

Fastighetsindelningsbestämmelser i detaljplan

Emma Hedin

© Emma Hedin 2013

Fastighetsvetenskap
Institutionen för Teknik och samhälle
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet
Box 118
221 00 Lund

ISRN/LUTVDG/TVLM/13/5276 SE
Tryckort: Lund

Fastighetsindelningsbestämmelser i detaljplan

Regulations of division into property units in a detailed development plan

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Emma Hedin, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Handledare/Supervisor:

Johan Benjaminsson, universitetsadjunkt, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Magnus Liljedahl, exploateringsingenjör, mark- och exploateringsavdelningen, Linköpings kommun

Examinator/Examiner:

Ulf Jensen, professor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Opponent/Opponent:

Johannes Dahlström, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:

Fastighetsindelningsbestämmelse, detaljplan, gemensamhetsanläggning, fastighetsindelning, servitut, fastighetsplan, genomförandeavtal, bomässa, kommun, byggherre, Plan- och bygglagen, Anläggningslagen, väsentlig betydelse, stadigvarande betydelse, båtnadsvillkor

Keywords:

Regulation of division into property units, detailed development plan, joint facility, division into property units, easement, property regulation plan, implementation agreement, housing expo, municipality, constructor, the Planning and Building Law, Joint Facilities Law, enduring importance, substantial importance, terms of profit

Fastighetsindelingsbestämmelser i detaljplan

Abstract

In the former Planning and Building Law there was the possibility to establish a property regulation plan. However the plan was not used in a large extent and the need of the plan institute was questioned, which led to removal of the plan and establishing of the regulations of division into property units. The new regulations will be used in the detailed development plan for the housing expo in the municipality of Linköping, LinköpingsBo2016. The reason is that the regulations will ease the plan implementation process and secure that the winning architecture draft will be implemented.

The intention with the report is to examine when and for which regulations the regulations of division into property units should be used. The report is answering the questions about the intentions with the regulations, which advantages and disadvantages there are with implementation of the regulations, how the regulations can help regulate the intentions with the plan and when agreement instead of regulations should be used.

To reach a conclusion literature has been studied about regulations of division into property units and property regulation plans. Moreover two detailed development plans, LinköpingsBo2016 and Bo01 in Malmö, have been studied to examine the needs of regulations of division into property units by which regulations these plans contains. Finally people involved in the process of developing the municipality of Linköping and Malmö were interviewed to examine their points of view about the subject.

The conclusion is that these regulations of division into property units are adequate in special plans, like in housing expos. Housing expos have the need of a rapid implementation and the need of securing that the intentions of plan will be implemented. The regulations that are adequate are especially ordinary joint facilities like streets, alleys, pipes for water etc. Special regulations, for example a pool or plants should be regulated with agreements. Furthermore more regulations can be regulated in housing expos than in ordinary detailed development plans of the reason that the narrow and very special areas may need special regulations.

Fastighetsindelingsbestämmelser i detaljplan

Sammanfattning

I den äldre plan- och bygglagen fanns möjligheten att upprätta planinstitutet fastighetsplan. Dock användes planen inte tillräckligt stor utsträckning och behovet av att ha kvar planen ifrågasattes. Det ledde till att vid framtagandet av den nya Plan- och bygglagen togs fastighetsplanen bort som planinstitut och istället infördes fastighetsindelningsbestämmelser i detaljplan.

År 2016 ska Linköpings kommun anordna en bo- och samhällsmässa, LinköpingsBo2016, och nu tas detaljplanen för området fram. För att underlätta genomförandeprocessen och säkerställa att det vinnande arkitektförslaget blir genomfört kommer fastighetsindelningsbestämmelser att införas i detaljplanen.

Syftet med examensarbetet är att undersöka när fastighetsindelningsbestämmelser är lämpliga och för vilka bestämmelser som de bör användas. Examensarbetet ska svara på frågorna om vad syftet med fastighetsindelningsbestämmelser är, vilka för- och nackdelar införandet av bestämmelserna i detaljplan har, på vilket sätt planförfattarens intentioner kan styras med hjälp av bestämmelserna samt när avtal istället bör användas.

För att komma fram till en slutsats har inledningsvis en litteraturstudie genomförts, där bakgrunden, syftet och användandet av fastighetsplan och fastighetsindelningsbestämmelser beskrevs. Även genomförandevalt samt ytterligare bestämmelser av vikt för fastighetsindelningsbestämmelser och detaljplaner redogjordes för. Därefter genomfördes en undersökning av dels detaljplanen för LinköpingsBo2016 och dels detaljplanen för Bo01 i Malmö. Detaljplanerna undersöktes för att utreda behovet av fastighetsindelningsbestämmelser utifrån vilka bestämmelser som dessa detaljplaner innehåller. Slutligen intervjuades lantmätare, planarkitekter och exploateringsingenjörer som arbetar eller har arbetat på Linköpings kommun eller Malmö stad, för att ta reda på vad de anser om fastighetsindelningsbestämmelser och fastighetsplaner.

Slutsatsen är att fastighetsindelningsbestämmelser är bra i speciella detaljplaner, främst planer för bomässor. Detta då bestämmelserna endast ska användas i undantagsfall, då planen endast kan genomföras på ett sätt, och då bestämmelserna säkerställer att intentionen med planen kan genomföras samt förenklar genomförandet och påskyndar processen. Processen påskyndas genom att fastighetsindelningsbestämmelser förtydligar för fastighetsägaren innebörden av framför allt gemensamhetsanläggningar, genom att prövningen görs vid införandet av bestämmelserna samt att överklagandetiden blir mindre.

Bestämmelser som är lämpliga som fastighetsindelningsbestämmelser är framför allt gemensamhetsanläggningar med ändamål av väsentlig betydelse, som kommunikationsytor, ledningar för dagvatten, grovtvättstuga och dylikt. I Bo01 har problemen handlat om just dessa anläggningar. Mer speciella bestämmelser,

Fastighetsindelningsbestämmelser i detaljplan

exempelvis anläggandet av pool, planteringar eller en damm, ska istället bestämmas om i avtal om marken inte är i samma ägares hand. Vidare drogs slutsatsen att fler ändamål för gemensamhetsanläggningar kan användas i bomässor än i vanliga detaljplaner, då områdets trånga gränder och täta struktur gör att vissa ändamål för gemensamhetsanläggningar, exempelvis sopsug och växthus, uppfyller väsentlighetsvillkoret.

Förord

Examensarbetet har genomförts vid avdelningen för Fastighetsvetenskap vid Lunds Tekniska Högskola i samarbete med Linköpings kommun. Slutförandet av examensarbetet innebär att jag avslutar min utbildning till civilingenjör i lantmäteri på Lunds Tekniska Högskola.

Idén till examensarbetet tackar jag Linköpings kommun, och framför allt min handledare exploateringsingenjör Magnus Liljedahl, tillsammans med universitetsadjunkt Fredrik Warnquist på LTH för. Magnus vill jag även rikta ett stort tack till för all hjälp under arbetets gång, alla frågor du har besvarat och för synpunkterna du har givit. Även min handledare på LTH, universitetsadjunkt Johan Benjaminsson, vill jag rikta ett stort tack till för all hjälp, allt stöd, alla bra synpunkter och alla knuffar i rätt riktning under arbetets gång.

Dessutom vill jag tacka alla som i övrigt ha bidragit till arbetet, ni som har besvarat frågor och låtit er bli intervjuade samt Linköpings kommun för en väldigt lärorik trainee. Ett stort tack för hjälpen!

Tack även till tysta rummet, kaffet i studiecentrum och till er som druckit kaffe med mig. Annars hade arbetet inte blivit färdigställt lika snabbt!

Slutligen vill jag säga att utan BP hade åren på LTH inte alls varit lika roliga, åren hade varit mycket mindre minnesvärda och studietiden lite tystare. BP, tack för allt!

Emma Hedin

Emma Hedin, 2013-05-16

Fastighetsindelingsbestämmelser i detaljplan

Innehållsförteckning

1	INLEDNING	17
1.1	Bakgrund	17
1.2	Syfte	17
1.3	Frågeställningar	17
1.4	Metoder	18
1.4.1	Litteraturstudier	18
1.4.2	Prövning av detaljplaner	18
1.4.3	Intervjuer	18
1.5	Avgränsningar	19
1.6	Felkällor	19
1.7	Disposition	19
2	FASTIGHETSPLANER	21
2.1	Bakgrund	21
2.2	Proposition 1985/86:1. Äldre plan- och bygglagen	21
2.3	Detaljplanebestämmelser	22
2.4	Bestämmelser om fastighetsplan	22
2.4.1	När en fastighetsplan kunde antas	22
2.4.2	Villkorsprövning	23
2.4.3	Överensstämmelse med detaljplanen	24
2.4.4	Fastighetsplanens innehåll	24
3	FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER	25
3.1	Förarbeten	Fel! Bokmärket är inte definierat.
3.1.1	SOU 2005:77. ”Får jag lov? Om planering och byggande”	25
3.1.2	Proposition 2009/10:170. ”En enklare plan- och bygglag”	27
3.2	Nya bestämmelser i PBL efter borttagande av fastighetsplan	28
3.2.1	Största och minsta fastighetsstorlek	29
3.2.2	Markreservat för gemensamhetsanläggningar	29
3.2.3	Fastighetsindelningsbestämmelser	29
3.2.4	När bestämmelserna används	30
3.2.5	Villkorsprövning	30
3.2.6	Bindande bestämmelser i kommande förrättning	32
4	ÖVRIGA BESTÄMMELSER	35
4.1	Ändringar under genomförandetiden	35
4.2	Paragrafer som ska prövas i efterkommande förrättning	35
4.2.1	Fastighetsbildning	35
4.2.2	Bildande av gemensamhetsanläggning	37
4.3	Övergångsbestämmelser	39
5	AVTAL	41
5.1	Allmänt	41
5.2	Exploateringsavtal	41
5.2.1	Lagrum	42
5.3	Markanvisningsavtal	43

5.3.1	Lagrum.....	44
5.4	Innehåll i avtalen.....	44
6	Bo01, VÄSTRA HAMNEN I MALMÖ	45
6.1	Bakgrund.....	45
6.2	Gemensamhetsanläggningar	46
6.2.1	G-områden i detaljplanen.....	46
6.2.2	Prövning av g-områden i detaljplan	47
6.2.3	Bildade gemensamhetsanläggningar	48
6.2.4	Prövning av bildade gemensamhetsanläggningar	49
6.3	Fastighetsindelningen.....	53
6.3.1	Möjlig fastighetsindelning	53
6.3.2	Prövning av fastighetsindelningen	53
6.4	Servitut.....	54
6.4.1	Möjliga servitut	54
6.4.2	Prövning av servitut	55
7	LinköpingsBo2016, VALLASTADEN I LINKÖPING	57
7.1	Bakgrund.....	58
7.2	Gemensamhetsanläggningar	58
7.2.1	Gemensamhetsanläggningar enligt detaljplanen.....	58
7.2.2	Prövning av gemensamhetsanläggningarna	58
7.2.3	Gemensamhetsanläggningar som kan komma att bildas.....	60
7.2.4	Prövning av möjliga gemensamhetsanläggningar	60
7.3	Fastighetsindelning	63
7.3.1	Prövning av fastighetsindelningen	63
7.4	Servitut.....	64
7.4.1	Prövning av bestämmelserna om servitut	64
8	PROBLEM UNDER PLANARBETET	67
8.1	Bo01, Västra hamnen i Malmö	67
8.1.1	Problem och farhågor under planprocessen	67
8.1.2	Problem som har uppstått efter plangenomförandet	67
8.2	LinköpingsBo2016, Vallastaden i Linköping	68
8.2.1	Problem och farhågor under planprocessen	68
9	INTERVJUER	69
9.1	Intervjupersoner	69
9.1.1	Linköpings kommun	69
9.1.2	Malmö stad.....	70
9.2	Avtal.....	71
9.2.1	Angående gemensamhetsanläggningar och fastigheters storlek och gränser, vad skriver ni avtal om?	71
9.2.2	Vad är svårt att komma överens om?	71
9.2.3	Vilka fördelar finns det med att avtala om t.ex. GA istället för att skriva in fastighetsindelningsbestämmelser i planen?	71
9.3	Fastighetsindelningsbestämmelser	72
9.3.1	Vad anser du om fastighetsindelningsbestämmelser?	72

9.3.2	När anser du att fastighetsindelningsbestämmelser bör användas? I vilka sammanhang?.....	73
9.4	Fastighetsplaner	73
9.4.1	Hur upplevde du fastighetsplanen som planinstrument? På vilket sätt var den bra eller dålig?.....	73
9.4.2	Fastighetsplanen i jämförelse med fastighetsindelningsbestämmelser, vilka fördelar och nackdelar finns det enligt dig?	74
9.5	Bo01, Västra Hamnen i Malmö	75
9.5.1	Varför gjordes inte en fastighetsplan för Bo01?	75
9.5.2	Allmänt om Bo01	75
9.5.3	Vilka problem fanns det i planprocessen och efteråt i Bo01?.....	76
9.5.4	Hade bildandet av gemensamhetsanläggningarna underlättats om det fanns bestämt i fastighetsplan?	77
9.5.5	Hur var det med byggrätterna och kvarteren?.....	77
9.5.6	Hur var det med dagvattenhanteringen?	77
9.6	LinköpingsBo2016, Vallastaden i Linköping	78
9.6.1	Varför valdes att använda fastighetsindelningsbestämmelser i planen för LinköpingsBo2016?	78
9.6.2	Vad för svårigheter har funnits med planen och tror du kommer uppstå rörande fastighetsindelningsbestämmelser?.....	78
10	ANALYS, DISKUSSION	79
10.1	Allmänt om arbetsgången	79
10.2	Syftet med fastighetsindelningsbestämmelser och vilka begränsningar finns det? 79	
10.2.1	När ska fastighetsindelningsbestämmelser användas.....	79
10.2.2	Vilka fastighetsindelningsbestämmelser ska användas.....	81
10.3	Vilka fördelar och nackdelar finns med införandet av fastighetsindelningsbestämmelser i detaljplan.....	83
10.4	På vilket sätt kan planförfattarens intentioner styras i en plan med hjälp av fastighetsindelningsbestämmelser.....	84
10.5	När är avtal lämpligare än fastighetsindelningsbestämmelser	86
11	SLUTSATS	89
11.1	Fastighetsindelningsbestämmelser är lämpliga i planer för bomässor.....	89
11.2	Fastighetsindelningsbestämmelser ska användas för gemensamhetsanläggningar med ändamål av väsentlig betydelse.....	89
11.3	Fler ändamål för gemensamhetsanläggningar kan användas i bomässor än i vanliga planer.....	90
KÄLLFÖRTECKNING	93
	Förarbeten	93
	Lagkommentarer	93
	Detaljplan.....	93
	Intervjuer.....	93
	Myndighetspublikationer	94
	Litteratur	94
	Internetkällor.....	95
BILAGOR		97

Fastighetsindelingsbestämmelser i detaljplan

Förkortningar

Lagar

AL	Anläggningslagen (1973:1149)
AvtL	Lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område
FBL	Fastighetsbildningslagen (1970:988)
KL	Kommunallagen (1991:900)
LAV	Lag (2006:412) om allmänna vattentjänster
LL	Ledningsrättslagen (1973:1144)
PBL	Plan- och bygglagen (2010:900)
ÄPBL	Äldre plan- och bygglagen (1987:10)

Övrigt

BTA	Bruttoarea
Kap.	Kapitel
RH	Rättsfall från hovrätterna
NJA	Nytt juridiskt arkiv
St.	Stycke
Va	Vatten och avlopp

Fastighetsindelingsbestämmelser i detaljplan

1 Inledning

1.1 Bakgrund

År 2011 infördes nya PBL och med den möjligheten av att införa bestämmelser om fastighetsindelning i detaljplan. I ÄPBL fanns ett planinstitut, fastighetsplan, i vilken kommunen kunde reglera frågor om fastighetsindelning, gemensamhetsanläggningar samt servitut, ledningsrätter och andra liknande rättigheter. Användningen och nyttan av fastighetsplanen ifrågasattes dock och när nya PBL antogs efter ett större antal utredningar togs planinstitutet bort. De nya fastighetsindelningsbestämmelserna har samma syfte som den gamla planen, som att kunna påskynda genomförandeprocessen, att med bindande verkan bestämma om rättighetsfrågor och att reglera bestämmelser om gemensamhetsanläggningar. Nu finns det möjlighet att ta besluten i ett sammanhang i detaljplanen och detta ska minska samordningsproblemen som har funnits.

I Linköping ska år 2016 en bo- och samhällsmässa, LinköpingsBo2016, gå av stapeln i nya stadsdelen Vallastaden och planarbetet inför mässan har påbörjats. För att underlätta plangenomförandet då det måste gå snabbt och säkerställa att intentionerna med planen blir genomförda, är tanken att fastighetsindelningsbestämmelser ska införas i planen. I bomässan Bo01 i stadsdelen Västra Hamnen i Malmö år 2001 var genomförandetiden också kort, men planinstrumentet fastighetsplan användes dock inte i det projektet. Projektarbetet kommer nu undersöka och redovisa hur fastighetsindelningsbestämmelser kan användas på ett lämpligt sätt då det handlar om en plan med så speciella förutsättningar som bomässor, vilka för- och nackdelar det finns med införandet av bestämmelserna samt vilka alternativen till fastighetsindelningsbestämmelser är.

1.2 Syfte

Syftet med examensarbetet är att undersöka i vilka fall och för vilka bestämmelser som fastighetsindelningsbestämmelser är särskilt lämpliga och när avtal istället är lämpligare.

1.3 Frågeställningar

De frågeställningar som besvaras i rapporten är:

- Vad är syftet med fastighetsindelningsbestämmelser och vilka begränsningar finns det?
- Vilka fördelar och nackdelar finns med införandet av fastighetsindelningsbestämmelser i detaljplan?
- På vilket sätt kan planförfattarens intentioner styras i en plan med hjälp av fastighetsindelningsbestämmelser?

- När är avtal lämpligare än fastighetsindelningsbestämmelser?

1.4 Metoder

1.4.1. Litteraturstudier

Arbetet inleds med litteraturstudier för att undersöka bakgrunden till fastighetsplaner och fastighetsindelningsbestämmelser, vad som kan bestämmas, varför fastighetsplanen ersattes av fastighetsindelningsbestämmelser och vad lagstiftares intentioner med det var.

Litteraturstudierna innefattar även en genomgång av vilka avtal som kan ersätta planbestämmelser. Genomgången tar upp vad avtalen innebär, vilka villkor som avtalen kan innehålla och vilka lagstiftningar som avtalen måste grunda sig på. Vidare beskrivs andra paragrafer som är viktiga för fastighetsindelningsbestämmelser.

1.4.2 Prövning av detaljplaner

För att undersöka hur fastighetsindelningsbestämmelser används i praktiken prövas en detaljplan som är under framtagande. Detaljplanen är över den nya stadsdelen Vallastaden i Linköping, som år 2016 ska bli en bo- och samhällsbyggnadsmässa. För att underlätta genomförandet av planen, då genomförandet måste gå snabbt är kraven på detaljplanen höga och fastighetsindelningsbestämmelser är en metod som kommunen använder sig av för att lyckas. Detaljplanen kommer i detta arbete att prövas utifrån de fastighetsindelningsbestämmelser som finns införda i planen samt vilka gemensamhetsanläggningar, servitut och vilken fastighetsindelning som kan tänkas bildas. Bestämmelserna kommer att undersökas för att se syftet med dem, för att se varför de används och hur lämpliga de är. Prövningen görs utifrån de villkor som enligt PBL ska prövas vid införande av fastighetsindelningsbestämmelser.

Vidare kommer en detaljplan över den delen av Västra Hamnen i Malmö, som utgjorde bomässan Bo01 att granskas. Planen gjordes enligt ÄPBL och fastighetsindelningsbestämmelser i detaljplan var då inte möjliga. Syftet är att undersöka på vilket sätt bestämmelser om fastighetsindelning då hanterades, vilka bestämmelser som hade kunnat bestämmas i planen samt vilka gemensamhetsanläggningar, servitut och vilken fastighetsindelning som bildades, för att slutligen pröva dessa bestämmelser. Prövningen görs utifrån de villkor som enligt PBL ska prövas vid införande av fastighetsindelningsbestämmelser.

1.4.3 Intervjuer

Viktigt är att få reda på hur fastighetsindelningsbestämmelser, fastighetsplaner och avtal används i praktiken av olika yrkesgrupper och vad de anser om bestämmelserna och om avtal. Av den anledningen kommer intervjuer hållas.

Intervjuer kommer bland annat att hållas med lantmätare för att undersöka vilka fördelar och nackdelar de ser med de nya bestämmelserna. Planarkitekter kommer att

intervjuas om hur och när de använder fastighetsindelningsbestämmelser och vad de anser om dem och om synpunkter på bestämmelserna i förhållande till fastighetsplanen. Intervjuerna med exploateringsingenjörer kommer att gå ut på att få reda på även deras erfarenheter om fastighetsindelningsbestämmelser.

1.5 Avgränsningar

Projektet har avgränsats till att omfatta en utredning och prövning av fastighetsindelningsbestämmelser rörande enbart indelning i fastigheter, gemensamhetsanläggningar och servitut.

Endast två detaljplaner kommer att prövas av den anledningen att det var just speciella detaljplaner med behov av att kunna underlätta plangenomförandet, som jag vill pröva för att se behovet av fastighetsindelningsbestämmelser i just dessa fall.

1.6 Felkällor

Detaljplanen över Vallastaden i Linköping kommer att prövas utifrån den preliminära planen då planen kommer att antas först i juni år 2013. Det kan innebära att de bestämmelser som jag prövar inte kommer att finnas i den slutliga detaljplanen, men prövningen utgår från de tankar som planförfattarna har just nu.

1.7 Disposition

Arbetet börjar med teorikapitel och fortsätter sedan med kapitel som innehåller prövning av detaljplanerna. Slutligen analyseras och diskuteras resultatet, vilket leder till en slutsats.

2 kap. Fastighetsplaner

Kapitlet redogör för bakgrunden till att planinstitutet fastighetsplaner infördes och beskriver vad som kunde bestämmas i en fastighetsplan.

3 kap. Fastighetsindelningsbestämmelser

Förarbeten och propositioner angående antagande av den nya PBL beskrivs i detta kapitel. Vidare beskrivs fastighetsindelningsbestämmelser och när och hur det ska användas.

4 kap. Övriga bestämmelser

Detta kapitel redogör för vilka lagrum och bestämmelser som i övrigt påverkar införandet av fastighetsindelningsbestämmelser.

5 kap. Avtal

I kapitlet om avtal beskrivs markanvisningsavtal och exploateringsavtal, då de är ett alternativ till fastighetsindelningsbestämmelser.

6 kap. Bo01, Västra Hamnen i Malmö

Kapitlet innehåller prövning av bestämmelser i detaljplanen för Bo01 utifrån villkor i ÄPBL och PBL.

7 kap. LinköpingsBo2016, Vallastaden i Linköping

Detaljplanebestämmelser i planen för LinköpingsBo2016 prövas utifrån villkor i PBL.

8 kap. Problem med detaljplanerna innan, under och efteråt

En sammanställning utifrån intervjuerna av vad som varit problematiskt under planprocessen och efter plangenomförandet för Bo01 och LinköpingsBo2016, beskrivs.

9 kap. Intervjuer

En sammanställning av intervjuer som har genomförts visas i detta kapitel.

10 kap. Analys och diskussion

Det som kommit fram under arbetets gång analyseras och diskuteras i detta kapitel.

11 kap. Slutsats

I slutsatsen presenteras resultatet av arbetet.

2 Fastighetsplaner

År 1987 infördes ÄPBL och därmed möjligheten att inrätta fastighetsplaner. Detta kapitel redogör för bakgrunden till införandet av lagen, vilka detaljplanebestämmelser rörande fastighetsindelning och gemensamhetsanläggningar som kunde göras samt en beskrivning av fastighetsplaner och dess bestämmelser och villkor.

2.1 Bakgrund

ÄPBL ersatte bland annat byggnadslagen och byggnadsstadgan och i ytterligare lagar gjordes ändringar.¹

Anledningen till varför ÄPBL infördes var bland annat för att plansystemet behövde förenklas och moderniseras. Vidare fanns det behov av att införa en obligatorisk översiktsplan som skulle kunna förenas med områdesbestämmelser, man ville avveckla nybyggnationsförbudet som fanns då, beslutsfattandet skulle decentraliseras och medborgarinflytandet behövde förbättras.²

Innan ÄPBL tillkom fanns det bestämmelser om tomtindelning i byggnadslagen från 1947³. Dessa tomtindelningar hade från början en fastighetsbildande verkan men när FBL tillkom upphörde möjligheten att bilda fastigheter endast med tomtindelningsbestämmelser i planen. Bestämmelserna kom då att användas bland annat till att lägga ut servitut och samfälligheter för att på så sätt säkerställa ett effektivt markutnyttjande. De användes då i begränsad omfattning⁴.

När ÄPBL tillkom fanns det ett behov av ett nytt planinstitut som skulle motsvara de gamla tomtindelningarna. Institutet skulle ge en helhetsbild av utformningen av fastighetsindelningen och dessutom fanns det behov av att kunna medge vissa tvångsåtgärder för att på så sätt kunna påskynda plangenomförandet i vissa fall. Även frågor om fastighetssamverkan, som exempelvis gemensamhetsanläggningar, tycktes vore lämpligt att kunna pröva i ett planbeslut⁵.

2.2 Proposition 1985/86:1. Äldre plan- och bygglagen

Propositionen som föregick instiftandet av ÄPBL diskuterade de rättsverkande följder som fastighetsplanen skulle få. Först och främst skulle bestämmelser i planen om indelningen i fastigheter vara bindande. Kommunen och enskilda skulle också ges rätt att lösa in fastigheter grundat på planens bestämmelser, vilket även fanns beskrivet i de tidigare tomtindelningarna. Båtnadsvillkoret i fastighetsbildningslagen skulle prövas redan under planarbetet. Fastighetsplanen skulle också vara bindande vad gäller bestämmelser om gemensamhetsanläggningar, vilka anläggningar som skulle vara gemensamma, vilket utrymme som skulle tas i anspråk och vilka fastigheter som

¹ Prop. 1985/86:1, 51

² Ibid, 68

³ Julstad, (2011), 84

⁴ Prop. 1985/86:1, 209

⁵ Ibid

skulle delta. Väsentlighetsvillkoret och båtnadsvillkoret för gemensamhetsanläggningar skulle prövas redan i planprocessen och likaså för ledningsrätter⁶.

