



Riktlinje för hantering av felaktigt nyttjande av allmän platsmark

Dokumenttyp:	Riktlinje
Beslutad av:	Tekniska nämnden (2023-10-26 §)
Gäller för:	Tekniska kontoret
Giltig fr.o.m.:	2023-11-15
Dokumentansvarig:	Gatu- och parkavdelningen, Björn Wiberg
Senast reviderad:	2024-09-27 (nämnd §)
Senast granskad:	2024-09-27

Bakgrund och syfte

Tekniska nämnden ser att synpunkter ökar på felaktigt nyttjande av allmän platsmark. Det handlar ofta om att man utökat sin fastighet genom att ta kommunal mark i anspråk.

Syftet med denna riktlinje är att tydliggöra de villkor som gäller och att beskriva hur tekniska kontoret kommunicerar och agerar i frågan.

Vad är allmän platsmark?

Med allmän platsmark menas ett område som i en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov. Exempel på allmänna platser är gata, torg eller park. En allmän plats får inte mer än tillfälligtvis upplåtas för en enskild verksamhet och får inte stängas av för allmänhetens tillträde. Allmän platsmark får inte användas eller bebyggas på sätt som strider mot dess syfte.

Utgångspunkten är att allmän platsmark inte kan upplåtas till enskild juridisk eller fysisk person genom ett civilrättsligt nyttjanderättsavtal (till exempel arrendavtal eller hyresavtal) som ger den enskilde en exklusiv rätt att nyttja marken i fråga. Genom detaljplanen anses marken nämligen redan vara upplåten till allmänheten för allmänhetens användning genom en offentligrättslig upplåtelse grundad på plan- och bygglagen.

Nyttjande av allmän platsmark med tillstånd

Upplåtelse av allmän platsmark kan ske till enskild endast genom tidsbegränsat tillstånd av Polismyndigheten i enlighet med ordningslagen. Vanligt förekommande markupplåtelse är till exempel när byggbodas eller materiallager för ett byggprojekt måste placeras i en park eller på en gata eller när ett evenemang ska använda ett torg

eller en park för scen och publik. Även en sådan upplåtelse utgör en offentligrättslig upplåtelse som sker genom lag.

I de fall då nyttjanderättsavtal ingåtts på allmän platsmark, som både följer detaljplanens syfte och som inte inskränker allmänhetens möjlighet att nyttja marken, har det dock i rättspraxis ansetts möjligt att upplåta allmän platsmark genom civilrättsliga nyttjanderättsavtal. Den väsentliga skillnaden mellan om ett avtal är giltigt eller ogiltigt beror på om marken används på det sätt som var syftet med detaljplanen samtidigt som det fortfarande finns möjlighet för allmänheten att nyttja marken.

Nyttjande av allmän platsmark utan tillstånd

Att använda annans mark för privat bruk utan tillstånd är inte tillåtet. Att olovligen nyttja allmän platsmark utgör ett brott (egenmäktigt förfarande) enligt brottsbalken. I normalfallet kan den som döms för egenmäktigt förfarande på grund av olovlig annektering komma att få böter som påföljd, det finns dock även fängelse i straffskalan. Alla har rätt att vistas inom kommunens allmänna platsmark men det är inte tillåtet att sätta upp anordningar eller saker som kan ge intryck av att marken är privatägd. Det är lätt att få intrycket av att ytor där det står privata anläggningar eller ägodelar är enskild mark, särskilt om det rör sig om byggnader eller inhägnader. Även en uppställd husbil, studsatta eller sandlåda eller buskage och häckar kan förvilla och ge intryck av att marken är privat och är inte tillåtet att placera eller plantera utanför privat tomt. Att köra ut sitt trädgårdsavfall i skogen är inte tillåtet. Inte heller att sätta upp en kompost utanför sin tomtgräns. Exempel på annektering av kommunal mark kan vara:

- Staket och planteringar
- Markbeläggning
- Uppställning av båtar, bilar, husvagnar
- Byggnader
- Lekstugor
- Komposter
- Vedupplag
- Sandlåda
- Gungställning
- Studsmatta
- Rastgårdar

Alla fastighetsägare har ett ansvar att veta var den egna fastighetsgränsen går och att hålla sig inom den. Vid fastighetsförvärf ingår undersökning av fastighetsgränserna i köparens undersökningsplikt och det är köparens egen skyldighet att kontrollera var fastighetsgränserna går. Det kan alltså krävas av en enskild fastighetsägare att känna till var gränserna för den egna fastigheten går och det bör därför inte vara möjligt för fastighetsägaren att hävda brist på kunskap eller information som ursäkt eller grund för nyttjande av mark utanför den egna fastigheten. Vid osäkerhet kring var tomtgränsen går kan fastighetsägaren underrätta sig om detta genom att begära ut förrättningskarta för fastigheten hos Lantmäteriet.

