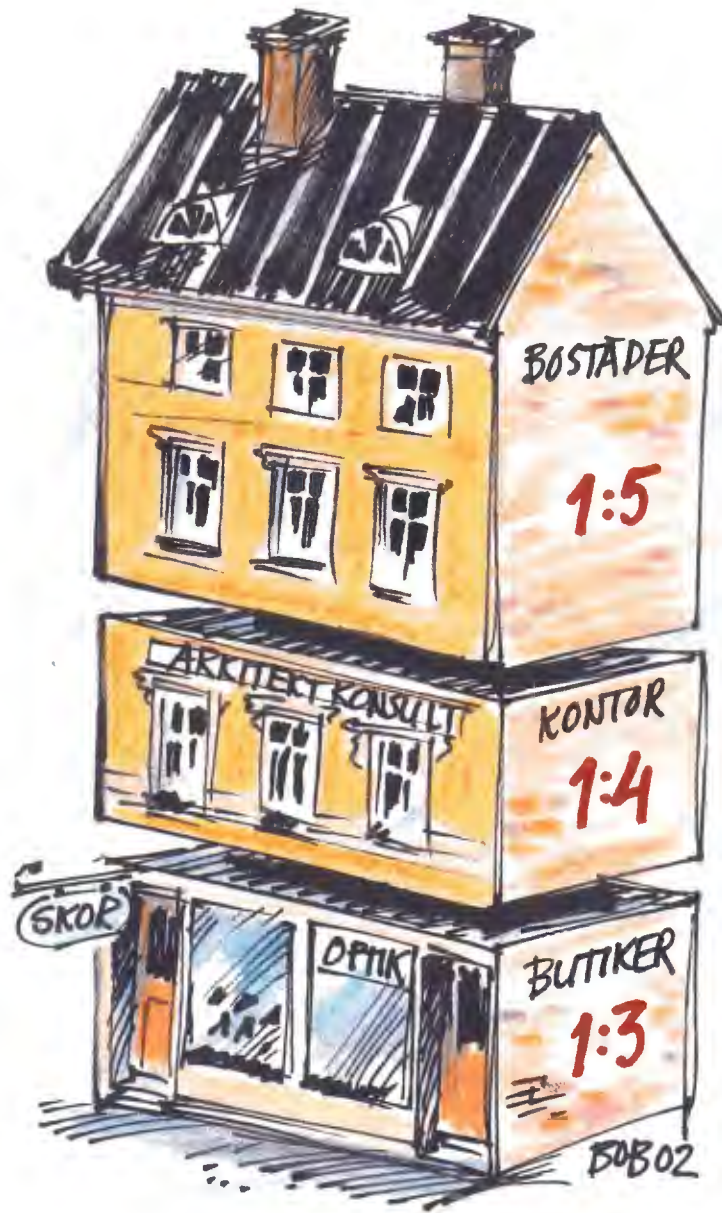


TREDIMENSIONELL (3D) FASTIGHETSBLDNING

*Exempel på användningsområden för
3D-fastigheter och 3D-fastighetsutrymmen*



TREDIMENSIONELL (3D) FASTIGHETSBLDNING

*Exempel på användningsområden för
3D-fastigheter och 3D-fastighetsutrymmen*



L A N T M Ä T E R I E T



2003-10-15

LMV-rapport 2003:7

Dnr 401-2003/1605

Förord

Under våren 2003 anordnade Lantmäteriet och de kommunala lantmäterimyndigheterna seminarier runt om i landet med anledning av den kommande lagstiftningen om tredimensionell fastighetsindelning. Uppslutningen på seminarierna var mycket god, då cirka 1300 personer deltog. Många deltagare efterlyste ett material med exempel på hur den nya lagstiftningen kan komma att användas, vilket resulterade i denna sammanställning av regionala exempel från seminarierna. Syftet med exempelsamlingen är således att visa på tänkbara tillämpningar av 3D-lagstiftningen samt att ge uppslag till idéer om möjligheterna med de nya lagreglerna. Det måste dock understrykas att exemplen endast utgör exempel och alla är i dagsläget inte aktuella för ombildning till 3D-fastigheter. Exempelen har inte heller varit föremål för någon formell lämplighetsprövning vad gäller 3D-fastighetsbildning. En sådan lämplighetsprövning kan endast göras av lantmäterimyndigheten i anslutning till förrättningen.

Seminarierna ägde rum på sju platser, från Umeå i norr till Malmö i söder, och exemplen är hämtade från olika orter i Sverige. I denna samling har dock inte exemplen sorterats geografiskt. De har istället sorterats efter användningsområden, till exempel centrumanläggningar, mindre tätorter och infrastruktur. En sista grupp, övrigt, innehåller exempel som inte är helt allmängiltiga. Inledningsvis redovisas justitiedepartementets information om propositionen om tredimensionell fastighetsbildning (prop 2002/03:116) med en kort presentation om propositionens innehåll och syftet med förslaget om 3D.

Denna exempelsamling har sammanställts och skrivits av Cecilia Adolfsson, lantmätare, Lantmäteriet i Skåne län, i samarbete med Göran Eriksson, marknadschef, division Fastighetsbildning, Lantmäteriet Gävle. Värdefulla synpunkter har lämnats av lantmäternas Peter Wiström och Eije Sjödin, Lantmäteriets fastighetsrättsliga enhet i Gävle, samt från föredragshållarna på seminarierna.

Mer information om 3D-lagstiftningen kan hämtas på www.lantmateriet.se, under Lantmäteriförrättningar, tredimensionell fastighetsindelning (3D).

Göran Eriksson

Lantmäteriet division Fastighetsbildning

Innehållsförteckning

1	Inledning	6
1.1	Justitiedepartementets proposition i korthet.....	6
1.1.1	Gällande regler på området.....	6
1.1.2	Propositionens förslag.....	7
1.1.3	Vad är syftet med de föreslagna reglerna?.....	7
2	Centrumanläggningar	10
2.1	Götaplatsen i Göteborg.....	10
2.2	Kvarteret Kyrkoherden i Varberg.....	11
2.3	Kvarteret Perukmakaren i Göteborg.....	12
2.4	”Taxitomt” i Umeå.....	13
2.5	”Varuhuset” i Umeå.....	15
2.6	Torsviks Torg på Lidingö.....	16
2.7	Kvarteret Oxdragaren i Växjö.....	17
2.8	Kvarteret Smedjan i Teleborg i Växjö.....	19
2.9	Nya påbyggnader på befintliga hus i Örebro.....	20
2.10	Kvarteret Påfågeln i Ronneby.....	21
2.11	Krämaren m.m i Örebro.....	22
3	Mindre tätort	23
3.1	Kungsviken på Orust.....	23
3.2	Gamla hotellet i Lidköping.....	25
3.3	Magnoliagården i Staffanstorp.....	26
4	Infrastruktur	28
4.1	Västra City i Stockholm.....	28
4.2	Stigbergsgaraget i Stockholm.....	29
4.3	Resecentrum i Umeå.....	31
4.4	Gummifabriken i Trelleborg.....	32
4.5	Fosievägen i Malmö.....	33
4.6	Passagen i Örebro.....	34
4.7	Botniabanan genom Örnsköldsvik.....	35
5	Övrigt	36
5.1	Termosen i Östersund.....	36
5.2	Turning Torso i Malmö.....	37
6	Slutkommentar	39

1 Inledning

1.1 Justitiedepartementets proposition i korthet¹

Regeringen föreslår i en proposition att det ska bli möjligt för lantmäterimyndigheten att bilda ett helt nytt slag av fastigheter, s.k. *tredimensionella fastigheter*. Om riksdagen antar propositionen träder de nya reglerna i kraft den 1 januari 2004.

Här presenteras i korthet vad propositionen innehåller och syftet med förslaget. Den som vill ha ytterligare information hänvisas till propositionen 2002/03:116.

1.1.1 Gällande regler på området

En central del av den svenska fastighetsrätten är jordabalkens bestämmelser om fast egendom. Där anges att fast egendom är jord och att denna är indelad i fastigheter. En byggnad eller annan anläggning som finns på fastigheten och som ägs av fastighetens ägare ingår normalt i fastigheten. En byggnad eller en liknande anläggning utgör dock inte en fastighet i sig.

Fastigheterna bildas genom beslut av lantmäterimyndigheten vid en förrättning, s.k. fastighetsbildning. Vid förrättningen bestämmer lantmäterimyndigheten hur fastigheten ska avgränsas mot andra fastigheter. Varje nybildad fastighet får en egen beteckning (t.ex. Smörblomman 1:1 i X-stads kommun) och registreras i ett särskilt dataregister, fastighetsregistret. Där registreras också andra uppgifter om fastigheterna, till exempel uppgift om lagfaren ägare och inteckningar.

Nu gällande regler innebär att fastigheten utgörs av ett på markytan visst avgränsat område samt ett visst utrymme ovanför och under markytan. I dag går det inte att avgränsa fastigheter så att flera fastigheter läggs ovanpå varandra. Inte heller kan en fastighet avgränsas så att den – helt eller delvis – sträcker sig över eller under en annan fastighet.

¹ Texten och bilden är hämtad från http://justitie.regeringen.se/justitiesfragor/lagstiftning/fastighetsratt/3d_fastighetsindelning.htm

1.1.2 Propositionens förslag

Lagförslagen innebär att det skapas vissa, om än i flera avseenden begränsade, möjligheter att bilda en ny form av fastigheter – tredimensionella fastigheter. För tredimensionella fastigheter ska samma regler gälla som för vanliga fastigheter. Det innebär att de tredimensionella fastigheterna ska bildas av lantmäterimyndigheten med tillämpning av samma regler som gäller för andra fastigheter. Det medför bl.a. att den tredimensionella fastigheten måste uppfylla de grundläggande krav på lämplighet som gäller för alla fastigheter. När den tredimensionella fastigheten har bildats kommer den att kunna köpas, säljas, lagfaras och intecknas på samma sätt som andra fastigheter.

