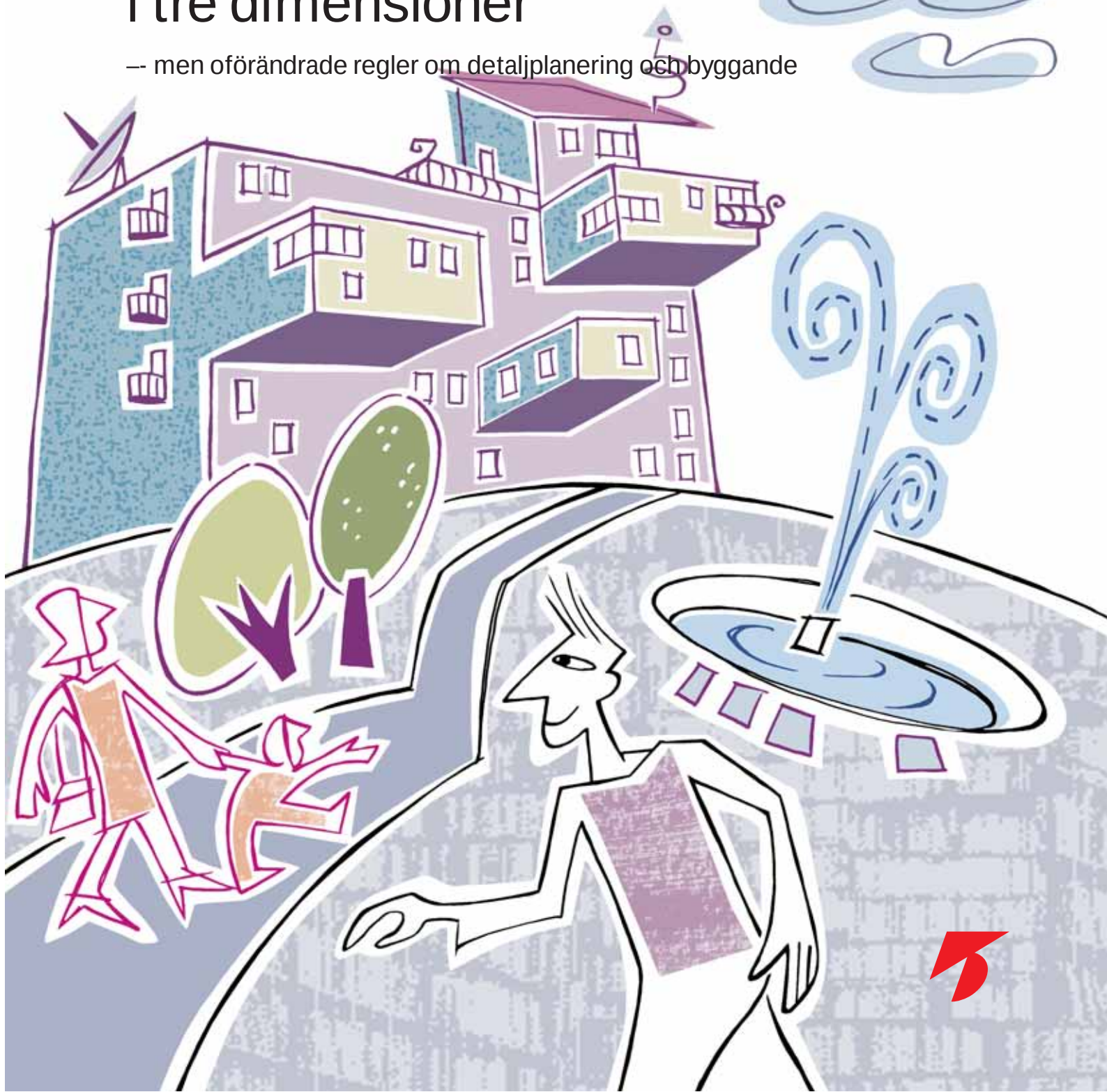


Fastighetsindelning i tre dimensioner

— men oförändrade regler om detaljplanering och byggande



Titel: Fastighetsindelning i tre dimensioner

Utgivare: Boverket

Upplaga: 1

Antal: 1 000

Tryck: AB Danagårds Grafiska, Ödeshög

ISBN: 91-7147-839-6

Sökord: tredimensionell fastighetsindelning, 3D, traditionell fastighet, urholkad fastighet, tredimensionellt utrymme, tredimensionellt fastighetsutrymme, fysisk planering, kommunal planering, planprocessen, detaljplaner, bygglov, bygganmälan, brandskydd, lagstiftning, kommentarer

Illustrationer: Kerstin Holmstedt, Teckla illustration & grafisk form, Göteborg

Publikationen kan beställas från:

Boverket, Publikationsservice, Box 534, 371 23 Karlskrona

Telefon: 0455-35 30 50

Fax: 0455-819 27

E-post: publikationsservice@boverket.se

Webbplats: www.boverket.se

Förord

Möjligheter till tredimensionell fastighetsindelning infördes genom lagändringar som trädde i kraft den 1 januari 2004. Med denna skrift vill Boverket allmänt informera om vad tredimensionell fastighetsindelning innebär samt hur de nya reglerna kan påverka den fysiska planeringen. Skriften riktar sig främst till dem som arbetar med frågor som rör den kommunala detaljplaneringen och bygglov- och bygganmälanprocesserna.

Under arbetet med skriften har samråd hållits med företrädare för Lantmäteriverket och Svenska Kommunförbundet. Lantmäteriverkets rapport "Tredimensionell fastighetsindelning – En handledning för lantmäterimyndigheterna" (LMV-rapport 2003:14) har varit ett värdefullt underlag.

Ansvarig för arbetet har Mikael Jarbrink varit. Övriga inom Boverket som deltagit i projektet är Helena Holm, planerare, Anders Johansson, brandingenjör, Lars Brask, jurist, Maria Lotz, arkitekt, och Ulf Önsten, byggnadsingenjör. Dick Larsson har varit ansvarig enhetschef.

Karlskrona i juni 2004

Ulf Troedson
chef för samhällsbyggnadsdivisionen

Innehåll

Inledning	7
Bakgrund	7
Syfte och huvuddrag	8
Definitioner av begrepp som används i texten	9
 Nya möjligheter	11
Nya regler	11
Viktiga lagändringar	12
Plan och bygglagen (PBL)	12
Byggnadsverkslagen (BVL)	12
Jordabalken (JB)	12
Miljöbalken (MB)	12
Fastighetsbildningslagen (FBL)	13
Lagen om förvaltning av samfälligheter	13
Nya typer av fastigheter	13
Tredimensionell fastighet och fastighetsutrymme	13
Gränsdragningar	16
<i>Tomt istället för fastighet</i> 1	6
Särskilda villkor för att använda 3D-bildningar	17
Lämplighetsprövning	17
Särskilda villkor	18
 Att planera tredimensionellt	21
Gällande planer antagna före 1 januari 2004	21
Fastighetsplaner	21
Detaljplaner	22
Planbestämmelser kan hindra 3D-bildning	22
Allmän plats och kvartersmark	23
Utnyttjandegrad och placering	23
Mindre avvikelse	25
Högre krav på detaljplaner	25
Reglering av fastighetsindelningen i detaljplan	26

Allmän platsmark och kvartersmark	27
Allmän platsmark	27
Kvartersmark	28
Tydlighetskravet	29
Genomförandebeskrivningen	30

Att bygga tredimensionellt	33
Större krav på de ansvariga	33
Kommunens hantering av remisser från lantmäterimyndigheten ..	33
Bygglövsprövning och hantering av byggnadsplan	35
Tekniska egenskapskrav på byggnader	36
Särskilt om brandskydd	37

Frågor och svar om tredimensionell

fastighetsbildning	41
Ett nytt sätt att tänka	41
På vilket sätt kommer en tredimensionell fastighetsindelning	41
att påverka utformningen av en detaljplan?	
Hur ska man reglera den tredimensionella fastighetsindelningen i	
detaljplan?	42
På vilket sätt kommer möjligheten att göra 3D-indelning att	
påverka planprocessen?	42
Är detaljplan rätt instrument att använda om man vill hindra	
3D-indelning? Hur ska det i så fall hanteras i planen?	42
Finns det skäl att stimulera 3D-indelning? Är detaljplanen i	
så fall ett bra instrument?	43
Kan man i planbestämmelse begränsa ytan, bruksarean,	
på ett 3D-utrymme?	43
När kan, bör eller ska man avgränsa gator och andra allmänna	
platser i 3D?	44
Kan man nu också skicka detaljplanerna, alltså göra en detalj-	
plan enbart för en tunnel eller ett bergrum under mark eller	
enbart för en bro eller viadukt, utan att för den skull låta planen	
omfatta markytan?	44
Hur garanterar man i detaljplan 3D-fastigheters åtkomst av	
olika utrymmen?	44
Hur ska vi enkelt ange de olika användningsskikten på	
plankartan?	44
Vad är en luftfastighet?	45
Kommer det traditionella brandskyddet mellan olika byggnader	
och ägare att påverkas vid 3D-indelning?	45
Vad kan jag göra för att förbättra mitt brandskydd mot	
grannarna utöver samhällets minimikrav?	46



Inledning

”Den natten då Ronja föddes gick åskan över bergen. . . Det åskade så kraftigt att Mattisborgen högst uppe på Mattisberget rämnade mitt itu.”

Ur Ronja rövardotter av Astrid Lindgren

Bakgrund

Astrid Lindgren beskriver, om än på ett något ovanligt sätt, det traditionella sättet att avgränsa fastigheter – en rövarborg klyvs mitt itu och ger plats för ännu ett rövarband. Vi har fram till den 1 januari 2004 avgränsat våra fastigheter bara på marken. I teorin sträcker sig därför de traditionella fastigheterna från markytan in till jordens medelpunkt och ut i rymden. I de fall vi har haft behov av att utnyttja delar av en fastighet, för tunnlar, ledningar eller annan verksamhet på marken eller i byggnader, så har vi tecknat nyttjanderättsavtal eller servitutsavtal. Vi har också kunnat använda oss av ledningsrätt eller kunnat bilda gemensamhetsanläggningar i vissa fall.

Med tidigare regler har det framför allt i samband med uppförande och förvaltning av större anläggningar uppstått osäkra och oklara situationer. Nyttjanderättsavtal är tidsbegränsade och kan upphöra i samband med exekution i fastigheten. Vid samägande krävs det normalt alla delägars medverkan när beslut ska tas om hur fastigheten ska förvaltas, och en enskild delägare kan inte pantsätta sin rätt till ett utrymme. Servitut är inte heller alltid en möjlig lösning och ledningsrätt kan man inte få för alla sorters ledningar.

