

Balkonger, burspråk och ledningar inom allmän plats

I kommuner med hög befolkningstäthet finns en önskan om att skapa livfulla, moderna och trygga platser i centrala delar av staden. När nya detaljplaner upprättas läggs fokus på att upplevelsen av området ska kännas stadsliknande och tätt. Ett sätt att uppnå denna vision har varit att i detaljplanen möjliggöra för byggnader att placeras i direkt anslutning till allmän plats som ägs av kommunen. Det innebär att det inte finns någon yta med kvartersmark avsedd för enskild verksamhet mellan gatan och byggnaden som tidigare använts till bland annat balkonger, burspråk, ledningar och grönområde.

För att trygga användningen av anläggningarna måste rättigheter upprättas eftersom anläggningarna placeras utanför fastighetens gränser inom allmän plats. I examensarbetet har möjliga rättigheter för de delar som hamnar inom allmän plats analyserats.

Detaljplaner innehåller planbestämmelser som reglerar vad marken ska användas till och hur byggnader ska utformas. När olika verksamheter är på samma tvådimensionella yta finns möjligheten med tredimensionell bestämmelse för att kunna skapa fastigheter eller utrymmen i olika plan. För balkonger och burspråk som placeras inom allmän plats är detta ett alternativ för att trygga användningen. En undersökning av detaljplaner som tillåter byggnader i direkt anslutning till allmän plats har gjorts i examensarbetet. Trots Boverkets råd om tredimensionella bestämmelser när olika verksamheter sker på samma tvådimensionella yta har de flesta undersökta detaljplaner inte denna bestämmelse utan en planbestämmelse på kvartersmark som tillåter balkonger och burspråk inom allmän plats.

Problem har uppstått när ledningar placerats inom allmän plats och det redan är trångt under gatan med allmänna ledningar. När flera fastighetsägare ska underhålla en anläggning tillsammans kan en gemensamhetsanläggning inrättas genom en lantmäteriförrättning. En gemensamhetsanläggning underlättar vid underhåll och drift av anläggningen eftersom varje fastighet får ett andelstal som avgör kostnadsfördelningen av åtgärden. Det är anläggningslagen som reglerar bildandet av en gemensamhetsanläggning och i anläggningslagen finns villkor som måste vara uppfyllda för att en gemensamhetsanläggning ska bildas. Det är förrättningslantmätaren som prövar om paragraferna i anläggningslagen är uppfyllda. Kommunerna vill undvika att gemensamhetsanläggningar inrättas för enskilda ledningar som placeras inom allmän plats eftersom det innebär att ledningarna får en stark rättighet och konkurrerar med befintliga allmänna ledningar.

Förslag på hur detaljplanen ska utformas

Examensarbetet har resulterat i ett förslag på hur detaljplaner kan utformas för att undvika enskilda anläggningar inom allmän plats men samtidigt uppfylla visionen om ett stadsliknande område. Det rödmarkerade området i figuren kan läggas ut som ett så kallat x-område på kvartersmark i detaljplanen. Ett x-område i detaljplanen innebär att området reserveras för att kunna användas för allmänheten. Servitut kan sedan bildas som ger kommunens fastighet rätt att utnyttja området som gång- och cykelväg.



Om kommunen inte gör på detta sätt utan möjliggör för byggnaden att placeras i direkt anslutning till allmän plats utan x-område är det viktigt för parterna att diskutera placeringen av de enskilda anläggningarna och vilken rättighet som ska upprättas innan detaljplanen vinner laga kraft. När detaljplanen vunnit laga kraft är det svårt att ändra på utformningen och göra plats på kvartersmark för anläggningarna.

Examensarbete av **Emma Sundman**, civilingenjörsutbildningen i lantmäteri, LTH
Handledare: **Fredrik Warnquist**