De tredimensionella fastigheterna karakteriseras av att de

- ska ha fastställda gränser såväl i sidled, höjded som djupled,
- inte behöver omfatta någon del av markytan, samt
- ska vara avsedda att rymma en anläggning eller en del av en anläggning av viss storlek och med vissa egenskaper.

Som exempel kan nämnas en tillbyggnad med ett block av nya lägenheter ovanpå befintliga affärsfastigheter i tätorterna (se vidare nedan).

En del särskilda villkor måste vara uppfyllda för att fastigheter av det nya slaget ska kunna bildas: exempelvis måste åtgärden vara ägnad att leda till en bättre förvaltning av anläggningen eller underlätta dess uppförande eller finansiering. Tredimensionella fastigheter för bostadsändamål ska endast kunna bildas om fastigheten är ägnad att rymma minst fem bostadslägenheter.

Propositionen innehåller också nya regler om rättigheter och skyldigheter mellan ägare till grannfastigheter. Bl.a. föreslås att ägaren till en tredimensionell fastighet som vanvårdas ska kunna förpliktas att åtgärda bristerna på fastigheten.

1.1.3 Vad är syftet med de föreslagna reglerna?

Förutsättningar för en bättre fastighetsförvaltning

Propositionens förslag syftar bl.a. till att skapa förutsättningar för en mer praktisk och funktionell fastighetsförvaltning för större, kapitalkrävande anläggningar med flera verksamhetsutövare, såsom då olika delar av en anläggning används för skilda ändamål, till exempel trafikanläggningar och affärslokaler. Vinster i förvaltningshänseende skulle ofta kunna uppnås om det juridiska ansvaret för respektive del kunde läggas på respektive verksamhetsutövare.

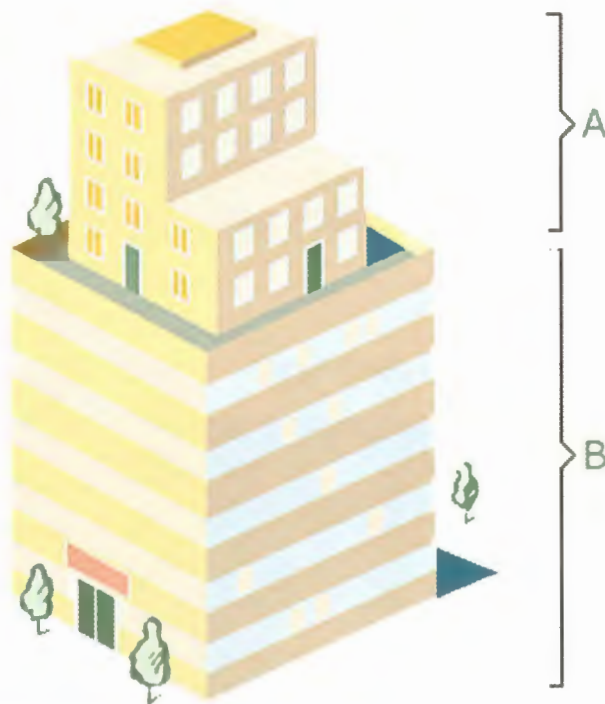
Genom de föreslagna reglerna blir det möjligt för lantmäterimyndigheten att, om villkoren för tredimensionell fastighetsindelning uppfylls, ändra fastighetsgränserna så att anläggningen delas upp på de olika verksamhetsutövarna.

Det finns även andra exempel där en tredimensionell fastighetsindelning skulle kunna vara lämpligt ur förvaltningssynpunkt. Det gäller bl.a. bostadsrättsföreningar som kan vilja skapa en mera rationell förvaltning genom att överföra ansvaret för kommersiella lokaler i föreningens hus till någon som är specialiserad på förvaltning av sådana lokaler.

En grundtanke är dock att det inte ska vara möjligt att dela upp fastigheter som lämpligen bör förvaltas sammanhållet. Avsikten är således inte att göra det möjligt att dela upp befintliga flerbostadsfastigheter i flera "tredimensionella bostadsfastigheter" eller kontorsfastigheter i flera "tredimensionella kontorsfastigheter".

Nya möjligheter för utbyggnaden av tätorterna:

Ett annat syfte med propositionens förslag är att skapa nya instrument för ökat bostads- och annat byggande i tätorterna där det råder brist på tomtmark, t.ex. genom tillbyggnader ovanpå befintliga byggnader.



Bilden illustrerar den tredimensionella fastigheten A som består av ett block av bostadslägenheter ovanpå en befintlig byggnad som hör till fastigheten B
Illustration: Tomas Lindell

Enligt nuvarande regler är en förutsättning för att en sådan tillbyggnad ska komma till stånd att ägaren till marken är beredd att ta på sig finansierings- och förvaltningsansvaret för projektet. I praktiken uppfylls inte alltid denna förutsättning. Genom de föreslagna reglerna kan lantmäterimyndigheten, om villkoren för tredimensionell fastighetsindelning uppfylls, i rättsligt hänseende bryta loss det utrymme som den planerade tillbyggnaden representerar till en särskild tredimensionell fastighet ovanpå den befintliga byggnaden.

På det sättet öppnas en möjlighet för en annan fastighetsägare att ta på sig det juridiska ansvaret för projektet. I dessa och andra situationer kan alltså de nya reglerna bidra till genomförandet av önskvärda byggprojekt som annars inte skulle komma till stånd.

2 Centrumanläggningar

Exemplen nedan är hämtade från olika städer. En del av exemplen berör speciella offentliga byggnader, andra exempel handlar om hur man, med hjälp av 3D-lagstiftningen, kan utnyttja befintliga byggnader för att skapa fler bostäder eller lokaler. Det finns också exempel på hur man kan exploatera obebyggda fastigheter med hjälp av 3D-fastighetsbildning.

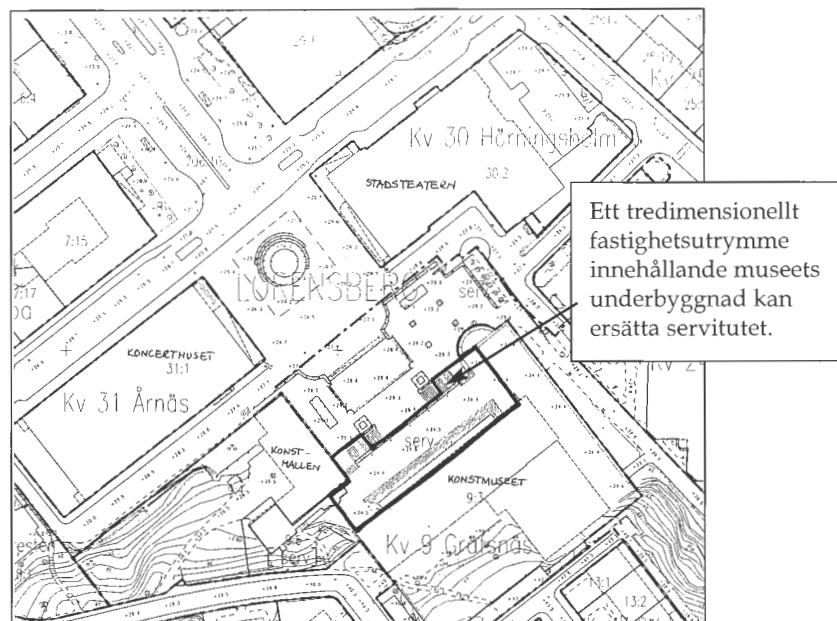
2.1 Götaplatsen i Göteborg



Underbyggnad med del av konstmuseum

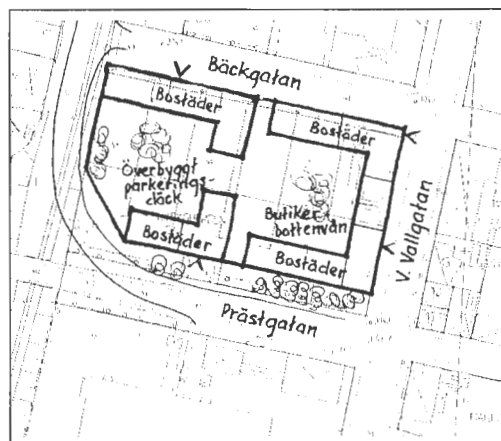
Götaplatsen i Göteborg
Källa: Göteborgs Stadsbyggnadskontor

Konstmuseet i Göteborg är delvis inrymt under Götaplatsen, som utgörs av allmän platsmark. I dagsläget säkerställs underbyggnaden med ett servitut. Med den tredimensionella fastighetsindelningen kan denna del ombildas till ett tredimensionellt utrymme och genom fastighetsreglering överförs till den fastighet som innehåller konstmuseet. Götaplatsen är ett bra exempel på hur man kan använda den tredimensionella fastighetsbildningen för att utnyttja marken under allmänna platser.



