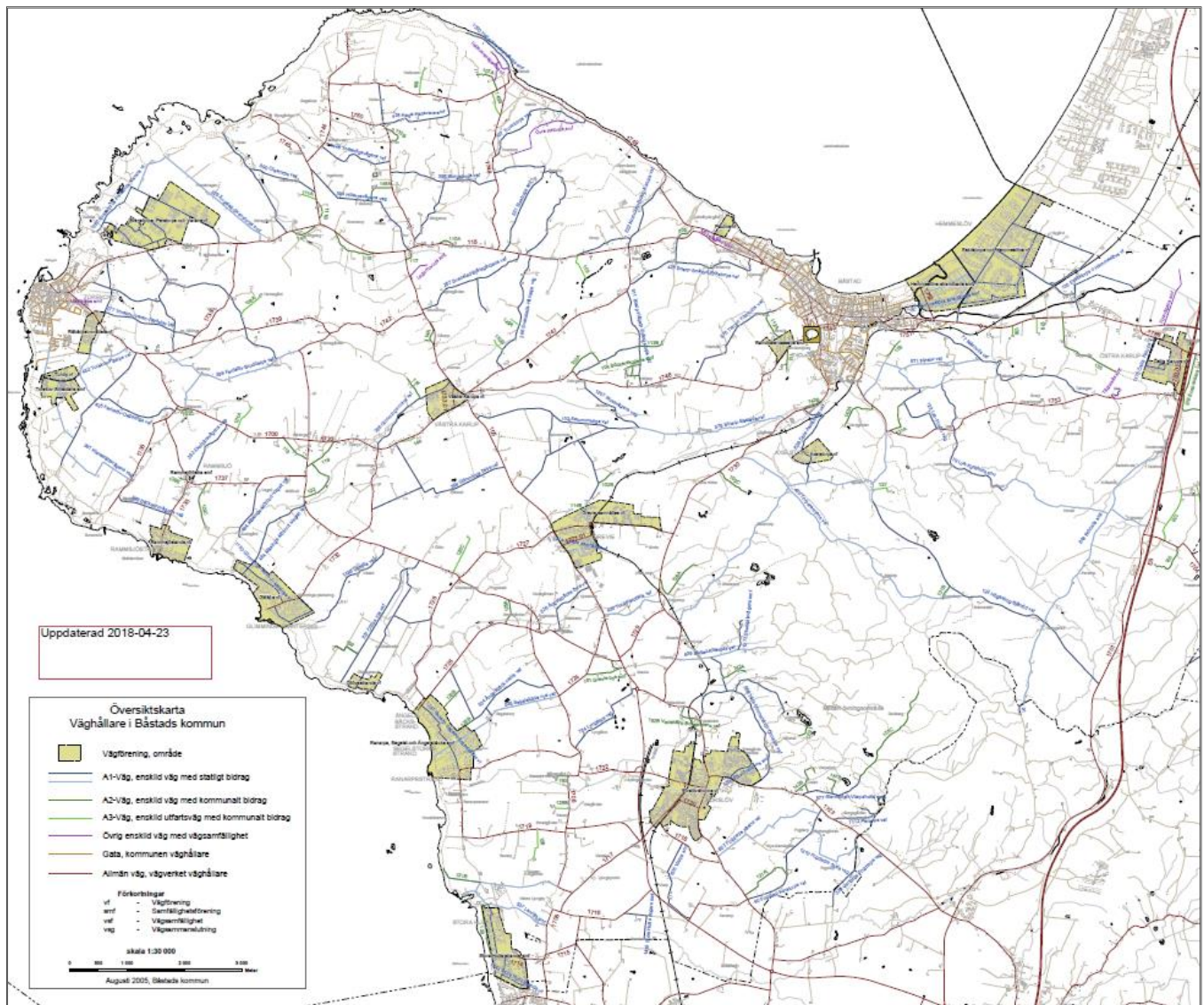




# Strategi för övertagande av vägföreningars huvudmannaskap, Båstads kommun.



## 1. Gällande lagstiftning, detaljplan och huvudman

Sveriges kommuner har planmonopol vilket innebär att det bara är kommunerna som kan besluta om framtagande av en detaljplan. I alla detaljplaner innehållande allmän plats, d.v.s. mark som inrymmer allmänna funktioner såsom gata, gång och cykelväg, park eller natur, ska en ansvarig huvudman anges.

Regler om huvudmannaskap finns i Plan och bygglagen 4 kap. 7 § (PBL, SFS 2010:900). **"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"**.