För att kunna anta fastighetsplanen fick den inte strida mot detaljplanen i samma område, om det inte var en mindre avvikelse. Avvikelse var av mindre art om den inte stred mot planens syfte. Fastighetsplanen skulle inte utom i undantagsfall, vara möjlig att ändra under genomförandetiden. Upprättades den samtidigt som detaljplanen skulle den behandlas och beslutas tillsammans med den⁷.

2.3 Detaljplanebestämmelser

5 kap. 7 § ÄPBL

Utöver vad som enligt 3 § skall redovisas i detaljplanen får i planen bestämmas om

(...)

12. principerna för fastighetsindelningen och för inrättande av gemensamhetsanläggningar

I detaljplanen kunde vissa genomförandefrågor regleras enligt ÄPBL. Till exempel principerna för fastighetsindelning kunde bestämmas, vilka innebar en möjlighet att reglera storleksgränserna för fastigheter och att förbjuda viss fastighetsbildning. Även riktlinjer för inrättande av gemensamhetsanläggningar kunde anges. Prövning av väsentlighets- och båtnadsvillkor gjordes dock inte förrän bestämmelser om gemensamhetsanläggning togs in i en fastighetsplan⁸.

2.4 Bestämmelser om fastighetsplan

Fastighetsplanen var inte obligatorisk men kunde användas i olika sammanhang inom detaljplanelagda områden, exempelvis för att med bindande verkan skapa en gemensamhetsanläggning⁹.

2.4.1 När en fastighetsplan kunde antas

6 kap. 3 § ÄPBL

I fastighetsplan kan för områden som omfattas av detaljplan meddelas bestämmelser om markens indelning i fastigheter och om servitut, ledningsrätt och liknande särskilda rättigheter samt om gemensamhetsanläggningar.

Fastighetsplan skall antas om

- 1. det behövs för genomförande av en ändamålsenlig indelning i fastigheter,*
- 2. detaljplanens genomförande i andra fall underlättas genom en*

⁶ Prop. 1985/86:1, 211

⁷ Ibid, 214

⁸ Didón, Magnusson, Millgård & Molander, 5 kap. 7§ ÄPBL

⁹ Ibid, 6 kap. 3§ ÄPBL

fastighetsplan,

3. en fastighetsägare begär det och planen inte är uppenbart onödig.

Endast för områden som är detaljplanelagda kunde fastighetsplaner antas, men det innebar dock att detaljplanen och fastighetsplanen kunde upprättas samtidigt. Planen kunde omfatta kvartersmark likaväl som mark för allmän plats, till exempel gator och parker¹⁰.

Planen och bestämmelserna i planen kunde bara tillskapas om det fanns behov för genomförandet av en ändamålsenlig fastighetsindelning, vilket innebar att behov fanns av att göra bestämmelserna bindande. Vidare kunde en fastighetsplan antas om det i övrigt underlättade planens genomförande, avseende framför allt gemensamhetsanläggningar, eller om en fastighetsägare begärde det och byggnadsnämnden inte ansåg att planen var omotiverad¹¹.

2.4.2 Villkorsprövning

6 kap. 4 § ÄPBL

Fastighetsplanen skall omfatta ett lämpligt avgränsat område. Skälig hänsyn skall tas till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande. Om planen skall reglera markens indelning i fastigheter eller om den skall ge bestämmelser om servitut och liknande särskilda rättigheter, tillämpas 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen (1970:988).

Om planen skall reglera inrättandet av en gemensamhetsanläggning, tillämpas 5 och 6 §§ anläggningslagen (1973:1149). Skall den ge bestämmelser om ledningsrätt, tillämpas 6 § ledningsrättslagen (1973:1144).

Fastighetsplanen skulle göras för ett lämpligt avgränsat område, vilket tidigare gällande tomtindelningar innebar att tomtindelningar skulle göras i ett sammanhang för ett helt kvarter om det var möjligt¹².

Därtill skulle fastighetsbildningslagens 3 kap. 1§ om enkel och ändamålsenlig fastighetsindelning prövas, då det gällde indelning av mark i fastigheter¹³. Även anläggningslagen 5 och 6 §§ och ledningsrättslagen 6§ skulle prövas, om bestämmelserna gällde gemensamhetsanläggning eller ledningsrätt. I anläggningslagen prövades väsentlighets- och båtnadsvillkoret och i ledningsrättslagen båtnadsvillkoret. Dessa prövningar behövde sedan inte göras i efterföljande förrättningar¹⁴.

¹⁰ Didón, Magnusson, Millgård & Molander, 6 kap. 3 § 1 st.

¹¹ Ibid, 2 st.

¹² Ibid, 6 kap. 4 § 1 st. ÄPBL

¹³ Ibid 2 st.

¹⁴ Ibid 3 st.

2.4.3 Överensstämmelse med detaljplanen

6 kap. 5 § ÄPBL

Fastighetsplanen får inte strida mot detaljplanen. Om syftet med detaljplanen inte motverkas, får dock mindre avvikelser göras. I sådana fall skall detaljplanen anses ha den utformning som framgår av fastighetsplanen.

Det fanns ett krav på att fastighetsplanen skulle överensstämma med detaljplanen. Om fastighetsplanen stred mot detaljplanen fick den inte upprättas men om avvikelsen var mindre och inte stred mot detaljplanens syfte fick den dock ändå göras¹⁵.

2.4.4 Fastighetsplanens innehåll

6 kap. 6 § ÄPBL

I den mån det behövs med hänsyn till syftet med fastighetsplanen skall i planen anges

- 1. områdets indelning i fastigheter,*
- 2. vilka servitut, ledningsrätter och liknande särskilda rättigheter som skall bildas, ändras eller upphävas,*
- 3. de anläggningar som skall utgöra gemensamhetsanläggningar,*
- 4. de fastigheter som skall delta i gemensamhetsanläggningarna och de utrymmen som skall tas i anspråk för anläggningarna.*

Fastighetsplanen kunde innehålla bestämmelser om områdets indelning i fastigheter, vilket motsvarar vad som tidigare reglerades genom tomtindelning. Bestämmelsen innebar att kvartersmark kunde delas in i tomter såväl som samfälligheter¹⁶.

Fastighetsplanen kunde vidare innehålla bestämmelser om läget för och innehållet i ledningsrätter och servitut. Även gemensamhetsanläggningar och vilka fastigheter som skulle delta i anläggningarna kunde redovisas i planen. Ytterligare regleringar av bebyggelsen, förutom dess indelning i fastigheter kunde inte göras med fastighetsplanen¹⁷.

¹⁵ Didón, Magnusson, Millgård & Molander, 6 kap.5§ ÄPBL

¹⁶ Ibid, 6 kap. 6§ ÄPBL

¹⁷ Julstad (2005) ,82

3 Fastighetsindelningsbestämmelser

I maj år 2011 infördes nya PBL (2010:900) som ersatte ÄPBL (1987:10) och lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk (1994:847). Lagen var ett resultat av ett antal utredningar och syftet med den var dels att förenkla plan och byggprocessen och dels att skärpa kontrollen av byggandet¹⁸. En förändring med den nya plan- och bygglagen var att planinstrumentet fastighetsplan försvann och ersattes med möjligheten att införa fastighetsindelningsbestämmelser i detaljplan¹⁹. Detta för att användningen av fastighetsplanen inte hade minskat men behovet av att kunna reglera fastighetsindelningen fortfarande bestod²⁰. Kapitlet berör främst gemensamhetsanläggning, fastighetsindelning och servitut, då arbetet har avgränsats till att behandla endast dessa fastighetsindelningsbestämmelser.

3.1 Betänkanden och proposition

Inför införandet av PBL gjordes flera utredningar. SOU 2005:77 ”Får jag lov? Om planering och byggande” tar upp fastighetsindelningsbestämmelser och fastighetsplan och den kommer nedan att redogöras för. De andra utredningarna, exempelvis SOU 2009/10:184 ”Åtgärdsprogram och tillämpningen av miljö kvalitetsnormer”, SOU 2008:68 ”Bygg – helt enkelt” och SOU 2009/10:215 ”Mark- och miljödomstolar” beskrivs inte då de inte är relevanta. Vidare redogörs för propositionen om PBL.

3.1.1 SOU 2005:77. ”Får jag lov? Om planering och byggande”

Regeringen beslutade år 2002 att tillsätta en kommitté som skulle se över den befintliga plan- och bygglagen²¹. Översynen resulterade i ett förslag till ändringar i ÄPBL²².

Bakgrunden till förarbetet var att sedan ÄPBL kom till år 1987 hade samhället förändrats och därmed fanns det ett behov av att reformera lagen för att göra den mer ändamålsenlig²³. De problem som var grunden till förarbetet var bland annat att samordning mellan olika lagstiftningar behövde förbättras för att användningen av resurser på så sätt skulle bli mer effektiv. Kommunernas planläggning behövde samordnas med annat beslutsfattande²⁴. Vidare var detaljplaner ofta för detaljerade, vilket riskerade att låsa områden för hårt till ett visst projekt och då medföra problem om bygglov istället söks för ett annat projekt²⁵.

¹⁸ Boverket, <http://www.boverket.se/Vagledning/PBL-kunskapsbanken/Allmant-om-PBL/Lagens-innehall-utveckling/>

¹⁹ Prop. 2009/10:170, 201

²⁰ SOU 2005:77, 572-573

²¹ Ibid, 4

²² Ibid, 29

²³ Ibid, 171

²⁴ Ibid, 175

²⁵ Ibid, 177

Förändringarna som föreslogs i förarbetet för att komma till rätta med problemen var bland annat att det skulle bli möjligt att ändra detaljplaner under genomförandetiden för att till exempel reglera fastighetsindelningen²⁶.

En annan förändring som föreslogs handlade mer konkret om fastighetsplanen. Problemet med planinstitutet var bland annat att användningen av planen hade minskat under senare år och tveksamheter hade uppstått om den skulle finnas kvar som genomförandeinstrument²⁷. Dock ansågs det i utredningen att syftet med fastighetsplanen fortfarande var relevant och att möjligheten att besluta om fastighetsindelningsbestämmelser och rättighetsfrågor med bindande effekt var nödvändig att ha kvar. Detta för att exempelvis säkra enskilda fastighetsägares rättigheter, vars fastighetsbildning berörs först i ett senare skede²⁸.

Även fastighetsindelningsbestämmelserna som ett medel för att kunna påskynda genomförandeprocessen ansågs i förarbetet viktigt. Det var dock inget vanligt sätt att gå tillväga, men tvångsåtgärderna var i vissa fall ändå nödvändiga gällande åtgärder som inte kan genomföras enligt förrättningslagstiftningen utan stöd i fastighetsplan. Detta för att över huvud taget kunna genomföra den enskilda planen²⁹.

Vidare borde möjligheten att inrätta gemensamhetsanläggning och bestämma utformningen av anläggningen med bindande verkan redan i planprocessen finnas kvar, enligt utredningen. Däremot ansågs det inte vara nödvändigt att kommunen som tidigare enligt en fastighetsplan skulle kunna lösa in delar av fastigheter som tillsammans ska utgöra en fastighet. Detta hade använts i en så liten omfattning att behovet ansågs begränsat³⁰.

Sammanfattningsvis var syftet med fastighetsplanen och dess användning fortfarande aktuell men frågan var om formen på planinstrumentet skulle ändras³¹.

Utredningen kom fram till att bestämmelser motsvarande de som kunde intas i en fastighetsplan istället skulle föras in i detaljplanen. Skillnaden mellan planinstitutet är endast preciseringsgraden, i övrigt regleras samma bestämmelser. En positiv effekt med att ta in fastighetsindelningsbestämmelser i detaljplanen skulle även bli att samordningen underlättas och bestämmelserna redovisas i ett sammanhang³².

Rörande planändringar under genomförandeprocessen sades i förarbetet att ett undantag från förbudet mot planändringar borde införas då det gäller fastighetsindelningsbestämmelser. Bestämmelserna skulle då vara möjliga att införa under genomförandetiden med villkoret att de inte strider mot annan

²⁶ SOU 2005:77, 471

²⁷ Ibid, 572

²⁸ Ibid, 572 -573

²⁹ Ibid, 573

³⁰ Ibid, 574

³¹ Ibid, 574

³² Ibid, 574-575

planbestämmelse. Det skulle endast vara möjligt att införa nya fastighetsindelingsbestämmelser, inte att ändra redan befintliga bestämmelser i planen³³.

Förarbetet beskrev även att båtnadsvillkoret i 5 kap. 4§ FBL skulle prövas när servitut eller bestämmelser om fastighetsindelning infördes i en detaljplan. En ytterligare prövning vid en senare förrättning skulle då inte behövas göras³⁴. Det ansågs dock att det inte skulle vara ett krav för kommunen att ta med fastighetsindelingsbestämmelserna i planen utan att möjligheten endast ska användas vid behov för att kunna genomföra en ändamålsenlig indelning i fastigheter eller om detaljplanens genomförande i övrigt underlättas³⁵.

Dessutom sas det i förarbetet att den dåvarande möjligheten för fastighetsägare att kräva att en fastighetsplan antas, inte längre är relevant och inte heller lämplig att behålla när fastighetsindelingsbestämmelser tas in i detaljplanen. Det är en gammal bestämmelse från tiden med tomtindelningar, då kravet för att få bygga var att kvarteret var indelat i fastigheter³⁶.

3.1.2 Proposition 2009/10:170. ”En enklare plan- och bygglag”

I propositionen sas det att sedan PBL antogs år 1987 har problem med lagen uppstått och uppmärksammas. Framför allt har det handlat om brister i tillämpningen och även att samhället har hunnit förändras sedan lagen trädde i kraft. Tillämpningsproblemen har handlat om att detaljplanerna har tenderat att bli allt mer detaljerade och att samordningen mellan olika regelverk är bristfällig vilket leder till ineffektivitet³⁷.

Gällande fastighetsplanen går lagförslaget sammanfattningsvis ut på att det tas bort som planinstrument. Istället ska bestämmelser om fastighetsindelning etc. kunna föras in i detaljplanen. Dessutom ska det bli möjligt att bestämma om minsta och största storlek på fastigheter och även att bestämma om markreservat för gemensamhetsanläggningar³⁸.

Skälen till lagförslaget följer till stor del PBL-kommitténs förslag i SOU 2005:77³⁹, se ovan.

Propositionen fastslår att fastighetsplan och detaljplan har liknande regler då det gäller planhandlingar, förfarande och rättsliga effekter. Vidare säger propositionen att det är en fördel om samtliga effekter som en plan har rörande fastighetsägare,

³³ SOU 2005:77, 576

³⁴ Ibid, 576

³⁵ Ibid, 576-577

³⁶ Ibid, 577

³⁷ Prop. 2009/10:170, 127

³⁸ Ibid, 201

³⁹ Ibid, 202-203

redovisas i ett sammanhang. Dubbla förfaranden undviks om fastighetsindelningen berörs i detaljplanen och inte som nu i fastighetsplanen⁴⁰.

Vad som, enligt propositionen, inte ska överföras från fastighetsplanen till detaljplanen är möjligheten för fastighetsägare att begära att fastighetsplan antas, då detta inte längre är relevant. Vad som dock bör överföras är möjligheten att införa bestämmelser om fastighetsindelning under detaljplanens genomförandetid⁴¹.

Ny bestämmelse som blir möjlig att lägga till i detaljplanen är en bestämmelse om största eller minsta storlek på fastigheterna inom planen. Bestämmelsen som finns nu, om möjligheten att bestämma om ”principerna för fastighetsindelningen och för inrättande av gemensamhetsanläggningar” är för oklar och vag och tjänar inte sitt syfte. Vidare ska kommunen nu också ha möjlighet att bestämma om markreservat för gemensamhetsanläggningar. Tidigare var det möjligt att reglera principer för inrättande av gemensamhetsanläggningar, men i den nya bestämmelsen blir det enligt propositionen, tydligare⁴².

3.2 Nya bestämmelser i PBL efter borttagande av fastighetsplan

Enligt den nya bestämmelsen i PBL som kom till när planinstitutet fastighetsplan togs bort, har kommunen möjlighet att i en detaljplan bestämma om minsta och största storlek på fastigheter och om markreservat för gemensamhetsanläggningar. Vidare får kommunen reglera fastighetsindelningen genom bestämmelser som detaljerat visar indelningen i fastigheter, vilka ledningsrätter och servitut som ska bildas, upphävas eller ändras, samt bestämmelser om gemensamhetsanläggningar⁴³.

4 kap. 18§ PBL

I en detaljplan får kommunen bestämma en största eller minsta storlek på fastigheter, bestämma markreservat för gemensamhetsanläggningar samt, om det behövs för genomförandet av en ändamålsenlig indelning i fastigheter eller för att annars underlätta detaljplanens genomförande, bestämma

- 1. hur området ska vara indelat i fastigheter,*
- 2. de servitut, ledningsrätter och liknande särskilda rättigheter som ska bildas, ändras eller upphävas,*
- 3. de anläggningar som ska utgöra gemensamhetsanläggningar, och*
- 4. de fastigheter som ska delta i gemensamhetsanläggningarna och de utrymmen som ska tas i anspråk för anläggningarna.*

En detaljplanebestämmelse om markens indelning i fastigheter eller om servitut eller liknande särskilda rättigheter ska vara förenlig med 3 kap. 1 § och 5 kap. 4 § första stycket fastighetsbildningslagen (1970:988).

En detaljplanebestämmelse om inrättande av en gemensamhetsanläggning ska

⁴⁰ Prop. 2009/10:170, 203

⁴¹ Ibid, 203-204

⁴² Ibid, 204

⁴³ Boverket, 146

vara förenlig med 5 och 6 §§ anläggningslagen (1973:1149). En detaljplanebestämmelse om ledningsrätt ska vara förenlig med 6 § ledningsrättslagen (1973:1144).

3.2.1 Största och minsta fastighetsstorlek

Första stycket i 4 kap. 18§ PBL beskriver att kommunen får bestämma om största och minsta storlek på fastigheter. I ÄPBL 5 kap. 7§ 12 p. kunde man besluta om ”principerna för fastighetsindelningen”. Orsaken till förändringen är endast att förtydliga syftet⁴⁴. Bestämmelsen om största eller minsta storlek på fastigheter är ofta använd för att reglera exploateringsgraden inom ett område⁴⁵.

3.2.2 Markreservat för gemensamhetsanläggningar

Formuleringen rörande markreservat har också ändrats sedan ÄPBL. Tidigare hette det att ”principerna för inrättande av gemensamhetsanläggningar” kunde bestämmas i en detaljplan. Nu är det preciserat att kommunen endast kan bestämma vilka områden som ska vara markreservat.

Markreservaten markeras i detaljplanen med bokstaven g och bestämmelsen innebär att marken ska hållas tillgänglig för att kunna disponeras som gemensamhetsanläggning. Det är dock inte bindande och innebär inte att en anläggning måste inrättas på det området utan endast att möjligheten ska finnas att ha en anläggning där och en garanti för att inget annat byggs som hindrar ett inrättande⁴⁶.

3.2.3 Fastighetsindelingsbestämmelser

Det tidigare planinstrumentet fastighetsplan motsvarar de nu gällande fastighetsindelingsbestämmelserna. Kommunen kan använda dessa om det inte bedöms tillräckligt att besluta om största och minsta fastighetsstorlek eller om markreservat för gemensamhetsanläggningar.

Med fastighetsindelingsbestämmelser kan man bestämma

- hur området ska vara indelat i fastigheter
- om servitut, ledningsrätter eller liknande särskilda rättigheter ska bildas, ändras eller upphävas
- Vilka anläggningar som ska utgöra gemensamhetsanläggningar, vilka fastigheter som ska delta i dem samt vilka utrymmen som ska tas i anspråk för anläggningarna⁴⁷.

⁴⁴ Didón, Magnusson, Molander & Adolfsson, 4 kap.18 § 1 st. PBL

⁴⁵ Boverket, 147

⁴⁶ Ibid

⁴⁷ Ibid, 148

3.2.4 När bestämmelserna används

Syftet med att införa fastighetsindelingsbestämmelser ska vara för att de krävs för att få till stånd en ändamålsenlig indelning i fastigheter eller för att annars underlätta planens genomförande⁴⁸.

När bestämmelserna i praktiken bör införas i detaljplanen är till exempel när en gemensam parkeringsanläggning eller gårdssanering är nödvändig för att genomföra en detaljplan, när ett kvarters ägostruktur är splittrad och utbyggnaden sker successivt eller när man vill bevara ett fastighetsmönster av betydelse för en viss kulturmiljö⁴⁹.

Framför allt ska fastighetsindelingsbestämmelser användas när en särskild lösning söks på fastighetsindelningen eller när lokaliseringen av en gemensamhetsanläggning eller ett servitut måste bestämmas⁵⁰.

3.2.5 Villkorsprövning

Vid införande av fastighetsindelingsbestämmelser i detaljplan måste vissa villkor i fastighetsbildningslagen, ledningsrättslagen och anläggningslagen prövas under planprocessen⁵¹.

3 kap. 1 § FBL

Fastighetsbildning ska ske så att varje fastighet som nybildas eller ombildas blir med hänsyn till belägenhet, omfattning och övriga förutsättningar varaktigt lämpad för sitt ändamål. Härvid ska särskilt beaktas att fastigheten får en lämplig utformning och tillgång till behövliga vägar utanför sitt område. Om fastigheten ska användas för bebyggelse, ska den vidare kunna få godtagbara anordningar för vatten och avlopp. Fastighetsbildning får inte äga rum, om den fastighet, som ska nybildas eller ombildas för nytt ändamål, inte kan antas få varaktig användning för sitt ändamål inom överskådlig tid. Fastighetsbildning får inte heller äga rum, om ändamålet med hänsyn till sin art och övriga omständigheter bör tillgodoses på något annat sätt än genom fastighetsbildning.

En tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme får ny- eller ombildas endast om det står klart att åtgärden är lämpligare än andra åtgärder för att tillgodose det avsedda ändamålet. Vid tillämpningen av första och andra styckena ska en sådan fastighetsbildnings särskilda karaktär beaktas. Därutöver gäller vad som föreskrivs i 1 a och 1 b §§. Lag (2009:183).

⁴⁸ Boverket, 148

⁴⁹ Boverket, <http://www.boverket.se/Vagledning/PBL-kunskapsbanken/Detailjplanering/Planbestammelser/Administrativa-bestammelser/Fastighetsindelning/>

⁵⁰ Boverket, <http://www.boverket.se/Vagledning/PBL-kunskapsbanken/Detailjplanering/Planbestammelser/Administrativa-bestammelser/Fastighetsindelning/>

⁵¹ Boverket, 149

5 kap. 4 § FBL

Fastighetsreglering får ske, under förutsättning att lämpligare fastighetsindelning eller eljest mer ändamålsenlig markanvändning vinnas samt att fördelarna härav överväger de kostnader och olägenheter som regleringen medför.

Åtgärden är dock ej tillåten, om den skulle väsentligt försvåra eller fördyra en mer omfattande reglering som behövs och som kan väntas inom en nära framtid.

Gällande bestämmelser om markens indelning i fastigheter eller om servitut eller liknande särskilda rättigheter ska prövning göras utifrån 3 kap. 1§ och 5 kap. 4§ FBL. Hänvisningen till lämplighetsvillkoret i 3 kap. 1§ FBL betyder att fastighetsindelningen ska vara enkel och ändamålsenlig⁵². Fastigheterna som bildas ska vara varaktigt lämpad för sitt ändamål då det rör fastighetens belägenhet. Det betyder till exempel att bostadsfastigheter som placeras nära bullrande industrier kan anses olämpliga. Med hänsyn till utformning ska fastigheten som bildas eller ombildas också vara varaktigt lämpad, med innebörden att fastighetens form och storlek ska vara lämplig. Vidare ska fastigheter ha faktisk tillgång till väg, vilket inte behöver innebära att fastigheten har en rättslig tillgång till vägen. Även möjlighet att förse fastigheten med vatten och avlopp ska finnas. Slutligen måste fastigheten som bildas eller ombildas kunna komma att användas för sitt bestämda ändamål inom en nära framtid⁵³. Lämplighetsvillkoret ska prövas vid all ombildning eller nybildning av fastigheter⁵⁴.

Båtnadsvillkoret i 5 kap. 4 § FBL innebär att en lämpligare fastighetsindelning eller en mer ändamålsenlig markanvändning ska bli följd av en fastighetsregleringsåtgärd. Fördelarna med fastighetsregleringen ska överväga de kostnader och olägenheter som den leder till. Villkoret är dispositivt⁵⁵ och det ska prövas vid alla tvångsvisa fastighetsregleringsåtgärder, såsom överföring av mark från en fastighet till en annan och bildande av servitut⁵⁶.

5 § AL

Gemensamhetsanläggning får ej inrättas för annan fastighet än sådan för vilken det är av väsentlig betydelse att ha del i anläggningen.

6 § AL

Gemensamhetsanläggning får inrättas endast om fördelarna av ekonomisk eller annan art av anläggningen överväger de kostnader och olägenheter som anläggningen medför.

Gemensamhetsanläggning får icke inrättas för byggnad eller annan anläggning som ej hör till fastighet, om ökad kostnad eller annan olägenhet av

⁵² Didón, Magnusson, Molander & Adolfsson, 4 kap.18 § 2 st. PBL

⁵³ Julstad (2011), 111-112

⁵⁴ Ibid, 111

⁵⁵ Ibid, 101-102

⁵⁶ Ibid, 98

betydelse därigenom kan komma att uppstå för annan deltagare i gemensamhetsanläggningen. Lag (1987:126).