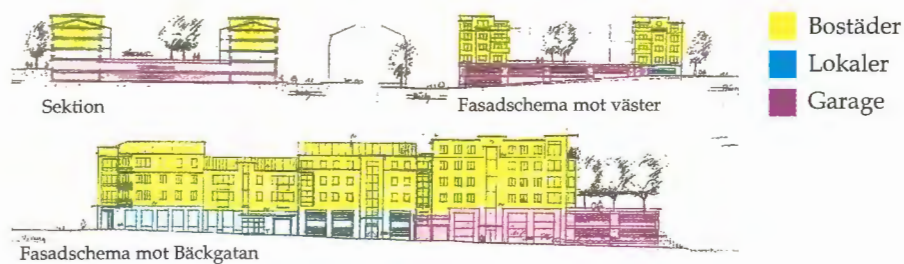
Karta över Götaplatsen och konstmuseet.
Källa: Göteborgs stadsbyggnadskontor

2.2 Kvarteret Kyrkoherden i Varberg



Kv. Kyrkoherden efter exploateringen
Källa: Fredblad Arkitekter, Halmstad

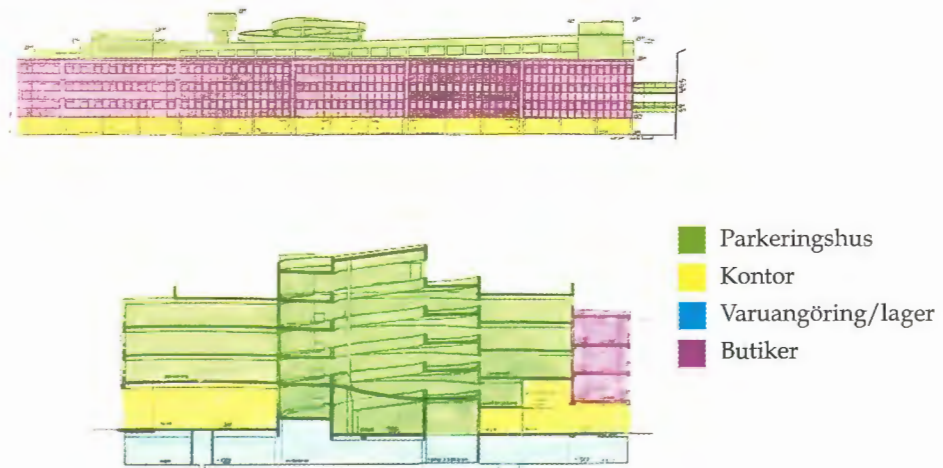
I Varberg avses kvartet Kyrkoherden bebyggas med bostäder, parkeringsgarage och lokaler för butiker. Det är Riksbyggen som äger fastigheten och uppför byggnaderna. Då byggnaden är färdig skulle man kunna dela upp fastigheten i några mindre, se exemplet nedan.



Kv. Kyrkoherden med tredimensionell fastighetsindelning
Källa: Fredblad Arkitektur, Halmstad

Garaget kan utgöra en tredimensionell fastighet och lokalerna kan utgöra en. Bostadsdelen kan även fortsättningsvis tillhöra stamfastigheten. Det gör att även uteplatsen mellan husen kan höra till stamfastigheten och man behöver inte skapa något servitut för att lägenhetsinnehavarna ska ha rätt att använda uteplatsen.

2.3 Kvarteret Perukmakaren i Göteborg

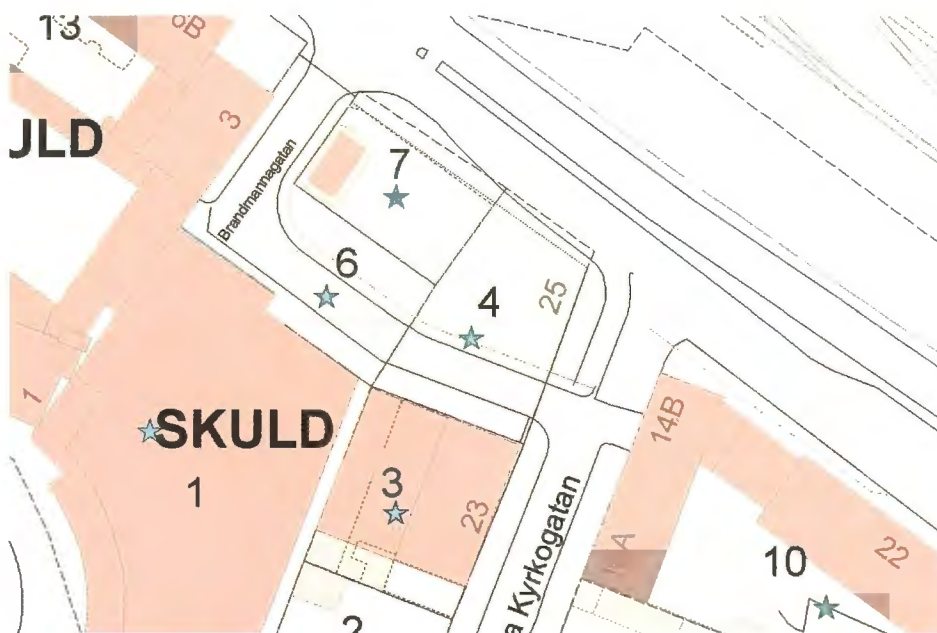


Kv. Perukmakaren uppdelat på tredimensionella fastigheter

Kvarteret Perukmakaren ligger i centrala Göteborg och gränsar till den fastighet som inrymmer NK-byggnaden. Byggnaden som syns på bilderna ovan innehåller till största delen parkering men även butiker inryms i entréplan och kontor inryms i tre våningar mot Drottninggatan. Källarvåningen utgör varuangöring och lager för NK-fastigheten som ligger i anslutning till kvarteret Perukmakaren. En gångbro i två våningar över gaturummet sammanbinder byggnaden med NK-byggnaden (detta syns dock inte på bilden).

Fastigheten kan, med den nya lagstiftningen, delas upp i fler fastigheter varav en bör utgöra stamfastighet. Parkeringshuset kan utgöra en tredimensionell fastighet, kontoren kan utgöra en och butikerna en. Våningen med varuangöring och lager liksom gångbron över gaturummet kommer att utgöra ett tredimensionellt fastighetsutrymme till NK-fastigheten. Med denna lösning på fastighetsuppdelningen kan varje del av fastigheten ägas och förvaltas av fastighetsbolag som är specialiserade på just den typen av verksamhet som inryms i fastigheten.

2.4 "Taxitomt" i Umeå



Taxitomt m.m i Umeå

Källa: Samhällsbyggnadskontoret Umeå kommun

Fastigheterna Skuld 4, 6 och 7 utgör tillsammans ett lågutnyttjat område i anslutning till det nya operahuset i Umeå. I dagsläget används Skuld 7 som taxistation av ett taxibolag. Skuld 4 och 6 är obebyggda och används som parkering.

Det nya operahuset på intilliggande Skuld 1 har behov av parkeringsutrymme. Mot angränsande Skuld 6 har operahuset en lastkaj för varutransporter.



Taxitomt m.m i dagsläget



Taxitomt m.m i framtiden

Källa: Samhällsbyggnadskontoret Umeå kommun

Genom att tillämpa 3D-fastighetsindelning kan möjligheten att utnyttja området för olika ändamål optimeras. Det krävs dock att en detaljplan för området antas som fastställer användningen av fastigheterna inom del av kvarteret Skuld. Skuld 7 kan överlåtas till taxibolaget, som bygger en ny taxistation i markplan. Skuld 4 ges byggrätt i ett plan för exempelvis butik eller kontor och blir därmed lämplig att överlåta till presumtiv köpare. Skuld 6 ges byggrätt till parkeringshus i tre våningar som från plan 1 även byggs ovanpå byggnaderna på Skuld 4 och 7. Fastigheten kan överlåtas till ett parkeringsbolag, som bygger och förvaltar det nya parkeringsgaraget. Garaget ska främst tillgodose parkeringsbehovet för operahusets besökare. Till Skuld 6 fogas de delar av parkeringshuset som ligger ovanpå Skuld 4 och 7 som ett 3D-fastighetsutrymme. Fastighetsutrymmena begränsas horisontellt i bjälklaget mellan markplanet och plan 1 och vertikalt av fastighetsgränserna. Infarten till garaget sker från Brandmannagatan.

Brandmannagatan inrättas som gemensamhetsanläggning för Skuld 1, 4, 6 och 7. Gemensamhetsanläggning kan även bildas för bjälklag, vatten och avlopp och andra gemensamma installationer.

2.5 "Varuhuset" i Umeå



Omvandling av fastighet i Umeå
Källa: Samhällsbyggnadskontoret Umeå kommun

För en komplex fastighet kan det vara svårt att hitta presumtiva köpare. 3D-fastighetsbildning gör fastighetsindelningen friare. Det ger i sin tur möjlighet till säkrare finansieringslösningar eftersom det blir möjligt att söka lagfart, pantsätta och belåna den fasta egendomen. Med den nya lagstiftningen skulle det vara möjligt att frigöra kapital genom att dela upp fastighetsindelningen tredimensionellt.

Ett exempel är detta varuhus i Umeå, vilket med 3D-fastighetsindelning skulle kunna höja fastighetsvärdet. Vissa studier har visat att det är möjligt att skapa en värdeökning på uppemot 10 procent genom att tillämpa 3D-fastighetsbildning.

Fastighetsmarknaden går idag mot mer specialiserade fastighetsbolag, där fastighetsägarna urskiljs efter deras specialkompetenser. Vissa inriktar sig mot förvaltning av kontor, andra har specialiserat sig på att skapa bra sammansättningar av köpcentra och den tredje förvaltar bostäder. 3D-fastighetsindelning kan resultera i större utbud av lokaler och bättre och mer lönsamma butikscentra.

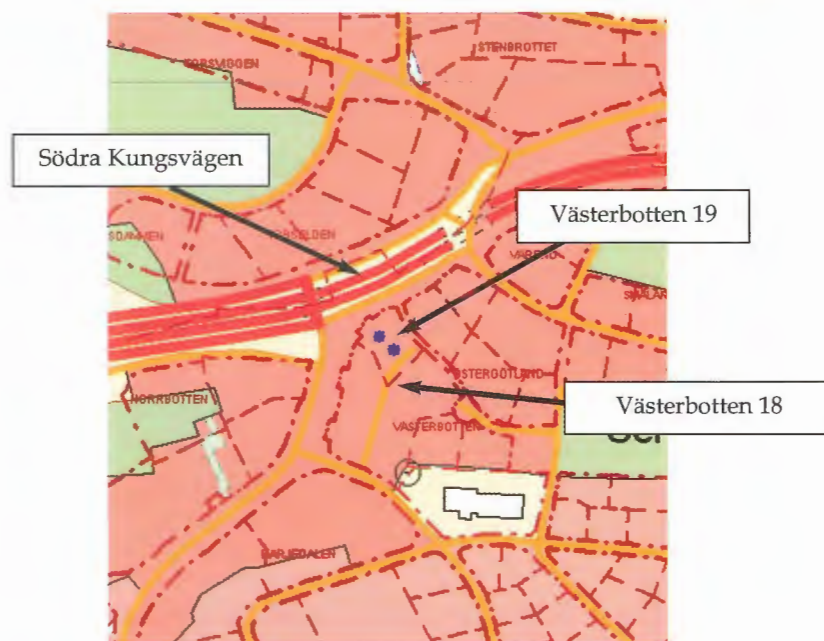
Genom 3D-reglerna kan fastighetsindelningen anpassas så att rätt ägare äger rätt fastighet, vilket torde leda till en effektivare och billigare förvaltning. Detta kan skapa en värdeökning genom att varje fastighet kan skapa en bättre ekonomisk situation, då den som är bäst på att förvalta fastigheten äger den. Företagen slipper binda onödigt kapital genom att förvalta utrymmen i fastigheten som företagen inte inriktat sig på att förvalta.