Rutin för återtagande av kommunal mark

Då det konstaterats att kommunal allmän platsmark tagits i anspråk av enskild, och inte längre är tillgänglig för allmänhetens nyttjande, ska kommunen säkerställa att marken åter blir tillgänglig för allmänheten. Rutin för hur detta ska hanteras:

1. Varje enskild plats inventeras och mätnheten anlitas vid behov för att precisera var korrekt fastighetsgräns går.
2. Skrivelse sänds till juridisk eller fysisk person som tagit kommunal mark i anspråk med uppmaning om att inom 3 månader upphöra med det olovliga nyttjandet samt att återställa marken. Hur marken ska återställas definieras i varje enskilt fall. Till exempel kan det handla om att ta bort häckar och staket och återställa markbeläggning så att ytan inte skiljer sig från omgivande mark och uppfattas som enskild. Vad som kan anses vara skälig tid för rättelse och eventuellt återställande beror på hur marken nyttjas och om byggnad eller anläggning har uppförts på marken.
3. Efter 3 månader utförs en kontroll för att säkerställa att uppmaningen har följts. Har så skett avslutas ärendet.
4. Om det efter kontroll kan konstateras att annekteringen fortgår skickas ytterligare en skrivelse med rekommenderat brev. Ytterligare 3 månader ges för att upphöra med det olovliga nyttjandet.
5. Om det efter en andra kontroll kan konstateras att annekteringen fortgår görs antingen en polisanmälan eller ansökan om avhysning genom särskild handräckning vid Kronofogdemyndigheten. Om åtgärden är i strid med plan- och bygglagen inleds ett tillsynsärende.

Möjliggöra allmänhetens tillträde till marken

På all allmän platsmark beslutar kommunen vilken sorts planteringar och markbeläggning som det ska vara. På vissa platser, där allmän platsmark länge har varit annekterad, kan till exempel enskilda anlagda häckar eller annan markbehandling idag uppfattas som en positiv del av kulturmiljön och stadsbilden. Om allmänhetens tillträde till marken kan tillgodoses kan det där därför vara motiverat att delvis låta planteringar vara kvar. Det förutsätter att kommunens parkenhet har möjlighet att förvalta marken och eventuella planteringar rationellt samt att marken inte upplevs som privat tomtmark.

Befintliga anvisningar för skötsel av kommunal park- och naturmark

I kommunens skötselplan finns beskrivet hur kommunala allmänna park- och naturytor ska skötas. Det finns en servicedeklaration för skogs och naturmark. Denna medger att fastighetsägaren får vara med att påverka trädbestånd och skötsel 10 meter bakom sin tomt. Om en privat fastighetsägare inom detta område vill sköta kommunens mark görs detta enligt anvisningar från mark och exploateringsavdelningen. Skötseln ska inte bidra till att marken känns privatiserad. För att sköta sin fastighetsgräns, tex en häck, ges

möjligheten att fastighetsägaren får klippa 2 meter utanför sin fastighet. Vid dessa fall skrivs en överenskommelse mellan Tekniska kontoret och fastighetsägaren.

Reglera fastighetsgräns utan ändring av detaljplan

Att överföra allmän platsmark till kvartersmark genom försäljning av mark och fastighetsreglering är inte förenligt med fastighetsbildningslagen (FBL). Kommunen kan inte sälja mark som tillhör allmänheten, och Lantmäteriet kommer inte att genomföra en reglering som strider mot detaljplan eller stadsplan. Det finns en möjlighet till mindre avvikelser, och det är Lantmäteriet som gör prövningen av vilka avvikelser som är lämpliga. Det rör sig om små avvikelser från detaljplanen, i storleksordningen upp till 10-40 cm.

Ändring av detaljplan

Ändring av detaljplanerna kan göras så att aktuell allmän platsmark ändras till kvartersmark, under förutsättning att ny bedömning görs som visar att kommunen eller allmänheten inte har behov av marken i fråga. Därefter skulle det bli möjligt för kommunen att sälja marken, efter fastighetsreglering i enlighet med ny detaljplan. Kommunen har planmonopol vilket innebär att kommunen, beslutar om en ny detaljplanprövning ska inledas. Att överföra allmän platsmark till kvartersmark kan endast göras genom en planprocess. Det innebär att ändringen behöver följa samma process som andra planärenden, med samråd, granskning och antagande. Sådana processer behöver prioriteras gentemot andra planprocesser, till exempel för bostadsförsörjning eller näringslivsutveckling, eftersom kommunen har begränsade resurser för planarbete. En sådan ändring anses vara ett privat initiativ, det är då också fastighetsägaren som bekostar planändringen.