Regeringen har bedömt att det sedan länge finns ett behov av ny lagstiftning som medger ett mer ändamålsenligt och rättssäkert tredimensionellt fastighetsutnyttjande. Detta skulle kunna uppnås

om anläggningar eller delar av anläggningar kunde utgöra fastigheter, och överlåtas, pantsättas och förvaltas på samma sätt som sådana.

Riksdagen har därför infört regler om tredimensionell fastighetsindelning. Härigenom har det nu blivit möjligt att bilda ett nytt slag av fastigheter, vilka avgränsas både horisontellt och vertikalt. De nya reglerna innebär att fastigheter ska kunna utgöras av tredimensionellt avgränsade utrymmen i byggnader och andra anläggningar eller delar därav.

Syfte och huvuddrag

Syftet med denna skrift är att ge en allmän orientering kring de lagändringar som gjorts och hur dessa kan komma att påverka tolkningen av detaljplaner, antagna och laga kraftvunna innan 1 januari 2004. Skriften vill också orientera om vilka krav som ställs vid upprättande av nya detaljplaner där tredimensionell fastighetsindelning ska tillämpas. Här redogörs även för hur en del nyckelbegrepp kan tolkas och användas. Några exempel visar hur detaljplaner kan redovisa tredimensionaliteter.

Syftet är också att beskriva hur kommunerna kommer att beröras i rena fastighetsbildningsärenden, d.v.s. vid handläggningen av remisser från lantmäterimyndigheterna. Kort behandlas hur de nya reglerna påverkar kommunernas arbete med bygglovs- och bygganmälanärenden. De tekniska egenskapskraven på byggnader kommenteras enbart kortfattat eftersom de gällande bygg- och konstruktionsreglerna är tillämplbara även vid tredimensionell fastighetsindelning. Brandskyddsfrågorna kommenteras emellertid särskilt.

Definitioner av begrepp som används i texten

Traditionell fastighet	En traditionell, enbart horisontell, avgränsad fastighet.
Urholkad fastighet	En traditionell fastighet som urholkas av ett 3D-utrymme.
Tredimensionell fastighet	En fastighet som i sin helhet är avgränsad både horisontellt och vertikalt. I texten kallad 3D-fastighet. Kan bestå av flera utrymmen, skiften.
Tredimensionellt	Ett utrymme som ingår i en traditionell fastighet och som är avgränsad fastighetsutrymme både horisontellt och vertikalt. I texten kallad 3D-fastighetsutrymme. En eller flera 3D-fastighetsutrymmen kan ingå i en traditionell fastighet.
Tredimensionellt utrymme	Utrymme av en fastighet som är avgränsad både horisontellt och vertikalt. I texten kallad 3D-utrymme. Begreppet innefattar 3D-fastighet och 3D-fastighetsutrymme.



Nya möjligheter

"Uppe på ett alldeles vanligt hus vid en alldeles vanlig gata i Stockholm bor en herre som heter Karlsson. Han har en liten, liten stuga som ligger gömd bakom den stora skorstenen, där han bor."

Ur Karlsson på taket av Astrid Lindgren

Nya regler

Den 1 januari 2004 tog Karlssons stuga klivet från saga till verklighet. De nya reglerna om tredimensionell fastighetsindelning innebär att det nu är möjligt att bilda ett nytt slag av fastigheter, vilka avgränsas både horisontellt och vertikalt. Fastigheter ska kunna utgöras av tredimensionellt avgränsade utrymmen i byggnader och andra anläggningar eller delar därav.

Viktiga lagändringar har gjorts framför allt i jordabalken (1971:1209) och i fastighetsbildningslagen (1970:988). Plan- och bygglagen (1987:10) ändras inte. De nya möjligheterna att avgränsa fastigheter kommer dock att påverka kommunernas arbete med detaljplaner och hanteringen av kvalitetskrav i byggandet.

I propositionen "Tredimensionell fastighetsindelning", 2002/03:116, uttalas att bostadsrättsföreningar ska kunna renodla sin verksamhet genom att sälja kommersiella lokaler. Det uttrycks också att det finns ett tilltagande intresse för framtida ny- eller tillbyggnader inom tätorterna i omedelbar anslutning till redan uppförda anläggningar, vanligen bostäder eller annan bebyggelse ovanpå befintliga byggnader. Detta har medfört behov av särskilda regler för tredimensionellt fastighetsutnyttjande. En annan faktor som kan verka i samma riktning är önskemål om nya förvaltningsformer inom privat, kommunal eller statlig verksamhet. Skilda funktioner och verksamheter som hittills har varit samlade på en

hand överförs ofta till särskilda juridiska personer.

De nya reglerna har utformats med följande utgångspunkter:

- Reglerna bör inriktas på tredimensionellt fastighetsutnyttjande för varaktigt ändamål.
- Rätten bör så långt möjligt vara självständig i förhållande till den (mark-) fastighet inom vilken utrymmet är beläget. Överlåtelse ska kunna ske utan någon samtidig överlåtelse av det markområde som svarar mot utrymmet.
- Rätten att nyttja utrymmet och inom utrymmet uppförda anläggningar bör kunna användas som kreditsäkerhet på samma sätt som annan fast egendom.
- Det ska vara lätt att skaffa sig kännedom om rätten till fastighetsutnyttjandet.
- De nya reglerna bör så långt möjligt ansluta till den struktur och de principer som idag gäller inom fastighetsrätten.

Viktiga lagändringar

Nedan följer en sammanfattning av de lagändringar som skett i och med införandet av tredimensionell fastighetsbildning.

Plan och bygglagen (PBL 1987:10)

Någon ändring av plan- och bygglagen har inte gjorts.

Byggnadsverkslagen (BVL 1994:847)

Någon ändring av lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. har inte gjorts.

Jordabalken (JB 1971:1209)

Jordabalkens portalparagraf som utgör fundamentet för fastighetsbegreppet har ändrats. En ny paragraf, 1 a §, har tillförts det första kapitlet där de nya begreppen – tredimensionell fastighet och tredimensionellt fastighetsutrymme – definieras (se exempel på sidan 14 och 15). Samma paragraf har också tillförts 1 kap. i fastighetsbildningslagen.

3 kap. i jordabalken har kompletterats med särskilda bestämmelser för tredimensionella fastigheter om ansvarsfrågor när det gäller byggnadsarbeten och behov av skyddsåtgärder.

Miljöbalken (MB 1998:808)

Miljöbalkens 32 kapitel har tillförts en ny paragraf, 5 a, som rör skadestånd med hänvisning till förändringarna i 3 kap. jordabalken.

Fastighetsbildningslagen (FBL 1970:988)

I 3 kap. fastighetsbildningslagen anges de villkor som gäller för fastighetsbildning. Här har 1 § kompletterats med några villkor, som tydligt anger att bildande av tredimensionella fastigheter och fastighetsutrymmen endast kan bli aktuellt om det står klart att åtgärden är lämpligare än andra åtgärder för att tillgodose det avsedda ändamålet. I en ny 1 a § anges särskilda villkor som ska vara uppfyllda för att en tredimensionell fastighet ska kunna nybildas eller ombildas. 4 kapitlet behandlar själva förrättningsförfarandet. Här anges i en komplettering av 25 § att lantmäterimyndigheten, vid fastighetsbildning för en anläggning som ännu inte är uppförd, ska bestämma inom vilken tid anläggningen ska ha uppförts. 8 kapitlet har kompletterats med särskilda inlösenregler för tredimensionella utrymmen, dvs. tredimensionella fastigheter och tredimensionella fastighetsutrymmen.

Lagen om förvaltning av samfälligheter (1973:1150)

Lagen om förvaltning av samfälligheter har kompletterats. En samfällighetsförening, som förvaltar en gemensamhetsanläggning som tillförsäkrar en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme nödvändiga rättigheter, ska nu avsätta medel i en fond för att säkerställa underhåll och förnyelse av gemensamhetsanläggningen.

Nya typer av fastigheter

En traditionell fastighet avgränsas bara på marken. I teorin sträcker sig de traditionella fastigheterna från markytan in till jordens medelpunkt och ut i rymden. Begreppet fastighet har beskrivits i jordabalken enligt följande:

”Fast egendom är jord. Denna är indelad i fastigheter. Om fastighetsbildning finns särskilda bestämmelser. Sämjedelning är utan verkan.” (Jordabalken 1 kap. 1 §, lydelse fram till 1 januari 2004).

Tredimensionell fastighet och tredimensionellt fastighetsutrymme
De nya reglerna om tredimensionell fastighetsindelning tar sin utgångspunkt i ändringen av ovan nämnda paragraf:

”Fast egendom är jord. Denna är indelad i fastigheter. En fastighet avgränsas antingen horisontellt eller både horisontellt och vertikalt. Om fastighetsbildning finns särskilda bestämmelser. Sämjedelning är utan verkan.” (Jordabalken 1 kap.1 § från 1 januari 2004).

De nya typerna av fastighet benämns tredimensionell fastighet och tredimensionellt fastighetsutrymme och definieras i en ny paragraf:

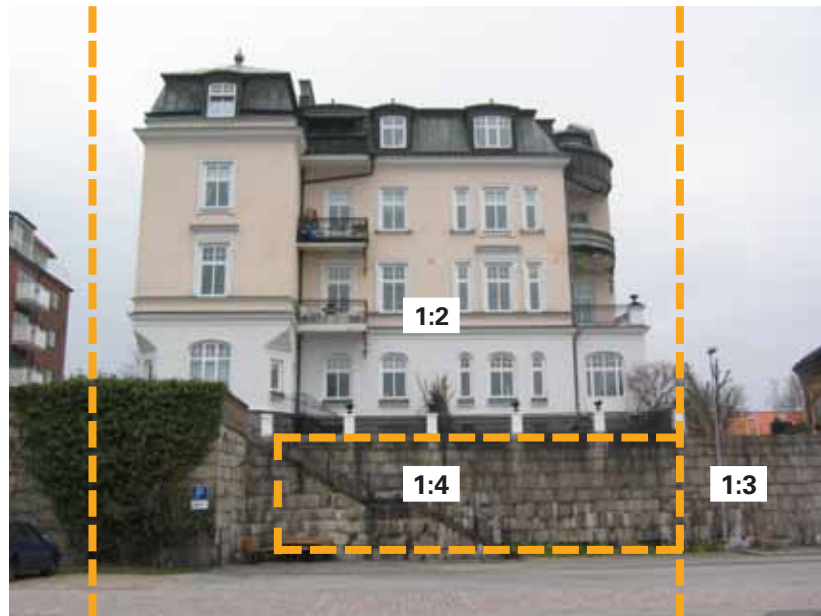
”I denna balk betyder

1. tredimensionell fastighet: en fastighet som i sin helhet är avgränsad både horisontellt och vertikalt.
2. tredimensionellt fastighetsutrymme: ett utrymme som ingår i en annan fastighet än en tredimensionell fastighet och som är avgränsat både horisontellt och vertikalt.