Det skulle, så som i detta exempel, vara möjligt att sälja av bostadsdelen till en bostadsrättsförening genom att bilda en 3D-fastighet. Kravet för att få nybilda en fastighet för bostadsändamål är att det innehåller minst fem bostadslägenheter. Ett annat alternativ för en bostadsrättsförening är att sälja av kontor eller butiker i gatuplanet för att

slippa administrationen och problematiken med oäkta bostadsrättsförening². En annan anledning för en bostadsrättsförening att sälja av kontor och butiker är helt enkelt för att komma ifrån risken med tomma lokaler.

På bilden syns uppdelningen av användningen av kontor, bostäder, butiker och parkering. Fastighetsbeteckningarna ska symbolisera hur byggnaden är uppdelad i olika 3D-fastigheter.

2.6 Torsviks Torg på Lidingö

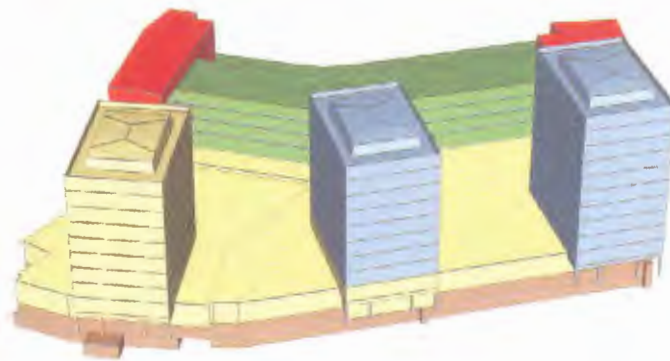


Karta över fastigheterna

Västerbotten 19 bebyggdes i slutet av 1950-talet med ett höghus. Västerbotten 18 bebyggdes i slutet av 1960-talet med ytterligare två höghus. Användningen var kontor med kommersiella lokaler i bottenvåningen och därunder två våningar för garage. Byggnaderna är idag i stort behov av upprustning såväl invändigt som utvändigt. Även den yttre miljön på gården mellan byggnaderna är i behov av en ansiktslyftning. Fastigheterna, som ägs av JM AB, kommer därför att genomgå en mer eller mindre total ombyggnad.

Detaljplanen har ändrats för att tillåta ändringen av ändamål från kontor till bostäder för två av höghusen. Detaljplanen har nu också vunnit laga kraft. Det tredje höghuset behåller ändamålet kontor med hänsyn till trafikbuller från Södra Kungsvägen, som löper utmed fastigheten. Det bakomliggande lägre bostadshuset byggs på i dess bägge gavlar med två "bostadstorn" (de röda byggnaderna på bilden nedan).

² En oäkta bostadsrättsförening är en förening där mindre än 60 % av verksamheten utgör upplåtelse av bostäder med bostadsrätt till fysiska personer. En sådan förening beskattas på sedvanligt sätt för inkomst av näringsverksamhet (källa www.rsv.se)



JM:s ombyggnad av Västerbotten 18 och 19
Källa: JM AB och Nyréns Arkitektkontor AB

När 3D-lagstiftningen träder i kraft avser JM AB att bilda fem 3D-fastigheter för följande ändamål:

- Kommersiell fastighet inklusive parkering (garage)
- Bostadsfastighet/BRF
- Tre separata bostadsfastigheter, hyresrätt

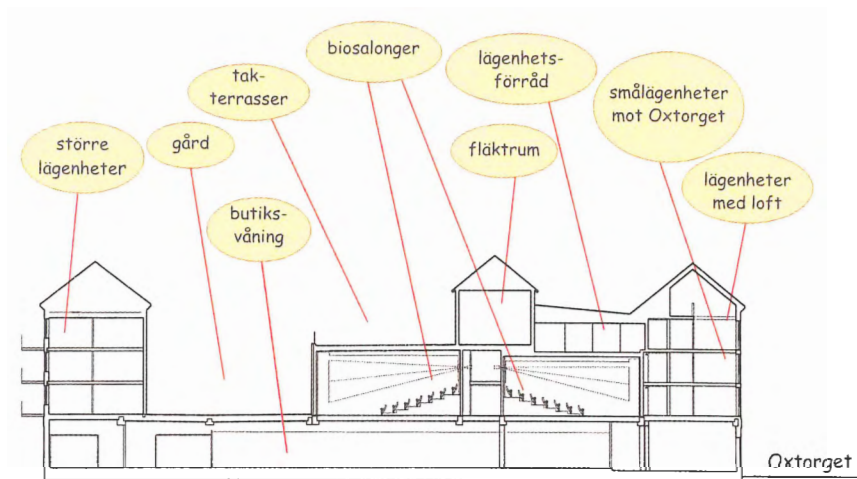
Fastighetssamverkan löses i första hand med servitut (både official-servitut och inskrivna avtalsservitut). Några mindre gemensamhetsanläggningar inrättas och ledningsrätter bildas också.

2.7 Kvarteret Oxdragaren i Växjö



Oxdragaren i Växjö,
Källa: Mats Elgstöm/LBE arkitekt AB

Oxdragaren 1 ägs av Ateneum och byggnaden är uppförd 2001 (se bild ovan). Byggnaden är byggd med "hus i huset", vilket gör att byggnadskonstruktionen medger en uppdelning av vissa delar av byggnaden.



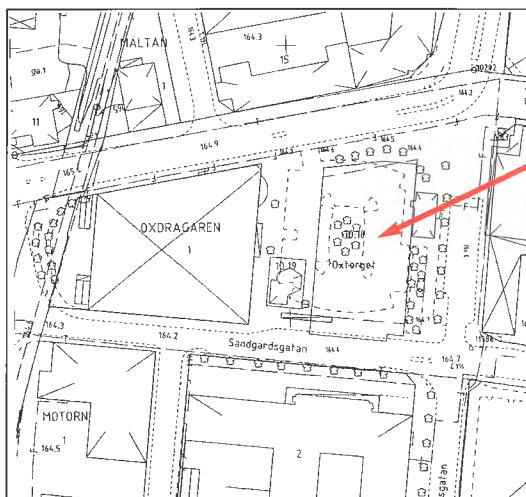
kv Oxdragaren: lägenheter, filmstad och butiker

Källa: Mats Elgstöm/LBE arkitekt AB

Bottenvåningen inrymmer kommersiella lokaler för TV4, café och Konsum. Bottenvåningen skulle kunna utgöra en fastighet med en ägare som förvaltar lokalerna. Filmstaden, som också inryms i en del av bottenvåningen samt på våning två och tre, skulle kunna utgöra en egen fastighet om ägaren till Filmstaden är intresserad av att äga sin del.

Våning två till fyra utgörs av hyresbostäder som förvaltas av Ateneum i dagsläget. Dessa våningsplan skulle kunna ombildas till en bostadsrättsförening eller ägas av annan förvaltare som är mer inriktad på bostäder än Ateneum.

Sammanfattningsvis skulle alltså byggnaden kunna delas upp i tre fastigheter: en fastighet för bostäder och en för lokaler samt eventuellt en egen fastighet för Filmstaden. Gemensamhetsanläggningar bildas för gemensamma anläggningar som ventilation, VA, hiss m.m.

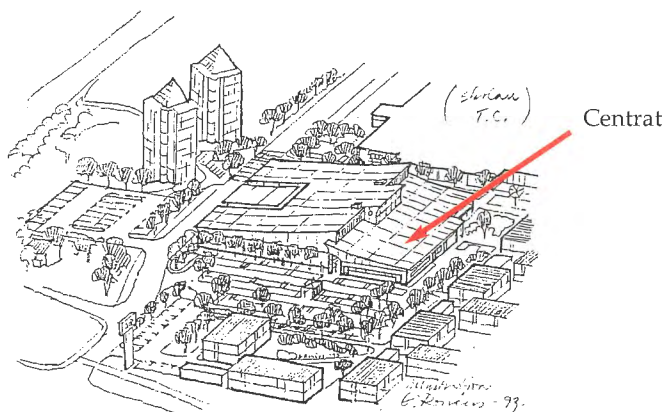


Parkering under Oxtorget som tredimensionell fastighet?

Karta som bl.a. visar Oxtorget och exploateringen på Oxdragaren 1.

Detaljplanen behöver inte ändras för att man ska kunna genomföra fastighetsbildningen. Parkeringsfrågan för fastigheten är idag löst genom parkering på intilliggande fastigheter (allmänna p-platser). Parkering skulle dessutom kunna byggas under det intilliggande Oxtorget (som idag används som markparkering) antingen för att få tillskott på p-platser eller för att få bort p-platser och därmed frigöra torget. Om p-garage byggs skulle det kunna utgöra parkering för Oxdragarfastigheterna och eventuellt även för ytterligare fastigheter och då utformas som en gemensamhetsanläggning.

2.8 Kvarteret Smedjan i Teleborg i Växjö



Teleborgs Centrum
Källa: Arkitekt Gunnar Ronéus AB

Ägaren till Kvarteret Smedjan i Teleborg är Växjöhem, som framförallt förvaltar bostäder, dock inte studentbostäder. Centrat i Teleborg byggdes på under början av 1990-talet med ett högt tak som ger

rymd till handelscentrat och rymmer också ventilationsanläggningar. Teleborg Centrum ligger nära Växjö Universitet, där behovet av studentbostäder är stort. En idé, för att minska bostadsbristen för studenterna, skulle vara att bygga på enklare mindre studentbostäder på centrat och därmed ge ett behövligt bostadstillskott och samtidigt förbättra Teleborgs centrum. En annan ägare, som förvaltar studentbostäder, skulle kunna köpa den nya 3D-fastigheten. Enligt detta förslag kan alltså en 3D-fastighet bildas ovanpå den befintliga handelsfastigheten. För att detta ska vara möjligt krävs en planändring som möjliggör byggandet av bostäder och tillåter utökad byggnadshöjd.