Genom ett antal avgörande i rättsinstans har praxis skapats och definierar vad som anses utgöra "särskilda skäl". Enskilt huvudmannaskap är enligt praxis gångbart i områden med övervägande del fritidshusbebyggelse eller i områden med sammanhållen byggnation på landsbygden samt i områden där det redan är enskilt huvudmannaskap.

I Båstads kommun är kommunen bara huvudman för allmän plats i Båstads tätort och i Torekovs samhälle. Kommunen har konsekvent överlämnat ansvaret för allmän plats till enskild i de detaljplaner som har tagits fram med undantag för "Förlövs Ängar", del av fastigheten Förlöv 2:4. Detaljplanen för Förlövs Ängar är det första konkreta ställningstagande kommunen har tagit i riktning mot en ändring av rådande fördelning av huvudmannaskap i kommunen.



## 2. Skäl att överta huvudmannaskap

Vid sidan av lagstiftarens intention finns en mängd skäl för kommunen att överväga ett övertagande av det enskilda huvudmannaskapet.

## 2.1 Rådighet

Kommunen bör ha möjlighet att utveckla allmän plats i samtliga orter inom Båstads kommun som omfattas av detaljplan. Ett enskilt huvudmannaskap innebär att kommunen inte har rådighet över marken och inte kan göra önskade investeringar. Ett kommunalt huvudmannaskap borgar för likvärdigt standard på samtliga berörda väganläggningar och jämförbara värden för kommunens invånare på andra allmänna ytor.

## 2.2 Exploatering

Att stycka av tomter i kommunala exploateringsområden tidigt i genomförandeprocessen låser kommunen till en struktur som kan påverka försäljningsprocessen och kommunens ekonomiska resultat negativt.

I områden där kommunen bygger ut de allmänna anläggningar som ska driftas av enskild huvudman är fastighetsbildning i ett tidigt skede oundvikligt. Gata och Va är det första som färdigställs i ett område och när anläggningarna står klara ska lantmäteriförrättning ha genomförts för att den enskilde huvudmannen ska ha övertagit ansvaret för dem. I erforderlig lantmäteriförrättning ansluts alla fastigheter som ska ha del i gemensamhetsanläggningen vilket innebär att dessa samtidigt måste bildas för att förrättningen ska kunna avslutas.

De bildade fastigheterna i området taxeras och kommunen nöds betala fastighetsskatt för dem fram tills att de säljs. I ett område med många kommunala tomter jämte blygsam efterfrågan kan fastighetsskatten bli en påtaglig belastning.

## 2.3 Fastighetsbildning

I varje kommunalt projekt där enskild huvudman ska vara ansvarig över anläggningar på allmän plats kompliceras nödvändig fastighetsbildning. Förfarandet hos lantmäterimyndigheten är dyrt och tidskrävande. Inte sällan blir det jämte fastighetsbildningen en parallell process med den enskilde huvudmannen kring utförd anläggningsentreprenad och eventuella garantiärenden.

## 2.4 Kostnad vid anslutning av ny fastighet

Lantmäterimyndigheten är sedan 2017 bundna till ny praxis. Lantmäterimyndigheten måste pröva om det uppstår en ersättningsskyldighet gentemot den enskilde huvudmannen då nya fastigheter ansluts till huvudmannens ansvarsområde. Kommunen och den enskilde huvudmannen kan inte själva komma överens om att ersättning inte ska utgå. Det innebär att kommunen inte kan bilda nya fastigheter i ett område efter att det anslutits till huvudmannens ansvarsområde utan att bli ersättningsskyldiga.

## 2.5 Kompetens och engagemang

Med åren har engagemanget i vägföreningarna minskat och flera föreningar påtalar att de har svårt att säkra kompetens och engagemang till framtida styrelser. Många fastighetsägare är inte heller insatta i vägföreningens funktion och ansvarsområde.

Ett flertal vägföreningar önskar att få avveckla föreningen och överlämna drift och underhåll till kommunen vilket har visat sig i den enkät som kommunen distribuerat jämte skrivelser från föreningarna som inkommit till kommunstyrelsen.

## 2.6 Rättvisa

I sammanhanget ska också rättviseskälet nämnas då det ofta lyfts som den viktigaste. Det framhålls att kommunens medborgare i vissa områden betalar dubbelt. Dels genom skatt till kommunen och dels genom att själva tvingas bekosta driften av anläggningar som i andra delar av kommunen sköts med skattemedel. Motsatsvis kan hävdas att kommunen genom att ändra befintligt huvudmannaskap, från enskilt till kommunalt, skapar en otillbörlig värdeökning av anslutna fastigheter.