Vad som sägs i denna balk om mark gäller också annat utrymme som ingår i en fastighet eller är samfällt för flera fastigheter.”

(Jordabalken 1 kap. 1 a §)

Lagändringarna innebär att fastigheter kan avgränsas så att exempelvis ett våningsplan i en byggnad kan utgöra en egen fastighet, att en volym ovanpå en byggnad kan avstyckas eller att ett parkeringsgarage under ett torg kan avskiljas. Nedan visas några exempel på 3D-utrymmen, alltså tredimensionella fastigheter och tredimensionella fastighetsutrymmen. Bilderna visar principlösningar.



Exempel: 1:4 är en 3D-fastighet som omfattar ett bergtrum. 1:4 urholkar 1:2. Alla slags 3D-utrymmen kan urholka en eller flera traditionella fastigheter.



Exempel: 1:7 är en 3D-fastighet som urholkar 1:2. Ett 3D-utrymme kan dela av en traditionell fastighet, men är alltid en sluten volym.



Exempel: Ett 3D-fastighetsutrymme kan ligga i direkt anslutning till den traditionellt avgränsade delen eller som ett fristående utrymme. Utrymmena registreras som olika områden/skiften

Begreppet 3D-utrymme används i texten samlande för tredimensionell fastighet **och** tredimensionellt fastighetsutrymme.

Ett 3D-utrymme kan innehålla en viss luftvolym exv. för att underhåll och skötsel ska kunna utföras, men inte utrymme för framtida byggrätt.

Gränsdragningar

Ett 3D-utrymme utgör en sluten volym som urholkar en traditionell fastighet. Ett 3D-utrymme kan vara en byggnad eller anläggning eller en del av en sådan (3 kap. 1 a § FBL). Det finns inte några särskilda bestämmelser om hur ett 3D-utrymmesgräns ska dras i förhållande till den byggnad eller anläggning som det är inrymt i. Fastighetsgränserna för 3D-utrymmet får dras på det sätt som är lämpligt i det enskilda fallet med hänsyn till bl.a. byggnadens eller anläggningens yttre utformning och ändamål. Beroende på vad som är lämpligt i det enskilda fallet kan ett 3D-utrymme också innefatta en viss luftvolym. Luftvolymen kan t.ex. behövas för att underhåll och skötsel ska kunna utföras, eller vid broar där verksamheten kräver en viss luftvolym.

Det är också möjligt att tillföra 3D-utrymmet en behövlig skyddszon, vilket t.ex. är nödvändigt för underjordiska anläggningar. Vid gränsdragningen kan man också skapa marginal för vissa mindre utbyggnader, som t.ex. tilläggsisolering eller balkonger. Ett 3D-utrymme kan dock inte innefatta utrymme för framtida byggrätt som t.ex. ett extra våningsplan.

Gränsdragningen för ett 3D-utrymme i en byggnad eller anläggning ska ta hänsyn till konstruktion och brandskydd, se vidare i avsnittet om byggfrågor.

Tomt istället för fastighet

De nya reglerna aktualiserar behovet av att definiera och fortsättningsvis konsekvent använda begreppen fastighet och tomt. I dagligt tal är det vanligt att begreppen blandas ihop. Tyvärr händer det också vid utformande av planhandlingar och på plankartor.

Den utvidgade betydelsen av begreppet fastighet har redovisats på sid. 13 och 14. Här följer en kort diskussion kring begreppet tomt och hur det måste definieras för att bli användbart i fortsättningen.

I jordabalken och i fastighetsbildningslagen har en s.k. trolleri-bestämmelse införts som innebär att det som gäller för mark i dessa lagar också gäller för utrymmen utan anknytning till markytan. Men detta trick kan inte tillämpas på PBL. Enligt förarbetena till PBL avses med begreppet tomt ”mark som utgör en för bebyggelse avsedd enhet”. Till tomten hör den mark som upptas av bebyggelsen och mark som ligger i direkt anslutning till denna, och som används eller behövs för att bebyggelsen ska kunna användas för avsett ändamål (prop. 1985/86:1 s. 517). Om trolleribestämmelsen skulle användas i PBL, alltså att tomt är ”utrymme som utgör en för bebyggelse avsedd enhet”, så innebär det att tomt i 3D-sam-

manhang skulle kunna avse en luftvolym. Då blir det omöjligt att tillämpa bestämmelserna i 3 kap. 15 § PBL. Begreppet förlorar sin nuvarande betydelse och det blir svårt att förstå och att hantera.

Kraven i 3 kap 15 § PBL, på hur tomter som tas i anspråk för bebyggelse ska anordnas, måste även fortsättningsvis uppfyllas för varje tomt, oberoende av fastighetsindelningen. När tredimensionella fastigheter bildas måste därför utrymmen för friyta, parkering osv., som krävs enligt 3 kap. 15 § PBL, bli rättsligt kopplade till de tredimensionella fastigheterna genom servitutsavtal eller inrättande av gemensamhetsanläggningar.

Fastighetsbegreppet har ändrats på ett sådant sätt att fastighetsgränsen inte behöver överensstämja med byggnaden/anläggningen eller bebyggelsestrukturen i övrigt. Det finns därför skäl att överväga begreppets användning vid utformande av detaljplaner. Mer om detta följer under nedan under rubriken Utnyttjandegrad och placering. Tomt är däremot ett rent funktionsbegrepp, som i PBL inte har någon speciell betydelse i fastighetsrättsligt avseende, och lämpar sig därför väl att användas i detaljplanesammanhang.

Särskilda villkor för att använda 3D-bildningar

De allmänna villkoren enligt 3 kap. 1 § första och andra styckena FBL gäller för all fastighetsbildning. Varje fastighet som ny- eller ombildas ska med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar bli varaktigt lämpad för sitt ändamål. Särskilt ska utformningen av fastigheten och dess tillgång till behövliga vägar utanför sitt område beaktas. Om den ska användas för bebyggelse ska den också kunna få godtagbara anordningar för vatten och avlopp.

Lämplighetsprövning

För att tredimensionell fastighet eller fastighetsutrymme ska få bildas gäller att det ska stå klart att åtgärden är lämpligare än andra åtgärder för att tillgodose det avsedda ändamålet.

För att en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme ska få bildas gäller att det ska stå klart att åtgärden är lämpligare än andra åtgärder för att tillgodose det avsedda ändamålet (FBL 3 kap. 1 §). Bestämmelsen innebär att lantmäterimyndigheten skall pröva vad som är den bästa fastighetsrättsliga lösningen för att tillgodose behoven i det enskilda fallet. En förutsättning för att tredimensionell fastighetsbildning över huvud taget skall komma i fråga är att lösningen först ska sökas inom ramen för traditionell fastighetsbildning, genom annan sedvanlig lantmäteriåtgärd (marköverföring, bildande av servitut m.m.), genom inrättande av gemensamhetsanläggning eller genom en kombination av dessa. Tredimensionella fastigheter skall bildas endast i klart befo- gade fall. Tredimensionell fastighetsbildning ska regelmässigt en-

bart vara ett sekundärt instrument i förhållande till traditionell fastighetsbildning, bildandet av gemensamhetsanläggningar m.m.

Tredimensionell fastighetsbildning är lämplig exempelvis om syftet över huvud taget inte kan tillgodoses genom något eller några av de vanliga instrumenten, exempelvis traditionell fastighetsbildning, servitut osv.. Ett exempel kan vara avskiljande av ett bergrum som inte har någon anknytning till en annan fastighet och som är avsett att brukas självständigt under överskådlig tid. Ett annat exempel är avstyckning av ett utrymme ovanpå en kommersiell anläggning, avsett att bebyggas och förvaltas av en annan intressent.

Kravet på att ”åtgärden är lämpligare” uppfylls också om ändamålet i och för sig skulle kunna tillgodoses på andra sätt, men dessa lösningar av olika skäl framstår som olämpliga. En anledning till att inte välja en servitutsupplåtelse eller någon annan traditionell fastighetsbildningsåtgärd kan vara att en sådan lösning skulle innebära betydande kostnader, eller leda till påtagliga förvaltningsmässiga olägenheter eller rättsliga oklarheter.

Kravet är slutligen uppfyllt om alternativa lösningar i och för sig inte framstår som olämpliga men ändå som mindre lämpliga än tredimensionell fastighetsbildning.

I samtliga fall måste det dock ”stå klart” att tredimensionell fastighetsbildning är lämpligare än andra åtgärder. (prop. 2002/03:116 s.137–138).

Särskilda villkor

Det är alltså lantmäterimyndigheten som ska göra en bedömning om det i första hand går att lösa förhållandena med traditionell fastighetsbildning eller annan sedvanlig lantmäteriåtgärd som marköverföring, bildande av servitut m.m. Det finns också ett antal särskilda villkor som måste vara uppfyllda för att en 3D-fastighet ska kunna ny- eller ombildas. I 3 kap. 1 a § FBL uttrycks

”fastighetsbildning som medför att en tredimensionell fastighet nybildas eller ombildas får ske om:

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 ska 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.

I fråga om tredimensionell fastighetsbildning för en anläggning som ännu inte har uppförts gäller dessutom att fastighetsbildning enligt första stycket får ske endast om:

1. det är nödvändigt för att trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen, och
2. fastigheten kan antas få användning för sitt ändamål inom en nära framtid

Första och andra styckena tillämpas också vid fastighetsbildning som innebär att ett fastighetsutrymme ny- eller ombildas.”

Enligt förarbetena (prop.2002/03:116) finns det normalt inte anledning att tillgodose exempelvis önskemål om skiktning av befintliga flerbostadshus i flera bostadsfastigheter, eller att dela upp affärslokaler i flera affärsfastigheter. Skälet till detta är att tredimensionell indelning i båda fallen på sikt skulle öka riskerna för en uppsplittning av homogena förvaltningsenheter.

Förutom lämplighetsvillkoren och de särskilda villkoren som gäller för 3D-bildning ska fastighetsbildning alltid genomföras i enlighet med gällande planer och bestämmelser om markanvändningen. Inom område där detaljplan saknas får någon fastighetsbildning inte ske om den skulle försvåra en ändamålsenlig användning av området, föranleda olämplig bebyggelse eller motverka lämplig planläggning (FBL 3 kap. 2-3 §§). Dessa regler gäller alltså också vid tredimensionell fastighetsbildning inom sådana områden.