2.9 Nya påbyggnader på befintliga hus i Örebro



Påbyggnad på befintligt hus
Källa: Lantmäteriet, Thomas Nylund

3D-fastighetsindelningen medför nya incitament för att bygga på befintliga byggnader. I en stad med bostadsbrist kan detta skapa fler bostäder genom att bostäder byggs ovanpå befintliga kontor eller affärskomplex. 3D-fastigheten kan avstyckas redan innan byggandet påbörjas om det till exempel är nödvändigt för att trygga finansiering eller uppförande av anläggningen. Lantmäterimyndigheten bestämmer då en tidpunkt när påbyggnaden ska vara uppförd. Om det finns särskilda skäl, får lantmäterimyndigheten förlänga tiden.

Om påbyggnaden inte uppförs ska den nybildade fastigheten återföras till ursprungsfastigheten. På detta sättet behöver inte ägaren av ursprungsfastigheten engagera sig i själva byggandet av de nya våningsplanen utan kan sälja 3D-fastigheten till en potentiell köpare innan byggnationen påbörjas.

2.10 Kvarteret Påfågeln i Ronneby



Kvarteret Påfågeln i Ronneby

Källa: Ronneby kommun, Samhällsbyggnadskontoret, stadsarkitekt Sverker Carlgren

Kvarteret Påfågeln ligger i centrala Ronneby. Husen här är lådaktiga och ur stadsbildssynpunkt skulle man gärna åstadkomma ett mer synligt tak, som inte är platt, på husen. Bostadsrättsföreningen, som äger fastigheten har dock små ekonomiska möjligheter att förbättra husen.

3D-fastighetsbildning skulle kunna öppna nya möjligheter, eftersom centralt belägna bostäder ofta är attraktiva. Bostadsrättsföreningen skulle kunna sälja utrymmet över huset, så att nya lägenheter kan byggas, till någon som har möjlighet att satsa på projektet. En viktig förutsättningen är att påbyggnaden kommer att innehålla minst fem bostadslägenheter för att den ska kunna utgöra en egen 3D-fastighet.

2.11 Krämaren m.m i Örebro



Byggnader med tydlig uppdelning av bostäder och kommersiell verksamhet
Källa: Lantmäteriet, Thomas Nylund

Stora komplex såsom Krämaren i Örebro, med både bostäder och kommersiell verksamhet, kan vara svåra att förvalta. Ofta är ägaren intresserad av antingen den kommersiella delen eller bostadsdelen. Vid en eventuell försäljning är köparen också ofta intresserad av den ena delen och hade kanske hellre varit utan den andra delen. Med dagens lagstiftning går det dock inte att skilja delarna åt. Om man använder sig av 3D-fastighetsindelning skulle man kunna skapa två fastigheter, en som är inriktad mot bostäderna och en som innehåller den kommersiella delen. Eventuellt kan kanske den kommersiella fastigheten delas upp i ytterligare fastigheter, om detta bedöms lämpligt i en lantmäteriförrättning. På detta sätt kan fler fastighetsbolag ha intresse av att äga fastigheterna, eftersom de på detta sättet kan äga "rätt" fastighet och därmed koncentrera sig på sin kärnverksamhet. Vid en försäljning av fastigheterna torde man antagligen få ut en större köpesumma för var och en av fastigheterna än man kan få om hela komplexet säljs på en gång.

3 Mindre tätort

Nedan följer exempel som beskriver hur man kan förändra fastighetsstrukturen och verksamheten på fastigheter med hjälp av 3D-fastighetsbildning i mindre tätorter..

3.1 Kungsviken på Orust



Karta över fastigheten vid Kungsviken på Orus

Den befintliga fastigheten på bilden ovan innefattar, enligt detaljplanen, ytor för hamnverksamhet och boende. Inom hamnområdet finns bland annat en fastighet som avses exploateras i överensstämmelse med detaljplanen. Bygglov har erhållits för den nya byggnaden som ska byggas inom kort. Den inrymmer i bottenplanet ytor för hamnverksamheten. I andra våningen inryms 10 bostadslägenheter. Den angränsande hamnen kommer att upprustas i samband med den nya bebyggelsen.



Framtida bebyggelse i Kungsviken
Källa: Lars Emvik

Då projektet startades var exploitörens mål att bilda en bostadsrättsförening som äger fastigheten. Upplåtelsen till hamnverksamheten avsågs ske genom hyresrätt eller arrende. Det var oklart om bostadsrättsföreningen skulle bedömas bli en äkta eller oäkta bostadsrättsförening. Genom 3D-lagstiftningen har nya möjligheter skapats vad avser ägande och förvaltning och en 3D-fastighetsbildning avses nu istället genomföras. Härmed erhålls en äkta bostadsrättsförening som bara omfattar de tio bostadsrätterna. En separat fastighet erhålles för hamnverksamheten som avses ägas av ett förvaltningsbolag.

En gemensamhetsanläggning kommer också att bildas. Byggnadsdelar, som är av gemensam betydelse för fastigheterna, ingår i gemensamhetsanläggningen. Det gäller till exempel bärande konstruktioner, fasader och trapphus.

Bostadsrättsfastighetens behov av markytor för parkering, utevistelse m.m. löses genom servitut på hamnfastigheten.

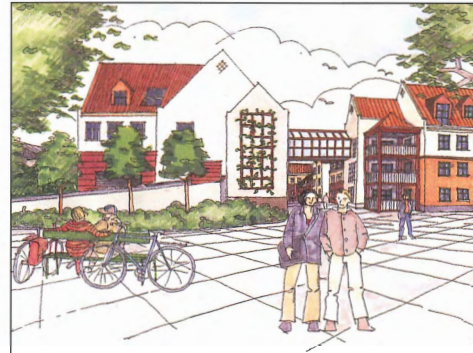
3.2 Gamla hotellet i Lidköping



Omvandling av hotell till bostäder och annan kommersiell verksamhet
Källa: Lantmäteriet Lidköping

Från början användes byggnaden, som idag har ett kulturhistoriskt värde, som bryggeribyggnad men under senare decennier har den inrymt hotell. Fastigheten har ett attraktivt läge i Lidköping och planeras omvandlas för att passa nya verksamheter i plan ett och för att inrymma lägenheter i plan två och tre. Man vill nu, när det gamla hotellet renoveras, separera fastigheten så att det bildas en traditionell fastighet för verksamhetsvåningen i bottenplanet och en 3D-fastighet för bostäderna, se bilden ovan. För att skötseln av fastigheterna ska fungera inrättas gemensamhetsanläggning för den yttre fasaden inklusive dörrar och fönster, yttertak, hängrännor och stuprör, skorstenar, bärande konstruktioner, stamledningar, trapphus och ventilation samt fjärrvärmeledningar. Andelstalen för gemensamhetsanläggningen bildas preliminärt efter den yta som fastigheten består av.

3.3 Magnoliagården i Staffanstorp



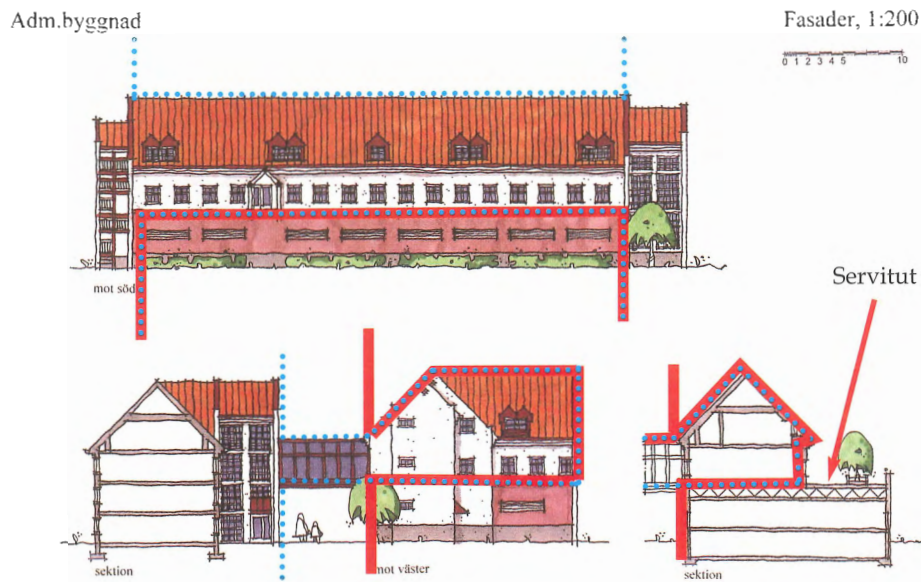
Magnoliagården i Staffanstorp

Källa: Staffanstorpshus AB och Landskronagruppen AB

På bilden syns ett garage, den vita byggnaden till vänster i bilderna, och ett äldreboende, Magnoliagården, som i dagsläget utgörs av byggnaden till höger. Utrymmet för äldreboendet har blivit för litet varför man avser att bygga på parkeringsgaraget med 1 1/2 våning och sammanbinda denna byggnad med det befintliga äldreboendet med en inglasad gångbro (se högra bilden). Man ska även bygga lägenheter på vinden på det befintliga äldreboendet.

Idag utgörs garaget av två våningar, där det ena våningsplanet inte används. Här har tidigare varit problem med vandalisering och skadegörelser.

Man avser nu rusta upp garaget genom att ta bort det gamla sadeltaket och bygga på det med 1 1/2 våning. De nya våningsplanen ska inrymma äldreboende och kontor för personalen. Det övre garageplanet ska även inrymma, förutom parkering, teknikutrymme för ventilation och förråd. Den befintliga byggnadens grundläggning ska förstärkas med pålning för att klara belastningen från de nya våningsplanen.