### 3. Urval, var borde kommunen överta huvudmannskapet?

Båstads kommun har ett vägnät som i huvudsak sköts av enskilda huvudmän. Några vägar ligger inom detaljplanelagt område men merparten finns på landsbygden.

Kommunen är huvudman för vägar jämte andra allmänna ytor i Båstads tätort och i Torekovs samhälle och trafikverket är väghållare för ett antal strategiska vägar i kommunen.

Lagstiftarens intention är att kommunen ska vara huvudman inom detaljplanelagt område där allmän plats finns. Det är huvudregeln.

Teknik och service har tillsammans med avdelningen för samhällsbyggnad gjort bedömningen att det finns ett antal allmänna anläggningar under enskild förvaltning som kommunen borde vara huvudman för. Bedömningen grundar sig i lagstiftning, praxis och övriga aspekter.

**Notera att; ingen hänsyn har tagits till att huvudmannskapet historiskt sett varit enskilt i de flesta av kommunens orter. Områden med färre folkbokförda än 0,5 personer per fastighet har kategoriserats utgöra fritidshusområde och föreslås inte beröras av kommunalt övertagande.**

#### 3.1 Urval, gemensamhetsanläggningar och föreningar som föreslås beröras av kommunalt övertagande

- Hemmeslöv ga:20 (Eskilstorps och Hemmeslövs vägförening)
- Hemmeslöv ga:21 (Riviera samfällighet)
- Båstad ga:8 (Ranviksterassens samfällighet)
- Båstad ga:9 och 13 (Äppledalens vägförening)
- Östra Karup ga:2 (Östra Karups vägförening)
- Grevie ga:2 (Grevie samhälles vägförening)
- Förslöv ga:3 (Förslövsholms vägförening)
- Västra Karup ga:2 (Västra Karups vägförening)

Andelen folkbokförda per fastighet i området Hemmeslöv ökar. Ökningen kan sannolikt kopplas till Båstads nya station. Både Hemmeslöv ga:20 och ga:21 (Eskilstorps/ Hemmeslövs vägförening och Riviera samfällighet) har drygt 0,8 folkbokförda per ansluten fastighet.

Förening	Antal folkbokförda	Antal fastigheter	Antal folkbokförda/fastighet
Eskilstorps och Hemmeslövs vägförening (Hemmeslöv ga:20)	946	1142	0,83
Riviera samfällighet (Hemmeslöv ga:21)	257	295	0,87
Äppledalens vägförening (Båstad ga:9 och ga:13)	134 148	83 86	1,61 1,72
Ranviksterassens samfällighet (Båstad ga:8)	108	82	1,31

Båstad ga:8 (Ranviksterassens samfällighetsförening) har drygt 1 folkbokförd per ansluten fastighet och Båstad ga:9 och ga:13 (Äppledalens vägförening) har det högsta antalet folkbokförda motsvarande + 1,5 per fastighet.

Varken Förslöv, Östra Karup, Grevie eller Västra Karup kan antas ha ett snitt av antal folkbokförda per fastighet understigande 0,5, varför de inte redovisas ovan.

#### 4. Genomförande

För att kommunen ska kunna överta ett enskilt huvudmannaskap krävs ändring av gällande detaljplan, -er följt av fastighetsbildning.

I detaljplanearbetet ändras huvudmannaskapet från enskilt till kommunalt, ett förfarande som styrs av gällande regelverk och följer den sedvanliga detaljplaneprocessen.

Under fastighetsbildningen prövar lantmäterimyndigheten rätten till ersättning. Parterna kan inte avtala sig fria från den prövningen. Ersättning ska utgå i det fall det uppstår en marknadsvärdeminskning för delägarna.

I förrättning M1853 löste kommunen in ett område allmän plats från Förslövsholms vägförening med stöd av detaljplan utan att ersättning utgick. Lantmäterimyndigheten motiverade detta med att; övertagen anläggningen bibehålls och driftsåtagandet förflyttas, vilket i sig blir en lättnad för de som berörs.

#### 5. Övertagandeprocess, så här arbetar vi.

Ett övertagande inleds med att den enskilde huvudmannen får ta ställning till om ett övertagande är önskvärt eller inte.

