
-  Byggnader, fasadlinjer redovisade
-  Byggnader, takens begränsningslinjer redovisade

DETALJPLAN FÖR DEL AV SPARSÖR		Till planen hör:	
		<input type="checkbox"/> Planprogram <input type="checkbox"/> MKB <input checked="" type="checkbox"/> Planbeskrivning <input checked="" type="checkbox"/> Genomförande- beskrivning	<input checked="" type="checkbox"/> Samrådsredogörelse <input checked="" type="checkbox"/> Illustrationskarta <input type="checkbox"/> Fastighetsförteckning <input checked="" type="checkbox"/> Jiltillstånd efter utställning
SLÄTTÄNG 1:50 M FL		Bestuvsdatum In parkännande	
BORÅS KOMMUN, ÄLVSBORGS LAN		Anlagande BN 1994-06-21	
UPPRÄTTAD 1994-04-11	REVIDERAD 1994-06-13	Lagaktningsinlämning 1994-07-13	
 Jonas Högström, 1:a planarkitekt	 Sture Sjöberg, plangranskör	UTSTÄLLNING BN:s beslut 1994-04-19	
Skala 1:1000 0 10 20 30 40 50		100 250 M	
		AL	

Finns det behov av att införa blandat bostadsmannskap i detaljplaner?