Vidare ska 5 och 6 §§ AL prövas då en fastighetsindelningsbestämmelse angående gemensamhetsanläggning ska införas i en detaljplan. Hänvisningen till 5 § AL innebär att planbestämmelsen ska vara förenlig med väsentlighetsvillkoret, vilket betyder att en gemensamhetsanläggning endast får inrättas för en sådan fastighet för vilken anläggningen är av väsentlig betydelse⁵⁷. Kravet innebär att fastigheten ska ha ett påtagligt behov av att ha tillgång till anläggningen. Om fastigheten redan har tillgång till en anläggning med samma funktion ska därför inte anslutning till anläggningen ske. Ett undantag är om anslutningen skulle medföra en påtaglig förbättring, exempelvis om körsträckan skulle minskas eller driftskostnaderna skulle bli lägre. Kravet uppfylls även om behovet av anläggningen inte finns för tillfället men väntas uppstå inom närmaste framtiden⁵⁸.

Hänvisningen till 6 kap. AL medför att båtnadsvillkoret måste vara uppfyllt för anläggningen. Innebörden är att fördelarna måste överstiga de kostnader och olägenheter som anläggningen medför⁵⁹. Båtnaden ska prövas för hela anläggningen och inte för varje fastighet för sig. Även sociala fördelar kan vägas in vid båtnadsprövningen. Anläggningen ska leda till en ekonomisk vinst då kostnader och olägenheter har dragits av från nyttan med anläggningen⁶⁰. Fördelarna med anläggningen är exempelvis förbättrad möjlighet att använda fastigheterna som ingår i anläggningen, då det bör öka fastighetsvärdet. Kostnader är bland annat de som uppstår vid anläggningens utförande och driftskostnader. Olägenheter är till exempel minskning av fastighetens värde och arbete som drabbar en delägare⁶¹.

6 § LL

Ledningsrätt får ej upplåtas, om ändamålet lämpligen bör tillgodoses på annat sätt eller olägenheterna av upplåtelsen från allmän eller enskild synpunkt överväger de fördelar som kan vinnas genom den. Lag (1987:127).

Även båtnadsvillkoret i 6 § LL ska prövas då en bestämmelse om ledningsrätt ska införas i detaljplanen⁶².

3.2.6 Bindande bestämmelser i kommande förrättning

Att de nämnda villkoren prövas redan under planprocessen innebär att prövning av dessa villkor inte sker vid kommande förrättning⁶³, vilket står beskrivet i FBL, AL och LL.

⁵⁷ Julstad (2011), 4 kap. 18 § 3 st. PBL

⁵⁸ Lantmäteriet, 40-41

⁵⁹ Didón, Magnusson, Molander & Adolfsson, 4 kap.18 § 3 st. PBL

⁶⁰ Lantmäteriet, 52

⁶¹ Ibid, 53-54

⁶² Didón, Magnusson, Molander & Adolfsson, 4 kap. 18 § 3 st. PBL

5 kap. 4 a § FBL

Bestämmelsen i 4 § första stycket ska inte tillämpas om det i en detaljplan har meddelats bestämmelser om fastighetsindelning eller servitut och fastighetsbildningsbeslut meddelas under detaljplanens genomförandetid. Lag (2010:1003).

6 a § AL

Bestämmelserna i 5 och 6 §§ ska inte tillämpas om det i en detaljplan har meddelats bestämmelser om en gemensamhetsanläggning och anläggningsbeslut meddelas under detaljplanens genomförandetid. Lag (2010:1005).

6 a § LL

Bestämmelsen i 6 § ska inte tillämpas om det i en detaljplan har meddelats bestämmelser om en ledningsrätt och ledningsbeslut meddelas under detaljplanens genomförandetid. Lag (2010:1004).

En ny prövning av villkoren görs inte under detaljplanens genomförandetid och även efter genomförandetidens utgång är bestämmelserna bindande på så sätt att lantmäterimyndigheten inte kan besluta om annan fastighetsindelning. Villkorsprövningen är dock inte bindande, vilket innebär att om myndigheten skulle göra en ny villkorsprövning och komma fram till att något villkor inte uppfylls, blir följden att någon fastighetsbildning överhuvudtaget inte är genomförbar⁶⁴.

I fall där tvångsåtgärder krävs eller då det finns behov av att genomförandet sker på ett visst sätt är fastighetsindelningsbestämmelser ett redskap för att åstadkomma en viss fastighetsindelning. Behovet av överenskommelser är nämligen mindre då fastighetsindelningsbestämmelser finns⁶⁵.

⁶³ Didón, Magnusson, Molander & Adolfsson, 4 kap. 18 § 2 st., 3 st. PBL

⁶⁴ Boverket, 150

⁶⁵ Ibid

4 Övriga bestämmelser

Kapitlet tar upp övriga bestämmelser som rör fastighetsindelningsbestämmelser. En redogörelse görs av villkoret som säger att en detaljplan kan ändras under genomförandetiden, de övriga villkor som ska prövas vid fastighetsbildning eller anläggningsförrättning samt av övergångsbestämmelserna vid införandet av PBL.

4.1 Ändringar under genomförandetiden

4 kap. 39 § PBL

En detaljplan får inte ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång, om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Första stycket gäller inte om ändringen eller upphävandet behövs

- 1. på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen, eller*
- 2. för införande av bestämmelser enligt 18 § första stycket.*

Under genomförandetiden får en detaljplan inte ändras eller upphävas om en berörd fastighetsägare är emot det. Undantaget är om ändringar i detaljplanen görs för att införa fastighetsindelningsbestämmelser. Anledningen till detta undantag är att göra det möjligt för kommuner att använda ett tvåstegsförfarande som tidigare har varit brukligt gällande fastighetsplaner. Genom att föra in bestämmelser om fastighetsindelning i detaljplanen, kan även detaljplaner som annars skulle ha varit svåra att få till stånd genomföras. Bestämmelserna blir bindande i planen och därmed kan fastighetsbildningen ändå komma till stånd, trots skilda uppfattningar hos fastighetsägare⁶⁶.

4.2 Paragrafer som ska prövas i efterkommande förrättning

Som tidigare skrivet ska vissa paragrafer prövas redan vid framtagandet av planen då fastighetsindelningsbestämmelser införs och dessa ska sedan inte prövas vid efterföljande lantmäteriförrättning. De paragrafer som inte är undantagna, utan som ska prövas vid förrättningen kommer här tas upp. Paragraferna kommer beskrivas utifrån vilken förrättning det handlar om; bildande av gemensamhetsanläggning eller fastighetsbildning, vilket är följderna av bestämmelser om fastighetsindelning i detaljplanen. Paragrafer som rör ledningsrätter berörs inte då examensarbetet har avgränsats till att inte behandla dessa.

4.2.1 Fastighetsbildning

Paragrafer som prövas redan under planprocessen är lämplighetsvillkoret i 3 kap. 1 § FBL och båtnadsvillkoret i 5 kap. 4 § FBL.

⁶⁶ Boverket, 152

Planvillkor

Planvillkoret i 3 kap. 2 § FBL ska prövas för alla fastighetsbildningsåtgärder och innebär att fastighetsbildningen måste överensstämma med gällande detaljplan eller områdesbestämmelser. Det medför att ändamålet som står beskrivet i planen måste följas och likaså gällande användningsgränserna. Mindre avvikelser får dock göras om syftet med planen eller bestämmelserna inte motverkas⁶⁷. Vidare måste fastighetsbildningen ske så att gällande naturvårdsföreskrifter eller bestämmelser om markanvändning följs om dessa bestämmelser finns i området⁶⁸.

Fastighetsreglering

Förbättringskravet i 5 kap. 5 § 1 st. FBL innebär att endast om den egna fastigheten förbättras kan andra fastigheter tvingas in i åtgärder. Bedömningen sker utifrån fastighetens utformning för avsatt ändamål⁶⁹. Undantag finns för onyttiga samfälligheter⁷⁰. Villkoret är dispositivt om ägarna till berörda fastigheter medger det, enligt 5 kap. 18 § 1 st. 1p FBL. Opinionsvillkoret i 2 och 3 st. i samma paragraf innebär att om en fastighetsreglering söks av någon som inte är sakägare eller att regleringen gör att fastigheten förbättras mer än vad som krävs, måste det finnas en positiv opinion bland sakägarna. I annat fall kan förrättningen inte genomföras⁷¹. Undantag finns från regeln då behovet av fastighetsregleringen är särskilt angeläget⁷².

Utformning av fastighetsregleringen ska följa vad som sägs i ansökan, enligt 5 kap. 6 § FBL. Då regleringen syftar till att göra en allmän förbättring av området, ska omfattningen bestämmas så att största möjliga fördelar fås av regleringen. Om olika sätt finns för hur regleringen ska genomföras ska det sätt väljas som ger bästa möjliga ekonomiska nettoresultat⁷³. Den sista bestämmelsen är dispositiv⁷⁴.

Villkoret om byggnadsskydd i 5 kap. 7 § FBL innebär ett förbud mot att överföra mark med byggnad om byggnaden är fastighetstillbehör till den aktuella fastigheten. Överföring kan dock genomföras om byggnaden är tillbehör till en annan fastighet än vilken den står på⁷⁵. Avtalsrättigheter som servitut och nyttjanderätter kan komma att upphöra vid marköverföring, och ledningsägarens rätt måste därför tryggas i förrättningen. Bestämmelserna om byggnadsskydd är dispositiva⁷⁶.

⁶⁷ Julstad (2011), 118-119

⁶⁸ Ibid, 119

⁶⁹ Ekbäck (2009), 120

⁷⁰ Ibid, 121

⁷¹ Ibid

⁷² Ibid, 122

⁷³ Ibid, 123

⁷⁴ Ibid, 124

⁷⁵ Ibid, 125

⁷⁶ Ibid, 126

Fastighetsskyddet i 5 kap. 8 § FBL innebär att en fastighet inte får förändras så att påtagliga olägenheter uppkommer⁷⁷. En fastighet får heller inte förändras så att graderingsvärdet minskas eller ökas så mycket att avsevärd olägenhet uppstår⁷⁸.

Skydd för inteckningar står beskrivet i 5 kap. 18 § 2 st. FBL⁷⁹.

Servitut

Kravet på väsentlig betydelse i 7 kap. 1 § FBL innebär att servitutet ska vara av väsentlig betydelse för fastighetens ändamålsenliga användning för att kunna bildas. Vidare får servitutet inte gälla endast för en viss tid och heller inte innebära att ägaren till den belastade fastigheten ska utföra någon positiv prestation. Undantag finns dock om fastighetsägarna kommer överens därom. Servitut får inte bildas för skogsfång och inte heller om servitutet kan bildas genom annan lag. Bildas dock servitutet i samband med annan fastighetsbildningsåtgärd är det i vissa fall tillåtet⁸⁰.

4.2.2 Bildande av gemensamhetsanläggning

Paragraf som prövas redan vid antagande av planen är väsentlighetsvillkoret och båtnadsvillkoret, 5 och 6 §§ AL. Utöver dessa, vilka som sagt inte ska prövas vid en senare förrättning, finns det ett antal paragrafer som ska prövas vid en förrättning om att bilda gemensamhetsanläggning.

Stadigvarande betydelse, definition av gemensamhetsanläggning

Kraven på en gemensamhetsanläggning enligt 1 § 1st. AL är att anläggningen ska vara gemensam för minst två fastigheter och att ändamålet är av stadigvarande betydelse för fastigheten. Med stadigvarande betydelse menas att ändamålet inte kan vara tillfälligt. Det kan dock vara tidsbegränsat. Både planerade och befintliga anläggningar kan bli gemensamhetsanläggningar⁸¹. Gemensamhetsanläggningen ska tillgodose ett visst ändamål knutet till de deltagande fastigheterna⁸².

Till skydd för enskilda intressen

Innebörden av opinionsvillkoret i 7 § AL är att anläggningen som ska bildas måste ha ett visst stöd bland fastighetsägarna. Störst vikt ska vid prövning av villkoret, ges åt synpunkter från de sakägare som har störst nytta av gemensamhetsanläggningen⁸³. Undantag till regeln är om det är synnerligen angeläget att anläggningen bildas, med skälet att allmänheten har ett intresse av att få till stånd en ändamålsenlig

⁷⁷ Ekbäck (2009), 126

⁷⁸ Ibid, 127

⁷⁹ Ibid, 149

⁸⁰ Julstad (2011), 104-105

⁸¹ Ekbäck (2007), 37

⁸² Lantmäteriet, 11

⁸³ Ekbäck (2007), 46

markanvändning, som exempelvis vägar och va-anläggningar. Gemensamhetsanläggningen kan då bildas utan hänsyn till sakägarnas opinion⁸⁴.

Regeln i 8 § AL om lokalisering och utförande av gemensamhetsanläggningen innebär att om det finns alternativa placeringar och utformningar ska en jämförelse göras av kostnaderna och de olägenheter och intrång som de möjliga placeringarna och utförandena bidrar till. Bestämmelsen är dispositiv då det gäller enskilda intressen, men tvingande när det handlar om berörda allmänna intressen⁸⁵.

Till skydd för allmänna intressen

Planvillkoret i 9 § AL motsvarar 3 kap. 2 § FBL och innebär att gemensamhetsanläggningen inte får strida mot planer och bestämmelser, exempelvis naturvårdsföreskrifter, som rör markanvändningen och heller inte ändamålsenligt strida mot planens eller bestämmelsens syfte. Mindre avvikelser får dock göras om syftet inte motverkas⁸⁶.

Den generella skyddsregeln i 11 § AL betyder att en gemensamhetsanläggning endast får bildas om det allmänintresse som talar för anläggningen väger tyngre än andra allmänna intressen, om sådana finns⁸⁷.

Upplåta utrymme för gemensamhetsanläggningen

Mark får tas i anspråk för anläggningen, enligt 12 § AL, om det inte orsakar synnerligt men. Synnerligt men innebär ett ”höggradigt intrång”. Mark får dock ändå tas i anspråk om den behövs för ett större antal fastigheter eller i övrigt är av väsentlig betydelse ur allmän synpunkt, men marken ska då lösas in⁸⁸.

Dispositiva regler

Regeln om dispositiva regler i AL finns i 16 §. Väsentlighetsvillkoret i 5 § AL är dispositivt om ägarna till alla de fastigheter som med tvång kan anslutas till anläggningen, medger det⁸⁹.

Dispositiv är även regeln om anläggningens lokalisering och utförande i 8 § AL om kravet är till skydd för enskilt intresse. Samma villkor gäller för avsteg från 12 § AL om i anspråkstagande av utrymme⁹⁰.

⁸⁴ Ekbäck (2007), 47

⁸⁵ Ibid, 48

⁸⁶ Ibid, 49-50

⁸⁷ Ibid, 52

⁸⁸ Ibid, 53-54

⁸⁹ Lantmäteriet, 115

⁹⁰ Ibid

4.3 Övergångsbestämmelser

När ÄPBL upphörde att gälla och PBL istället vann laga kraft, infördes övergångsbestämmelser (2010:900). Dessa säger att fastighetsplaner och tomtindelningar som gällde som fastighetsplaner, nu gäller som detaljplanebestämmelser enligt 4 kap. 18 § PBL, se övergångsbestämmelser (2010:900) 9 p. Vidare ska ÄPBL gälla för ärenden och mål, som påbörjats före den 2 maj 2011 och inte ännu avklarats, se övergångsbestämmelser (2010:900) 2 p.

Fastighetsindelingsbestämmelser i detaljplan

5 Avtal

Istället för att införa bestämmelser om fastighetsindelning, gemensamhetsanläggning och servitut i detaljplan, kan överenskommelser om detta göras i avtal mellan kommunen och den part som vill bygga. Avtalen kallas genomförandeval och två varianter finns det; markanvisningsavtal och exploateringsavtal. Dessa två varianter ska nedan beskrivas och dessförinnan ska allmänt beskrivas bakgrunden till avtal och varför de används.

5.1 Allmänt

Förhållandet med rättigheter och skyldigheter mellan kommun och fastighetsägare eller byggherrar är till stor del lagreglerad. Till exempel finns det lagrum som behandlar byggande och planering, tvångsreglering av mark för vägar m.m. samt utförande och drift av gemensamma anläggningar.

Parterna har dock möjlighet att ytterligare reglera rättigheter och skyldigheter dem emellan och det görs då med avtal. Avtalsformen brukar kallas genomförandeval då det gäller exploateringar som genomförs av professionella byggherrar eller exploatörer och av det finns det två varianter, exploateringsavtal och genomförandeval. Exploateringsavtal används då byggherren äger marken och markanvisningsavtal då marken ägs av kommunen ⁹¹.

Bakgrunden till användningen av genomförandeval och varför de har blivit allt mer viktiga vid exploatering är att det på 1990-talet skedde stora förändringar av förutsättningarna för bostadsbyggandet i Sverige. Tidigare hade det funnits bostadssubventioner som reglerade priserna för hyror, bostadsrättsavgifter, radhus och villor, vilket hade ersatts av ett marknadsorienterat byggande. Bostäderna byggs nu till marknadsmässiga priser av främst privata byggherrar. Kommunerna som ska er hålla övrig exploatering, som vägar och trafikanläggningar, service etc. har ofta ansträngd ekonomi och svårt att bekosta dessa investeringar. Det leder till att byggherrarna gör en vinst medan kommunerna belastas av kostnader på kort sikt. Detta obalanserade förhållande försöker kommunerna rätta till genom genomförandeval ⁹².

5.2 Exploateringsavtal

Vid användande av exploateringsavtal äger som sagt byggherren marken och kommunen agerar som planmyndighet som på grund av det kommunala planmonopolet kan bestämma när en detaljplan ska upprättas och inte. Exploateringsavtalet tecknas därför innan detaljplanen antas och normalt med villkoret att avtalet endast blir giltigt om detaljplanen vinner laga kraft.

Vanligt är även att ett föravtal tecknas innan planprocessen påbörjas, vilket benämns ramavtal i fråga om exploateringsavtal. Föravtalet skrivs för att byggherren därmed

⁹¹ Kalbro & Lindgren, 133

⁹² Kalbro & Smith, 3

ska kunna få en uppfattning om hur byggnationen kommer att gestalta sig och vilka exploateringskostnader som kommer att uppstå. Avtalet är endast preliminärt och ingen bindande förpliktelse från kommunens sida om framtida bebyggelse⁹³.

5.2.1 Lagrum

Kommunen är som sagt inte ägare av marken utan agerar som planmyndighet. Därav har kommunen ingen möjlighet att ställa villkor i exploateringsavtalet som går utöver vad lagstiftningen säger⁹⁴.

De allmänna lagstiftningar som finns rörande exploateringsavtalens utformning är bland annat regeringsformens legalitetsprincip, 1 kap. 1§ Regeringsformen som säger att alla offentlig organ, exempelvis kommuner, ska rätta sig efter gällande lagar. Vidare innebär objektivitetsprincipen, 1 kap. 9§ Regeringsformen, att kommunen måste agera opartiskt och sakligt, vilket exempelvis medför att lämplighetsreglerna i PBL ska följas vid planering av bebyggelse och att kommunen inte ska styras av vem som är markägare. Även likhetsprincipen, 1 kap. 9§ Regeringsformen ska följas, vilket till exempel betyder att alla byggherrar ska behandlas på ett likartat sätt⁹⁵.

Gällande kommunens rätt att ingå avtal beskrivs det i 2 kap. 1§ KL att en kommun har rätt att själv vårda angelägenheter som berör dess område, men inte rätt att ha hand om andra verksamheter. Allmänintresset är också viktigt att följa, vilket innebär att åtgärden ifråga ska tillgodose ett intresse, som ur samhällssynpunkt är viktigt. Vidare ska lokaliseringsprincipen följas, som betyder att kommunens åtaganden ska ha anknytning till kommunens område eller till kommunmedborgarna⁹⁶.

Även kommunallagens likställighetsprincip ska beaktas, då den säger att alla kommunmedborgare ska behandlas lika⁹⁷.

Förutom regeringsformens lagrum har avtalslagen regler om bland annat rättstridigt tvång och jämkning av oskäliga avtalsvillkor, 29 och 36 §§ AvtL⁹⁸.

Rättsregler som mer specifikt rör exploateringsavtal är framför allt reglerna i PBL. Avtalen får inte strida mot PBLs regler om utformningen av detaljplaner, 2 kap. PBL, och inte heller mot vad som får regleras i planen, 4 kap. 6-19 §§ PBL⁹⁹. Kommunen har dock rätt att ta ut en avgift för till exempel planläggning och bygglov. För kostnader för planprogram etc. får kommunen ta ut en planavgift som dock inte får

⁹³ Kalbro & Lindgren, 134

⁹⁴ Prop. 1985/86:1, 227-228

⁹⁵ Kalbro & Smith, 8-9

⁹⁶ Madell, 55

⁹⁷ Kalbro & Smith, 9

⁹⁸ Kalbro & Lindgren, 137

⁹⁹ Ibid

vara mer än kommunens självkostnader. Normalt regleras planläggnings- och utredningskostnaderna i exploateringsavtalet ¹⁰⁰.

Kommunen har också rätt att ta ut en avgift för anläggande av gator m.m. på allmän plats om kommunen är huvudman för dem i den mån det är skäligt med hänsyn till byggherrens nytta av planen. Däremot när det gäller vägar för gång- och cykeltrafik, betecknat med bokstaven x i planen, finns det inga lagrum som ger kommunen rätt att ta ut avgift för finansiering av anläggningen ¹⁰¹.

Vidare gällande parkering har kommunen rätt att göra en överenskommelse i exploateringsavtalet om att fastighetsägaren ska ersätta kommunen för kostnaden för inrättande av en parkering ¹⁰².

När det handlar om VA-ledningar är kommunen enligt LAV skyldig att se till att ledningar finns om det behövs för hälso- och miljöskyddet och om va-frågorna måste lösas i ett större sammanhang. För kostnaderna för ledningar har kommunen rätt att ta ut en taxa som bestäms utifrån de genomsnittliga kostnaderna inom hela va-verksamhetsområdet. Den är då inte säkert lika stor som anläggningskostnaden. Dock kan byggherren tvingas att ersätta kommunen för anläggningskostnaderna om det anses skäligt. I exploateringsavtal kan därför kommunen välja vilken lösning som ekonomiskt lämpar sig bäst i det fallet ¹⁰³.

Vidare har kommunen rätt att lösa in mark som ska användas som allmänna platser och ersättning ska då utgå till byggherren. Är det dock skäligt med hänsyn till att byggherren har stor nytta av planen i övrigt, kan han tvingas avstå marken utan ersättning och så är fallet ofta när det gäller professionella byggherrar. Även kvartersmark som ska användas för exempelvis en skola har kommunen rätt att lösa in. Om det gäller en allmän byggnad och det är skäligt kan fastighetsägaren vara tvingad att avstå utan ersättning ¹⁰⁴. Däremot när kommunen löser in mark för allmänna trafikanläggningar på kvartersmark i detaljplan, ska ersättning alltid utgå ¹⁰⁵.

5.3 Markanvisningsavtal

Vid tecknande av markanvisningsavtal äger kommunen marken och byggherren vill bebygga området. Innebörden av markanvisning är att byggherren får rätt att ensam förhandla med kommunen om förutsättningar för exploatering av mark ägd av kommunen. Vid påskrift av avtalet bekräftar dels kommunen att byggherren får markanvisningen och dels byggherren att han accepterar de villkor som gäller för markanvisningen. Avtalet är ett incitament för byggherren att börja projektera för

¹⁰⁰ Kalbro & Lindgren, 138

¹⁰¹ Ibid, 139

¹⁰² Ibid, 140

¹⁰³ Ibid, 140-141

¹⁰⁴ Ibid, 141

¹⁰⁵ Ibid, 142

byggnationen under detaljplanearbetet, då avtalet innebär en ensamrätt att förhandla med kommunen om uppförande av ny bebyggelse ¹⁰⁶.

5.3.1 Lagrum

De allmänna rättsregler som finns beskrivna ovan under exploateringsavtal, som legalitetsprincipen, likhetsprincipen och likställighetsprincipen, gäller även för markanvisningsavtal ¹⁰⁷.

Därutöver är markanvisningsavtal mindre bundet av rättsregler då kommunen i detta fall agerar som markägare och inte som en myndighet. Vilket pris för exploateringen och vilka villkor som ska gälla bestäms genom överenskommelser mellan parterna och begränsas inte i lika stor del av lagstiftningen. Viktigt är dock att kommunen inte blandar ihop sina roller som markägare respektive planmyndighet ¹⁰⁸.

Bestämmelser som kommunen dock ska följa vid inrättande av markanvisningsavtal är de EG-rättsliga bestämmelserna. De syftar till att förhindra att myndigheter ger stöd som hämmar konkurrensen. Mark ägd av kommunen får exempelvis inte säljas till ett pris som är lägre än marknadspriset, om det snedvrider konkurrensen. För att förhindra otillåtna försäljningar ska kommunerna följa ett förfarande utarbetat av EU-kommissionen som går ut på två principer; anbuds förfarande eller direktanvisning. Anbudsförfarande innebär att marköverlåtelse sker efter en öppen anbudsfrågan. En variant är markanvisningstävling där bäst anbud väljs, utifrån till exempel kostnad och förslag på byggnation ¹⁰⁹. Direkttilldelning betyder att marköverlåtelse sker utan anbuds förfarande vilket dock också ska leda till ett marknadsmässigt försäljningspris ¹¹⁰.

5.4 Innehåll i avtalen

Innehållet i exploateringsavtal respektive markanvisningsavtal är lika ¹¹¹. Avtalen är en överenskommelse mellan kommun och byggherre om dels ansvaret för utförande av olika åtgärder och dels hur finansieringen ska genomföras ¹¹².

Vanligt är att avtalen innehåller en bestämning av bebyggelsens utformning, vilket ofta visas i ett gestaltungsprogram, och en beskrivning av utformningen av allmänna platser. Vidare skrivs ofta in att befintlig vegetation ska skyddas under genomförandetiden, information om vem som har ansvar för sanering, vilken taxa för exempelvis va-anläggningar som byggherren ska erlagga till kommunen och vilken tidsplan som gäller för utförande av byggnationen ¹¹³.