Källa: Staffanstorps AB och Landskronagruppen AB

Bilden ovan visar hur fastighetsindelningen skulle kunna se ut med 3D-fastighetsindelning. Förslaget är att garagedelen bildar en egen fastighet och påbyggnaden bildar ett 3D-fastighetsutrymme till fastigheten med det befintliga äldreboendet. Eventuellt kan påbyggnaden utgöra en egen tredimensionell fastighet.

Gemensamhetsanläggningar avses bildas för teknikutrymmet eftersom detta är väsentligt för båda fastigheterna.

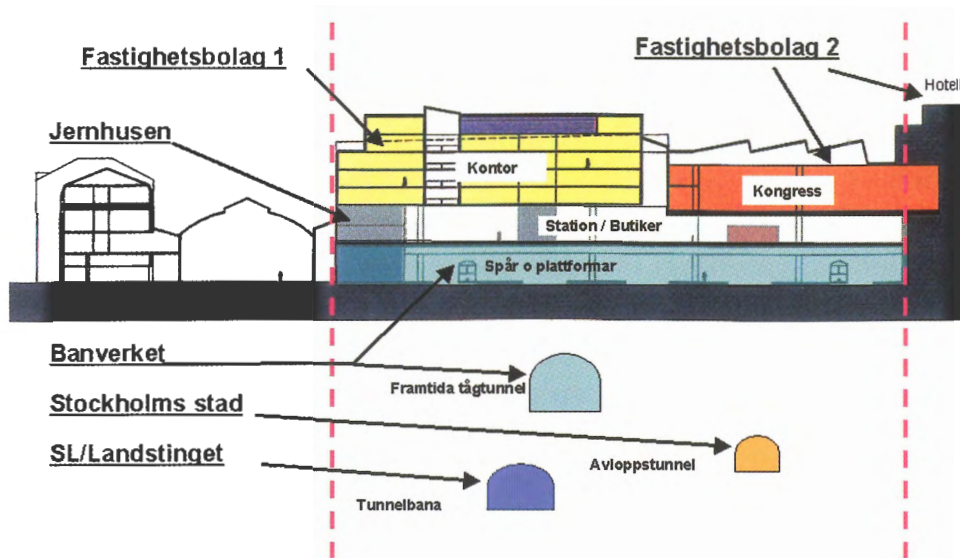
Uteterrassen, som syns längst till höger på den nedre bilden, ska användas av äldreboendet, men tillhör fastigheten med garaget. Ett 3D-fastighetsutrymme ska, enligt de nya reglerna, vara avsett för byggnad eller anläggning. Denna terrass är inte det eftersom den ska utgöras av en öppen uteplats. För att äldreboendet ska kunna använda uteplatsen kan detta istället säkerställas genom servitut till förmån för fastigheten med äldreboendet. Det finns dock exempel då det kan vara lämpligt att sätta gränserna en bit utanför byggnadens väggar för att slippa fastighetsreglera om fastighetsägaren skulle vilja ändra fasaden eller bygga till ett burspråk. Möjligen kan man i detta exempel, med stöd av ovanstående regel, bilda 3D-fastigheten med byggnaden samt visst luftutrymme, så att terrassen innefattas i 3D-fastigheten.

4 Infrastruktur

Ett viktigt tillämpningsområde för den nya 3D-lagstiftningen är vissa infrastrukturobjekt. Servitutsbilden har ofta varit komplicerad på fastigheter med större infrastrukturobjekt, men med 3D-fastighetsbildning kan man nu dela upp ägandet och göra ägarbilden tydligare. Här redovisas några exempel på hur man kan komma att använda 3D-fastighetsbildning i infrastrukturella sammanhang.

4.1 Västra City i Stockholm

Detta exempel ska ses som ett teoretiskt exempel som var aktuellt fram till 2003. Projektet ligger för närvarande nere och kommer inte att utformas så som detta exempel beskriver. Exemplet kvarstår dock för att visa hur en kommunikationsfastighet kan omvandlas till 3D-fastigheter.



Skiss över fastighetsuppdelningen i Västra City
Källa: Jernhusen AB

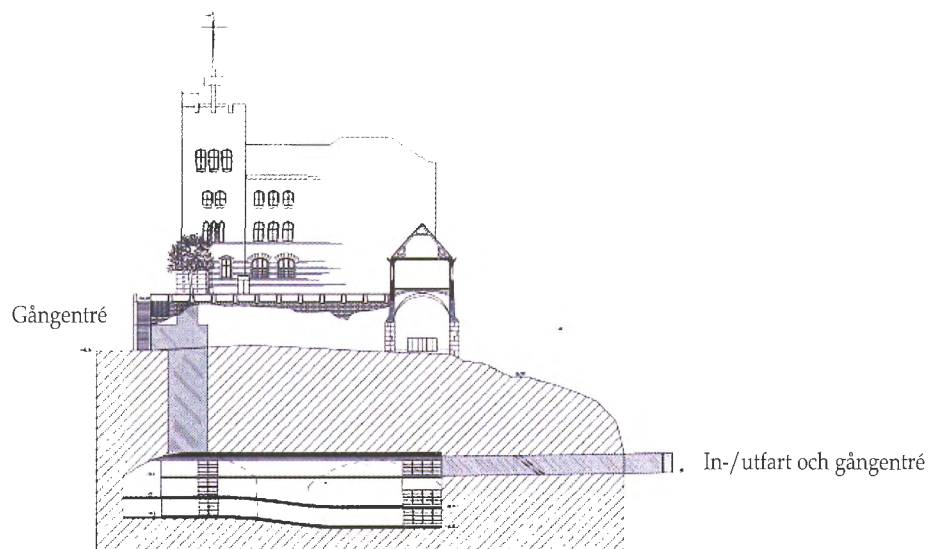
Ovan syns en skiss över ett förslag på en långsiktig omvandling av området vid Stockholms Central med stöd av 3D-fastighetsindelning. Man avser i detta förslaget att göra en överdäckning av stationsbyggnaden med kontor, kongresscenter och hotell. Fastighetsbolaget Jernhusen AB äger i dagsläget marken och stationsbyggnaderna medan Banverket äger spår, signaler, plattformar m.m. samt avses bli ägare till den blivande pendeltågstunneln. Stockholms stad äger grannfastigheten och är huvudman för allmänna ytor, kommunala

ledningarna m.m. Stockholms Lokaltrafik (SL) och Landstinget äger anläggningar för pendeltåg.

När nybyggnaden i Västra City är klar kommer ett större bolag att bli ägare av hotell och kongresscentret. Man planerar också att sälja ut kontorsbyggnaden och affärscentrumet till andra fastighetsbolag. Här kommer den tredimensionella fastighetsindelningen att vara till stor hjälp för att få tillstånd en försäljning av fastigheterna och också underlätta förvaltningen av anläggningen. De olika bolagen torde komma att äga de delar av byggnaden som är intressanta för deras verksamhet, vilket gör att förvaltningen rationaliseras avsevärt.

Som framgår är många aktörer och intressenter inblandade i dessa nya fastigheter. Då nya fastigheter bildas på stamfastigheten kommer dessa fastigheter att vara beroende av varandra. Ett av ändamålen med fastigheterna är att resenärer ska kunna röra sig i och igenom fastigheterna vilket gör att fastighetsägarna måste samverka och ansvara för att passager och dylikt fungerar. Därför är det mycket viktigt att ansvaret för denna samverkan fördelas på ett bra sätt, till exempel genom gemensamhetsanläggningar.

4.2 Stigbergsgaraget i Stockholm

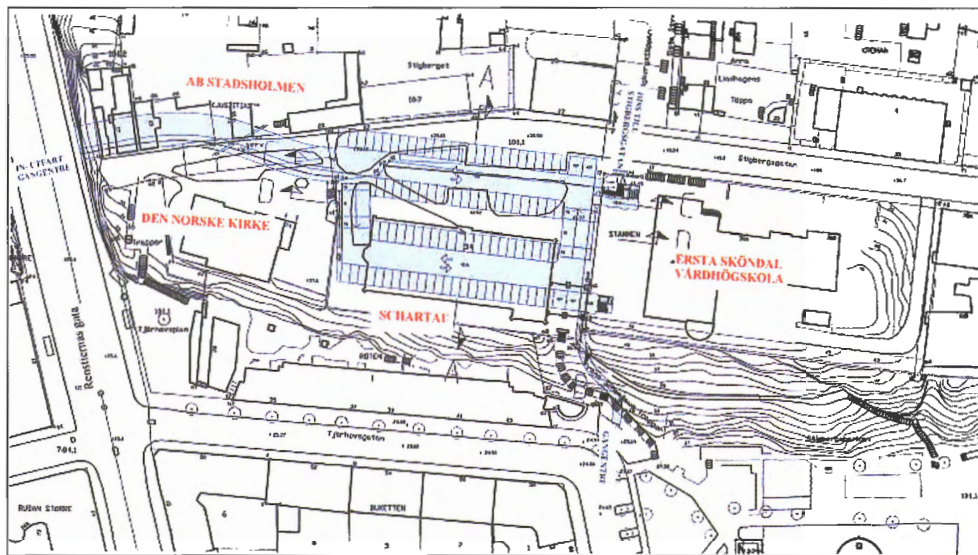


Stigbergsgaraget i genomskärning

Källa: Stockholms Parkering AB, Lennart Dahlquist och Rits Arkitekter, Arkitekt Per Davidsson

Stigbergsgaraget, som ligger på Södermalm, ska uppföras eftersom det är ont om parkeringar i området och det är svårt att hitta ytor för p-platser ovan mark. På fastigheterna ovan det planerade garaget finns Schartau-gymnasiet, en högskola och en kyrka. Garaget anläggs

i tre våningar i bergrummet, vilket gör att den befintliga bebyggelsen inte påverkas annat än genom in- och utfarter samt genom gångentréerna till garaget. Garaget kommer, om man inte använder sig av 3D-fastighetsbildning, att beröra flertalet fastigheter. Med den tredimensionella fastighetsindelningen blir det dock lättare att bygga och förvalta anläggningar i bergrum. Utan denna lagstiftning hade någon av ägarna till de berörda fastigheterna varit tvungen att ta initiativet till garaget och även varit tvungen att formellt äga det. Nu skulle istället en 3D-fastighet kunna bildas som sedan säljs till Stockholm Parkering AB, som avser anlägga garaget och i framtiden äga och förvalta det. Ägarna till stamfastigheterna behöver på grund av avstyckningen inte engagera sig i anläggningen under mark. Dessutom får de intäkter genom försäljning av den tredimensionella underjordiska fastigheten.