Bildande av 3D-utrymmen är beroende av att fastighetsbildningen överensstämmer med gällande detaljplan och att eventuell fastighetsplan medger tredimensionell fastighetsindelning



Att planera tredimensionellt

”Kära hjärtanes, jag kommer för sent.” Kaninen skyndar vidare och försvinner i ett hål. Alice följer efter, snubblar och faller flera mil. Efter det är ingenting sig likt. Från och med nu upphör all logik, sunt förnuft, givna regler och absoluta sanningar.”

Ur Alice i underlandet av Lewis Carroll

Gällande planer antagna före 1 januari 2004

Liksom de nya reglerna bekräftar Karlssons lilla stuga på taket öppnas möjligheter även för ett nytänkande i det fantastiska underlandet. Men framtidens storslagna möjligheter till trots – fortfarande finns gårdagens detaljplaner kvar, med gällande gränser och bestämmelser. En beskrivning av tänkbara sätt att hantera och tolka dessa redovisas på följande sidor. Klart är att detaljplanernas användningsbestämmelser även i fortsättningen kommer att vara styrande för fastighetsbildningen på så sätt att fastigheter inte får bildas för andra ändamål än vad planen medger.

Fastighetsplaner

Fastighetsplaner (tomtindelningar före 1987-07-01) får endast upprättas inom områden som omfattas av detaljplan och får inte avvika från detaljplan. Fastighetsplan var tidigare obligatorisk när marken skulle uppdelas i tomter, men efter plan- och bygglagens tillkomst finns inte något sådant obligatorium. Fastighetsplanen ger kommunen möjlighet att i ett planpolitiskt sammanhang pröva hur fastighetsindelningen ska utformas. Även frågor om fastighets-samverkan och ledningsrätt kan prövas. Genom att upprätta en fastighetsplan kan detaljplanens genomförande säkerställas i

Fastighetsindelningen måste följa fastighetsplanen, dvs en fastighetsplan i 2D hindrar 3D-fastighetsbildning.

fastighetsrättsligt avseende. Fastighetsplanen ger också möjlighet för enskilda och kommunen att begära inlösen av delar av fastigheter för planens genomförande.

Eftersom fastighetsplaner fastställda/antagna före den 1 januari 2004 enbart behandlar fastighetsindelningen i två dimensioner är det inte möjligt att inom dessa bilda 3D-utrymmen.

En detaljplan i 2D hindrar inte generellt 3D-fastighetsbildning annat än om fastighetsbildningen uttryckligen strider mot planen.

Detaljplaner

Äldre detaljplaner utgör inte något generellt hinder för bildande av 3D-utrymmen. Här är det planbestämmelserna som avgör om det är möjligt att bilda 3D-utrymme. Det krävs därför en tolkning av bestämmelserna i den gällande planen. Om kommunen vill genomföra en 3D-indelning, som strider mot gällande detaljplan är man tvungen att ersätta den med en ny plan och få frågan prövad på vanligt sätt i planprocessen. Det samma gäller om kommunen vill förhindra en 3D-indelning som inte strider mot gällande plan,

Planbestämmelser kan hindra 3D-bildning

En fastighetsbildning får inte ske i strid mot den gällande detaljplanen. Det innebär att fastighetens ändamål måste vara förenligt med användningsbestämmelserna i detaljplanen. För att det ska vara möjligt att bilda en tredimensionell fastighet för bostadsändamål på taket till en kontorsfastighet måste alltså detaljplanen också ange användningen bostadsändamål. Givetvis måste den nya fastigheten också rymmas inom angivet våningsantal eller angiven höjd, dvs. byggrätten måste inrymma den nya fastigheten. Mer om utnyttjandegrad följer nedan.

Exempel: Ett garageutrymme som är en del av en bostadsfastighet och som endast är avsett för de boende inom fastigheten kan inte avskiljas som en separat tredimensionell fastighet. För att det ska vara möjligt att bilda ett separat 3D-utrymme för garageändamål måste garaget anges med separat användningsbestämmelse på plankartan.

Exempel: En kontorsfastighet kan inte tilldelas ett tredimensionellt fastighetsutrymme om utrymmet i gällande detaljplan anges med en annan användningsbestämmelse än kontor. För att kunna bilda 3D-utrymmet krävs att detaljplanen ersätts.

Exempel: En tunnel som ska avskiljas som separat 3D-fastighet måste också i gällande plan vara angiven med en egen användningsbestämmelse. I annat fall måste planen ersättas.

Exemplen är allmänna och gäller för motsvarande situationer även om det rör sig om andra användningsbestämmelser.

Allmän plats och kvartersmark

I detaljplanerna fram till den 1 januari 2004 har det inte varit möjligt att låta kvartersmarken och den allmänna platsmarken överlappa varandra. Men de nya reglerna för fastighetsindelning för med sig att allmän platsmark både kan överlagras och underlagras av kvartersmark. Mer om detta följer nedan under rubriken Högre krav på detaljplaner från och med den 1 januari 2004.

I samtliga fall där ett planerat 3D-utrymme skär gränsen mellan kvartersmark och allmän platsmark i en gällande detaljplan, som är fastställd eller antagen före den 1 januari 2004, måste detaljplanen ersättas med en ny detaljplan. Se vidare s. 27 ff.

Utnyttjandegrad och placering

Bestämmelser som särskilt bör studeras är egenskapsbestämmelser som reglerar utnyttjandegrad och placering. Dessa relaterar ofta till begreppen fastighet och tomt.

Utnyttjandegrad kan t.ex. betecknas:

- e₁ 0,0** Högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsarea.
- e₂ 00** Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea.
- e₅ 00** Största antal hus per fastighet.
- e₆** Minsta tomtstorlek ärm².

Placering kan t.ex. betecknas:

- p₁** Byggnader ska placeras minstmeter från tomtgränsen.
- p₄** Byggnader ska placeras vid tomtgränsen mot gatan.

Exempel på liknande äldre bestämmelser är:

- | | |
|-----------|--|
| 00 | Med siffra i kvadrat betecknat område får indelas i högst det antal tomter avsedda för bebyggelse som siffran anger. |
|-----------|--|

På med **F** betecknat område får tomt icke ges mindre storlek än ... kvadratmeter. Sådant område får icke indelas i mer än en tomt. På varje tomt får dock byggnadsytan (våningsytan) uppgå till högst ... kvadratmeter.

- e 0,0** Inom med e och siffra betecknat område får den sammanlagda våningsytan inom tomt uppgå till högst så många gånger tomtytan som siffran anger.

Flera av bestämmelserna har mestadels använts för att reglera bebyggelse som består av friliggande enbostadshus, och kommer därför inte att innebära något problem.

Planbestämmelser som uttrycks i tomttermer ställer troligen inte heller till några problem, eftersom varken exploateringsgraden eller byggnadens placering förändras av en uppdelning i olika fastigheter.

Däremot kan bestämmelser som relaterar till fastighetsindelningen bli problematiska, t.ex. högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsarea. Den tredimensionella fastigheten saknar ju markareal. Hur ska då planbestämmelsen tolkas om ett eller flera våningsplan i en byggnad ska avskiljas för att utgöra en egen fastighet? En strikt tolkning innebär att den inte kan tillämpas. Men en tolkning med utgångspunkt från syftet – att ange en viss exploateringsgrad för ett visst avgränsat markområde – öppnar möjligheter.

Frågan är om man generellt kan tolka planbestämmelser om utnyttjandegrad som relaterar till fastighet så att fastighet översätts med tomt. Med den tolkning av tomtbegreppet som görs tidigare relateras exploateringsgraden till den ”för bebyggelse avsedda enheten”. Resultatet av en sådan tolkning blir att två eller flera förvaltningsenheter kan skapas inom det utrymme som idag upptas av en fastighet. Från bebyggelsesynpunkt sker ingen förändring och planens syfte uppfylls. Följden blir att begreppen tomtarea och fastighetsarea i detta sammanhang avser arean av den tomt på vilken bebyggelsen i fråga är belägen, oberoende av om byggnaden eller anläggningen tillhör en eller flera 3D-fastigheter.

När man tolkar en detaljplan bör man utgå från det som gällde när planen antogs eller fastställdes. De åtgärder man avser att genomföra ska alltså vara förenliga med planens syfte och den miljö man med planen avsåg att skapa.

Ovanstående resonemang kring tolkningen av planbestämmelserna är hämtade från Lantmäteriverkets rapport 2003:14. Boverket delar de synpunkter som framförs i rapporten.

I detaljplan kan principerna för fastighetsindelning regleras och kan då anges på plankartan med administrativ bestämmelse, **a** +index. En sådan reglering kan utgöra ett direkt hinder för bildande av ett 3D-utrymme. Mer om detta nedan under avsnittet Högre krav på detaljplaner. (Se vidare i ”Boken om detaljplan och områdesbestämmelser, allmänna råd 1996:1, ändrad 2002:1).

Mindre avvikelser

Enligt PBL får man endast medge sådana mindre avvikelser från en detaljplan som är förenliga med planens syfte. Som mindre avvi-

Om bestämmelser i äldre planer om utnyttjandegrad som relateras till fastighet tolkas så att fastighet översätts med tomt, undviks många planändringar som kan tyckas onödiga. Generellt bör tolkningen alltid göras utifrån bestämmelsens syfte.

kelse räknas t.ex. ändrad placering, överskriden höjd eller överskriden byggnadsarea, men inte annan markanvändning än den avsedda. Lov till annan markanvändning eller bildande av en fastighet med en annan användning än den avsedda kräver att planen först ersätts. Riktlinjer för prövning av mindre avvikelser finns i propositionen 1989/90:37, sid 51 ff. (Se vidare i "Boken om detaljplan och områdesbestämmelser, allmänna råd 1996:1, ändrad 2002:1, samt "Boken om lov, tillsyn och kontroll", Boverket 1995. Se också artikel av Carl-Otto Lindberg, "Mindre avvikelser från detaljplan", Förvaltningsrättslig Tidskrift nr 1/2003.).

Högre krav på detaljplaner

Huvudsyftet med planeringen är att reda ut markanvändningen och ansvarsfrågor kring den. Det är därför ofta funktionsbegreppet tomt som är mest lämpat att använda när man beskriver förhållanden och formar bestämmelser om ex. utnyttjandegrad och placering. Detaljplanens syfte är inte att styra fastighetsindelningen även om man kan utnyttja den för att ange principer för hur indelningen ska göras. Vid behov upprättas en fastighetsplan där dessa frågor mer detaljerat redovisas och regleras.