¹⁰⁶ Kalbro & Lindgren, 144

¹⁰⁷ Ibid, 144-145

¹⁰⁸ Ibid, 145

¹⁰⁹ Ibid

¹¹⁰ Ibid, 146

¹¹¹ Ibid, 144

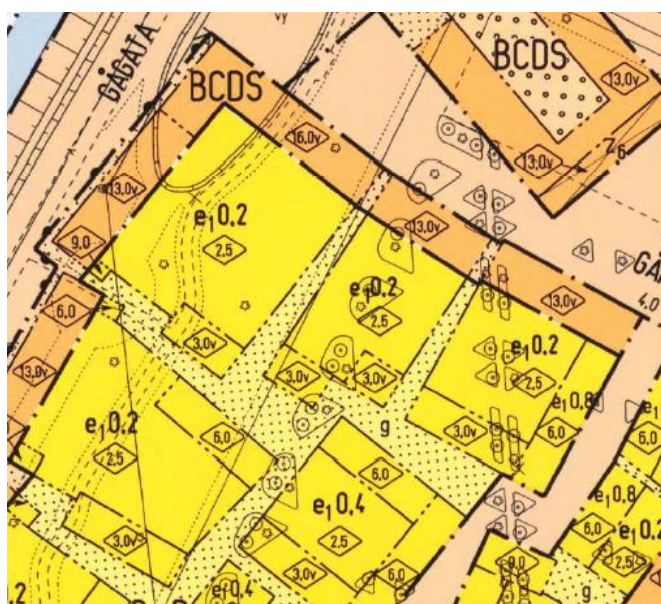
¹¹² Ibid, 135

¹¹³ Ibid

6 Bo01, Västra Hamnen i Malmö

En prövning ska här göras av bestämmelserna i detaljplanen för Bo01-området i Malmö, det som numera kan bestämmas med fastighetsindelingsbestämmelser, se figur 1. Inledningsvis beskrivs området Västra Hamnen där mässan Bo01 var placerad och därefter bakgrunden till mässan. Sedan redogörs för vilka bestämmelser om gemensamhetsanläggningar, fastighetsindelning och servitut som finns i planen, se figur 1 och dessa bestämmelser prövas utifrån de paragrafer som enligt PBL ska prövas då fastighetsindelingsbestämmelser förs in i en detaljplan.

Därefter beskrivs hur området faktiskt blev i efterhand, hur fastighetsindelningen blev och vilka gemensamhetsanläggningar och servitut som har bildats. Fastighetsindelningen, anläggningarna och servituten prövas utifrån de villkor som ska prövas då fastighetsindelingsbestämmelser läggs in i en detaljplan enligt nu gällande PBL.



Figur 1. En del av detaljplanen för Bo01. (Källa: Plankarta för detaljplan i Västra Hamnen, Malmö.)

6.1 Bakgrund

Västra hamnen i Malmö skapades under 1900-talet genom utfyllning i Öresund, då skeppsvarvet Kockums behövde expandera och utöka sin anläggning¹¹⁴. Under 1900-talet fram till oljekrisen 1973 gick företagets verksamhet väldigt bra men därefter försämrades det och Kockums varv lades slutligen ner under mitten av 1990-talet¹¹⁵. Saab-Scania etablerar sig 1980-talet på Kockums varvsområde vid Västra Hamnen

¹¹⁴ Rosberg, kapitel: Västra hamnens tillkomst

¹¹⁵ Ibid, kapitel: Kockums

som företaget lämnade vid nedläggning. Saab-Scantias tid vid Västra Hamnen blir dock kort då en sammanslagning med General Motors leder till nedläggning av fabriken i Malmö. Därefter år 1996, köptes marken och byggnaderna av Malmö Stad och blev sedermera bland annat mässområdet och det nya bostadsområdet Västra Hamnen ¹¹⁶.

Bomässan Bo01 var först tänkt att heta Bo 2000 och vara beläget på Ön i Limhamn. Bakgrunden var att Malmö hade vunnit en tävling år 1996 om att få arrangera en internationell bomässa och tanken var då att genomföra bomässan på Ön. I planen för bebyggelsen på Ön angavs ett antal miljömål, som till exempel att minska användningen av resurser och skapa sunda inomhusmiljöer. I början av 1998 togs beslutet om att flytta mässan ett år fram i tiden och till Västra Hamnen. Bomässan Bo01 skapades ¹¹⁷.

Anledning till varför mässan flyttades till Västra Hamnen var för att man såg en möjlighet att utveckla hamnen och de centrala delarna av staden, vilket ansågs viktigt. Byggherrar hade redan bjudits in till planarbetet med Ön i Limhamn och de deltog även i det fortsatta arbetet med planen för Västra Hamnen. Till slut skrev en grupp byggherrar på exploateringsavtal med kommunen och mässområdet i Västra Hamnen kunde börja bebyggas ¹¹⁸.

6.2 Gemensamhetsanläggningar

Bestämmelserna i planen om g-områden undersöks och beskrivs och därefter prövas dessa. Vidare prövas de gemensamhetsanläggningar som faktiskt bildades. Prövningen görs utifrån de villkor som enligt PBL ska prövas vid bildande av fastighetsindelningsbestämmelser. I de fall gemensamhetsanläggningarna inte hade kunnat genomföras på grund av att väsentlighetsvillkoret inte uppfylls prövas även kravet på stadigvarande betydelse för att undersöka om anläggningen ändå hade genomförts i avtal, eftersom väsentlighetsvillkoret då är dispositivt.

6.2.1 G-områden i detaljplanen

I detaljplanen finns g-områden utsatta i de nordvästra och sydvästra delarna av planen där det skulle finnas mindre stråk och gränder, se figur 1. Stråken och gränderna skulle ligga på kvartersmark och drivas som gemensamhetsanläggningar. Dessutom finns det gränder på kvartersmark som gränsar till Västra Varvsgatan i östra delen av detaljplaneområdet som också skulle drivas som gemensamhetsanläggningar ¹¹⁹. Plankartan säger att g-områdena skulle försäkras bli tillgängliga för allmänheten genom att en av kommunens fastigheter blir delägare i gemensamhetsanläggningarna ¹²⁰.

¹¹⁶ Rosberg, kapitel: Saab och stadens mässområde.

¹¹⁷ Dalman, 16

¹¹⁸ Olsson, 18-19

¹¹⁹ Planbeskrivning Bo01, 5

¹²⁰ Plankarta Bo01

I planbeskrivningen står det också beskrivet att parkeringslösningen för bostäderna kräver att gemensamhetsanläggningar bildas ¹²¹. Detsamma gäller för anslutningspunkter för vatten och avlopp, som i vissa fall enligt planbeskrivningen skulle bli gemensam för flera kvarter. Det kan då krävas gemensamhetsanläggning för fastigheterna inom det berörda kvarteret ¹²². Även för lösningen för dagvattnets avrinning skulle gemensamhetsanläggning bildas. Dagvattnet skulle ledas i små kanaler och avrinningsveck och dessa skulle ingå i anläggningen ¹²³.

6.2.2 Prövning av g-områden i detaljplan

I en detaljplan enligt ÄPBL kan principerna för inrättande av gemensamhetsanläggningar skapas, vilket innebar att riktlinjer kunde anges. Bestämmelserna i planen som säger att gemensamhetsanläggningar ska bildas är därför tillåtna. Enligt nuvarande PBL kan markreservat bestämmas, så kallade g-områden, vilket innebär att bestämmelsen om gemensamhetsanläggningar, g-områdena, är tillåtna även enligt nuvarande PBL.

En möjlighet hade funnits att även skapa en fastighetsplan då ett av kraven i ÄPBL var att området skulle vara detaljpanelagt för att en fastighetsplan skulle kunna antas. Planerna kunde dock skapas samtidigt. Det skulle, för att kunna anta en fastighetsplan, även finnas ett behov av att göra bestämmelserna bindande eller åtminstone underlätta genomförandet rörande gemensamhetsanläggningar. I detta fall med Bo01-området skulle behovet ha funnits då antagandet av gemensamhetsanläggningar skulle ha underlättats av bestämmelser i fastighetsplanen.

Ytterligare ett krav för att kunna anta en fastighetsplan var att planen skulle göras för hela kvarter i ett sammanhang och så är fallet för Bo01-området som ju är ett sammanhängande område.

Enligt nuvarande PBL kan man även bestämma om gemensamhetsanläggningar med fastighetsindelningsbestämmelser. Därigenom kan anläggningar bestämmas samt vilka fastigheter som ska delta och vilka utrymmen som ska tas i anspråk. Bestämmelserna ska användas när det underlättar planens genomförande, vilket det gör i detta fall då det gäller gemensamhetsanläggningar för parkeringarna, dagvattnet, och anslutning till va-ledningar som enligt planen ska vara gemensamma. Bo01 är dessutom väldigt trångt och byggt väldigt tät, vilket gör det ännu viktigare att få till gemensamhetsanläggningar för dessa ändamål. Det samma gäller för kommunikationsytor inom området, som gränder och kvartersgator.

¹²¹ Planbeskrivning Bo01, 7

¹²² Ibid

¹²³ Ibid, 8

Väsentlighetsvillkoret, 5 § AL

Enligt planen skulle som sagt kommunikationsytor, parkering, anslutning till va-ledningar och anordningar för dagvattenhanteringen bildas som gemensamhetsanläggningar.

Kommunikationsytor, som vägar och torg har deltagande fastigheter ett påtagligt behov av att ha del i. Dessutom ska fastigheter enligt 3 kap. 1 § FBL ha fysisk tillgång till vägar, vilket kan tolkas som att väsentlighetsvillkoret uppfylls. Parkering har deltagande fastigheter också ett påtagligt behov av då det inte finns plats för parkering på de enskilda fastigheterna, vilket innebär att anläggningen uppfyller väsentlighetsvillkoret.

Vidare är anslutningen till va-ledningar också av väsentligt behov för deltagande fastigheter då fastigheter enligt 3 kap. 1 § FBL ska ha fysisk tillgång till vatten och avlopp. Anslutningen till ledningarna är också gemensam för fastigheterna, vilket är av väsentlig betydelse i det här fallet då det gäller ett område som är väldigt tätt bebyggt. Hade området istället varit ett vanligt område hade behovet inte varit påtagligt och väsentlighetsvillkoret därmed inte uppfyllt.

Då det gäller dagvattnet och anordning för dagvattenhanteringen har fastigheter ett påtagligt behov av detta och väsentlighetsvillkoret uppfylls därmed.

Krav på stadigvarande betydelse, 1 § AL

Den anläggning som ska prövas för kravet på stadigvarande betydelse är anslutningspunkter för va-ledningarna. Mellan ledningarna och anslutningspunkterna finns det dock ett funktionellt samband, vilket gör att kravet uppfylls enligt rättsfall NJA 1997 s.307.

Båtnadsvillkoret, 6 § AL

Båtnadsvillkoret anses uppfyllt för kommunikationsytor då möjligheten att använda fastigheterna klart förbättras i och med deltagande i anläggningarna. Därmed överstiger fördelarna de kostnader och olägenheter som uppstår.

Parkering innebär också att möjligheten att använda fastigheten klart förbättras och likaså då det gäller anslutningspunkt för va-ledningar och anordningar för dagvattenhanteringen. Kostnaderna för att anlägga en parkering och för ledningarna kan inte heller anses orimligt höga. Därmed överstiger fördelarna med dessa anläggningar kostnaderna och olägenheterna och båtnadsvillkoret uppfylls till följd därav.

6.2.3 Bildade gemensamhetsanläggningar

Efter att planen antagits och efter att den till stor del hade genomförts, bildades gemensamhetsanläggningarna. En sammanfattning av anläggningsförrättningarna finns i bilaga 1. De anläggningar som bildades var för kommunikationsytor, som exempelvis gränder, gator, vägar och gångvägar samt för planteringar, grönytor,

belysning och grindar. Dagvattenledningar och ledningar för vatten och avlopp, elledningar och ledningar för fjärrvärme är också gemensamhetsanläggningar. Vidare bildades anläggningar för parkering, garage och cykeluppställningsplats, IT-nät och fibernät, damm, förrådsbyggnad, sopsug och tillkommande anläggning, byggnad för teknisk förvaltning, sopstation samt brandstege, se bilaga 1.

6.2.4 Prövning av bildade gemensamhetsanläggningar

För att kunna införa gemensamhetsanläggningar i detaljplanen som fastighetsindelningsbestämmelser, ska det enligt PBL underlätta för planens genomförande och bestämmelser om markreservat ska inte vara tillräckligt.

De anläggningar som om de bildas med fastighetsindelningsbestämmelser, inte kan anses underlätta för planens genomförande är belysning, cykeluppställningsplats och planteringar. Dessa anläggningar finns det inget behov av att göra bindande i detaljplanen då det rörande anläggningen för belysning och cykeluppställningsplats sannolikt inte blir en diskussion, och då det rörande planteringar är mindre viktigt att anläggningen fungerar väl. Det är tillräckligt med bestämmelser om markreservat för dessa anläggningar.

Alla ändamål för gemensamhetsanläggningar kommer dock att prövas, trots att vissa inte ansetts lämpliga som fastighetsindelningsbestämmelser.

Väsentlighetsvillkoret, 5 § AL

Kommunikationsytor, som exempelvis gränder, torg, vägar och gångvägar, finns i flera gemensamhetsanläggningar. Då kravet innebär att fastigheten ska ha ett påtagligt behov av anläggningen, är villkoret uppfyllt då det gäller vägar, gränder och gångvägar. Det är dessutom ett krav enligt 3 kap. 1 § FBL att en fastighet får tillgång till väg. Det är dock en fysisk tillgång till väg, inte rättslig, som åsyftas men det tolkas som att det är av väsentlig betydelse för fastigheterna. Då det gäller torg kan man se det som del i ett sammanhängande trafiksystem tillsammans med vägarna och gränderna, och därmed uppfylls väsentlighetsvillkoret enligt rättsfall NJA 1978 s.57.

Gällande planteringar kan det anses ha viss betydelse för deltagande fastigheter att ha del i det, då det handlar om att ta hand om sin närmiljö, enligt lantmätaren Kristina Karlsson, se bilaga 2. Ett påtagligt behov av att ha tillgång till det för fastigheterna kan dock inte anses finnas. Salongen ga:3 är dessutom bland annat en berså inklusive växter. Trots att fastigheterna är små och en berså inte får plats på egna fastigheten är en berså inget krav för en lämplig fastighet och fastigheten är inte beroende av det. Av det följer att kravet inte är uppfyllt för anläggningar som planteringar och berså.

Vidare är grönytor gemensamhetsanläggning i Propellern ga:1 och Salongen ga:5. Då dessa inte har tillgång till någon betydande grönanläggning förutom anläggningen måste behovet anses vara påtagligt och väsentlighetsvillkoret uppfyllt. Hade däremot fastigheterna varit exempelvis större villafastigheter med större gräsmattor hade inte behovet av att vara del i ett grönområde varit väsentligt.

Belysning är också ett ändamål i flera anläggningar. Exempelvis Hamnen ga:1 består bland annat av belysningsanläggningar på gemensamma ytor, Propellern ga:1 och Salongen ga:5 innehåller utomhusbelysning och Salongen ga:8 belysning över en gångväg. I rättsfallet 96:8, från Lantmäteriets rättsfallsregister, ansågs belysning vara av väsentlig betydelse för en bostadsfastighet och därmed anses kravet vara uppfyllt även för dessa anläggningar.

Grindar som är en del i Ankarspelet ga:1, ga:2 och ga:3 är troligtvis till för att skydda barn från att springa ut från gränderna. Grindarna kan då anses vara av väsentlig betydelse för fastigheterna, även om barn inte finns i området just nu, då det kan tänkas vara en del trafik i området. Rättsfallet RH 2007:36 slog dessutom fast att gemensamhetsanläggningen i det fallet var av väsentlig betydelse då behovet väntades föreligga inom den närmaste framtiden.

Dagvattenledningar måste anses vara något som fastigheter har ett påtagligt behov av att ha tillgång till. Vatten måste föras bort för att inte skada fastigheten och speciellt viktigt är det i ett så tätbebyggt område som detta. Utan bra anordning skulle det bli översvämning, därför anses det vara av väsentlig betydelse. Dock är innehållet i anläggningen Hamnen ga:1 tveksamt. Sektion 2 i anläggningen består av dagvattensystem med bland annat fontäner, vilket inte kan anses vara påtagligt behövt. Fontäner uppfyller därmed inte väsentlighetsvillkoret.

Angående ledningar för vatten och avlopp säger bestämmelsen i 3 kap. 1 § FBL att en fastighet måste kunna få fysisk tillgång till det om fastigheten ska bebyggas. Det tolkas som att det finnas behov av va-ledningar och villkoret är därför uppfyllt.

Gällande elledningar är väsentlighetsvillkoret också uppfyllt. För fjärrvärmeledningar är behovet väsentligt i detta trånga område då det inte skulle vara möjligt att ha egna ledningar för värme, utan gemensamt är enda alternativet. Alternativet skulle vara att ha till exempel jordvärme men då fastigheterna är så små är det inte möjligt. I ett annat område, med större gator och fastigheter hade väsentlighetsvillkoret dock inte varit uppfyllt då fastigheterna inte hade varit beroende av att ha del i anläggningen.

Angående parkering, garage och cykeluppställningsplats har fastigheter ett så påtagligt behov av det att det också ska anses godtagbar som gemensamhetsanläggning.

Rörande IT-nät och fibernät har fastigheter ett påtagligt behov av internet. I dagens samhälle är allt uppbyggt kring internet och det är därför nödvändigt för varje fastighet. Alternativet till att ha del i ett fibernät skulle vara att ha trådlöst internet, men då bästa lösningen är att ha fibernät finns det ett påtagligt behov av det och villkoret är uppfyllt.

Som anläggning hade Propellern ga:1 och Salongen ga:5 bland annat en damm. Syftet med de båda anläggningarna är oklara och finns inte beskrivna och därför går det inte

att se hur fastigheterna skulle ha ett påtagligt behov av att ha del i anläggningarna rörande dammarna. Väsentlighetsvillkoret anses därför inte uppfyllt.

Förrådsbyggnader som finns i anläggningarna Ankarspelet ga:1, ga:2 och ga:3 samt Salongen 3, är av väsentlig betydelse för fastigheterna, då fastigheterna är för små för att själva ha rum för det. Så är fallet i vanliga mindre trånga kvarter också.

Sophantering måste ses som av väsentlig betydelse för fastigheter att ha del i. Frågan är då om det finns ett påtagligt behov av en sopsug. I ett vanligt område med mindre trånga gränder och gator hade samordning av soplämning inte varit lika viktigt. I Västra hamnen skulle det dock inte vara möjligt att köra in med en sopbil till varje kvarter, det skulle bli för mycket trafik på smala gator, och därför är en sopsug nödvändig. Villkoret är därmed uppfyllt. För sopstation är villkoret också uppfyllt av samma grunder.

Byggnad för teknisk förvaltning är också av väsentlig betydelse för fastigheter att ha del i. Fastigheterna är för små för att kunna ha skåp och förråd för tekniska delar på sin egen fastighet. Likaså är fallet i vanliga mindre trånga områden.

Som ett ändamål för gemensamhetsanläggning har Salongen ga:6 en brandstege vilket fastigheter verkligen kan anses ha ett påtagligt behov av, då det kan rädda liv, och därför är villkoret uppfyllt.

Krav på stadigvarande betydelse, 1 § AL

De anläggningar som inte uppfyller väsentlighetsvillkoret och därmed ska prövas för kravet om stadigvarande betydelse, är planteringar och i synnerhet en berså, grönytor om fastigheterna är större villafastigheter, fontäner som del i dagvattenhantering, fjärrvärmeledningar, damm samt en sopsug för områden inte så tätbebyggda som Bo01.

Ett krav för att villkoret om stadigvarande betydelse ska anses uppfyllt är att ändamålet inte är att anse som tillfälligt. Då det gäller planteringar som finns som ändamål i flera anläggningar, kan det ses som stadigvarande. Planteringar växer och fortsätter bestå och fastigheter har ett behov av gemensamhetsanläggningen för att gemensamt kunna sköta sin omgivning. Då det handlar om en berså som finns i gemensamhetsanläggningen Salongen ga:3, se bilaga 1, är resonemanget lika. Ändamålen är stadigvarande.

Grönytor är likaledes av stadigvarande betydelse, då ändamålet inte är tillfälligt. Grönytor består inte endast en kortare period utan kommer finnas en längre tid.

Fontäner som finns i vissa gemensamhetsanläggningar som del i dagvattenhanteringen, är ändamålet att anse som av stadigvarande betydelse för deltagande fastigheter. Anledningen är att det finns ett funktionellt samband mellan fontänerna och dagvattensystemet, vilket HD tar upp i NJA 1997 s.307. Dagvattensystemet är av väsentlig betydelse och ändamålet är av stadigvarande

betydelse för deltagande fastigheter. Då fontänen är en del i dagvattensystemet finns det ett funktionellt samband och därmed är kravet på stadigvarande betydelse uppfyllt.

Fjärrvärmeledningar är inte ett tillfälligt behov utan uppfyller kravet på stadigvarande betydelse. En damm som vissa gemensamhetsanläggningar har som ändamål är också stadigvarande, då den inte heller kan anses tillfällig. Villkoret är därmed uppfyllt. För en sopsug är resonemanget lika, den är inte tillfällig.

Båtnadsvillkoret, 6 § AL

Båtnadsvillkoret är uppfyllt gällande kommunikationsanläggningar, som exempelvis vägar, då möjligheten att använda fastigheterna som är med i anläggningarna klart förbättras om man kan ta sig till dem på ett bra sätt. Det överstiger kostnaderna för drift och underhåll. Detsamma gäller parkering, garage och uppställningsplats för cyklar.

Då det gäller planteringar ökar fastighetsvärdet om omgivningen är ordnad och villkoret är därför uppfyllt. Det samma gäller dagvattenledningar, va-ledningar samt ledningar för el och fjärrvärme. Det är dessutom billigare att sköta dem gemensamt än enskilt. Om det gäller en berså blir kostnaderna också mindre om det sköts gemensamt och tillsammans med fördelar av social karaktär, som att det är en mötesplats, anses båtnadsvillkoret uppfyllt då fördelarna överstiger kostnader och olägenheter.

Fibernät och nät för IT ökar fastigheten värde då det är något som efterfrågas av de allra flesta. Båtnad uppstår därmed.

En damm uppfyller dock inte båtnadsvillkoret då kostnaderna för att anlägga dammen är större än fördelarna av att ha den. Fördelarna är oklara då dammen inte är tillräckligt beskriven i förrättningen.

Förråd, grindar och grönytor för fastigheter med små eller normalstora trädgårdar, ger en förbättrad möjlighet att använda fastigheterna, vilket ökar fastighetsvärdet och då det överstiger kostnader och olägenheter är villkoret uppfyllt. Av social synpunkt är det också av stor nytta med dessa anläggningar. Om det däremot är en större villafastighet med stor trädgård kan fastighetens värde inte antas öka betydande av att ha del i ett grönområde, och följaktligen uppstår inte en båtnad.

Belysning för vägar etc. som gör området bättre och säkrare uppfyller båtnadskravet då fördelarna av social synpunkt överstiger kostnaderna att anlägga som inte blir så stora, och inte heller olägenheterna.

Anläggningar för sopor och sopsug är också värdehöjande för fastigheter och fördelarna överstiger olägenheter och kostnader för drift och underhåll. Därmed är båtnadsvillkoret uppfyllt för dessa anläggningar.

Byggnad för teknisk förvaltning förbättrar möjligheten att använda fastighet och då nyttan överstiger kostnader och olägenheter är villkoret uppfyllt.

Brandstege uppfyller villkoret då fördelarna överstiger olägenheterna och kostnaderna med att uppföra stegen.

6.3 Fastighetsindelningen

Detaljplanen anger bland annat vad som ska vara allmän platsmark och kvartersmark, vissa bestämmelser om placering och utformning av byggnader samt bestämmelser om byggnadsteknik. Fastighetsgränser däremot har inte bestämts i planen. Inte heller har en fastighetsplan antagits för området. Möjliga bestämmelser, som hade kunnat införas i planen beskrivs och därefter prövas dessa bestämmelser utifrån det villkor som enligt PBL ska prövas vid bildande av fastighetsindelningsbestämmelser.

6.3.1 Möjlig fastighetsindelning

Området hade i planen kunnat indelas i fastigheter men det gjordes inte. Anledningen till det var enligt Jan Johansson att man istället ville komma fram till en lösning tillsammans med byggherrarna som skulle bygga, då byggherrarna från början var negativa till projektet och mässan Bo01, se bilaga 2.

Indelning i fastigheter hade kunnat göras genom att i detaljplanen införa bestämmelser om principer för fastighetsindelningen, enligt ÄPBL. Det hade kunnat vara bestämmelser om storleksgränser för fastigheter och förbud för viss fastighetsbildning. Möjligt hade varit att skapa en fastighetsplan och i den bestämma om områdets indelning i fastigheter, med vilket menas att kvartersmark kunde delas in i tomter. Samfälligheter hade på samma sätt kunnat bildas.

Om planen hade tagits fram idag kunde bestämmelser om största och minsta storlek på fastigheterna tas med, och därmed hade exploateringsgraden kunnat regleras. Med fastighetsindelningsbestämmelser kunde man ha bestämt hur området skulle vara indelat i fastigheter, på samma sätt som tidigare i en fastighetsplan.

6.3.2 Prövning av fastighetsindelningen

Enligt ÄPBL kunde en fastighetsplan bildas för områden som redan var detaljplanlagda, vilket innebär att för Bo01 kunde fastighetsplanen bildas tidigast i samband med detaljplanens antagande. Planen skulle dessutom överensstämja med detaljplanen, vilket innebär att gränserna mellan kvartersmark och allmän platsmark skulle ha behövt följas.

Området skulle vidare vara lämpligt avgränsat, vilket det är i det här fallet. Förutom områdets indelning i fastigheter kunde inte ytterligare bestämmelser om bebyggelsen göras i en fastighetsplan enligt ÄPBL.

Enligt nuvarande PBL ska fastighetsindelningsbestämmelser användas då det krävs för att få till stånd en ändamålsenlig indelning i fastigheter. I detta fall ville man ha en

särskild fastighetsindelning, med trånga gränder, tät bebyggelse och 4-5 byggrätter per kvarter enligt Hans Olsson, se bilaga 2, och då hade fastighetsindelningsbestämmelser varit en bra lösning.