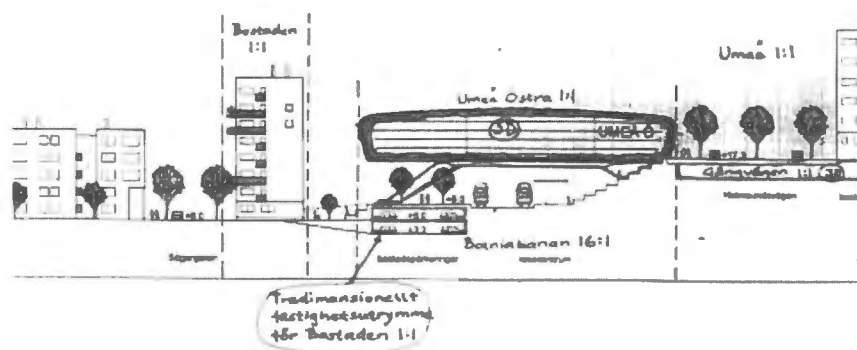


Skiss över Stigbergsgaraget

Källa: Stockholms Parkering AB och Rits Arkitekter, Arkitekt Per Davidsson

4.3 Resecentrum i Umeå

Resecentrum Umeå Östra



Resecentrum i Umeå Östra

Källa: Samhällsbyggnadskontoret Umeå kommun

Inför Botniabanans byggande planerar Umeå kommun för anläggande av ett resecentrum i anslutning till universitetet och Norrlands Universitetssjukhus. Arkitektfirman White har bland andra företag skissat på ett förslag till lösning av etableringen. Utifrån förslaget har en tänkbar fastighetsbildning skissats fram. Förslagen om tredimensionell fastighetsbildning skapar möjligheter till lösning av ägandet som inte finns i gällande fastighetsbildningslag.

I området planeras det inrymmas mark och utrymmen för:

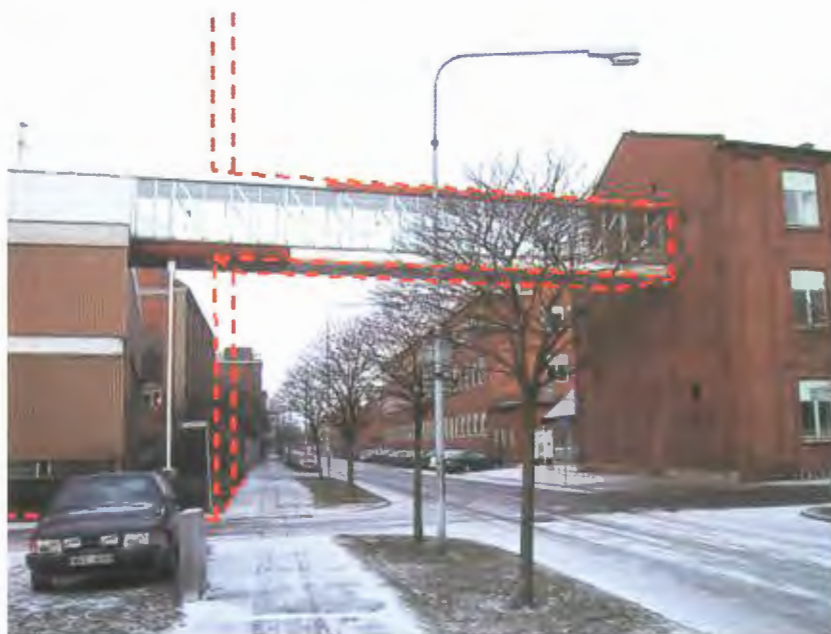
- Utbyggd järnväg
- Genomfartsväg (Holmsundsvägen)
- Resecentrum med parkering/garage
- Bostäder med garage
- Gång- och cykelväg för anknytning till sjukhusområde med buss och taxi
- Butiker under väg

Fastighetsbildningen som illustrerats på bilden ovan innebär att järnvägsområdet bör kunna avstyckas till en särskild fastighet (Botniabanans 16:1), att resecentrum avstyckas till en 3D-fastighet (Umeå Östra 1:1), att bostadsfastigheter avstyckas med det underjordiska garage som 3D-fastighetsutrymmen (Bostaden 1:1) och att

gång- och cykelväg med tillhörande trappor och angöring för buss och taxi inrättas som kommunikationsfastighet (Gångvägen 1:1) och att allmänna vägen ligger kvar på kommunens exploateringsfastighet (Umeå 1:1).

Fastighetsindelningen kan på detta vis anpassas till de olika verksamheternas behov och ägande.

4.4 Gummifabriken i Trelleborg



Gummifabriken i Trelleborg
Källa: Cecilia Adolfsson, Lantmäteriet

Bilden visar en del av gummifabriken i Trelleborg med en gångbro mellan två av fabriken byggnader. De röda strecken symboliserar en tänkt fastighetsgräns till den vänstra fastigheten där ett 3D-fastighetsutrymme med bron har fogats till fastigheten.

Fördelarna med bron är att ett företag kan vara verksam i två byggnader som ligger separerade från varandra med en större väg och ändå kan personalen lätt röra sig mellan byggnaderna. Problemet idag är att många sådana här broar inte är rättsligt säkrade, inte ens genom avtalsservitut.

Detta kan vara ett exempel på ett 3D-fastighetsutrymme, men det bör poängteras att en servitutslösning också är möjlig.

I detta exempel går 3D-fastighetsutrymmet över allmän plats. Detta betyder att kommunen är berättigad att lösa in överbyggnaden, om kommunen är huvudman. I framtiden bör man tänka på att utforma detaljplanerna så att gatu- och byggnadsutrymmen särskiljs i planerna.

4.5 Fosievägen i Malmö



Fosievägen i Malmö
Källa: Cecilia Adolfsson, Lantmäteriet

Ett exempel på tredimensionell fastighetsindelning med avseende på infrastruktur är att man bygger hus över vägar och gator. Ofta ägs gatumarken av kommunen medan ett fastighetsbolag kan äga fastigheterna omkring och byggnaden över vägen. Ett exempel är det bostadshus som är byggt över Fosievägen vid Mobilia i Malmö. Stadsplanen från 1955 medger att en överbyggnad av Fosievägen görs. Ägaren av fastigheten Jämtland 34 eller Härjedalen 3 har inte skrivit något avtalsservitut med kommunen om överbyggnaden, som innehåller lägenheter. Med 3D-lagstiftningen kommer man att rättsligt kunna säkerställa sådana byggnader genom att ett 3D-fastighetsutrymme över vägen fogas till Jämtland 34 eller Härjedalen 3, vilket underlättar ägandet och eventuella försäljningar av fastigheterna.

4.6 Passagen i Örebro

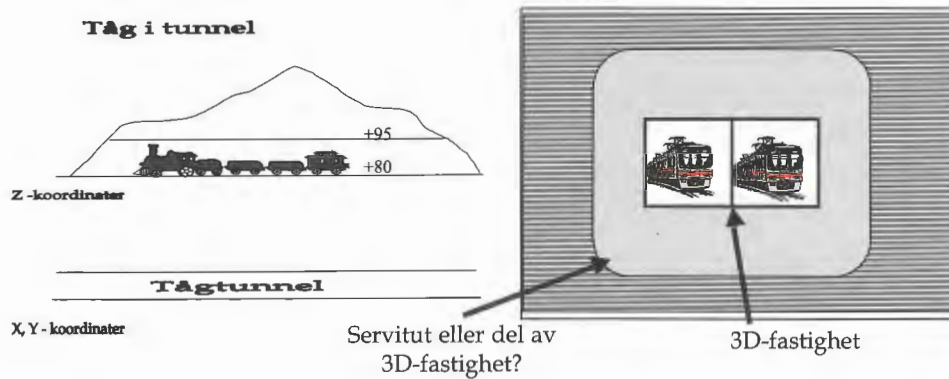


Exempel från Örebro
Källa: Lantmäteriet, Thomas Nylund

Här är ytterliggare ett exempel på hur man kan uppföra byggnader över gator. I detta fallet går byggnaden över en mindre gata med mindre trafik, annars är förutsättningarna desamma som i det föregående fallet.

I exemplet Passagen blir det lättare att uppfylla kraven på ljudnivån inne i överbyggnaden, eftersom överbyggnaden innehåller lokaler och trafikbelastningen är mindre på gatan under än vad den är i exemplet på Fossievägen. Gränserna för den maximala ljudnivån ligger högre för lokaler än för bostäder, varför det egentligen kan vara lättare att göra överbyggnader som innehåller kontor över större vägar.

4.7 Botniabanan genom Örnsköldsvik



Botniabanan

Källa: Vänstra bilden; Per-Eric Norberg, högra bilden; Cecilia Adolfsson

Detta exempel är hämtat från Botniabanan. På den vänstra bilden syns tågtunneln, med angivna mått på tunnelns gränser. Om denna tunnel skulle ombildas till en 3D-fastighet kan gränserna komma att se ut som på den högra bilden, där man anger hur många meter utanför tunneln som gränsen för fastigheten går. På bilden skulle 3D-fastigheten utgöra den grå delen med tunnlar i mitten. Man kan också tänka sig att den yttre gränsen symboliserar en gräns för servitut, där fastighetsgränsen för tunneln går i tunnelväggen, men att utrymmet utanför är säkrat genom servitut. Det är viktigt att gränsen sätts några meter utanför tunneln, eller att servitut bildas för detta utrymme, så att ägarna till grannfastigheten inte kan bygga eller borra i det utrymmet.