Eftersom PBL inte ändras ska samma hänsyn som tidigare tas vid fastighetsbildning och vid beslut om bygglov.

Eftersom PBL inte ändras vid införandet av de nya bestämmelserna om fastighetsindelning, så har kommunen samma möjlighet som tidigare att reglera markanvändningen på, över och under markytan. De grundläggande kraven på vad detaljplanen ska behandla och redovisa gäller, liksom kravet på tydlighet i redovisningen. De nya reglerna ställer dock i vissa avseenden lite högre krav på de inblandade såsom planförfattaren, byggnadsnämnden, lantmäterimyndigheten och byggherren. Anledningen till detta är helt enkelt att de förhållanden som ska beskrivas i planhandlingarna och regleras i detaljplanen sannolikt oftare kommer att vara mer komplicerade än vad som varit vanligt tidigare.

Den största förändringen är att allmän platsmark och kvartersmark nu kan överlappa varandra.

Den största förändringen är att allmän platsmark och kvartersmark nu kommer att kunna överlappa varandra, vilket då också ska redovisas på ett tydligt sätt i planhandlingarna. Fastighetsindelningen kommer sannolikt att oftare vara en viktig och kanske t.o.m. avgörande fråga i detaljplaneärendena. Med tanke på de begränsade möjligheter som PBL erbjuder att reglera fastighetsindelningen så kan fastighetsplan oftare behöva upprättas parallellt med detaljplan. Komplicerade fastighetsförhållanden och de genomförandefrågor som är kopplade till dessa medför också ett större behov av nära samarbete mellan byggnadsnämnden och lantmäterimyndigheten tidigt i detaljplanarbetet. Det ställer

också större krav på redovisning av genomförandefrågorna i planhandlingarna, som bl.a. ska utgöra stöd för lantmäterimyndigheten vid fastighetsindelningen.

Reglering av fastighetsindelningen i detaljplan

En detaljplan är i första hand ett redskap för att reglera hur och i vilken omfattning mark- och vattenområden ska användas, men det finns också möjlighet att reglera principerna för fastighetsindelning och för inrättande av gemensamhetsanläggningar.

Enligt 5 kap. 7 § punkt 12 PBL kan man bestämma principerna för fastighetsindelningen i detaljplan, t.ex. fastigheternas storlek och utformning (t.ex. för att anpassa till historiskt bebyggelsemönster).

I genomförandebeskrivningen kan man, om det behövs, ge vägledning för hur fastighetsindelningen ska utformas. Finns det behov att genomföra en särskild indelning i fastigheter är det lämpligt att upprätta en fastighetsplan.

Om en gemensamhetsanläggning är nödvändig för ett områdes funktion är det lämpligt att en fastighetsplan upprättas parallellt med detaljplanen. Detta är rimligen en situation som kommer att uppstå oftare i och med införandet av de nya bestämmelserna. I fastighetsplanen prövas då anläggningens s.k. väsentlighets- och båtadvillkor. I fastighetsplanen kan även fastighetsindelning, servitut och ledningsrätter anges. Enligt 6 kap. 3 § PBL ska fastighetsplan antas om:

- Det finns behov för genomförande av en ändamålsenlig indelning i fastigheter.
- Detaljplanens genomförande i andra fall underlättas genom en fastighetsplan.
- En fastighetsägare begär det och planen inte är uppenbart onödig.

I detaljplanen kan det ställas som villkor att en viss fastighetsplan vinner laga kraft för att bygglov till förändrad markanvändning ska få ges (5 kap. 8 § PBL). Redskapet för att hantera en komplicerad situation finns alltså redan. På plankartan anges bestämmelser om fastighetsindelning eller verkan på fastighetsplan som administrativa bestämmelser med beteckningen **a** + index.

Allmän platsmark och kvartersmark

För att klargöra syftet med och verkningarna av en detaljplan ska alltid mark- och vattenanvändningen redovisas. Det finns tre grup-

per av ändamål som täcker alla slag av användning – allmänna platser, kvartersmark och vattenområden.

Om kommunen ska vara huvudman för den allmänna platsmarken ska användningen och utformningen framgå av planen. Om kommunen inte ska vara huvudman ska detta särskilt anges på plankartan, och användning och utformning får, men behöver inte bestämmas. (5 kap. 4 § PBL). För kvartersmark och vattenområden gäller att användningen alltid ska anges på plankartan.

Allmän platsmark

Med allmän plats avses i PBL ett område, gata, torg, park eller naturmark, som är allmänt tillgängligt och avsett för gemensamma behov. Detta innebär bl. a. att det inte får stängas av för allmänheten. Allmän plats får inte heller fastighetsindelns på sådant sätt att enskild rätt uppkommer.

Vid redovisningen av allmän platsmark i detaljplan ställs särskilda krav på precisering. Det första är att allmänheten har rätt att få veta vilken miljö planen garanterar. Det andra är att det behöver ges utgångspunkter för beräkning och fördelning av kostnader för anläggning och drift. Strävan är att alla berörda ska få lika klara besked om miljöförändringar inom den allmänna platsmarken som inom kvartersmarken.

Som huvudman har kommunen rätt att när så behövs lösa den mark som inte är avsedd för enskilt bebyggande. Kommunen har också skyldighet att lösa in marken om fastighetsägaren begär det. Om kommunen inte är huvudman är den samfällighet, som finns eller ska bildas för ändamålet, skyldig att förvärva mark för allmän plats med äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt om fastighetsägaren begär det. (14 kap. 1 § PBL.)

Mot bakgrund av resonemanget ovan förstår man att det i detaljplanerna fram till 1 januari 2004 inte har varit möjligt att låta kvartersmarken och den allmänna platsmarken överlappa varandra. Men de nya reglerna för fastighetsindelning för med sig att allmän platsmark kan både överlagras och underlagras av kvartersmark och vice versa. De faktiska gränserna måste fortfarande vara klart definierade och det är mycket viktigt att redovisningen på plankartan blir tydlig. Motiven är de samma som gällt tidigare dvs. tydliga besked till fastighetsägare och allmänheten, inlösenfrågor, möjlighet att ta ut kostnadsersättning osv.

Även om det i vissa fall kommer att vara svårt att direkt på plankartan ange den faktiska gränsen (och det i fastighetsbildningsslagen nämns att tredimensionella fastighetsgränser kan beskrivas i text) bör gränsen mellan allmän platsmark och kvartersmark för-

Kravet på överensstämmelse med detaljplan vid bildande av en ny fastighet innebär givetvis att även en detaljplan antagen efter den 1 januari 2004 kan komma att utgöra ett hinder för bildande av ett 3D-utrymme. För att det ska vara möjligt att avskilja en fastighet under allmän platsmark för enskilt ändamål med användningen garage måste lämpligheten ha prövats i planprocessen och uttryckts i särskild planbestämelse.

utom att anges med x- och y- koordinater också tydligt avgränsas i z-led, d.v.s. plankartan bör redovisa höjdangivelse för gränsen. Noggrannheten kan variera. Är förhållandena sådana att de medger ett generellt mått så räcker det, men det är också viktigt att ha i åtanke att plankartan ska ge stöd för fastighetsbildningen. Redovisning med sektion bör regelmässigt användas när planen ska förbereda tredimensionell fastighetsindelning. Är förhållandena mer komplicerade bör så många sektioner och/eller perspektiv användas så att redovisningen blir tydlig.

Exempel: När ett enskilt parkeringsgarage som ligger under ett torg ska avgränsas på plankartan, är det viktigt att anläggningens yttre avgränsning med eventuell buffertzona (område som kommer att ingå i den kommande fastigheten) anges. Det är också viktigt att in- och utfart och eventuella andra punkter där garaget/kvartersmark möter torget eller gatan/allmänna platsmarken definieras och tydliggörs på plankartan.

Behovet av att avgränsa allmän platsmark i 3D uppstår naturligt oftast när man önskar utnyttja marken under som kvartersmark. Eller, om man vill uttrycka det så, när markytan ovanför kvartersmarken ska utgöra allmän platsmark. Situationen kan uppstå också om man t.ex. har behov av att anlägga en bro eller tunnel som passerar många fastigheter, eller när man vill anlägga en allmän plats uppe på en byggnad eller annan anläggning. I dessa fall är man tvungen att avgränsa allmän platsmark i 3D.

Kvartersmark

I detaljplan kan ett område inom kvartersmark, som är av gemensamt behov för flera fastigheter, ges beteckningen g vilket innebär att det ska hållas tillgängligt för en gemensamhetsanläggning. Anläggningen tillkommer vid förrättning enligt anläggningslagen (1973:1149) och förvaltas av en samfällighetsförening, där berörda fastighetsägare har ett proportionellt ansvar. Inom s.k. storkvarter i tätorter kan gemensamma ytor mellan byggnaderna i detaljplanen anges som mark som ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning. Denna mark är alltså inte allmän platsmark och ger inte heller allmänheten automatiskt tillträde.

I detaljplan kan det också förekomma bestämmelser som anger att ett område inom kvartersmark ska vara tillgängligt för allmän gång-, cykel- eller körtrafik, vilket brukar betecknas med x eller z. Bestämmelserna ger kommunen möjlighet att garantera allmänheten fri passage mellan skilda ytor som är allmän platsmark. För att dessa bestämmelser ska gälla krävs det också att rättigheter tillskapas genom avtal, förrättning eller dom.

Fastighetsrättsligt innebär dessa bestämmelser att fastighetsägaren inte kan utnyttja marken på ett sådant sätt att allmänheten hindras från att beträda den. Det är alltså en kraftig begränsning av fastighetsägarens rätt att nyttja sin mark och bör användas restriktivt och endast för mindre ytor. Det finns flera exempel där kommuner har sett sig nödsakade att utnyttja dessa bestämmelser för att t.ex. klara av att genomföra enskilda anläggningar under torg och gator. De nya reglerna om 3D-indelning medför att man inte behöver ta till denna "nödlösning". Man kan också när tillfälle ges ersätta de äldre planerna och återinföra den allmänna platsmarken.

Tydlighetskravet

Planhandlingarna ska tydligt beskriva hur användningen av mark och vatten regleras. En detaljplan får dock inte göras mer detaljerad än som är nödvändigt med hänsyn till syftet. I planer som upprättas med tanke på en långsiktig utveckling bör detaljer undvikas. Om det däremot gäller ren planläggning, en detaljplan som är anpassad till ett aktuellt projekt eller utgör den slutliga bindningen av ett ingånget avtal, kan det behövas en mycket detaljerad reglering. Likaså kan skydd av befintlig miljö kräva mycket detaljerade bestämmelser.