Lämplighetsvillkoret, 3 kap. 1 § FBL

För att villkoret ska uppfyllas ska fastighetsindelningen var enkel och ändamålsenlig. I detta fall är gränderna trånga, men krånglig kan inte planen och fastighetsindelningen som blev av planen, sägas vara.

Fastigheterna som skapades är små, utan särskilt mycket trädgård i många fall för villafastigheterna. Storleken är dock ändå lämplig då fastigheterna har tillgång till grönområden i och med deltagande i gemensamhetsanläggningar. I annat fall hade villkoret inte uppfyllts för så små fastigheter om ingen trädgård fanns att tillgå. Lantmätaren Kristina Karlsson anser att fastigheter ska ha möjlighet att gå ut på något sätt, om det så handlar om balkong, trädgård eller en mindre altan, se bilaga 2.

Fastigheter ska heller inte läggas nära industrier som genererar buller. I detta fall ligger det industrier i närheten av området, men enligt vad planbeskrivningen säger ska hänsyn ha tagits till det. Därmed kan slutsatsen dras att fastigheterna blir varaktigt lämpade även med hänsyn till belägenheten.

Fysisk tillgång till väg är ytterligare ett krav och det har fastigheterna erhållit och kommer att erhålla enligt planen. Detsamma gäller tillgång till anordningar för vatten och avlopp. Fastigheterna kommer vidare att användas för det ändamål som är tänkt, vilket främst handlar om bostadsfastigheter. Då det är beskrivet i planen kan det antas att det kommer till stånd inom en nära framtid.

Båtnadsvillkoret, 5 kap. 4 § FBL

Fastighetsindelningen som bildas efter att fastighetsindelningen bestäms i en detaljplan kommer bli mer lämplig än tidigare och markanvändningen mer ändamålsenlig. Tidigare har detta område som ligger relativt centralt i staden inte använts till fullo men i och med att området planläggs blir marken bättre utnyttjad. Fördelarna med fastighetsindelningen överväger därmed kostnaderna och olägenheterna med den.

6.4 Servitut

En fastighetsplan har inte tagits fram för området som utgjorde Bo01 i Malmö, vilket innebär att det i planen inte gjordes några bestämmelser om servitut. Nedan ska undersökas hur bestämmelser om servitut hade kunnat införas i en fastighetsplan och på vilket sätt servitut hade kunnat bestämmas enligt nuvarande PBL.

6.4.1 Möjliga servitut

I en detaljplan kunde enligt ÄPBL inga bestämmelser om servitut tas med. Om däremot en fastighetsplan hade tagits fram hade bestämmelser om läget för och innehållet i servitut kunnat tas med.

Enligt nuvarande PBL kan bestämmelser om servitut inte tas med i en detaljplan annat än som fastighetsindelningsbestämmelser. Med dessa bestämmelser kan det beslutas om att servitut ska bildas, ändras eller upphävas.

6.4.2 Prövning av servitut

För att kunna ta fram en fastighetsplan fanns det enligt 6 kap. 5 § ÄPBL krav på att fastighetsplanen skulle överensstämma med detaljplanen.

Vidare fanns det ett krav i 6 kap. 3 § ÄPBL med innebörden att det endast var möjligt att tillskapa fastighetsplaner för områden som redan var detaljplanelagda. Det innebär att fastighetsplanen kan tas fram först i samband med framtagandet av detaljplanen.

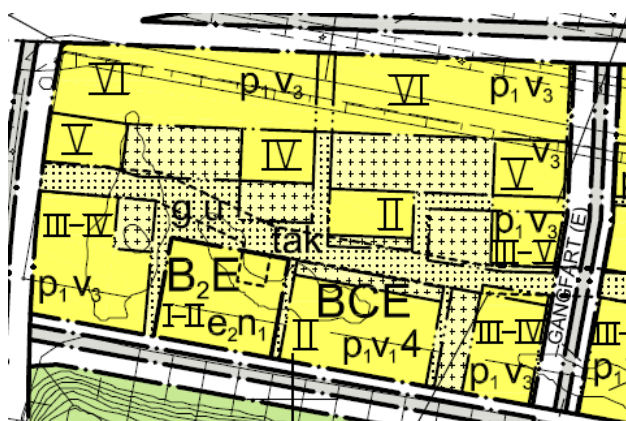
En fastighetsplan skulle dessutom tas fram endast då det fanns behov av att göra bestämmelserna bindande, enligt 6 kap. 3 § ÄPBL. Att bestämma om servitut med bindande verkan för detta område finns det inga tydliga behov av att göra, och av den anledningen hade det inte varit lämpligt. En fastighetsplan med bestämmelser om servitut och dess innehåll och läget för dem i det aktuella området skulle därför inte ha tagits fram, vilket inte heller gjordes.

Enligt 4 kap. 18 § PBL kan man bestämma om servitut med hjälp av fastighetsindelningsbestämmelser. Detta ska göras om det underlättar planens genomförande eller när lokaliseringen av ett servitut måste bestämmas. I den nu aktuella planen finns det inga behov av att bestämma om ett servituts lokalisering och det skulle inte ha underlättat planens genomförande. Därmed skulle bestämmelser om servitut som fastighetsindelningsbestämmelser inte ha tagits med.

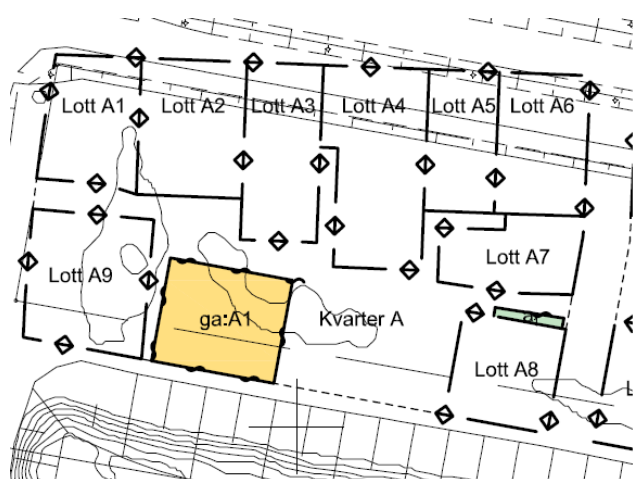
7 LinköpingsBo2016, Vallastaden i Linköping

Prövningen av detaljplanen för Vallastaden som är platsen för bo- och samhällsbyggnadsmässan LinköpingsBo2016, börjar med en beskrivning av området och av bakgrunden till mässan. Därefter redogörs för vilka fastighetsindelingsbestämmelser som är tänkt att finnas i detaljplanen och dessa bestämmelser prövas utifrån de paragrafer som enligt PBL ska prövas då fastighetsindelingsbestämmelser förs in i en detaljplan. Enligt plankartan finns det som fastighetsindelingsbestämmelser utlagt gemensamhetsanläggningar, fastighetsgränser och servitut¹²⁴, se figur 3.

Därefter görs ett antagande om möjliga gemensamhetsanläggningar som kan komma att bildas efter plangenomförandet och dessa bestämmelser prövas utifrån de villkor som ska prövas då fastighetsindelingsbestämmelser läggs in i en detaljplan enligt nu gällande PBL. Antagandet är gjort av mig och utifrån diskussioner som har förts och rena gissningar.



Figur 2. Ett kvarter i detaljplanen för LinköpingsBo2016. (Källa: Plankarta för detaljplan i Västra Valla)



Figur 3. Ett kvarter (samma som i figur 2) i detaljplanen för LinköpingsBo2016, med fastighetsindelingsbestämmelser. (Källa: Plankarta med fastighetsindelingsbestämmelser för detaljplan i Västra Valla)

¹²⁴ Detaljplan i Västra Valla för del av Intellektet 1 m.fl. Plankarta granskningshandling med fastighetsindelingsbestämmelser.

7.1 Bakgrund

Bo- och samhällsbyggandemässan LinköpingsBo2016 är planerad att hållas år 2016 i den nya stadsdelen Vallastaden i Västra Valla i Linköping. Västra Valla består idag av friluftsområden samt Campus Valla som är en del av Linköpings universitet, och området ligger några kilometer väster om Linköpings innerstad. Campus Valla har cirka 19 000 studenter i fyra olika fakulteter. Friluftsområdena i denna del av staden består bland annat av friluftsmuseet Gamla Linköping och Valla gård som har stall, djur och en lekpark ¹²⁵.

Målet med mässan är att knyta ihop universitetet med staden och utveckla Västra Valla. En arkitektävling genomfördes under våren och sommaren 2012 och det vinnande förslaget, Tegar, ska nu genomföras i Vallastaden inför LinköpingsBo2016. Arkitektförslaget utgår från äldre tiders indelning av jordbruksmark i tegar. Fastighetsindelningen ska enligt arkitektförslaget bli småskalig och stadsdelen blir tätt bebyggd ¹²⁶. Området ska omfatta cirka 1000 lägenheter i flerfamiljshus, radhus och småhus ¹²⁷. Se figur 2 och 3 för ett exempel på hur ett kvarter i området kommer att gestaltas i planen.

7.2 Gemensamhetsanläggningar

7.2.1 Gemensamhetsanläggningar enligt detaljplanen

Detaljplanen kommer innehålla fastighetsindelningsbestämmelser om gemensamhetsanläggningar för endast fellehusen. Fellehusen är ett slags grannskapshus som ska finnas i varje kvarter med fastigheterna i respektive kvarter som deltagande fastigheter, se figur 3. Tanken är att fellehusen ska omfatta en uppvärmd byggnad och ett tillhörande växthus. Fellehusen kan enligt markanvisningsbeskrivningen innehålla övernattningsslägenhet, grovtvättstuga, samlingslokal eller cykelverkstad för de boende i fastigheterna i kvarteret ¹²⁸. Gemensamhetsanläggningarna, sålunda fellehusen, finns tydligt markerade i planen som fastighetsindelningsbestämmelser enligt planarkitekt Magnus Huldegård, se bilaga 2 och figur 3. Även vilka ändamål och vilka fastigheter som ska delta i respektive anläggning kommer att framgå av planbeskrivningen, säger Kristina Karlsson, lantmätare, se bilaga 2.

7.2.2 Prövning av gemensamhetsanläggningarna

Enligt 4 kap 18 § PBL får gemensamhetsanläggningar bestämmas med fastighetsindelningsbestämmelser i detaljplan. Vidare är det tillåtet att bestämma om vilka fastigheter som ska delta och vilka utrymmen som ska tas i anspråk. Dessa bestämmelser är alltså tillåtna enligt villkoret i PBL om fastighetsindelningsbestämmelser.

¹²⁵ Markanvisning Vallastaden, LinköpingsBo2016, 4-5

¹²⁶ Ibid, 4

¹²⁷ Ibid, 5

¹²⁸ Ibid, 7

Fastighetsindelningsbestämmelser ska användas då det inte anses tillräckligt att besluta om markreservat för gemensamhetsanläggningar eller när det krävs för att underlätta planens genomförande. I detta fall med denna plan där genomförandet ska gå så snabbt och risk finns att intentionen med planen inte annars kommer att genomföras, finns det skäl att införa bestämmelser om gemensamhetsanläggningar i detaljplanen. Planintentionen är att fellehus ska finnas inom varje kvarter och därmed är lokaliseringen av gemensamhetsanläggningarna viktig.

Väsentlighetsvillkoret, 5 § AL

Rörande växthus som gemensamhetsanläggning uppfylls väsentlighetsvillkoret i detta fall. Då området och kvarteren enligt planen är väldigt tätt bebyggda är tomterna och gårdarna små. Att då ha tillgång till ett växthus med tillhörande friyta kan då anses vara ett påtagligt behov för samtliga fastigheter eftersom det ger tillgång till en utevistelseyta, vilket bostadsfastigheter ska ha möjlighet till, enligt lantmätaren Kristina Karlsson, se bilaga 2, och ger också fastigheterna och bostäderna större utrymme, vilket är av väsentlig betydelse då fastigheterna är så små. Trots det faktum att fastigheten kan få tillgång till ”grönska” på annat sätt, genom exempelvis parker i närheten, är ett växthus på egna gården fördelaktigare för fastigheten och därför av väsentlig betydelse, enligt rättsfall RH 2007:36.

Hade istället fastigheterna varit större och haft utrymme för en egen trädgård hade inte behovet av att ha del i växthuset varit stort, och väsentlighetsvillkoret hade inte ansetts uppfyllt.

Övernattningslägenhet som gemensam anläggning för fastigheterna i kvarteret kan ses som ett komplement till bostaden då den kan användas som gästrum. Därmed anses det vara av väsentlig betydelse för deltagande fastigheter. Grovtvättstuga har fastigheter också ett påtagligt behov av och fastigheterna är beroende av det, sålunda uppfylls villkoret. Även samlingslokal för fastigheterna i kvarteret är av väsentlig betydelse då det utökar fastigheternas storlek och kan utnyttjas som extra utrymme. Av den anledningen anses fastigheterna ha ett påtagligt behov av en samlingslokal.

Att bilda en gemensamhetsanläggning med ändamålet cykelverkstad kan inte anses vara av väsentlig betydelse för deltagande fastigheter då det inte finns ett påtagligt behov av att ha del i den.

Krav på stadigvarande betydelse, 1 § AL

Att bilda gemensamhetsanläggning för ett växthus för en större villafastighet eller en cykelverkstad är som tidigare sagt, inte av väsentlig betydelse för deltagande fastigheter och av den anledningen ska villkoret om krav på stadigvarande betydelse prövas för de ändamålen. Kravet innebär att ändamålet inte ska anses tillfälligt. Villkoret prövas för att se om anläggningen hade kunnat bildas med avtal, då väsentlighetsvillkoret är dispositivt.

Ett växthus är inte att anse som tillfälligt då det inte är troligt att det kommer tas bort utan troligtvis kommer det att finnas kvar och användas. Av den anledningen är kravet på stadigvarande betydelse uppfyllt för ändamålet.

Cykelverkstad är dock inte stadigvarande då ändamålet är temporärt och behovet av en lokal för att laga cyklar inte alls kan sägas finnas. Cyklar kan lagas utomhus och verktygen är inte nödvändigt att ha i en särskild lokal.

Båtnadsvillkoret, 6 § AL

Anläggningskostnaden är svår att uppskatta och därmed blir båtnadsprövningen svår men en grov uppskattning görs ändå, enligt lantmätare Kristina Karlssons mening, se bilaga 2. Exempelvis för växthuset är anläggningskostnaden och driftkostnaden svår att bestämma. Dock bör ett växthus uppfylla båtnadsvillkoret för gemensamhetsanläggning då även sociala fördelar får räknas in och även fastighetsvärdet bör öka av att ha del i ett växthus. Sociala fördelar kan vara att de får tillgång till ”grönnska” och en trädgård samt en mötesplats därigenom.

Övernattningsslägenhet bör inte innebära höga anläggningskostnader eller driftkostnader och även fastigheternas värden bör öka av att ha del däri, vilket innebär att båtnadsvillkoret uppfylls. Av samma anledning uppfylls villkoret för grovtvättstuga.

Samlingslokal uppfyller båtnadsvillkoret då sociala fördelar får räknas in och då kostnaderna och olägenheter som drifts- och anläggningskostnader, inte är så höga.

Cykelverkstad kan anses uppfylla villkoret om båtnad, då kostnaderna för drift och underhåll inte är större än fördelarna, som bland annat är av social karaktär. Verkstaden kan bli en mötesplats för de boende i de deltagande fastigheterna.

7.2.3 Gemensamhetsanläggningar som kan komma att bildas

Utöver de anläggningar som finns bestämda i planen och de ändamål som är föreslagna, kan ytterligare anläggningar komma att bildas. I diskussionerna som har föregått planförslaget har idéer framförts från arkitekterna bakom det vinnande planförslaget om att också anlägga en förskola och uthyrningslokal i fellehusen, utöver de ändamål som redan finns i planbeskrivningen, enligt planarkitekt Magnus Hultegård, se bilaga 2. Vidare kan gemensamhetsanläggningar komma att bildas, (enligt mina egna antaganden) för ändamål som exempelvis utomhusbelysning inom kvarteren, ledningar och anordningar för dagvattenhantering och även ledningar för el, tele, vatten och avlopp, cykeluppställning, parkeringsplatser samt anordningar för sopsug. Även anläggningar för en pool, en studsmatta eller en lekplats kan komma att bildas.

7.2.4 Prövning av möjliga gemensamhetsanläggningar

Som tidigare nämnts kan gemensamhetsanläggningar bestämmas som fastighetsindelningsbestämmelser i detaljplan enligt 4 kap. 18 § PBL, och

gemensamhetsanläggningar för exempelvis avloppsledning hade därmed kunnat tas med i planen.

Ett villkor för att kunna ta med bestämmelserna i planen är kravet på att det underlättar planens genomförande och att bestämmelser om markreservat inte är tillräckligt. Planintentionen är att fellehus ska finnas inom varje kvarter och därmed är lokaliseringen viktig och bestämmelser om fellehusen kan införas i detaljplanen.

Att bestämma om exakt placering av belysning i kvarteren är dock inte nödvändigt. Bestämmelser om markreservat, som innebär att marken ska hållas tillgänglig för gemensamhetsanläggningar men ingen garanti för att en anläggning verkligen inrättas, hade varit tillräckligt. Däremot, gällande cykeluppställningsplats och plats för parkering samt anordningar och ledningar för sopsug hade fastighetsindelningsbestämmelser varit bättre att använda än bestämmelser om markreservat då plangenomförandet ska gå snabbt och det är av stor vikt att parkering för bil och cykel skapas och att sophantering fungerar väl.

Gällande pool, studsmatta och lekplats hade fastighetsindelningsbestämmelser varit bra att använda om det behövdes för att planens intentioner skulle kunna genomföras. I detta fall är det inte så, det står inget i planen om vikten av att ha en pool, studsmatta eller en lekplats och fastighetsindelningsbestämmelser bör inte användas för de ändamålen.

Alla ändamål kommer att prövas utifrån de villkor som gäller vid bildande av fastighetsindelningsbestämmelser, oberoende av om de anses lämpliga som fastighetsindelningsbestämmelser eller inte.

Väsentlighetsvillkoret, 5 § AL

För att väsentlighetsvillkoret ska anses uppfyllt ska varje deltagande fastighet ha ett påtagligt behov av att ha del i gemensamhetsanläggningen i fråga.

Lantmätaren Kristina Karlsson anser inte att en lokal för uthyrning däremot kan bildas som gemensamhetsanläggning, se bilaga 2. Jag anser att en uthyrningslokal inte utökar egna fastighetens storlek, att behov därför inte finns och att den därmed inte uppfyller väsentlighetsvillkoret.

Förskola är inte heller ett påtagligt behov för deltagande fastigheter då det inte är tydligt att behovet verkligen kommer att uppstå inom den närmaste framtiden och då fastigheterna inte kan anses beroende av det. Väsentlighetsvillkoret uppfylls därmed inte för förskola.

Då anläggningens ändamål är belysning utomhus i kvarteren är villkoret uppfyllt eftersom fastigheter kan anses ha behov av belysning för att kunna använda området även kvällstid. Rättsfallet 96:8 från Lantmäteriets rättsfallsregister sa dessutom att belysning ansågs vara av väsentlig betydelse för deltagande fastigheter.

Då det rör ändamål som ledningar för dagvattenhantering och ledningar för el och tele är behovet för fastigheterna också påtagligt och villkoret är uppfyllt. Då bestämmelsen 3 kap. 1 § FBL innebär att fastigheter ska ha tillgång till ledningar för vatten och avlopp tolkas det som att väsentlighetsvillkoret är uppfyllt även för gemensamhetsanläggningar för va-ledningar.

Vidare är också cykeluppställning och bilparkering ett påtagligt behov för deltagande fastigheter, vilket uppfyller villkoret. Detsamma gäller för anordningar och ledningar för sopsug. I området i fråga kommer kvarteren vara väldigt trånga och gatorna likaså. Att då ha enskilda sopstationer för varje fastighet eller varje kvarter skulle inte vara bra ur trafiksynpunkt och heller inte med hänsyn till miljön. Av den anledningen är det av väsentlig betydelse att bilda en sopsug som gemensamhetsanläggning. Däremot i ett annat vanligt, inte lika tätbebyggt område hade väsentlighetsvillkoret inte varit uppfyllt, då ett påtagligt behov inte hade funnits.

Rörande pool och studsmatta förekommer inget påtagligt behov av att ha del i dessa anläggningar. En fastighet är inte beroende av en pool eller en studsmatta. Väsentlighetsvillkoret är således inte uppfyllt.

Lekplats är däremot av väsentlig betydelse enligt RH 2007:36. I hovrättsfallet ansåg man att just en lekplats var av väsentlig betydelse då behovet väntas föreligga inom den närmaste framtiden och då en lekplats på egna gården är mer fördelaktigt ur till exempel säkerhetssynpunkt, även om andra anläggningar finns i närheten, då barnen inte behöver gå iväg för att leka. Av dessa anledningar kan en lekplats godtas som gemensamhetsanläggning.

Krav på stadigvarande betydelse, 1 § AL

De villkor som inte uppfyller väsentlighetsvillkoret är förskola, lokal för uthyrning, sopsug för vanliga mindre trånga områden samt pool och studsmatta.

En uthyrningslokal är inte ett tillfälligt ändamål, såtillvida att så länge det finns hyresgäster kommer lokalen att användas för sitt ändamål. Av den anledningen är kravet på stadigvarande betydelse uppfyllt för ändamålet. En förskola är också av stadigvarande betydelse då ändamålet inte kan anses tillfälligt.

En sopsug är stadigvarande och inte ett tillfälligt behov för deltagande fastigheter. Likaså är en pool inte tillfällig och då det inte finns sjöar i direkt närhet finns det även ett behov av poolen. Därmed anses kravet på stadigvarande betydelse uppfyllt för sopsug i ett vanligt område och en pool.

Däremot är en studsmatta väldigt tillfällig och behovet för fastigheterna finns inte alls. Studsmattan är därmed inte stadigvarande.

Båtnadsvillkoret, 6 § AL

Båtnadsvillkoret anses uppfyllt om fördelarna med att inrätta gemensamhetsanläggningen överstiger kostnaderna och olägenheterna med den.

Lokal för uthyrning uppfyller inte båtnavsvillkoret, av den anledningen att kostnaderna för driften, såsom städning, och kostnaderna för anläggandet överväger fördelarna med anläggningen. Sociala fördelar för deltagande fastigheter kan inte heller anses finnas med att ha en lokal för uthyrning och av lika anledning uppfyller inte förskola båtnavsvillkoret.

Belysning utomhus inom kvarteren uppfyller båtnavsvillkoret då de sociala fördelarna med en upplyst innegård tillsammans med det faktum att värdet på fastigheterna ökar då kvarteret är upplyst och därmed säkrare, gör att villkoret uppfylls. Kostnaderna för drift och underhåll av belysningen är mindre än fördelarna.

Då ändamålet för anläggningen är ledningar för dagvatten, el, tele samt vatten och avlopp ökar fastigheternas värde av att ha del i anläggningen och därmed uppfylls båtnavsvillkoret.

Cykeluppställning och bilparkering ökar också deltagande fastighets värde och fördelarna överstiger därmed kostnaderna och olägenheterna, vilket uppfyller villkoret. Av samma anledning godtas även gemensamhetsanläggning för en sopsug och dess ledningar.

Rörande pool, lekplats och studsatta blir inte kostnaden för anläggandet större än fördelarna med dem, som ökat fastighetsvärde och sociala fördelar. Båtnavsvillkoret är därmed uppfyllt.

7.3 Fastighetsindelning

Fastighetsindelningsbestämmelser används i planen för Vallastaden av den anledningen att fastighetsindelningen utifrån arkitektförslaget avvek från hur fastighetsindelning vanligtvis görs, det vill säga att fastigheterna i det här området är mindre och smalare än vanligtvis. För att säkerställa att förslaget skulle genomföras valdes att bestämma om indelning i fastigheter i planen som fastighetsindelningsbestämmelser. Detta enligt planarkitekten Magnus Hultegård, se bilaga 2. Indelning i fastigheter fastslogs som fastighetsindelningsbestämmelser endast för fastigheter för flerbostadshus. Bestämmelserna är benämna med ”Lott AX” i detaljplanen, se figur 3. För radhusen och villorna skrivs endast minsta antal bostäder in, enligt planarkitekten Magnus Hultegård, se bilaga 2.

7.3.1 Prövning av fastighetsindelningen

Enligt 4 kap. 18 § PBL får områdets indelning i fastigheter bestämmas i detaljplan med fastighetsindelningsbestämmelser. Därmed är bestämmelserna i detaljplanen för Vallastaden om fastigheter för flerbostadshusen tillåtna.

Dock ska fastighetsindelningsbestämmelser införas då det krävs för att få till stånd en ändamålsenlig indelning i fastigheter och då det inte anses tillräckligt med bestämmelser om största eller minsta storlek. Bestämmelserna ska framför allt användas när en särskilt lösning på fastighetsindelningen söks. Denna plan utifrån det

vinnande arkitektförslaget innebär smala tegar (fastigheter) som inte är helt konventionella och enligt Magnus Hultegård, planarkitekt, var byggherrarna också kritiska till dessa, se bilaga 2. Då bestämmelserna därmed innebär att intentionerna med planen kan uppfyllas och då det är en särskild lösning som söks, är syftet med att införa bestämmelser i detaljplanen om fastighetsindelning uppnått.

Lämplighetsvillkoret, 3 kap. 1 § FBL

För att uppfylla det allmänna lämplighetsvillkoret ska fastigheterna bland annat ha en sådan belägenhet och utformning att de är varaktigt lämpade för sitt ändamål. Fastigheterna är inte så placerade att de kan störas av buller från industrier eller dylikt och även deras storlek och form gör att de kan anses varaktigt lämpade. Fastigheterna är smalare än vad som vanligtvis byggs men vanliga funktioner såsom trädgård har fastigheterna tillgång till genom gemensamhetsanläggningar, vilket innebär att formen och storleken godtas. Hade dock fastigheterna varit så små utan att ha tillgång till utevistelse hade lämplighetsvillkoret inte uppfyllts.