5 Övrigt

Nedan följer två exempel som inte är helt allmängiltiga. Även om de är av udda karaktär ger de en inblick i hur man kan använda den tredimensionella fastighetsbildningen även i mer ovanliga fall. Tanken är att exemplen ska leda till att man ser möjligheter med objekt som man annars kanske inte tänker på i sammanhang med tredimensionella fastigheter.

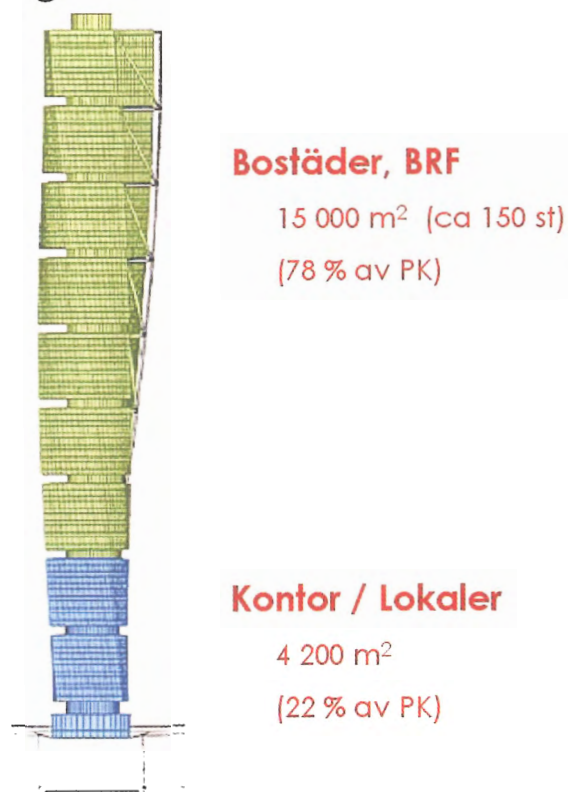
5.1 Termosen i Östersund



Avstyckning av område för fjärrvärmeackumulator
Källa: Gisteråsjöstrand Arkitektur

I Östersund finns, enligt uppgift, behov av att avstycka en fjärrvärmeackumulator och göra denna till en egen fastighet. Man skulle kunna avstycka området för ackumulatorn. Utrymmet ovanpå ackumulatorn kan även i fortsättningen tillhöra stamfastigheten (3D-fastighetsutrymme). Alternativt skulle en 3D-fastighet kunna avstyckas. Den skulle bestå av det utrymme som krävs för ackumulatorn.

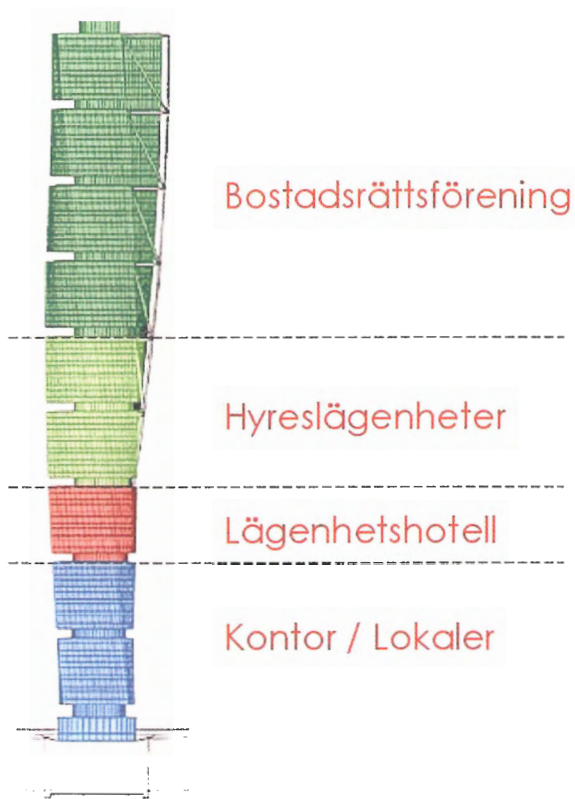
5.2 Turning Torso i Malmö



Turning Torso uppdelad på två fastigheter
Källa: Peter Samuelsson, Bryggan Fastighetsekonomi

Turning Torso är ett spektakulärt bygge i Västra Hamnen i Malmö, som uppförs av HSB. Det är tänkt att byggnaden ska innehålla omkring 150 lägenheter på en yta av 15 000 kvm och kontor och lokaler ska utgöra 4 200 kvm. Om byggnaden delas upp i två fastigheter, en för bostäder och en för den kommersiella verksamheten finns stora fördelar att vinna. Den kommersiella förvaltaren vinner fördelar i och med att ytterligare ett objekt finns tillgängligt på marknaden. Detta objektet är också lättare att avyttra eftersom det finns fler aktörer som är intresserade av att köpa renodlade kommersiella fastigheter än vad det finns aktörer som är intresserade av att köpa fastigheter som både innehåller bostäder och kommersiell verksamhet. Bostadsrättsföreningen slipper kostnader för uthyrning och förvaltning av lokaler och föreningen tar heller ingen risk för hyresförluster för lokalerna.

Bostadsrättsdelen utgör dock en mycket stor del av hela byggnaden med sina 15 000 kvm. Om det visar sig att det är svårt att få alla dessa 150 lägenheter sålda kan man tänka sig att man istället delar upp byggnaden på fler 3D-fastigheter. Det ska dock inte vara möjligt att dela upp fastigheter som lämpligen bör förvaltas sammanhållet.



Turning Torso uppdelad på fyra fastigheter
 Källa: Peter Samuelsson, Bryggan Fastighetsekonomi

Däremot finns möjlighet att dela upp fastigheten för olika verksamheter och förvaltningsformer. Ett lägenhetshotell, där man kan bo en längre tid, skulle därför kunna utgöra en fastighet och en fastighet kan utgöras av hyreslägenheter. Så småningom kan hyreslägenheterna eventuellt omvandlas till en bostadsrättsförening.

6 Slutkommentar

De redovisade exemplen visar att det finns stora möjligheter med 3D-fastighetsindelning och många fördelar. Behovet av att kunna avgränsa fastigheter även i höjd- och djupled genom de nya lagreglerna är stort. Möjligheterna till ett dynamiskt stadsbyggande ökar. Utbyggnaden av infrastruktur för vägar och järnvägar underlättas. Även i mindre tätorter finns behov av de nya lagreglerna. Förutsättningar skapas för en mer praktisk och funktionell fastighetsförvaltning för större, kapitalkrävande anläggningar med flera verksamhetsutövare. Genom möjligheten att äga sina förvaltningsobjekt kan man erhålla vinster i förvaltningshänseende. Viljan att investera kan öka och därmed även ge stimulans för utveckling och tillväxt. I de redovisade exemplen har dessa frågor tagits upp och likaså har förväntningar om värdeökningar genom att bilda 3D-fastigheter berörts.

Genom de nya reglerna blir det möjligt för lantmäterimyndigheten att, om villkoren för 3D-fastighetsbildning uppfylls, ändra fastighetsgränserna så att anläggningar delas upp på olika verksamhetsutövare. Lämplighetskraven finns i 3 kap fastighetsbildningslagen (FBL). En förutsättning för att en 3D-fastighet ska kunna bildas är att den tillförsäkras de rättigheter som behövs för att den ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt. Detta innebär bl a att man ska kunna ta sig till fastigheten på ett rättsligt tryggt sätt genom att en gemensamhetsanläggning eller ett servitut bildas för detta ändamål.

Ett annat viktigt lämplighetskrav, som kommenterats i några av exemplen, är att vid fastighetsbildningen reglera frågor som hänger samman med ansvaret för anläggningars konstruktion, såsom bärande väggar, stammar och gemensamma installationer. Ansvarsfördelningen går som regel att lösa med en gemensamhetsanläggning som förvaltas av en samfällighetsförening. För framtida underhålls- och förnyelseåtgärder införs särskilda bestämmelser om fondering i lagen om förvaltning av samfälligheter (SFL).

Flera exempel avser nya möjligheter för utbyggnaden av tätorterna. 3D-lagstiftningen skapar nya instrument för ökat bostads- och annat byggande bl a genom påbyggnad ovanpå befintliga hus. I dessa fall är det viktigt att gällande bygg- och brandsäkerhetskrav beaktas och följs, bl a Boverkets bygg- och konstruktionsregler (BBR och BKR) och ändringsråd (BÄR). Dessa frågor prövas i första hand av byggnadsnämnden i samband med bygglovsprövningen. Samråd mellan byggnadsnämnden och lantmäterimyndigheten sker i alla fastighetsbildningsärenden. Fastighetsbildningen måste också stämma överens med gällande detaljplan.

För 3D-fastighetsbildning är det viktigt att det verkligen handlar om separata förvaltningsobjekt. Klarläggs det vid fastighetsbildningen att det blir vinster i förvaltningshänseende om ansvaret för förvaltningen delas upp på skilda verksamhetsutövare kan en motsvarande fastighetsbildning medges. Om fastigheterna å andra sidan även i en framtid bör ses som en enhet bör ingen fastighetsbildning ske.

De exempel som redovisat ovan har visat på *tänkbara tillämpningar* av 3D-lagstiftningen. Det måste än en gång understrykas att exemplen endast utgör *exempel* och att alla i dagsläget inte är aktuella för ombildning till 3D-fastigheter eller 3D-fastighetsutrymmen. De har heller inte, som framhållits tidigare, varit föremål för någon formell lämplighetsprövning enligt reglerna i fastighetsbildningslagen. Syftet med denna exempelsamling är främst att ge uppslag till nya idéer om möjligheterna med 3D.

Lagförslaget behandlas för närvarande av riksdagen. Lagen avses att träda i kraft den 1 januari 2004, då även beskattningsregler för de tredimensionella fastigheterna träder i kraft.

Ytterligare exemplar av denna exempelsamling kan beställas från Lantmäteriet, division Fastighetsbildning telefon 026-63 30 35 eller per fax 026-65 33 27.

LANTMÄTERIET



www.lantmateriet.se