Minimikravet är att detaljplanen anger markanvändning, tillåten exploatering, huvudsaklig förläggning av service, parkmark och trafik (huvudmannaskap), genomförandetid. Inom bostadsområden ska planen också ange småhus eller flerbostadshus, hustyp, högsta våningsantal, tillfarter, parkering och större gemensamma utrymmen. (prop. 2002/03:116 s.166 f. och 592 ff.).

Ambitionen måste vara att tillgodose både behovet av rättssäkerhet och kravet på tydlighet. Markägare och andra direkt berörda ska så noggrant som möjligt kunna bedöma rättsverkningarna av en detaljplan. Allmänhet och beslutsfattare ska utan svårighet kunna förstå följderna av regleringen.

Det förutspås att redovisningen på plankartan måste bli tydligare och att man kommer att ta hjälp av en tredimensionell grundkarta för att tydliggöra med olika snedperspektiv och sektioner. Detta ska nog ses som en utveckling som är på väg och som kommer att användas i de fall det underlättar tolkningen av detaljplaner.

Liksom i alla mer komplicerade planärenden ställs det stora krav på de olika beskrivningar som hör till planen. Eftersom en tredimensionell fastighetsindelning komplicerar bilden så kommer behovet av tydlighet också att vara stort. Men de nya reglerna ställer inga krav som inte kan hanteras med de planer och bestämmelser och de handlingar och kartor som utnyttjas idag.

5 kap. §§ 3, 9, 17 och 19 PBL. En mer grundlig genomgång görs i Boken om detaljplan och områdesbestämmelser.

Exempel: I Helsingborg har man i förslag till detaljplan för del av fastigheten Gamla staden 7:1, Sundstorget, satt parentestecken runt de beteckningar som gäller för nivån under markytan. Givetvis måste man ändå jobba med skiktning, dvs. redovisa olika skikt för sig, när det blir många gränslinjer och beteckningar.



I förslag till detaljplan för kv. Barnhusväderkvarn i Stockholm har man utnyttjat färglagda sektioner för att tydliggöra planförslaget och en planerad fastighetsindelning.

Genomförandebeskrivningen

Med plangenomförande menas de åtgärder som vidtas för att förverkliga planer och andra beslut om markanvändningen. Åtgärderna kan vara tekniska, fastighetsrättsliga, organisatoriska eller ekonomiska. Redan vid planläggningen är det nödvändigt att klar-

göra och redovisa vilka metoder som bör användas för att genomföra den aktuella planen. Detta är särskilt viktigt när förhållandena är komplicerade, som de exempelvis kan vara när 3D-indelning är aktuellt.

När en detaljplan upprättas ska en särskild handling, genomförandebeskrivning, redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för ett samordnat och även i övrigt ändamålsenligt genomförande av planen.

Genomförandebeskrivningen ska kunna utgöra ett stöd för lantmäterimyndigheten vid bildande av såväl traditionella fastigheter som 3D-utrymmen.

Genomförandebeskrivningen ska svara på frågorna när, hur och av vem, hur mycket det kostar och vem som betalar för att planens olika moment ska kunna genomföras. Genomförandebeskrivningen ska framför allt ange de medel som behövs för att genomföra planen. Den ska helt naturligt kunna utgöra ett stöd för lantmäterimyndigheten vid bildande av såväl traditionella fastigheter som 3D-utrymmen.

En genomförandebeskrivning som är direkt förberedande för 3D-bildning kan behöva innehålla uppgifter om:

- Fastighetsrättsliga frågor – fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning och fastighetsplan. Kraven på fastighetssamverkan inom en byggnad ökar vid 3D-bildning och denna samverkan måste hanteras juridiskt och tekniskt och redas ut i genomförandebeskrivningen. Det kan gälla servitutsbildningar, gemensamhetsanläggningar osv.
- Ekonomiska frågor – intrångsersättningar, inlösen, ersättning.
- Tekniska frågor – ex. utredningar om geoteknik och konstruktion, dokumentation av brandskydd osv.
- Genomförandetid – kanske olika genomförandetid för olika delar av planen.

I övrigt är det viktigt att genomförandebeskrivningen tydligt redovisar eventuella knäckfrågor, tidplanen för genomförandeprocessen, olika delar av genomförandet av planen, ansvarsfördelningen mellan olika parter och huvudmannaskapet för de allmänna platserna. Det finns också skäl att beskriva de avtal som är förutsättningen för ett genomförande av planen.

I ”Boken om detaljplan och områdesbestämmelser”, Boverkets allmänna råd 1996:1 (ändrad genom 2002:1) finns en utförligare beskrivning av vad en genomförandebeskrivning kan och bör innehålla. Vidare kan genomförandefrågor studeras i ”Boken om genomförande enligt plan- och bygglagen”, LMV-MEDDELANDE 1988:3 och ”Genomförandebeskrivning till detaljplan”, LMV-RAPPORT 1988:25.



Att bygga tredimensionellt

”... Hej, säger pojken. Jag heter Nils Karlsson-Pyssling. Han bodde under golvet under Bertils säng. Där hyrde han en lägenhet av en otäck råtta.”
Ur Nils Karlsson-Pyssling av Astrid Lindgren

Större krav på de ansvariga

Bertils hus har uppenbarligen två hyresvärdar som på ett ganska intrikat sätt har löst nyttjandet av kommunikationsytorna. Även i sagans värld måste alla som bor i ett hus ha möjlighet att ta sig ut och in. Ansvarsfördelningen när det gäller att bygga i tre dimensioner är inte annorlunda än tidigare. Däremot ställer de nya reglerna större krav både på de inblandade och i viss mån på själva byggnaderna. Någon lantmätare eller byggnadsnämnd ser vi i sagan om Nils Karlsson-Pyssling givetvis inte röken av, men råttan har som fastighetsägare på något sätt fått de nödvändiga rättigheter som krävs för att fastigheten ska kunna anses lämplig. Intressant är också att de olika ägarna agerar på olika sätt gentemot sina hyresgäster. I samma byggnad lever och verkar människor under helt olika förutsättningar.

Kommunens hantering av remisser från lantmäterimyndigheten

Vid lantmäterimyndigheternas prövning av ansökningar om fastighetsbildning aktualiseras ofta frågor som regleras i plan- och bygglagstiftningen. De bestämmelser i FBL som i detta avseende främst är av intresse finns i 3 kapitlet. Enligt 3 kap. 1 § FBL ska fastighetsbildning ske så att varje fastighet som nybildas eller ombildas med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar blir varaktigt lämpad för sitt ändamål.

Inom område med detaljplan, fastighetsplan eller områdesbestämmelser får, enligt 3 kap. 2 § 1 stycket FBL, fastighetsbildning

inte ske i strid mot planen eller bestämmelserna. Mindre avvikelser får dock göras om inte syftet med planen eller bestämmelserna motverkas.

Inom område som inte omfattas av detaljplan får inte fastighetsbildning ske om åtgärden skulle försvåra områdets ändamålsenliga användning, föranleda olämplig bebyggelse eller motverka lämplig planläggning av området.

För att få ett så bra underlag som möjligt för sin prövning av ovanstående kriterier sänder lantmäterimyndigheten ofta fastighetsbildningsärendet på remiss till den kommunala nämnd som hanterar plan- och byggfrågor.

I propositionen (prop. 2002/03:116) finns en del uttalanden som ger viss vägledning när det gäller vilken arbetsinsats som kommunerna bör lägga ner i remitterade fastighetsbildningsärenden. Där nämns att lantmäterimyndighetens prövning i och för sig inte ska avse frågor som enligt bygglagstiftningen åvilar byggherren, såsom i vilken utsträckning det aktuella byggnadsverket uppfyller olika egenskapskrav. Att och hur en fastighetsgräns dras i t. ex. ett bjälklag har dessutom inte någon betydelse för hållbarheten av en byggnadskonstruktion.

Det är viktigt att lantmätaren har en grundläggande kunskap om byggnadskonstruktion, vilket i många fall kan underlätta bedömningen om 3D-indelning är lämpligt och hur den i så fall skall utföras. Vid gränsdragningen för 3D-utrymmet kan hänsyn ibland behöva tas till bärande konstruktioner, brandcellsindelning, ljudisolering, energi- och mediaförsörjning, fastighetsförvaltning, energi- och driftsekonomi m.m.

Enligt förarbetena (prop. 2002/03:116) torde förutsättningarna för fastighetsbildning inte vara uppfyllda om det finns uppenbara risker att bygglagstiftningens krav avseende ett byggnadsverk inte kommer att kunna upprätthållas. I de fall det är möjligt att konstatera att så är fallet ska kommunen upplysa lantmäterimyndigheten om detta. Det motsatta torde gälla om det kan konstateras att det med nödvändiga åtgärder samt på ett rimligt sätt går att uppfylla bygglagstiftningens krav. Dessa bedömningar får så långt det är möjligt diskuteras och klaras ut vid samråd mellan lantmäterimyndigheten och kommunen, men innebär givetvis inte att lantmäterimyndigheten eller kommunen övertar något av byggherrens ansvar för byggnationen.

Enligt Boverkets bedömning kommer kommunernas arbete med fastighetsbildningsremisser från lantmäterimyndigheterna inte att behöva förändras särskilt mycket på grund av de nya reglerna. Kommunens bedömning kan i princip begränsas till frågor

om den föreslagna fastighetsindelningen strider mot detaljplan/ fastighetsplan/områdesbestämmelse. Utanför planlagt område är frågan om fastighetsbildningen skulle försvåra områdets ändamålsenliga användning, föranleda olämplig bebyggelse eller motverka kommande lämplig planläggning av området.

Kommunen kan också behöva bedöma om en föreslagen fastighetsindelning kan medföra uppenbara risker för att bygglagstiftningens krav avseende byggnadsverket inte kommer att kunna tillgodoses. Denna bedömning måste dock många gånger av naturliga skäl bli relativt summarisk, eftersom det saknas underlag för mer ingående bedömningar.

Det kan alltså i vissa fall bli en grannlaga uppgift att avgöra hur ett enskilt fastighetsbildningsärende ska bedömas. De frågor som aktualiseras kommer ju senare nästan alltid att bli föremål för prövning i en ansökan om bygglov och/eller hanteras i ett bygganmälanärende. Det talar för att kommunerna bör inta en försiktig hållning när fastighetsbildningsremisser ska besvaras. Kommunen bör undvika att, annat än i uppenbara fall, ta kategorisk ställning i frågor som rör krav på byggnadsverket och som kommer att bedömas mer grundligt i en senare bygglovprövning.