Vidare har fastigheterna tillgång till väg och va-ledningar och detaljplanen försäkras att fastigheterna kommer att användas för sitt ändamål inom en nära framtid. Av dessa anledningar är det allmänna lämplighetsvillkoret uppfyllt för fastigheterna som finns bestämda i detaljplanen.

Båtnadsvillkoret, 5 kap. 4 § FBL

Båtnadsvillkoret uppfylls om en lämpligare fastighetsindelning eller en mer ändamålsenlig markanvändning uppstår och om fördelarna överväger kostnaderna och olägenheterna.

Denna detaljplan innebär att marken utnyttjas mer effektivt, vilket är viktigt då marken är relativt centralt belägen. Fastighetsindelningen blir även lämpligare och därmed överväger fördelarna de kostnader och olägenheter som uppstår.

7.4 Servitut

Bestämmelser om servitut skrivs in för överskjutande byggnadsdelar, se benämning ”a1” i figur 3. Ett alternativ hade varit att skapa 3D-fastigheter av dessa.

7.4.1 Prövning av bestämmelserna om servitut

Servitut kan införas i en detaljplan med fastighetsindelningsbestämmelser enligt 4 kap. 18 § PBL. Det kan beslutas om att servitut ska bildas, ändras eller tas bort. Syftet med bestämmelserna är att de ska användas när lokaliseringen av servitut måste bestämmas. I detta fall för att uppfylla intentionen med planen är placeringen av servituten viktiga och därmed kan servituten bestämmas med fastighetsindelningsbestämmelser.

Lämplighetsvillkoret, 3 kap. 1 § FBL

Det allmänna lämplighetsvillkoret uppfylls om fastigheterna som bildas är varaktigt lämpade för sitt ändamål. Servituten som bildas med

fastighetsindelingsbestämmelser gör inte fastigheterna mindre lämpliga för sitt ändamål utan snarare lättare att använda och lämplighetsvillkoret är därför uppfyllt.

Båtnadsvillkoret, 5 kap. 4 § FBL

Fördelarna med att bilda servitut för de överhängande byggnadsdelarna överväger de kostnader och olägenheter som uppstår. 3D-fastigheter som också hade kunnat bildas är dyrare och svårare att bilda och servitut är därför bättre för byggnadsdelarna.

8 Problem med detaljplanerna

I intervjuerna uppdagades att farhågor fanns innan planprocesserna för bomässorna Bo01 och Bo2016 samt att problem fanns under planprocessen och har uppstått efteråt i Bo01-området. Problemen kommer nedan att redogöras för, och det är taget från intervjuerna, se bilaga 2. I Bo2016 som fortfarande är i planskedet och ännu inte är bebyggt kommer endast beskrivas utifrån vilka problem som har funnits under planprocessen och vad som det varit diskussioner om.

8.1 Bo01, Västra hamnen i Malmö

8.1.1 Problem och farhågor under planprocessen

Hans Olsson tyckte att problemen var att det skulle gå så snabbt och att det fanns markföreningar i området.

Jan Johansson sa att problemen var dels tidsbrist som berodde på att Sverige skulle vara ordförande för EU år 2001. Därför var bomässan Bo01 tvungen att genomföras 2001 och kunde inte flyttas fram. Tidsbristen ledde till att allt skulle byggas samtidigt, vilket tillsammans med de smala kvarteren och små gränderna ledde till logistikproblem. Därtill skulle extra ledningar dras igenom området till andra delar av Malmö, ledningar som inte brukar dras genom ett bostadsområde.

Hans Olsson sa också att logistiken var besvärlig då det var sex projekt med sex byggherrar i varje kvarter. Hans nämner även att människor var skeptiska till den dyra dagvattenhanteringen.

Läget, att området ligger oskyddat, var också ett problem under planprocessen då byggherrarna av den anledningen från början inte var positiva till bomässan, enligt Jan Johansson.

8.1.2 Problem som har uppstått efter plangenomförandet

Herbert Falck ansåg att planförfattaren negligerade villkor om gäller för gemensamhetsanläggningar, vilket skapade motsättningar mellan enskilda. Byggherrarna skapade också motsättningar mellan enskilda och andra när de delade upp områden mellan sig.

Jan sa att problem fanns med gemensamhetsanläggningarna, att fastighetsägarna tyckte att kommunen skulle ha hand om gatorna och gränderna. Julia berättade att en gemensamhetsanläggning som har blivit överklagad fortfarande inte är klar. Den har ändamål som kommunikationsytor, dagvattenledningar, belysning och grönytor.

Problem kommer sannolikt även uppstå i framtiden med driften och underhållet av ledningarna, enligt Jan Johansson. Området är så smalt och tätt bebyggt.

Problem uppstod även med dagvattensystemet som inte fungerade som det skulle, enligt Jan. Det ledde till att kommunen tog över ansvaret för vissa delar av systemet.

8.2 LinköpingsBo2016, Vallastaden i Linköping

Då området inte än har bebyggt och planen inte har genomförts än, finns det som sagt endast problem och farhågor under planprocessen att beskriva för LinköpingsBo2016.

8.2.1 Problem och farhågor under planprocessen

Angående fellehusen har diskussionerna mellan byggherrar och kommunen under planprocessen handlat om vem ska stå för byggnationen och driftskostnaden, samt storleken och innehållet i fellehusen, enligt Magnus Liljedahl. De smala fastigheterna uppskattas inte av byggherrarna då det inte passar in och inte ger ekonomisk bärighet samt att utnyttjandegraden är för liten.

Magnus Hultegård säger att arkitekterna har velat ha andra anläggningar i fellehusen, som förskola och uthyrningslokal, men att det inte har varit möjligt.

Tidsbrist är också ett problem. Hultegård och Liljedahl säger att fastighetsindelningsbestämmelser används för att säkerställa att det vinnande arkitektförslaget genomförs, vilket annars hade varit en risk.

9 Intervjuer

Intervjuer har genomförts med lantmätare, exploateringsingenjörer och planarkitekter som jobbar eller har jobbat på Linköpings kommun eller Malmö stad. Intervjuerna har genomförts genom att jag träffat personerna i fråga och ställt frågorna, som de i de flesta fall har fått se i förhand. I några fall har intervjuerna genomförts per telefon.

Svaren på intervjufrågorna är här sammanställda och sammanfattade utifrån frågan och inte utifrån person. Detta för att tydligare få ett sammanhang och se skillnader och likheter i vad personerna tycker. Alla intervjuer i fullständig form finns att läsa i bilaga 2.

9.1 Intervjupersoner

De personer som har intervjuats beskrivs nedan utifrån var de arbetar eller har arbetat.

9.1.1 Linköpings kommun

Magnus Liljedahl, mark- och exploateringsingenjör

Magnus arbetar på Teknik- och samhällsbyggnadskontoret på Linköpings kommun. Han började läsa till civilingenjör i lantmäteri först två år i Gävle och de sista åren på KTH. Därefter arbetade han som projektledare och värderare på Stockholms stad innan han började som exploateringsingenjör på Linköpings kommun. På Linköpings kommun är han nu delaktig i arbetet med att ta fram detaljplanen för Vallastaden, den del där bo- och samhällsmässan LinköpingsBo2016 ska vara. Innan det projektet har Magnus inte kommit i kontakt med fastighetsindelingsbestämmelser. Rörande fastighetsplaner har Magnus varit med och upphävt många tomtindelningar.

Magnus Hultegård, planarkitekt

Magnus arbetar på Teknik- och samhällsbyggnadskontoret på Linköpings kommun. Magnus läste arkitektur med inriktning samhällsplanering på KTH. Därefter arbetade han på länsstyrelsen som planhandläggare innan han gick tillbaka till KTH och tog en licentiatexamen. Efter detta började Magnus år 2000 på sitt nuvarande arbete på Linköpings kommun där han som planarkitekt har arbetat med både detaljplanering och översiktplanering men nu främst med detaljplanering. Magnus är ansvarig planarkitekt för Vallastaden och LinköpingsBo2016. Magnus har innan det projektet inte kommit i kontakt med fastighetsindelingsbestämmelser. Fastighetsplaner har Magnus inte alls arbetat med.

Kristina Karlsson, lantmätare

Kristina läste till civilingenjör i lantmäteri på KTH med inriktning planering och plangenomförande. Efter studierna började hon 1996 på Banverket i Malmö där hon först arbetade med markförhandling och sedan kom att arbeta mycket med järnvägsplaner. 2002 började Kristina på Lantmäteriet i Linköping, där hon arbetade fram till 2012, då hon bytte till kommunala lantmäteriet. Kristina är delaktig i arbetet med detaljplanen för Vallastaden och LinköpingsBo2016.

Fastighetsindelningsbestämmelser har Kristina arbetat med i ett ärende innan bomässan. Fastighetsplaner har Kristina inte mycket erfarenhet av.

Gunnar Jarl, lantmätare

Gunnar är egentligen pensionär men arbetar en dag i veckan på kommunala lantmäteriet i Linköping. Tidigare har han under många år varit chef på samma kontor, och innan dess arbetat på statliga lantmäteriet i Halmstad och på Lantmäteriverket i Gävle och Stockholm. Gunnar är inte delaktig i detaljplanen för LinköpingsBo2016, utan intervjuades främst på grund av sin långa erfarenhet. Rörande fastighetsplaner har Gunnar gjort några få och ytterligare några som inte antogs och fastighetsindelningsbestämmelser har han inte arbetat med alls.

9.1.2 Malmö stad

Jan Johansson, exploateringsingenjör

Jan arbetar på Fastighetskontoret på Malmö Stad. Jan började arbeta på Malmö Stad år 2000 med Bo01 som projektingenjör med ansvar för byggsamordning och blev senare projektledare. Innan dess arbetade han i Lomma kommun från 1997 och dessförinnan inom byggbranschen. Jan håller fortfarande på med Västra Hamnen, nu med den fortsatta utbyggnaden. Rörande fastighetsindelningsbestämmelser och fastighetsplaner har Jan inte mycket erfarenhet av det.

Julia Berglund, exploateringsingenjör

Julia arbetade från 2007 till januari 2012 på Lantmäteriet i Malmö. Där hade hon hand om en överklagad förrättning inom Bo01-området. Innan dess studerade hon till civilingenjör i lantmäteri på LTH. Nu arbetar hon på Fastighetskontoret på Malmö Stad. Julia har inte mycket erfarenhet av fastighetsindelningsbestämmelser men rörande fastighetsplaner kom hon i kontakt med det på statliga lantmäteriet.

Hans Olsson, planarkitekt

Hans är sedan 7-8 år pensionär men har fortfarande lite uppdrag för Bo01 och Dockan. Innan pensionen arbetade han som planarkitekt på stadsbyggnadskontoret på Malmö Stad i 19 år. Bo01 var det största projektet som Hans var delaktig i och han var då ansvarig planarkitekt för Bo01 från kommunens sida. Studerade gjorde han på Chalmers, varefter han arbetade i Göteborg och även utomlands innan han började arbeta på Malmö stad. Fastighetsplaner arbetade Hans inte alls med.

Herbert Falck, lantmätare

Herbert har arbetat med fastighetsbildning och lantmåterifrågor på kommunala lantmäteriet i Malmö i ett antal år. Kommunala lantmäteriet var med i samrådsskedet i framtagandet av planen för Bo01 och på så sätt var Herbert involverad i Bo01. Rörande fastighetsplaner har Herbert handlagt planer.

9.2 Avtal

9.2.1 Angående gemensamhetsanläggningar och fastigheters storlek och gränser, vad skriver ni avtal om?

Gemensamhetsanläggningar är inte så vanligt att man avtalar om, enligt Liljedahl, men då det görs skrivs det i avtalet att gemensamhetsanläggningen ska bildas och vilka delägare anläggningen ska ha. Detta görs för att undvika framtida konflikter. Fördelningen av andelstal har också funnits med i avtal, men då som en bifogad överenskommelse mellan byggherrarna. Även hur fastighetsindelningen ska göras har funnits med i avtal, då som en överenskommelse. Vanligast är dock att fastighetsbildningen är gjord redan innan försäljning.

Hultegård säger att han inte har någon direkt roll i avtalsskrivandet och på detaljnivå är han inte alls med och påverkar. Han säger att gällande gemensamhetsanläggningar avtalas om vilka som ska delta och att en anläggning överhuvudtaget ska bildas. Som planarkitekt är Hultegård dock inte delaktig i att verkligen formulera avtalet utan endast i diskussionen innan.

Jan och Julia på Malmö stad säger att gällande gemensamhetsanläggningar skriver de i avtalet att fastighetsägare kan komma att delta i en GA, som en upplysning.

9.2.2 Vad är svårt att komma överens om?

Liljedahl säger att rörande gemensamhetsanläggningar vill byggherrar oftast se att vägarna läggs som allmän plats. Ibland vill dock byggherrar ha gemensamhetsanläggningar för att det medför en högre standard eller en mer flexibel möblering än om marken skulle ägas av kommunen. Även för att få till privat parkering på parkeringsgator som behövs för till exempel bilpoolsplatser, är kvartersmark bra enligt vissa byggherrar. Gällande gemensamhetsanläggningars delägarkrets säger Liljedahl att det ibland blir krångel och konflikter mellan fastighetsägare, som inte ser ett behov av att vara med i anläggningen.

Enligt Hultegård anser ofta byggherrar att gränder och gator ska vara allmän plats, alltså inte gemensamhetsanläggningar, och att driftskostnaden ska hamna hos kommunen. Parkeringar vill byggherrar i vissa fall själva ta hand om och därför vill de gärna att de ska vara gemensamhetsanläggningar. Delägarkretsen är oftast inget problem att komma överens om. Parker kan ibland vara uppe för diskussion, om det ska bli allmän platsmark eller kvartersmark och därmed bli gemensamhetsanläggning. Byggherrar brukar tycka att det är kommunens ansvar och att det därmed ska vara allmän platsmark.

9.2.3 Vilka fördelar finns det med att avtala om t.ex. GA istället för att skriva in fastighetsindelningsbestämmelser i planen?

Ett avtal är mer flexibelt, enligt Liljedahl. En plan är svårare att ändra och det är svårt att ha alla förutsättningar klara från början. Exempelvis byggmått är svårt att förutse i början av projektet. Hultegård säger att avtal är lättare att justera om man skulle vilja

göra förändringar. Man kan då göra ett tillägg till avtalet. Om istället bestämmelser lagts in i en plan måste hela planen göras om för att kunna ändra bestämmelserna.

Fördelar med fastighetsindelningsbestämmelser enligt Liljedahl och Hultegård är att genomförandet går snabbare. Byggherrarna vill komma åt byggrätten och ett snabbt genomförande kan då vara en morot och en hållhake för att godta bestämmelserna i planen. Hultegård tycker att en annan fördel är att starkaste parten inte kan bestämma.

Avtal bör enligt Hultegård användas när det handlar om enkla saker och gällande gemensamhetsanläggningar, sådant som är intressant för byggherren, som gränder och dagvatten. Gällande sådant blir det sällan diskussioner.

9.3 Fastighetsindelningsbestämmelser

9.3.1 Vad anser du om fastighetsindelningsbestämmelser?

Magnus Liljedahl tycker att nu med fastighetsindelningsbestämmelserna blir det en tidig utredning av bestämmelserna och möjlighet finns att förtydliga indelningen i fastigheter. Dock är det farligt och svårt att skriva in bestämmelser och fastighetsindelning då det måste göras så tidigt, innan man har alla förutsättningar. Positivt är ändå att fastighetsindelningsbestämmelser säkerställer att planens intentioner kan genomföras.

Magnus Hultegård tror fastighetsindelningsbestämmelser kommer att användas mer än vad fastighetsplanen användes. Anledningen säger han är för att bestämmelserna är lättare att använda. Överlag ser han positivt på fastighetsindelningsbestämmelser. Negativt med förändringarna i PBL är att möjligheten att bestämma om tomtbredd togs bort. Nu kan istället tomtgränserna bestämmas men då man eftersträvar att reglera så lite som möjligt så hade det varit bättre att fortfarande kunna bestämma om tomtbredd.

Enligt Kristina Karlssons mening passar inte fastighetsindelningsbestämmelser om planen ska vara flexibel, bestämmelserna ska istället användas då man bara vill genomföra planen på ett sätt. Bestämmelser kan även hjälpa till att förtydliga planen, exempelvis att en väg går att göra på ett sätt. Fastighetsindelningsbestämmelser används troligen när det är något speciellt och mer komplext, så att människor tidigt vet vad som händer och kan följa och förstå planen.

Enligt Gunnar kan fastighetsindelningsbestämmelser vara bra i komplexa situationer, som när flera byggherrar är involverade och det behöver styras upp. Han säger att mycket annars kan låsas fast i avtal men att det är svårare.

Ur sakägarperspektiv är det bättre att ha det i planen, enligt Jan och Julia. Att ha bara ett dokument förtydligar.

9.3.2 När anser du att fastighetsindelningsbestämmelser bör användas? I vilka sammanhang?

Bestämmelserna bör enligt Liljedahl användas när man vill låsa fastighetsindelningen och när det är viktigt att ursprungsintentionerna blir genomförda. Liljedahl tror att de kommer användas främst i mer speciella fall och inte i alla detaljplaner.

Då det gäller att bestämma fastigheters gränser har Hultegård däremot i normala fall svårt att se något behov av tvingande fastighetsgränser. Gemensamhetsanläggningar tror han att det finns större behov av att bestämma i plan. Möjligheten kan vara bra att använda då många parter är inblandade, anser Hultegård. Det underlättar plangenomförandet.

Vidare ger Hultegård ett exempel på när gemensamhetsanläggningar kan vara bra att bestämma i planen; på landsbygden när några bostadshus ska planläggas och den bästa lösningen för vatten och avlopp är att göra det som en gemensamhetsanläggning, då kan man behöva bestämma det i planen. I annat fall finns risken att en anläggning för vatten och avlopp inte bildas och då byggs husen med en sämre va-lösning. En bestämmelse om gemensamhetsanläggning kan därmed göra att man vågar göra planen för att man är trygg i att husen kommer bebyggas på ett miljöriktigt sätt.

Bestämmelser om servitut kan vara bra att lägga ut i planen för att undvika ”tjafs” mellan fastighetsägare då området är utbyggt enligt Magnus Hultegård. Kristina Karlsson tror att bestämmelser om servitut generellt kan komma att användas mer i planer, för att kunna upphäva eller nybilda servitut.

Då det rör gemensamhetsanläggningar och då det är enskilt huvudmannaskap i planen uppnås planens syften utan att fastighetsindelningsbestämmelser behövs användas för gemensamhetsanläggningar, enligt Kristina. Om gemensamhetsanläggningen redan finns och en fastighetsägare inte vill ha del i den kan fastigheten tvingas in, om det är av väsentlig betydelse för fastigheten.

Fastighetsindelningsbestämmelser kan vidare vara bra ur bevarandesyftet, exempelvis för att bevara tomters utformning i äldre miljöer, anser Kristina.

9.4 Fastighetsplaner

9.4.1 Hur upplevde du fastighetsplanen som planinstrument? På vilket sätt var den bra eller dålig?

Planinstrumentet användes väldigt lite enligt Liljedahl. Han tror att anledningen var okunskap och dålig marknadsföring av planen.

Hultegård säger att han inte har någon uppfattning om det.

Enligt Kristina användes någon gång fastighetsplanen för att bevara gammal tomtindelning, till exempel om man ville förändra något men behålla fastighetsgränsen.

Gunnar säger att fastighetsplaner inte var så vanligt, och framför allt inte i Linköping. I Linköping var det aktuellt att göra fastighetsplaner då gamla tomtindelningar utgjorde hinder och behövde upphävas. Var då fastighetsägare inte överens om att tomtindelningarna skulle tas bort gjordes en fastighetsplan. Den var bra också som påtryckningsmedel. I exploateringsfall var den meningslös för då kunde det mesta istället bestämmas i detaljplan.

Herbert berättar att Malmö har gjort väldigt många fastighetsplaner och tomtindelningar och anledningen säger han är för att det ger möjlighet till inflytande vid planläggning. Det underlättar också succesivt genomförande, på så sätt att man kan vänta med enheter som först senare ska bli genomförda. Man behöver då inte tvinga in fastigheterna. Ett exempel då fastighetsplaner och nu fastighetsindelningsbestämmelser är bra är då 3D-fastigheter behöver göras om, man kan då tvinga sig fram. Fastighetsplaner var också bra för att styra gamla områden.

Jan anser att fastighetsplaner bara är ett hinder. Exploatering är en lång process som kan ändras under tiden och därför vill Fastighetskontoret inte låsa fast sig. De vill fastighetsbilda hela kvarter, annars låser man fast en lösning som då måste ändras när förutsättningarna ändras. Byggherrar tycker också det är dåligt på grund av att projektet då blir dyrare. Stadsbyggnadskontoret däremot tycker om att kunna låsa fast en lösning, de vill kunna styra för att gynna småskalighet.

Julia säger att hon bara har kommit i kontakt med fastighetsplaner då det rör gränser, när hon arbetade på Lantmäteriet.

9.4.2 Fastighetsplanen i jämförelse med fastighetsindelningsbestämmelser, vilka fördelar och nackdelar finns det enligt dig?

Fastighetsindelningsbestämmelser tror Liljedahl kommer att användas mer, av den anledningen att det är enklare att använda och ta med i en detaljplan. Det blir nu en naturlig del av detaljplanprocessen. Tidigare var fastighetsplanen ett separat institut.

Enligt Hultegård kan fastighetsindelningsbestämmelser göra att en detaljplan kan bli till. Till exempel på landet rörande gemensamhetsanläggningar, för en fastighetsplan kunde också reglera gemensamhetsanläggningar men då det var en egen plan fanns risken att den inte skulle få godkänt. Det kunde leda till att gemensamhetsanläggningen inte bildades vilket i sin tur kunde leda till att detaljplanen inte genomfördes och för att inte riskera det skapades ibland inte detaljplanen alls. Nu med fastighetsindelningsbestämmelser, kommer både detaljplanen och bestämmelserna till.

Administrativt är de nya bestämmelser också bra, enligt Hultegård. Bestämmelserna ligger i planen och risken är mindre att de glöms bort. Tomtindelningar exempelvis, som är fastighetsindelningsbestämmelser, kanske finns och i och med att de nu är en del i planen är risken mindre att de försvinner.

Om fastighetsindelningsbestämmelser är bättre än fastighetsplanen kan Kristina inte svara på. Vill man ändra bestämmelserna måste hela detaljplanen ändras, vilket är en större process än tidigare. Positivt med fastighetsindelningsbestämmelser är att bestämmelserna nu är i detaljplanen och inte i ett annat planinstrument, vilket kommer att underlätta, samt att fastighetsindelningsbestämmelser kan göras för ett delområde av ett kvarter eller bara avse en viss bestämmelse, exempelvis servitut. Fastighetsplanen användes inte heller särskilt mycket.

Gunnar säger att med fastighetsindelningsbestämmelser kan bestämmelserna göras i ett sammanhang med detaljplanen. Gunnar tror också att det blir mer variation med de nya bestämmelserna, vilket är en fördel. Både relativt enkla bestämmelser, bestämmelser i bara en del av områden och ganska detaljerade bestämmelser kan komma att användas. En annan fördel är att det blir en samverkan mellan planförfattare och fastighetsbildningsmyndigheten, att prövning görs i planskedet. Det har tidigare varit ett problem, att till exempel villkor i AL inte prövas när gemensamhetsanläggningar lagts ut i detaljplan och att det sedan blir hinder när anläggningen ska bildas.

Nackdelar med de nya bestämmelserna: kan det bli för detaljerat? Gunnar svarar att något nytt alltid kan överarbetas, att följden blir att man styr upp för mycket. En nackdel är också när man vill göra ändringar, nu med de nya bestämmelserna måste hela detaljplanen ändras. Men det kunde vara bökigt också tidigare om fastighetsplanen behövde ändras och inte alla var överens.

Enligt Jan och Julia kunde fastighetsplaner nog vara bra i vissa fall i gamla områden, men inte i nya områden. Planen användes när man visste exakt hur det skulle vara, annars blir det en onödig process. Det är bättre att kunna diskutera, det kommer man mycket längre på. Det går att avtala och diskutera sig fram till det mesta.

9.5 Bo01, Västra Hamnen i Malmö

9.5.1 Varför gjordes inte en fastighetsplan för Bo01?

Jan säger att byggherrarna från början var negativa till mässan så man kompromissade så långt man kunde.

9.5.2 Allmänt om Bo01

Hans berättar att Bo01 var organiserat så att Malmö kommun tillsammans med organisationen Svego arrangerade bomässan. Svego bestod av tio kommuner och Boverket och de hade sitt eget plankontor med planarkitekter, vilka leddes av Klas

Tham. Hans Olsson och de andra från kommunen samarbetade med Svegos plankontor.

Många människor var involverade i planen säger Hans, och två viktiga aktörer var länsstyrelsen och Kockums. Kockums hade nämligen koncession för viss tillverkning och koncession för buller. Bullret var ett problem som man var tvungen att ta hänsyn till. Länsstyrelsen var med och övervakade arbetet med bullret, just för att det inte får bullra för mycket. Länsstyrelsen var också med i arbetet rörande de föroreningar som fanns i marken i området, byggmassorna innehöll föroreningar som skulle hanteras.

9.5.3 Vilka problem fanns det i planprocessen och efteråt i Bo01?

Enligt Herbert negligerade planförfattarna villkoren som gäller för gemensamhetsanläggningar och det har skapat problem, som till exempel motsättningar mellan enskilda. Också byggherrarna skapade problem när de sinsemellan delade upp området i delar, som också har skapat motsättningar mellan enskilda och andra.

Alla ville ha bomässan så antalet aktörer var inget problem, enligt Hans. Det var en väldigt tajt tidsplan, från det att planprogrammet var klart till att första huset var byggt tog det bara 2 år. Detaljplanen var klar i september 1999 och sommaren 2000 var första huset klart. Ändringar har gjorts i planen, till exempel Turning Torso som enligt planen först skulle ha mycket färre våningar. Hans vet ingenting om problem med gemensamhetsanläggningarna. Gränderna var så smala och trånga att kommunen inte ville ta hand om dem. Problem enligt Hans var bland annat att det skulle gå så snabbt och att det fanns markföroreningar. Kommunlantmäteriet hade bara små påpekanden.