En förutsättning för övertagande är att föreningen först avhjälpes eventuell underhållsskuld. Ett intentionsavtal tecknas initialt varigenom båda parter går igenom förutsättningarna för fortsatt arbete. När samtliga åtaganden konkretiserats så upprättas en överenskommelse mellan parterna varigenom övertagandeprocessen formellt startas. För att övertagandeprocessen formellt ska kunna startas krävs att kommunen har avsatt ekonomiska medel för det år kostnaderna kommer att upparbetas.



Därpå följer aktiviteter som är kopplade till möjligheten att juridiskt överföra huvudmannaskapet från den enskilde huvudmannen till kommunen. Ett uppdrag att ändra berörd detaljplan, -er ska skrivas fram till kommunstyrelsen för godkännande och utrymme ska ha säkrats i budget arbetet med ändring av berörd detaljplan och efterföljande fastighetsbildning.

Genom fastighetsbildningen övergår ansvaret för allmän plats till kommunen. Från och med denna tidpunkt måste kommunen ha resurser att sköta de ytor som tillkommit, det är därför synnerligen viktigt att ansvarig för gata/park är väl insatt i processen och ges möjlighet att äska de medel som behövs för att bibehålla en god drift av tillkommande ytor och anläggningar.

#### 6. Ekonomiska konsekvenser

I huvudsak driftas allmänna platser (gata, torg, natur, park eller lekplats) inom områden med enskilt huvudmannaskap av föreningar som bildats för ändamålet. Föreningarna finansierar driften genom uttag av vägföreningsavgifter (från anslutna fastigheter) jämte bidrag från stat och kommun och

köper sedan önskade tjänster på entreprenad. Det är inte ovanligt att de något mindre föreningarna håller ner kostnaderna för skötsel genom att själva utföra vissa åtgärder.

### **6.1 Tillkommande kostnader**

Ett byte av huvudman medför att ansvaret för specifika anläggningar överförs från en part till en annan. Det uppstår ekonomiska konsekvenser för övertagande part.

Kommunen ansvarar idag för drygt 300 000 kvm gata/GC-väg. Kommunens fysiska ansvarsområde för "gata" skulle uppskattningsvis fördubblas vid ett övertagande av aktuella vägföreningsområden baserat på de uppgifter föreningarna lämnat vid ansökan om kommunalt driftsbidrag. Det saknas tillförlitliga uppgifter avseende omfattningen av kommunens nuvarande innehav av grönyta/park varför en motsvarande jämförelse för grönyta/park inte kan redogöras för.

Vid ett övertagande av huvudmannaskap finns två sorters kostnader att beakta. Dels kostnader som är kopplade till det löpande underhållet av anläggningarna och dels kostnader som är relaterade till investeringar i anläggningarna. En investering görs när en anläggning är så sliten att hela eller delar av den måste bytas ut. Vanliga investeringar är exempelvis; ny toppbeläggning på en gata, byte av sittbänkar, papperskorgar eller lekredskap.

De tillkommande kostnaderna för löpande underhåll är känt utifrån föreningarnas årsredovisningar jämte behovet av investeringar hos de två största föreningarna som båda har redovisat en investeringsplan för åren 2019-2025. Övriga föreningar har inte redovisat kompletta investeringsplaner varför kommunen måste samordna att besiktning av samtliga anläggningar görs och investeringsbehovet kartläggs innan ett övertagande kan bli aktuellt.

### **6.2 Kostnader av tillfällig karaktär**

Det uppkommer kostnader av tillfällig karaktär för kommunen innan det är dags att förvalta anläggningarna som omfattas av urvalet. Att ändra gällande detaljplan, -er kommer resultera i kostnader för personella resurser hos avdelningen för samhällsbyggnad och för utredningar som kan komma att krävas av länsstyrelsen i planarbetet. Erforderlig fastighetsbildning genererar kostnader motsvarande antal timmar som lantmäterimyndigheten lägger på det specifika ärendet.

### **6.3 Eftersatt underhåll/brister i anläggningarna**

Eftersom det generellt sett ställts högre krav på statliga och kommunala vägar än på enskilda kan standarden mellan olika vägar skilja sig stort. Det kan bli nödvändigt för kommunen att kräva standardhöjningar om ett kommunalt övertagande ska bli aktuellt. Upprustningskostnaden är att jämställa med vägföreningens underhållsskuld.

Den ska tilläggas att teknik och service efter kontakt med föreningarna fått uppfattningen att de flesta anläggningar håller en godtagbar standard.

## **7. Bilagor**

1. Aktivitets, -och tidplan