Bygglovprövning och hantering av bygganmälan

Reglerna i PBL har inte ändrats vid införandet av tredimensionell fastighetsindelning vilket innebär att kommunernas tillsynsansvar över PBL-systemet också är oförändrat. Bygglovprövningen eller hanteringen av bygganmälan påverkas därmed inte direkt av möjligheten att bilda 3D-utrymmen.

Lantmäterimyndigheten har ansvar för att avgöra om en föreslagen fastighetsindelning är lämplig. Det är också lantmätaren som måste avgöra vilket underlag som krävs för att göra denna bedömning och som svarar för att detta underlag tas fram. När det gäller att dela in en befintlig byggnad eller anläggning, ställs det alltså höga krav på den som utför en förrättning, att införskaffa och bedöma uppgifter om bl.a. konstruktion och geotekniska förhållanden. Det är rimligt att lantmätaren vid samråd med kommunen tar upp frågan om vilket underlag som kan behövas för att göra en lämplighetsbedömning. Hur samrådet eller remissförfarandet ska hanteras finns det inga särskilda regler för. Det ligger givetvis också i kommunens intresse att nödvändiga uppgifter finns med i bedömningen så tidigt som möjligt.

Enligt FBL är det alltså lantmätaren som svarar för att nödvändigt underlag tas fram för att lämpligheten ska kunna bedömas. Enligt PBL är det byggherrens ansvar att uppfylla samhällskraven

enligt BVL och att till bygganmälan foga en allmän beskrivning av projektets art och omfattning. Det finns utöver detta inte någon skyldighet för byggherren att presentera mer underlagsmaterial. Processen med kommunen blir dock ofta smidigare om byggherren presenterar ett bra underlagsmaterial i bygganmälan eller vid byggsamrådet. Kommunen ska nämligen anpassa kontrollplanen och sin tillsynsinsats bland annat till byggherrens och dennes medhjälparens kompetens, projektets art och komplexitet samt egenkontrollens kvalitet. Ett bra underlagsmaterial kan troligen också ofta underlätta lämplighetsbedömningen hos lantmäterimyndigheten.

Det är viktigt att komma ihåg att fastighetsärendet och byggärendet hanteras i skilda processer, som bestäms av olika lagstiftning med olika regler och med skilt myndighetsansvar. Här finns visserligen tydliga beröringspunkter, men det finns inga särskilda regler för hur de båda processerna ska fungera tillsammans. I vissa fall kan det exempelvis underlätta om bygganmälanprocessen påbörjas i ett tidigt skede av fastighetsärendet.

Tekniska egenskapskrav på byggnader

Genom att ge ut föreskrifter och allmänna råd i bl.a. Boverkets bygg- och konstruktionsregler (BBR och BKR), har Boverket förtydligat samhällets syn på krav på byggnader, enligt 2 § BVL, lagen om tekniska kvar på byggnadsverk (1994:847), kan uppfyllas. Föreskrifterna är utformade som minimikrav och gäller vid nybyggnad. Nybyggnadskraven kan dock i de flesta fall tjäna som vägledning i samband med ändringar, som kan bli aktuella t.ex. vid 3D-indelning av befintliga byggnader. Vad som gäller vid ändring av byggnader finns i Boverkets ändringsråd (BÄR).

2 § Byggnadsverk som uppförs eller ändras skall, under förutsättning av normalt underhåll, under en ekonomiskt rimlig livslängd uppfylla väsentliga tekniska egenskapskrav i fråga om:

1. bärförmåga, stadga och beständighet,
2. säkerhet i händelse av brand,
3. skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö,
4. säkerhet vid användning,
5. skydd mot buller,
6. energihushållning och värmeisolering,
7. lämplighet för avsett ändamål,

8. tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, och
9. hushållning med vatten och avfall.

De tekniska egenskapskraven skall iakttas med beaktande av de varsamhetskrav som finns i 3 kap. 10-14 §§ plan- och bygglagen (1987:10). Byggnadsverk skall underhållas så att deras egenskaper i de hänseenden som avses i första stycket i huvudsak bevaras. Anordningar som är avsedda att tillgodose kraven i första stycket 2-4, 6 och 8 skall hållas i stand.”

Eftersom reglerna behandlar de krav som gäller för byggnader, är det Boverkets uppfattning att de ska tillämpas även om byggnaden delas upp i flera fastigheter. Det är därför viktigt att de olika fastighetsägarna gemensamt tar ansvar för att kraven uppfylls och att service och underhåll av väsentliga delar som stomme säkerställs.

Vid nybyggnad av 3D-fastigheter kan dessa problem troligen minskas något genom att försörjningssystem m.m. så långt möjligt separeras eller placeras i gemensamma utrymmen.

Särskilt om brandskydd

I dagens byggregler regleras brandskyddet mellan olika fastigheter i avsnittet om brandskydd mellan byggnader (BBR 5:7). Särskild vikt läggs vid om byggnaderna finns på olika tomter. Någon särskild regel om brandskydd vid fastighetsgräns inom en byggnad har tidigare inte behövts.

I avsnittet om brandcellsindelning (BBR 5:61) anges däremot: ”Varje brandcell skall omfatta ett rum – eller sammanhängande grupper av rum – i vilka verksamheten inte omedelbart har samband med annan verksamhet i byggnaden”. En gräns mellan två fastigheter kan anses som en sådan gräns mellan olika verksamheter. En ny 3D-fastighetsgräns bör därför, enligt Boverkets uppfattning, följa en konstruktion och utföras lägst som brandcellsgräns.

En slutsats av att byggreglerna inom byggnad kan tillämpas, även om det finns flera olika ägare, är att det traditionella egendomsskyddet mellan olika ägare riskerar att försämrats. Principen med brandväggar (brandmur) i kombination med avstånd mellan byggnader för att hålla grannen skadefri vid brand går tillbaka till våra allra äldsta lagar i Sverige. Vid indelning på höjden är det svårt att upprätthålla denna höga skyddsnivå om inte särskilda åtgärder vidtas för att hindra flamspridning utvändigt via fönster. I dag är brandcellskravet endast att fönster placeras på minst 1,2 meters avstånd i höjddled om inte andra åtgärder vidtas (BBR 5:4).

De vanligaste sätten att undvika att få ut flammor från en över-tänd brand på fasaden är att använda brandsäkra fönster eller genom att kontrollera branden med ett sprinklersystem. Ett annat alternativ är att förskjuta fönster från varandra i höjd och sidled med större avstånd där fastighetsgränsen går.

En brandvägg skall motstå en brand i minst nittio minuter och klara mekanisk påverkan utan räddningstjänstens ingripande. Brandcellsgränser är däremot oftast dimensionerade för 60 minuters brandmotstånd. Förstärkning av väggar och bjälklag kan därför bli nödvändigt om man vill ha motsvarande skydd som vid traditionell fastighetsindelning. Alternativt kan sprinkler som minskar brandpåverkan på konstruktionen installeras. En kombination av åtgärder behöver troligtvis göras om man vill ha ett bra brand-skydd.

Då personskyddet blir det samma med en fastighetsägare är det Boverkets uppfattning att ovanstående ytterligare åtgärder är något som ägarna själva får bekosta och ta ställning till vid projektering av enskilda byggnader.

Ett av motiven till införandet av tredimensionell fastighetsindelning var att kunna förtäta bostadsbyggandet i städerna, t.ex. genom bostäder på taken till befintliga byggnader. Att bygga till våningar på befintliga hus är något som redan i dag är ganska vanligt. Ofta handlar det om att en extra våning byggs på befintliga bostadshus. För att inte stommen skall belastas med för stor extra last är dessa påbyggnader ofta utförda som lätta konstruktioner. Erfarenheter från inträffade bränder har visat att man i dessa lätta påbyggnader kan få en mycket snabb brandspridning mellan lägenheterna, om inte stor noggrannhet läggs på att säkerställa brandcellsindelningen mellan lägenheterna och mellan lägenheterna och vinden. Det är viktigt att vi lär oss av dessa bränder och inte gör samma misstag vid utformningen av nya påbyggnader.

Andra svårigheter med flera ägare inom en byggnad kan t.ex. vara att säkerställa att utrymningsvägarna är tillfredställande och att räddningstjänstens tillgänglighet för räddningsfordon är god. Problem med låsta och blockerade utrymningsvägar är tyvärr alltför vanligt, inte minst gäller det om det är flera hyresgäster och olika verksamheter inom en byggnad. Om det är flera ägare inom samma byggnad blir samordningsfrågorna av brandskyddet ännu viktigare. Brandskyddsdocumentationen bör därför bli ett viktigt dokument för att beskriva det gemensamma brandskyddets funktion och ansvarsförhållandet mellan de olika ägarna.

I lagen om skydd mot olyckor fokuseras ägarens ansvar för det egna brandskyddet och att det dokumenteras och kontrolleras. Vid

byggnadsnämndernas och räddningstjänstens framtida tillsynsverksamhet är det viktigt, att man kontrollerar att ägarna verkligen tar detta ansvar och har en förståelse för hur brandskyddet ska fungera i deras gemensamma byggnad.



Frågor och svar om tredimensionell fastighetsbildning

”Ho setter fast i taket, voffor gör ho på detta viset?”
Ur Ronja Rövardotter av Astrid Lindgren

Ett nytt sätt att tänka

Att tänka om från två till tre dimensioner är kanske inte helt lätt. Liksom de enfaldiga Rumpnissarna kan man ibland känna sina begränsningar inför svåra frågor eller, som nu, nya regler om tredimensionell fastighetsbildning. De nya reglerna är fortfarande i stort sett helt obeprövade. Det är svårt att se vad effekten egentligen blir och om de nya möjligheterna kommer att medföra några konsekvenser för planering och byggande. Rumpnissarna vände problemet med foten i taket till någonting positivt i och med att ”Lellens” vagga kunde hänga där. Kanske är det så att det nya sättet att tänka kan lära oss både att se och använda nya möjligheter i planeringen. Hur som helst leder nya regler till nya frågor. Nedan följer exempel på frågor och svar som kan vara rimliga att ställa och få svar på från Boverket. Frågorna kan kanske vara en hjälp för dig som skall börja praktisera den nya typen av fastighetsbildning.

På vilket sätt kommer en tredimensionell fastighetsindelning att påverka utformningen av en detaljplan?