Jan Johansson säger att problemen i projektet Bo01 var tidsbrist, smala kvarter och gränder och att även speciella ledningar var tvungna att dras genom området, ledningar som inte brukar dras. Och det skulle byggas samtidigt vilket skapade mycket logistikproblem. Mycket byggdes också på vintern och området var därför väldigt lerigt. Tidsbristen berodde på att Sverige skulle vara ordförande för EU och därför skulle mässan vara 2001 och kunde inte flyttas fram. Byggherrar var inte så positiva till projektet och området för mässan från början då Västra Hamnen låg så ocentralt och var ett blåshål, men högsta politikerna påverkade så att byggherrarna ändå deltog. Problem med GA var och är fortfarande att fastighetsägarna och de boende tycker att kommunikationsytorna är en turistattraktion och då ska kommunen ha hand om det. Problem har också funnits med dagvattensystemet och med sopsugen.

En förrättning som har blivit överklagad, är fortfarande inte klar. Julia berättar att anläggningsförrättningen handlar om bildande av GA för kommunikationsytor, dagvatten, belysning, grönytor. De sakägare som har överklagade ville inte ha anläggningen. Anläggningen ifråga ligger i norra delen av området.

Planen gör att driften och underhållet av ledningarna blir svårt i framtiden, enligt Jan, då området är så smalt och tätt bebyggt.

9.5.4 Hade bildandet av gemensamhetsanläggningarna underlättats om det fanns bestämt i fastighetsplan?

På ett sätt men då hade man låst sig vid ett alternativ, säger Julia. Sådant växer fram. Gemensamhetsanläggningen i norr tog så lång tid för att den blev liggande på KLM, enligt Jan. Istället för att bestämma i fastighetsplan ska man vara tydligare i genomförandebeskrivningen om vad som ska hända. Byggherrar är inte heller kvar i norra delen av området, utan där har fastighetsägarna tagit över. I söder togs diskussionerna med byggherrarna istället, och sedan överlämnades anläggningarna efter 2-5 år (garantitiden) från entreprenören till samfällighetsföreningen. Vid överlämnandet fanns det problem med vissa ledningar (aquapunkterna) och då tog kommunen istället över dem.

Så i söder gick bildandet av gemensamhetsanläggningarna bra, enligt Jan, för där var byggherrar sakägare och de har koll på vad en gemensamhetsanläggning är. I norr har förrättningarna om bildande av anläggningar överklagats, folk har svårt att se hur de ska ha hand om kommunikationsytorna. Just kommunikationsytorna är det största problemet. Många människor går på marken, varför ska då inte kommunen vara ansvarig? Så tycker många människor.

9.5.5 Hur var det med byggrätterna och kvarteren?

Hans säger att byggrätterna var väldigt små. Småskalighet och variation var ledord för Bo01. Det blev ganska besvärlig logistik då det var sex projekt med sex olika arkitekter i varje kvarter. Byggherrarna var ändå positiva till byggrätterna, för att de gärna ville visa upp sig på mässan. Byggherrarna fick inte heller knappt vara med i planprocessen och påverka planen, men det gick ändå bra. Byggherrarna bildade en byggherregrupp. De små kvarteren hade också till följd att ”man hade koll på grannen” och såg till att kvalitetsprogrammet följdes.

9.5.6 Hur var det med dagvattenhanteringen?

Dagvattenhanteringen var dyrare än vanligt och möttes med skepsis men VA-avdelningen ville testa. MKB var också positiva till det och det gjorde att man lyckades få igenom det.

Dagvattenhanteringen med pumparna var en tokig idé från början, enligt Jan. Det gick ut på att pumpbrunnar skulle pumpa vatten till aquapunkten och sedan skulle vattnet rinna i kanaler. Det blev för stora avstånd och synkade inte. Man blev av med vatten och kunde inte använda saltvatten, för det skulle då förstöra växterna. Vattenförbrukningen blev därför väldigt dyr. Pumpningen ändrades för att fungera och nu fungerar det.

9.6 LinköpingsBo2016, Vallastaden i Linköping

9.6.1 Varför valdes att använda fastighetsindelningsbestämmelser i planen för LinköpingsBo2016?

Bestämmelserna valdes enligt Liljedahl och Hultegård att användas för att säkerställa att bärande tankar i det vinnande arkitektförslaget genomförs. Liljedahl tror att om området inte skulle bli en bo- och samhällsbyggnadsmässa så skulle inte fastighetsindelningsbestämmelser ha använts, eller åtminstone inte på det sätt som nu görs. Generösa bestämmelser kan godtas av byggherrar, men så strikta som nu är fallet accepteras nog bara för att det är en mässa. Hultegård tror att det kan göra att det blir ”mindre tjafs” i genomförandet av ändringar i planen i situationer då tidsplanen är väldigt knapp.

Kristina säger att fördelarna med att använda fastighetsindelningsbestämmelserna är att man vet att arkitektförslaget kommer att genomföras, då bestämmelserna används.

9.6.2 Vad för svårigheter har funnits med planen och tror du kommer uppstå rörande fastighetsindelningsbestämmelser?

Liljedahl säger att gällande fellehusen har byggherrarna varit positiva till idén och tyckt att tanken är bra. Problemet har varit vem som ska stå för byggnationen samt driftkostnaden. Även storleken och innehållet i fellehusen har diskuterats mycket mellan byggherrarna, expobolaget och kommunen.

Vidare säger Liljedahl att tegkonceptet med smala fastigheter inte passar in enligt byggherrarna och att det inte ger en ekonomisk bärighet. De tycker att tegarna måste vara mycket bredare för att idén ska vara vettig ekonomiskt och inte heller utnyttjandegraden är acceptabel. Boytan är för liten i jämförelse med bruttoarean, det är ”för mycket trapphus”.

Hultegård säger att arkitekterna ville ha vissa anläggningar, som förskola och uthyrningslokal i fellehusen som gemensamhetsanläggning, vilket inte gick att genomföra då det stred mot villkoren ska prövas. Fastighetsindelningen var byggherrarna också kritiska till i början.

Under planarbetet har det varit diskussioner om gemensamhetsanläggningarna för fellehusen enligt Kristina; vad det ska vara för något och vad anläggningskostnaden kommer att bli.

10 Analys, diskussion

Analysen och diskussionen kommer att utgå från de frågeställningar som arbetet bygger på.

10.1 Allmänt om arbetsgången

Detaljplanerna valdes ut för att de är speciella så till vida att de skapats för en bomässa. I andra detaljplaner är behovet av till exempel en snabb genomförandeprocess inte lika stort och planintentionerna är inte lika specifika. Därför har dessa två detaljplaner valts ut.

Undersökningen och prövningen av detaljplanebestämmelserna avgränsades till att behandla indelning i fastigheter, gemensamhetsanläggningar och servitut. Tyngden på undersökningen och prövningen har lagts på gemensamhetsanläggningar, då det berör många fastigheter och därför kan leda till mycket diskussioner och förlänga planprocessen. Därför tycker jag att det är mest intressant. Även indelningen i fastigheter och servitut har undersökts. Gällande servitut kommer en sådan fastighetsindelningsbestämmelse finnas i detaljplanen för LinköpingsBo2016. I Bo01 har servitut endast undersökts för om det vore lämpligt att bestämma i planen, inga exempel på servitut har prövats.

10.2 Syftet med fastighetsindelningsbestämmelser och vilka begränsningar finns det?

Analysen om syftet med fastighetsindelningsbestämmelser utgår från vilka rekvisit som ska vara uppfyllda för att bestämmelserna ska kunna tas med i detaljplanen och fortsätter med vilka bestämmelser som ska användas och när.

10.2.1 När ska fastighetsindelningsbestämmelser användas

I förarbetena diskuteras om när fastighetsindelningsbestämmelser ska användas och de personer som har intervjuats har också haft synpunkter på syftet med fastighetsindelningsbestämmelserna. Vissa begränsningar kan urskiljas ur dessa diskussioner.

Först ska enligt SOU 2005:77 bestämmelserna endast användas vid behov och det skulle inte vara ett krav för kommunen att ta med dessa. I PBL står det att fastighetsindelningsbestämmelser ska användas då det inte är tillräckligt att besluta om största eller minsta storlek på fastigheter eller om markreservat för gemensamhetsanläggning. Sammantaget ska fastighetsindelningsbestämmelser användas i undantagsfall och syftet är inte att de ska användas systematiskt i alla detaljplaner. Detta kom även fram i intervjun med Magnus Liljedahl. Han tror att bestämmelserna i allmänhet kommer att användas just i speciella fall, inte i alla detaljplaner.

Ett exempel på undantagsfall är när det endast är möjligt att göra detaljplanen på ett sätt. Då är det inte tillräckligt med bestämmelser om till exempel markreservat eller

största storlek på fastigheter. Kristina Karlsson ansåg också att det var så; att om planen ska vara flexibel ska inte fastighetsindelningsbestämmelser användas utan endast när det bara finns ett sätt att genomföra planen på. I planen för Bo01 och LinköpingsBo2016 handlar det om just det, att det bara finns ett sätt att genomföra planen på för att intentionerna med planen ska kunna genomföras. Detta kommer närmare analyseras nedan.

Vidare innebär paragrafen om fastighetsindelningsbestämmelser i PBL att bestämmelserna ska användas om detaljplanens genomförande i övrigt underlättas. Det kan ses som att bestämmelserna ska användas när plangenomförandet annars hade blivit komplicerat och även fördröjt. Följaktligen är syftet med fastighetsindelningsbestämmelser att det ska användas för att förenkla och påskynda planprocessen.

En anledning till att plangenomförandet påskyndas är att prövningen av fastighetsindelningsbestämmelserna, vilken görs då bestämmelserna tas med i planen, görs med tvång så att fastighetsägarna inte behöver vara överens. Prövningen är dessutom bindande vilket innebär att ytterligare prövning inte görs i efterföljande förrättning då gemensamhetsanläggningarna bildas.

En annan orsak till varför plangenomförandet påskyndas är att det med fastighetsindelningsbestämmelser endast blir möjligt att överklaga en gång. Bildas gemensamhetsanläggningar i efterhand kan först detaljplanen överklagas och sedan även anläggningsförrättningen. Bildande av gemensamhetsanläggningar i LinköpingsBo2016 kommer troligtvis gå mycket snabbare och enklare än bildandet av gemensamhetsanläggningarna i Bo01, vilka har fördröjts av överklaganden.

Magnus Hultegård anser att plangenomförandet underlättas av att använda fastighetsindelningsbestämmelser även då många parter är inblandade i planarbetet. Framför allt då det gäller gemensamhetsanläggningar kan genomförandet underlättas enligt Magnus. Jag anser att anledningen till det är att ju fler parterna, desto fler åsikter, som med fastighetsindelningsbestämmelser inte behöver tas hänsyn till i lika stor utsträckning.

Paragrafen om fastighetsindelningsbestämmelser i PBL, 4 kap. 18 §, säger vidare att bestämmelserna ska användas då det krävs för att genomföra en ändamålsenlig indelning i fastigheter. Innebörden synes vara att fastighetsindelningsbestämmelser ska användas då det finns ett specifikt ändamål med området och dess fastighetsindelning. Specifika ändamål finns enligt mig framför allt i områden som Bo01 och LinköpingsBo2016, där det är uttalat att områdena ska bli spektakulära och där det krävs att fastighetsindelningen då skapas utifrån ändamålet. Området för LinköpingsBo2016 skulle troligtvis inte bli som det var tänkt utifrån arkitektförslaget om inte fastighetsindelningsbestämmelser används. Byggherrarnas skepsis hade troligtvis ändrat idén och den tänkta fastighetsindelningen.

Sammanfattningsvis ska fastighetsindelingsbestämmelser användas endast i undantagsfall som när endast ett sätt är möjligt. Bestämmelserna ska användas för att förenkla och påskynda processen samt då området och dess fastighetsindelning är speciell. Detta innebär en begränsning av användandet. I prövningen av detaljplanen kom det fram att de ändamål för gemensamhetsanläggningar som inte uppfyller kraven för fastighetsindelingsbestämmelser är bland annat belysning, cykeluppställningsplats och planteringar då de inte förenklar processen eller påskyndar plangenomförandet, trots att detaljplanerna för Bo01 och Bo2016 är speciella.

10.2.2 Vilka fastighetsindelingsbestämmelser ska användas

Fastighetsindelingsbestämmelser kan användas för att bestämma om gemensamhetsanläggning och dess deltagande fastigheter och upplåtna utrymme, indelning i fastigheter samt bildande av servitut, ledningsrätter och liknande rättigheter. Examensarbetet är inriktat på fastighetsindelning, gemensamhetsanläggningar och servitut.

Problem som fanns under planprocessen för Bo01 och efteråt var bland annat en överklagad anläggningsförrättning rörande bildande av gemensamhetsanläggning för ändamål, exempelvis kommunikationsytor. Förrättningen har tagit många år och anledning till varför den är överklagad är att fastighetsägare inte vill ha gemensamhetsanläggningen. Julia Berglund anser att å ena sidan hade fastighetsindelingsbestämmelser om gemensamhetsanläggningar i planen varit ett alternativ, men å andra sidan hade man då låst sig vid ett alternativ.

Gällande gemensamhetsanläggningarnas ändamål synes mest problem ha varit och är fortfarande, med kommunikationsytorna. Västra hamnen har blivit en turistattraktion och ett utflyktsmål, där mycket människor rör sig. De mindre gator och torg som är gemensamhetsanläggningar tycker de boende att kommunen istället borde ta hand om då de trafikeras så livligt av andra än de boende. Ett problem kan vara att människor i allmänhet inte förstår innebörden av gemensamhetsanläggningar, vilket har skapat problemen i Bo01-området, med exempelvis den överklagade anläggningsförrättningen. Jan Johansson förklarade även att i de delar av Bo01 där byggherrarna var med och bildade gemensamhetsanläggningarna gick det bättre och lättare än i delarna där fastighetsägarna istället var part. Om gemensamhetsanläggningarna istället hade lagts in som fastighetsindelingsbestämmelser, eller i en fastighetsplan som då var alternativet, hade en beskrivning gjorts och det hade för ägarna i de deltagande fastigheterna förtydligat vad gemensamhetsanläggningen innebar. Detta kan ses generellt, att fastighetsindelingsbestämmelser förtydligar för fastighetsägare vad innebörden kommer att bli av bestämmelser, som exempelvis gemensamhetsanläggningar.

Även det faktum att två planinstitut har blivit ett gör det tydligare för fastighetsägare att se vad planen kommer att medföra för fastigheterna. Under intervjuerna har detta

också kommit fram. Bland annat Jan Johansson och Julia Berglund sa att ur sakägarperspektiv är det bättre att ha alla bestämmelser som fastighetsägarna i en plan och ett dokument, då det blir tydligare så. Förstår människor vad som kommer att hända blir det mindre problem och en snabbare process. Dessutom hade prövningen gjorts redan i planskedet, vilket hade påskyndat processen ytterligare. Jag anser därför att det kan finnas behov av att bestämma om gemensamhetsanläggningar med fastighetsindelningsbestämmelser.

I detaljplanen för LinköpingsBo2016 har fastighetsindelningsbestämmelser om gemensamhetsanläggningar endast lagts ut för gemensamhetshusen, de så kallade fellehusen. Erfarenheterna från Bo01 visar att problemen där gällde kommunikationsytorna och troligt är att fallet blir det samma i Linköping. Området liknar Bo01, med tät bebyggelse och gator och gränder som säkert blir populära bland besökare och turister att gå på. Kommunikationsytorna är utlagda som g i detaljplanen vilket troligtvis kommer skapa problem då de boende kommer att tycka att vägarna ska vara allmänna på grund av trafiken av besökare. Behov synes därmed finnas i bomässan i Linköping att bestämma om gemensamhetsanläggningar även för kommunikationsytorna.

I planprocessen för Bo01 fanns det stora logistikproblem vid byggnationen av området. Logistikproblemen berodde troligtvis på att hela området skulle bebyggas samtidigt under tidsbrist och på täta kvartersstrukturer. Byggherrarna var i början av planprocessen inte positiva till mässan, enligt Jan Johansson och sannolikt gjorde logistikproblemen dem inte mer positiva. De täta kvarteren kvarstod dock och fastighetsindelningen tycks ha blivit som tanken var från början. Risk hade dock funnits att byggherrarna inte godtagit områdets indelning i fastigheter och att området då hade behövt göras på annat sätt. I planprocessen för LinköpingsBo2016 har byggherrarna varit negativa till de smala fastigheter som arkitektförslaget visar och av den anledningen används fastighetsindelningsbestämmelser för indelningen i fastigheter. Jag anser av just den anledningen, att när fastighetsindelningen är kontroversiell och inte vad som normalt görs, finns behov av att bestämma indelning i fastigheter med fastighetsindelningsbestämmelser.

Detaljplanen för LinköpingsBo2016 kommer att innehålla bestämmelser om servitut. En anledning till att införa servituten för de överhängande byggnaderna var att det enligt Kristina Karlsson var möjligt att tillgodose behovet med traditionell fastighetsindelning och då ska inte 3D-fastigheter användas. Enligt min mening var servituten säkert även ett måste för att fastigheter med byggnader med en överhängande del skulle bildas, då det annars säkert ansetts för otydligt angående rättigheter och därmed inte uppskattat av byggherrarna. I och med att servituten bestäms redan i detaljplanen prövas de i ett tidigt skede vilket tar bort risken för att byggnaderna och servituten inte skulle anses lämpliga i senare lantmäteriförrättning. Av dessa anledningar anser jag att det finns behov i vissa fall av att införa servitut som fastighetsindelningsbestämmelser i detaljplan.

Sammanfattningsvis finns det av olika anledningar och vid olika tillfällen behov av att bestämma om gemensamhetsanläggningar, fastighetsindelning och servitut med fastighetsindelningsbestämmelser.

10.3 Vilka fördelar och nackdelar finns med införandet av fastighetsindelningsbestämmelser i detaljplan

Förarbeten som gjordes innan antagande av PBL pekade ut vissa anledningar till varför PBL behövde göras om och anledningar till varför fastighetsplanen skulle tas bort som planinstitut. En anledning var att detaljplanerna utvecklades i riktning mot att bli för detaljerade och samtidigt var det ovanligt att fastighetsplaner togs fram. Att fastighetsplaner inte var vanligt är tydligt i exempelvis Linköping, där personerna som blev intervjuade berättade att planinstitutet inte användes flitigt. Det ena berodde troligtvis det på andra, det vill säga att istället för att skapa en fastighetsplan gjordes detaljplanen mer detaljerad. Examensarbetet har dock inte undersökt detta. Innebörden är dock att behov fanns av de bestämmelser som kunde fastslås i en fastighetsplan och därför instiftades istället fastighetsindelningsbestämmelser. Jag anser att införandet av fastighetsindelningsbestämmelser och borttagandet av planinstitutet fastighetsplan var bra på så sätt att det troligtvis kommer leda till att bestämmelserna kommer användas i större omfattning, och bevisligen finns det ett behov av dem. Dessutom då bestämmelserna inte ändrades, utan det som kunde bestämmas i en fastighetsplan kan nu bestämmas med fastighetsindelningsbestämmelser, vilket är tydligt i prövningen för Bo01 tidigare i arbetet. Rekvisiten, kriterierna och vilka bestämmelser som kan fastslås med fastighetsindelningsbestämmelser är väldigt lika bestämmelserna i det borttagna planinstitutet fastighetsplan.

Vidare diskuterades i förarbetena till PBL att ett av syftena med fastighetsplanen, att säkra enskildas rättigheter som inte berörs förrän senare, fortfarande är aktuellt och därför borde bestå. Ett exempel är att prövningen av villkoren ska göras redan under framtagandet av planen, vilket tidigare har beskrivits.

Ytterligare argument i förarbetena för att ändra ÄPBL till PBL, var att samordningen mellan lagar behövde förbättras. Gunnar Jarl ansåg även att samordningen mellan planförfattare och fastighetsbildningsmyndighet förbättras då prövningen görs i planskedet. Av nämnda skäl anser jag därför att fastighetsbildningsbestämmelserna har en fördel i att det förbättrar samordningen på olika sätt, jämfört med tidigare fastighetsplan och ÄPBL, då prövningen nu alltid sker samtidigt som framtagandet av detaljplanen, vilket inte tidigare var nödvändigt.

En annan ändring i PBL är att en möjlighet har införts att under genomförandetiden införa fastighetsindelningsbestämmelser i detaljplanen. Bestämmelser kan dock inte ändras utan endast nya bestämmelser kan införas. Nyheten gör, enligt mig, att flexibiliteten med detaljplaner i allmänhet och med

fastighetsindelningsbestämmelserna i synnerhet blir större. Bestämmelserna kan införas om det efterhand under plangenomförandet uppkommer problem med till exempel att införa gemensamhetsanläggningar och man behöver inte låsa fast bestämmelser som man är osäker på tidigt i planprocessen.

Kristina Karlssons syn på fastighetsindelningsbestämmelser, att de inte passar då planen ska vara flexibel, kan jag hålla med om, men i och med möjligheten till ändring under genomförandetiden blir detaljplanen ändå flexibel, även med fastighetsindelningsbestämmelser. Jan Johansson som anser att fastighetsplaner var ett hinder då exploatering är en lång process som kan ändras under tiden, tycker säkert att fastighetsindelningsbestämmelser är bättre, bland annat på grund av bestämmelsen om ändring under genomförandetiden. Bestämmelsen anser jag därmed är en fördel med PBL och till nytta för fastighetsindelningsbestämmelserna.

En nackdel med fastighetsindelningsbestämmelserna och vad som var en fördel med fastighetsplanen är processen som blir då bestämmelserna behöver ändras. Att ha bestämmelserna i en separat plan innebär ett enklare tillvägagångssätt i och med att endast den planen behövde ändras. När fastighetsindelningsbestämmelserna istället ingår i detaljplanen måste hela detaljplanen ändras. Nackdelen nämndes av både Gunnar Jarl och Kristina Karlsson under intervjuerna.

Vidare togs bestämmelsen om att fastighetsägare hade rätt att kräva att en fastighetsplan skulle tas fram, bort i och med att PBL antogs. Dock anser jag inte att det är en nackdel med fastighetsindelningsbestämmelser, att man som privatperson inte längre har möjlighet att kräva att planen tas fram. Bestämmelsen var en kvarleva från de tidigare tomtbestämmelserna och i intervjuerna har inget kommit fram som antyder att behov finns av att ha bestämmelsen kvar.

Sammantaget anser jag dock att fördelarna med införandet av fastighetsindelningsbestämmelserna i detaljplan överväger nackdelarna. Fördelarna är att då behovet finns kommer fastighetsindelningsbestämmelserna användas mer än fastighetsplanen, det har blivit ett starkare skydd för enskilda, samordningen har på olika sätt förbättrats och nya regler om ändringar under genomförandetiden har gjort planen mer flexibel. Nackdelarna, att möjligheten för fastighetsägare att kräva att en fastighetsplan skulle tas fram, togs bort samt att processen när bestämmelser behöver ändras blir längre, överväger inte fördelarna.

10.4 På vilket sätt kan planförfattarens intentioner styras i en plan med hjälp av fastighetsindelningsbestämmelser

I ett avtal kommer parter överens om vad som ska gälla vid exempelvis exploatering. Med fastighetsindelningsbestämmelser behöver parterna inte vara överens utan de bestämmelser som införts i detaljplanen är bindande. En försäkring för fastighetsägarna att vad som helst inte kan göras mot deras vilja är dock att en

prövning av bestämmelserna ska göras innan de blir fastighetsindelningsbestämmelser.

Prövningen innebär att båtnadsvillkoret och lämplighetsvillkoret prövas då det gäller bestämmelser om fastighetsindelning eller bildande av servitut. Väsentlighetsvillkoret och båtnadsvillkoret prövas vid bildande av gemensamhetsanläggning och endast båtnaden vid bildande av ledningsrätt. Båtnaden är därmed viktig att pröva. Viktigt är det även att konstatera att väsentlighetsvillkoret i AL är dispositivt vid en lantmåteriförrättning och därmed hade kunnat avtalas bort. Vad anläggningarna då hade kunnat falla på är kravet på stadigvarande betydelse. I prövningen som gjorts av anläggningars ändamål i detaljplanen för Bo01 och LinköpingsBo2016 visade det sig att kravet på stadigvarande betydelse i många fall uppfylldes då väsentlighetsvillkoret inte gjorde det. Innebörden blir att prövningen av fastighetsindelningsbestämmelser är hårdare än vad den hade varit om ett avtal låg till grund för gemensamhetsanläggningarna. En planförfattare kan därmed inte helt utan hinder bestämma om fastighetsindelning, gemensamhetsanläggningar och servitut, även om att författaren inte behöver kompromissa med andra parter. Detta ger en trygghet för fastighetsägarna. Examensarbetets prövning av detaljplanerna för Bo01 och LinköpingsBo2016 visade att vissa ändamål för gemensamhetsanläggningar inte uppfyllde villkoren och därför inte borde bestämmas med fastighetsindelningsbestämmelser. Exempelvis en damm, uthyrningslokal och cykelverkstad uppfyllde inte villkoren som prövades.

Planförfattare kan dock lättare säkerställa att intentionerna med planen blir genomförda om fastighetsindelningsbestämmelser används. Framför allt då det gäller speciella planer, som planer för bomässor. Bomässor handlar mycket om att experimentera och testa nya lösningar, vilket Jan Johansson pratade om, och detta kan skapa problem i kontakten med byggherrar, vilka kanske hellre bygger vanliga områden. Jan Johanson och Magnus Liljedahl pratade båda om att byggherrarna var och är oroliga över att projektet inte ska hålla ekonomiskt, och då kanske framför allt på grund av att idéerna i Bo01 och LinköpingsBo2016 är ovanliga och inte vad som vanligtvis byggs. Fastighetsindelningsbestämmelser kan alltså göra att planförfattarens intentioner med planen kan genomföras.