Tredimensionell fastighetsindelning kommer troligen att på sikt påverka utformningen av detaljplaner. Som nämnts tidigare på sid. 22 finns det planbestämmelser som kan komma att skapa svårigheter om det uppstår behov av 3D-indelning. Det är sannolikt också så att kommunen kommer att försöka att förbereda för möjliga 3D-indelningar genom att göra nödvändiga avgränsningar i planerna, och att i planhandlingarna beskriva de potentialer man tror sig se

inom planområdet. Det är också rimligt att tro att fastighetsplaner oftare knyts till detaljplanerna och att genomförandebeskrivningar, åtminstone i dessa fall, blir mer innehållsrika och viktiga dokument.

Redovisningen på plankartorna ska vara tydlig och eftersom 3D-indelning i vissa avseenden kan innebära att situationen kompliceras så ställs det högre krav. Några helt nya ”påtvingade” krav följer inte. Plankartor som bygger på ett tredimensionellt kartunderlag har inte tagits fram ännu, men kommer sannolikt att successivt under de närmaste åren att bli ett bra redskap. Se också sid. 29.

Hur ska man reglera den tredimensionella fastighetsindelningen i detaljplan?

En detaljplan reglerar inte ägandeförhållanden, utan hur och i vilken omfattning mark- och vattenområden ska användas. Men det finns möjlighet att reglera principerna för fastighetsindelning och för inrättande av gemensamhetsanläggningar (det är dock tveksamt om 3D-indelning är en sådan princip som kan regleras i detaljplan). Finns det behov av att genomföra en särskild indelning i fastigheter är det lämpligt att upprätta en fastighetsplan. Enligt 6 kap. 3 § PBL ska fastighetsplan antas om:

- Det finns behov för genomförande av en ändamålsenlig indelning i fastigheter.
 - Detaljplanens genomförande i andra fall underlättas genom en fastighetsplan.
 - En fastighetsägare begär det och planen inte är uppenbart onödig.
- Se också sid. 26.

På vilket sätt kommer möjligheten att göra 3D-indelning att påverka planprocessen?

Planprocessen har inte förändrats vid införandet av de nya reglerna om tredimensionell fastighetsindelning. De nya reglerna innebär emellertid att det blir vanligare med lite mer komplicerade ägarstrukturer vilket medför att genomförandet kan kompliceras. Det kommer därför att ställas större krav på samarbete mellan t.ex. kommunen och lantmäterimyndigheten. Vid utarbetande av mer komplicerade projekt är det nödvändigt att lantmäterimyndigheten medverkar i arbetet i ett tidigt skede i processen. Det är möjligt att behovet av fastighetsplan uppstår oftare.

Är detaljplan rätt instrument att använda om man vill hindra 3D-indelning? Hur ska det i så fall hanteras i planen?

Generellt sett är det inte lämpligt att använda detaljplanen för att hindra en 3D-indelning. Finns det goda skäl att hindra en uppdelning av ägarförhållandena så bör man utnyttja fastighetsplan. Om det av andra skäl är olämpligt, t.ex. när ianspråktagande av utrymmen under marken negativt skulle påverka grundvattenförhållandena, så ska detta lämpligen uttryckas i planen på samma sätt som det görs idag, d.v.s. med en begränsande bestämmelse. Det kan givetvis finnas många olika skäl till varför man inte önskar en viss användning, utformning eller utnyttjandegrad på en viss plats och då ska detta uttryckas och regleras i planen.

Diskussionen blir lätt krystad. Det står ju redan idag ganska klart att gällande detaljplaner ger ett visst skydd mot oönskad 3D-indelning, som exempelvis avstyckning av ett garage som är för de boende och i planbestämmelserna uttrycks som en egenskap inom användningsområdet bostäder. Gör kommunen ny detaljplan så vägs möjligheten att bilda 3D-fastigheter in och finns det skäl att begränsa byggrätten så görs det. I varje enskilt ärende görs en bedömning om åtgärden är lämplig eller inte och detta ska också göras fortsättningsvis.

Om det särskilt ska anges hur ett visst område ska kunna fastighetsindelas, hela planområdet eller del av det, så kan detta uttryckas i en administrativ bestämmelse och kommunen kompletterar vid behov med att upprätta en fastighetsplan. Se också sid. 26.

Finns det skäl att stimulera 3D-indelning? Är detaljplanen i så fall ett bra instrument?

Reglerna är ju utformade så att 3D-indelning är ett specialfall, som ska användas när det finns särskilda behov att underlätta ett utnyttjande av en byggnad eller en anläggning (även om lämplighetsbegreppet uttrycks i ekonomiska termer). Den eftersträlvade fastighetsindelningen regleras lämpligast i en fastighetsplan som upprättas parallellt med detaljplanen.

Detaljplanen garanterar sedan en viss användning av allmän plats och kvartersmark och anger bebyggelsens omfattning, placering, utformning och utförande. Fastighetsplanen fogas till detaljplanen och kopplas till planen med genomförandebeskrivningen.

Kan man i planbestämmelse begränsa ytan, bruksarean, på ett 3D-utrymme?

Som nämnts flera gånger tidigare så är inte detaljplanen rätt in-

strument för att hantera en detaljerad reglering av fastighetsindelningen. Det finns dock möjligheter att begränsa ytor, bruksarea osv. med hänsyn till vad som bedöms vara lämpligt utnyttjande.

När kan, bör eller ska man avgränsa gator och andra allmänna platser i 3D?

Tredimensionell fastighetsbildning ska bara kunna ske om det står klart att åtgärden är lämpligare än andra åtgärder för att tillgodose det avsedda ändamålet. Utrymmet som ska kunna utgöra en tredimensionell fastighet ska vara avsett för en byggnad eller annan anläggning eller en del av en sådan.

Behovet av att avgränsa allmän platsmark i tre dimensioner uppstår naturligt oftast när man önskar utnyttja marken under eller över som kvartersmark. Situationen kan uppstå också om man t.ex. har behov av att anlägga en bro eller tunnel som passerar många fastigheter, eller i ett mer teoretiskt fall när man anlägger en allmän plats uppe på en byggnad eller anläggning. I dessa fall är man tvungen att avgränsa allmän platsmark i tre dimensioner. Man kan, bör och ska avgränsa allmän platsmark i tre dimensioner när en 3D-indelning kommer att beröra den allmänna platsen. Avgränsningen i z-led ska göras så tydligt som situationen kräver. Se också sid. 27 f.

Kan man nu också skikta detaljplanerna, alltså göra en detaljplan enbart för en tunnel eller ett bergrum under mark eller enbart för en bro eller viadukt, utan att för den skull låta planen omfatta markytan?

Något stöd för att skikta, eller göra tredimensionell indelning av detaljplaner finns inte i PBL, som utformats i och för en mindre tredimensionell värld. Avsikten med planprocessen är att samlat pröva om mark- och vattenområdet är lämpat att användas till det som föreslås i planen och i vilken omfattning området kan exploateras.

Hur garanterar man i detaljplan 3D-fastigheters åtkomst av olika utrymmen?

Detaljplanen kan garantera tillgänglighet på ett mer generellt plan. Genom att ställa krav på lagakraftvunnen fastighetsplan innan bygglov ges kan man fånga upp detaljproblemen. Det är sedan vid lantmäteriförrättningen som behoven måste analyseras och lämpliga åtgärder som ex. gemensamhetsanläggning, servitut eller nyttjanderättsavtal väljas som komplettringsåtgärder.

Hur ska vi enkelt ange de olika användningsskikten på plankartan?

Enklast är om vi behåller det system vi använder idag. Bestämmelserna indexeras vid behov och får en förklarande text. Exempel: H_1 – Handel är tillåten i bottenvåningen eller H_2 – Handel är tillåten i bottenvåning och på första våningsplanet samt i ett plan under markytan. Om de olika nivåerna/planen inte går att tydligt redovisa tillsammans så får man redovisa varje plan för sig. Det är lämpligt att också förtydliga med sektioner och perspektiv. Se också sid. 29.

Vad är en luftfastighet?

Under vissa förutsättningar ska det vara möjligt att bilda 3D-fastigheter avsedda för planerade, men ännu inte uppförda byggnader eller andra anläggningar, luftfastigheter helt enkelt. Förutsättningarna ska vara att fastighetsbildningen är nödvändig för att trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen och att det kan antas att fastigheten får användning för sitt ändamål inom en nära framtid. Lantmäterimyndigheten ska besluta om den tid inom vilken byggnaden eller anläggningen ska ha uppförts. Tidsfristen ska kunna förlängas. Inom ramen för det sedvanliga samrådet mellan lantmäterimyndigheten och byggnadsnämnden bör man se till att tidsfristen inte kommer i otakt med den aktuella detaljplanens genomförandetid.

Man kan alltså inte på spekulation inmuta en bit luft utan att det finns någon form av substans i antagandet att projektet kan förverkligas inom en nära framtid. I princip måste byggnaden eller anläggningen vara projekterad och bygglov finnas. Se också sid. 16.

Kommer det traditionella brandskyddet mellan olika byggnader och ägare att påverkas vid 3D-indelning?

Boverkets ställningstagande vid införandet av tredimensionell fastighetsindelning är att man kan utgå från kraven i Boverkets byggregler (BBR) för en enskild byggnad oavsett om den har en eller flera ägare. Det innebär att brandskyddet för en byggnad följer de allmänna kraven i BBR och för förhållanden till andra byggnader att avsnitt 5:7 i BBR om brandspridning mellan byggnader tillämpas.

Enligt Boverkets uppfattning bör denna syn inte föranleda någon ändring av praxis vid skydd mot brandspridning mellan olika byggnader. Där man tidigare uppfört brandvägg för att uppfylla kraven i BBR ska man göra det även fortsättningsvis.

Något som ställer till det är att olika begrepp för samma sak används i olika sammanhang. Särskilda krav ställs på brandskydd mel-

lan byggnader på olika tomter, men tomt är inte synonymt med fastighet, även om det ofta tolkats så och gränserna i praktiken i många fall sammanfaller. Se också sid. 37.

Vad kan jag göra för att förbättra mitt brandskydd mot grannarna utöver samhällets minimikrav?

För att minska risken för vertikal brandspridning kan en rad åtgärder vidtas. De vanligaste sätten att undvika att få ut flammor från en övertänd brand på fasaden är att kontrollera branden med ett sprinklersystem eller att ha brandsäkra fönster. Ett annat alternativ är att förskjuta fönster från varandra i höjd och sidled med större avstånd där fastighetsgränsen går, samt välja obrännbara fasadmaterial.

Eftersom brandcellsgränser har lägre krav på brandmotstånd än brandväggar kan förstärkningar av väggar och bjälklag bli nödvändigt om man vill ha motsvarande skydd som vid traditionell fastighetsindelning. Alternativt kan sprinkler som minskar brandpåverkan på konstruktionen installeras. Se också sid. 37.