Möjligheter finns även för planförfattaren att på andra sätt än med fastighetsindelningsbestämmelser styra gemensamhetsanläggningar och fastighetsindelning i detaljplanen. Med markreservat och bestämmelser om största och minsta storlek på fastigheter kan man reglera exploateringsgraden i området och garantera att möjligheten ska finnas att ha en anläggning på platsen. Dock är bestämmelserna mer kraftlösa än fastighetsindelningsbestämmelser. Exempelvis då det gäller gemensamhetsanläggningen i Bo01 som fortfarande inte är klar, hade reglerna om markreservat inte löst problemet då exempelvis bestämmelser om deltagande fastigheter och om ändamålet med anläggningen inte kan tas med. Däremot

med fastighetsindelningsbestämmelser hade anläggningen kunnat bildas betydligt enklare.

Som Magnus Liljedahl nämnde kan man med fastighetsindelningsbestämmelser även förtydliga indelningen i fastigheter, vilket jag tror är en fördel i LinköpingsBo2016, där fastigheterna är speciellt smala och annorlunda. Bestämmelser om största och minsta storlek hade inte varit till nytta i det fallet. Det visar att med fastighetsindelningsbestämmelser kan planförfattaren på ett bättre sätt än med bestämmelser om markreservat och största och minsta fastighetsstorlek, styra planen efter intentionerna med planen.

10.5 När är avtal lämpligare än fastighetsindelningsbestämmelser

Kommunen kan skriva genomförandavtal istället för att använda sig av fastighetsindelningsbestämmelser i detaljplan. I planerna för Bo01 och LinköpingsBo2016 äger kommunen marken vilket innebär att markanvisningsavtal skrivs. Ett markanvisningsavtal är mindre styrt av rättsregler än vad exploateringsavtal är, av den anledningen att kommunen agerar som markägare, inte som planmyndighet. Dock finns det vissa regler som ska följas. Bland annat ska allmänintresset följas, med innebörden att åtgärden ska tillgodose ett intresse som är viktigt ur samhällssynpunkt. Det reglerar att vad som helst inte kan avtalas om i ett markanvisningsavtal, utan att ett samhällsbehov måste finnas. Prövningen av fastighetsindelningsbestämmelserna är dock mer långtgående än regeln om allmänintresset, då den prövningen utgår från de berörda fastigheterna och exempelvis deras behov av att delta i gemensamhetsanläggningar, och inte samhällets behov som stort. Trots det är det viktigt att inse att det i avtal inte är möjligt att bestämma om vad som helst på vilket sätt som helst, utan att det finns regler som ska följas. Exempelvis är det viktigt att kommunen agerar opartiskt, inte behandlar byggherrar olika och inte skriver oskäliga avtalsvillkor.

Vanligtvis skrivs dock inte avtal om detaljer kring gemensamhetsanläggningarna, enligt flera av intervjupersonerna. Istället är det vanligt att marken är i samma ägares hand vilket innebär att behovet av avtal inte finns.

Som tidigare har konstaterats är fastighetsindelningsbestämmelser bra då planens intentioner annars riskerar att inte bli genomförda. Exempelvis fastighetsindelningen i LinköpingsBo2016, som inte har mottagits positivt av byggherrarna, kan då fastslås med tvång. Om istället fastighetsindelningen inte är speciellt viktig för planens intentioner, om planen är ganska ordinär, passar bestämmelserna bättre att avtala om, då marken inte är i samma ägares hand. Ett krav för att kunna införa fastighetsindelningsbestämmelser är ju att det ska underlätta genomförandet av planen. Om planen är ”vanlig” utan till exempel speciell fastighetsindelning underlättar inte bestämmelserna genomförandet, vilket innebär att

fastighetsindelingsbestämmelser inte ska användas. Det gäller bestämmelser om till exempel bebyggelsens utformning, vilka därmed är bättre att bestämma om i avtal, och som också är vanligt att avtala om. Kommunikationsytor, som vägar, kan också avtalas om då planen är ordinär. Magnus Liljedahl håller med om det, att avtal ska användas just när det handlar om vanliga saker. Även bestämmelser som inte i något fall är lämpliga att bestämma med fastighetsindelingsbestämmelser, som belysning och planteringar vilket prövningen kom fram till, bör bestämmas i avtal, om marken inte är i samma ägares hand.

Jag anser att om det handlar om planer utan till exempel speciell fastighetsindelning, där planens genomförande inte underlättas av användning av fastighetsindelingsbestämmelser, ska även speciella bestämmelser, exempelvis att en pool eller en berså, fontän eller damm ska byggas och bli gemensamhetsanläggning, bestämmas i avtal och inte med fastighetsindelingsbestämmelser. Anledningen är att prövningen av anläggningsåtgärder inte medgav att exempelvis en pool, berså, fontän eller damm bildades, då prövningen görs tvångsvis. Med överenskommelser är flera regler dispositiva vilket tillåter anläggningarna att bildas som gemensamhetsanläggning.

Är fallet däremot att planen är speciell, som planerna för Bo01 och LinköpingsBo2016, är som tidigare nämnts fastighetsindelingsbestämmelser viktiga för att planens intentioner ska kunna genomföras. Gemensamhetsanläggningar som uppfyllde villkoren för fastighetsindelingsbestämmelser i prövningen, var exempelvis kommunikationsytor, ledningar för dagvatten, grovtvättstuga, samlingslokal och liknande ändamål av väsentlig betydelse för deltagande fastigheter. Anläggningarna underlättar planens genomförande om de bestäms med fastighetsindelingsbestämmelser. Undantaget är, som sagt, speciella bestämmelser, som till exempel att bilda en fontän eller pool som gemensamhetsanläggning. Prövningen görs tvångsvis och bersån tillåts då inte utan ska istället avtalas om, om marken inte är i samma ägares hand.

Vissa gemensamhetsanläggningar visade prövningen, uppfyllde villkoren endast då områdena var och är speciella med till exempel smala fastigheter och trånga gränder. Gemensamhetsanläggningarna skulle annars inte uppfylla villkoren. Exempelvis sopsug och växthus samt grönytor uppfyllde villkoren just i dessa speciella områden. Växthuset och grönytorna accepterades då fastigheterna i planerna är så små att de blir bättre lämpade för sitt ändamål med tillgång till anläggningarna. Sopsugen uppfyllde villkoren då gatorna och gränderna är så trånga och en gemensam sopsug är enda alternativet. Det kan innebära att detaljplaner för bomässor kan få fler fastighetsindelingsbestämmelser än vanliga planer, då vissa bestämmelser uppfyller väsentlighetsvillkoret endast i speciella planer.

Sammantaget ska fastighetsindelingsbestämmelser användas för gemensamhetsanläggningar för ändamål av väsentlig betydelse i speciella

Fastighetsindelningsbestämmelser i detaljplan

detaljplaner, som planer för bomässor. Övriga fall kräver avtal, då marken inte är i samma ägares hand. Specialplaner innebär dessutom att fler ändamål för gemensamhetsanläggningar uppfyller väsentlighetsvillkoret än i vanliga planer.

11 Slutsats

Examensarbetet har undersökt fastighetsindelningsbestämmelsers syfte, fördelar och nackdelar med införandet av dem, hur planförfattarens intentioner kan styras med hjälp av bestämmelserna och i vilka fall avtal istället ska användas.

11.1 Fastighetsindelningsbestämmelser är lämpliga i planer för bomässor

Jag har kommit fram till att det finns många fördelar med införandet av fastighetsindelningsbestämmelser. Fastighetsindelningsbestämmelser ska endast användas i undantagsfall och då planen endast kan genomföras på ett sätt för att intentionerna med planen ska kunna genomföras. Syftet med fastighetsindelningsbestämmelser är att de ska användas för att snabba på och förenkla plangenomförandet och för att kunna skapa en ändamålsenlig indelning i fastigheter. Genomförandet påskyndas genom att bestämmelserna förtydligar innebörden för fastighetsägare, prövningen görs vid införandet samt då överklagandetiden minskas. Störst behov av detta har man i speciella fall, som i detaljplaner för områden som ska bli bomässor, exempelvis LinköpingsBo2016.

Planförfattarens intentioner kan styras med fastighetsindelningsbestämmelser så till vida att bestämmelserna säkerställer att intentionen med planen kan genomföras. Det gäller framför allt i experimentella och ovanliga planområden, vilka oftast görs för bomässor.

Då viljan är att styra planintentionerna för bomässor är fastighetsindelningsbestämmelser dessutom bättre än vad bestämmelser om markreservat och största och minsta fastighetsstorlek är då dessa bestämmelser inte hade varit tillräckliga.

Prövningen resulterade i slutsatsen att fastighetsindelningsbestämmelser kan användas i speciella planer, för bomässor, då genomförandet endast kan göras på ett sätt och genomförandet underlättas av fastighetsindelningsbestämmelser samt då det krävs för att intentionen med planen ska kunna genomföras. Speciella planer uppstår främst när området ska bli bomässa, som fallet är med LinköpingsBo2016 och som det var i Bo01 i Malmö, då man i området vill experimentera och testa nya saker och planen därför blir annorlunda.

11.2 Fastighetsindelningsbestämmelser ska användas för gemensamhetsanläggningar med ändamål av väsentlig betydelse

Arbetet har visat att det kan finnas behov av att bestämma om såväl gemensamhetsanläggningar och servitut som indelning i fastigheter med hjälp av fastighetsindelningsbestämmelser.

Vanligtvis underlättas dock inte plangenomförandet av att fastighetsindelningsbestämmelser används och det bidrar inte heller till en ändamålsenlig fastighetsindelning. I dessa fall ska fastighetsindelningsbestämmelser inte användas, utan istället ska avtal skrivas om marken inte är i samma ägares hand. Det gäller vanliga bestämmelser av väsentlig betydelse för deltagande fastigheter, exempelvis vägar och vattenledningar, så väl som speciella bestämmelser, exempelvis att en pool eller en fontän ska anläggas. Vissa bestämmelser är aldrig lämpliga som fastighetsindelningsbestämmelser, då bestämmelserna inte krävs för exempelvis plangenomförandet. Exempel på sådana bestämmelser är belysning eller planteringar som gemensamhetsanläggning.

I speciella planer, som bomässorna LinköpingsBo2016 och Bo01 i Malmö, vill man experimentera och testa nya idéer och detaljplanen blir därför annorlunda. Fastighetsindelningsbestämmelser passar då bra för att dela in området i fastigheter eller att skapa gemensamhetsanläggningar med ändamål av väsentlig betydelse, som grovtvättstuga, dagvattenledningar eller vägar. Linköping bör därför ha i åtanke att införande av fastighetsindelningsbestämmelser för kommunikationsytor då det kan underlätta genomförandet av detaljplanen.

För vissa speciella ändamål för gemensamhetsanläggningar som inte är av väsentlig betydelse, som pool eller berså, uppfylls dock inte villkoren om väsentlig betydelse eller båtnad. Det innebär att avtal måste användas för speciella bestämmelser, även i speciella planer som mångt och mycket kräver fastighetsindelningsbestämmelser, om marken inte är i samma ägares hand.

11.3 Fler ändamål för gemensamhetsanläggningar kan användas i bomässor än i vanliga planer

Slutsatsen kan även dras att fler ändamål uppfyller väsentlighetsvillkoret i bomässor än i vanliga planer. Exempelvis grönytor, sopsug och växthus var inte godtagbara ändamål för gemensamhetsanläggningar i vanliga planer, vilket framgick av prövningen. Däremot i speciella planer som bomässor, uppfyllde ändamålen villkoren då områdenas trånga gränder eller smala fastigheter krävde speciella anordningar vilket deltagande fastigheter hade påtagligt behov av.

Slutligen är fastighetsindelningsbestämmelser lämpliga för bomässor då de i många fall är nödvändiga för att planförfattarens intention ska kunna genomföras. Bestämmelserna ska användas för bestämmelser av väsentlig betydelse. I andra fall, när planen är konventionell eller bestämmelserna väldigt speciella, ska avtal istället användas, om marken inte är i samma ägares hand. För att illustrera detta tydligare har en tabell tagits fram, se figur 4 nedan.

Fastighetsindelningsbestämmelser i detaljplan

	Bestämmelser av väsentlig betydelse t.ex. gator, dagvattenledningar, grovtvättstuga	Speciella bestämmelser t.ex. pool, fontän
Vanliga planer Där t.ex. inte genomförandet underlättas av fastighetsindelningsbestämmelser	Avtal/samma ägares hand	Avtal/samma ägares hand
Speciella planer För t.ex. bomässor	Fastighetsindelningsbestämmelser	Avtal/samma ägares hand

Figur 4. När fastighetsindelningsbestämmelser ska användas och för vilka ändamål.

Källförteckning

Förarbeten

Prop. 1985/86:1. *Regeringens proposition 1985/86:1 med förslag till ny plan- och bygglag*. Stockholm.

Prop. 2009/10:170. *En enklare plan- och bygglag*. Stockholm, Miljödepartementet.

SOU 2005:77. *Får jag lov? Om planering och byggande: Slutbetänkande av PBL-kommittén*. Stockholm: PBL-kommittén.

Lagkommentarer

Didón L. U., Magnusson L., Molander S. & Adolfsson C. *Plan- och bygglagen (2010:900) - En kommentar*, Stockholm: Norstedts Juridik AB, 2012 (digital resurs)

Didón L. U., Magnusson L., Millgård O. & Molander S. *Plan- och bygglagen*. Stockholm: Norstedts, 1987 (digital resurs)

Detaljplan

1280K-DP4537, *Detaljplan för område väster om Västra Varvsgatan, område för Bomässan Bo01, i Västra Hamnen i Malmö*, Malmö Stadsbyggnadskontor, laga kraft 1999-09-29

Intervjuer

Berglund, Julia; exploateringsingenjör på Fastighetskontoret på Malmö stad. Intervju 2013-03-26.

Falck, Herbert; lantmätare på kommunlantmäteriet på Malmö stad. Telefonintervju 2013-03-19.

Hultegård, Magnus; planarkitekt på detaljplaneavdelningen på Linköpings kommun. Intervju 2013-03-04.

Jarl, Gunnar; lantmätare på kommunlantmäteriet på Linköpings kommun. Telefonintervju 2013-03-11.

Johansson, Jan; exploateringsingenjör på Fastighetskontoret på Malmö stad. Intervju 2013-03-26.

Karlsson, Kristina; lantmätare på kommunlantmäteriet på Linköpings kommun. Intervju 2013-03-05.

Liljedahl, Magnus; exploateringsingenjör på mark- och exploateringsavdelningen på Linköpings kommun. Intervju 2013-03-04.

Olsson, Hans; planarkitekt på Stadsbyggnadskontoret på Malmö stad. Telefonintervju 2013-03-21.

Myndighetspublikationer

Boverket. *PBL kunskapsbanken*. LTH, kursen: Detaljplan och bygglov, 2012. PDF skapad från <http://www.boverket.se/Vagledning/PBL-kunskapsbanken/Skapa-pdf/>. (Hämtad 2012-08-22)

Lantmäteriet. *Handbok AL – Anläggningslagen*. 2012-01-10.

Litteratur

Dalman, E. Från Ön till Västra Hamnen – Idén om Bo01 väcks. I *Bo01. Hållbar framtidsstad – Lärdomar och erfarenheter*, Bengt Persson (red.), 16-17. Stockholm: Formas, 2005.

Ekbäck, P. *Fastighetsbildning och fastighetsbestämning – Om fastighetsbildningslagen m.m.* Stockholm: Avdelningen för fastighetsvetenskap, Kungliga tekniska högskolan (KTH), 2009.

Ekbäck, P. *Fastighetssamverkan för utförande, drift och förvaltning av gemensamma anläggningar – särskilt om anläggningslagen och lagen om förvaltning av samfälligheter*. Stockholm: Avdelningen för fastighetsvetenskap, Kungliga tekniska högskolan (KTH), 2007.

Julstad, B. *Fastighetsindelning och markanvändning*. 3 uppl. Stockholm: Norstedts Juridik, 2005.

Julstad, B. *Fastighetsindelning och markanvändning*. 4 uppl. Stockholm: Norstedts Juridik, 2011.

Kalbro T. & Lindgren E. *Markexploatering*, 4 uppl. Stockholm: Norstedts Juridik, 2010.

Kalbro T. & Smith P. *Exploateringsavtal. Lagstöd, tillämpning och förslag till nya principer*. Stockholm: Avdelningen för fastighetsvetenskap, Kungliga tekniska högskolan (KTH), 2008.

Madell T. *Avtal mellan kommuner och enskilda. Avtalsslut och rättsverkningar*. Stockholm: Norstedts Juridik, 2000.

Olsson M. Vägen till Bo01. I *Bo01-Staden – byggnaderna, planen, processen, hållbarheten*, Eva Dalman (red.), 16-19. Stockholm: AB Svensk Byggtjänst, 2001.

Rosberg, G. Kockums. I *Västra hamnen – en ny stadsdel i Malmö*, Malmö: Malmö stadsbyggnadskontor, Informationsenheten, 2001.

Rosberg, Göran. Saab och stadens mässområde. I *Västra hamnen – en ny stadsdel i Malmö*, Malmö: Malmö stadsbyggnadskontor, Informationsenheten, 2001.

Rosberg, Göran. Västra hamnens tillkomst. I *Västra hamnen – en ny stadsdel i Malmö*, Malmö: Malmö stadsbyggnadskontor, Informationsenheten, 2001.

Internetkällor

Boverket. PBL kunskapsbanken. Boverket 2012.
<http://www.boverket.se/Vagledning/PBL-kunskapsbanken/Detailjplanering/Planbestammelser/Administrativa-bestammelser/Fastighetsindelning/> (Hämtad 2013-02-04) .

Boverket. PBL kunskapsbanken. Boverket 2012.
<http://www.boverket.se/Vagledning/PBL-kunskapsbanken/Detailjplanering/Planbestammelser/Administrativa-bestammelser/Huvudmannaskap/> (Hämtad 2013-02-05).

Boverket. PBL kunskapsbanken. Boverket 2012.
<http://www.boverket.se/Vagledning/PBL-kunskapsbanken/Allmant-om-PBL/Lagens-innehall-utveckling/> (hämtad 2013-02-04).

Linköpings kommun. Detaljplan i Västra Valla för del av Intellectet 1 m.fl. Plankarta granskningshandling. 2013.
http://linkoping.se/Global/Bygga%20och%20bo/Planer%20och%20byggprojekt/Markanvisning/Vallastaden/BILAGA_A1.pdf (Hämtad 2013-02-22)

Linköpings kommun. Detaljplan i Västra Valla för del av Intellectet 1 m.fl. Plankarta granskningshandling med fastighetsindelningsbestämmelser. 2013.
http://linkoping.se/Global/Bygga%20och%20bo/Planer%20och%20byggprojekt/Markanvisning/Vallastaden/BILAGA_A2.pdf (Hämtad 2013-02-22)

Linköpings kommun. Markanvisning Vallastaden, LinköpingsBo2016. 2013.
http://www.linkoping.se/Global/Bygga%20och%20bo/Planer%20och%20byggprojekt/Markanvisning/Vallastaden/01_Markanvisning_Vallastaden_130214.pdf (hämtad 2013-02-22)

Bilagor

Bilaga 1. Bildade gemensamhetsanläggningar i Bo01

Bilaga 2. Intervjuer

Bilaga 1. Bildade gemensamhetsanläggningar i Bo01

Nedan följer en beskrivning av de gemensamhetsanläggningar som har bildats i området för Bo01. Beskrivning består av en redogörelse för ändamålen, de deltagande fastigheterna och inom vilken fastighet som utrymme är upplåtet. Slutligen är en källförteckning bilfogad.

Ankarspelet ga:1, Ankarspelet ga:2, Ankarspelet ga:3 och Ankarspelet ga:4

Anläggningen Ankarspelet ga:1 består av två sektioner varav sektion 1 består av kommunikationsytor, planteringar, belysningsanläggningar, grindar samt dagvattenledning och sektion 2 av förrådsbyggnad. Fastigheterna som deltar i sektion 1 är Ankarspelet 6-14 och stamfastigheten Ankarspelet 2 och utrymme är upplåtet inom samfälligheten Ankarspelet s:1. I sektion 2 deltar fastigheterna Ankarspelet 12-14 samt Ankarspelet 2 och anläggningen ligger inom samfälligheten s:1¹²⁹.

Ankarspelet ga:2 består av kommunikationsytor, planteringar, belysningsanläggning, grindar, dagvattenledning och förrådsbyggnad. Ankarspelet 15-18 deltar i anläggningen och utrymme är upplåtet inom samfälligheten Ankarspelet s:2¹³⁰.

Ankarspelet ga:3 omfattar gränder, planteringar, belysningsanläggning, grindar, dagvattenledning och förrådsbyggnad. Deltagande fastigheter är Ankarspelet 19-21 samt Ankarspelet 4 som är stamfastigheten. Utrymme upplåts inom samfälligheten Ankarspelet s:3¹³¹.

Anläggningen Ankarspelet ga:4 består av sopsugsanläggning, elinstallationer, VA-system och fjärrvärmeledning. Fastigheterna Ankarspelet 2-21 deltar i anläggningen och utrymme är upplåtet inom samfälligheterna Ankarspelet s:1, s:2 och s:3 och fastigheten Ankarspelet 15 samt Hamnen 33:1¹³².

Skäl till att bilda anläggningarna var att fördelarna överväger kostnader och olägenheter som anläggningen medför och att inrättandet sker enligt reglerna i AL.

Fastigheterna har samma ägare¹³³.

¹²⁹ 1280K-31/2004, anläggningsbeslut AB1, 1-3

¹³⁰ Ibid, anläggningsbeslut AB2, 1-2

¹³¹ Ibid, anläggningsbeslut AB3, 1-2

¹³² Ibid, anläggningsbeslut AB4, 1-2

¹³³ Ibid, protokoll, 2

Malmö Hamnen ga:1

Anläggningen är indelad i fyra sektioner, vilka omfattar olika anläggningar och har olika deltagande fastigheter¹³⁴.

Sektion 1 omfattar gångar, gränder och torg m.m., planteringar och belysningsanläggningar på gemensamma ytor och på allmän platsmark¹³⁵. Deltagande fastigheter i sektionen är Hytten 1-3, Propellern 1-8, Salongen 1-40, lotterna A-C som ska avstyckas från Salongen 7 samt Hamnen 33:1. Utrymme för anläggningens drift och underhåll är upplåtet på fastigheten Hamnen 33:1¹³⁶.

Sektion 2 består av dagvattensystem med dammar, pumpanläggningar, fontäner m.m. inkluderat¹³⁷. Fastigheter som deltar i denna sektion av anläggningen är Hytten 1-3, Propellern 1-8, Salongen 1-40, lotterna A-C som ska avstyckas från Salongen 7 samt Hamnen 33:1. Utrymme för drift och underhåll av anläggningen ligger inom Hamnen 33:1¹³⁸.

Sektion 3 utgörs av ledningar för sopsugning av matavfall och restavfall inom norra delen av området, inklusive dockningsstation där sopsugsbilen hämtar avfallet¹³⁹. Fastigheterna som deltar i anläggningen är Hytten 1-3, Salongen 2-8, 14-15, 20-27, 31-35, Skansen 1 och Hamnen 33:1. Utrymme för anläggningen ligger inom Hytten 1-2, Salongen 2-3 och 5, lotterna C-D (från Salongen 7) och Salongen 23-24 samt Hamnen 33:1¹⁴⁰.

Sektion 4 omfattar ledningar för sopsugning av matavfall och restavfall inom södra delen av området, inklusive dockningsstation där sopsugsbilen hämtar avfallet¹⁴¹. Deltagande fastigheter är Propellern 1-8, Salongen 1, 9-13, 16-19, 28-30, 36-40 och Hamnen 33:1. Utrymme för anläggningen upplåts inom Propellern 1-3, Salongen 9-12 och 16 samt Hamnen 33:1¹⁴².

Skälen till anläggningsbeslutet var bland annat att inrättandet sker i enlighet med detaljplanen för området, Dp 4537. Dessutom prövas väsentlighetsvillkoret i AL m.fl. paragrafer¹⁴³.

Hamnen ga:4

Anläggningen beslutades omfatta ledningar för sopsugning och ledningsdragning fram till fastighet. Fastigheter som deltar är Ankarspelet 2-24, Barometern 39,

¹³⁴ 1280K -4/2002, Anläggningsbeslut, 2

¹³⁵ Ibid

¹³⁶ Ibid, 3

¹³⁷ Ibid, 2

¹³⁸ Ibid, 5

¹³⁹ Ibid, 2

¹⁴⁰ Ibid, 7

¹⁴¹ Ibid, 2

¹⁴² Ibid, 8

¹⁴³ Ibid, protokoll

Kompassen 1 och Skansen 2-3. Utrymme för anläggningen är upplåtet inom de deltagande fastigheterna och Hamnen 33:1¹⁴⁴. Från början var fler fastigheter och fler ändamål, som kommunikationsytor, planteringar, dagvattensystem och belysning med i förrättningen, men berörda fastighetsägare yrkade att statliga lantmäteriet istället skulle handlägga dessa delar. Sopsugen var Malmö kommun inte delaktig i och kunde därför handlägga¹⁴⁵.

Skälen som fanns för att inrätta anläggningen var att inrättandet var av väsentlig betydelse för berörda fastigheter, fördelarna med anläggningen överväger de kostnader och olägenheter som anläggningen medförde. Inrättandet uppfyllde villkoren i AL, något hinder förelåg inte enligt AL, och inrättandet skedde i enlighet med gällande detaljplan¹⁴⁶.

Efter omprövning utvidgades delägarkretsen till att även innefatta fastigheterna Ankarspelet 1, Barometern 5-12, 17-20, 23-38¹⁴⁷.

Barometern ga:1

Gemensamhetsanläggningen består av kommunikationsytor vilket innebär gata och gränder, belysningsanläggning samt staket. Deltagande fastigheter är Barometern 17-20, 23 och 28-39 och utrymme är upplåtet på fastigheterna Hamnen 33:1 och Barometern 39¹⁴⁸.

Ärendet handlades först av det kommunala lantmäteriet i Malmö men efter en begäran från sakägare handlades det senare istället av statliga Lantmäteriet.

Anläggningarna är en del av Barometergatan och skäl för inrättande av gemensamhetsanläggningen är att inrättandet är av väsentlig betydelse för berörda fastigheter. Anläggningen ger fastigheterna tillgång till väg, staketet är ett komplement till den och belysningen betraktades som en naturlig del i en stadsmiljö och viktigt för fastigheterna. Fördelarna överväger olägenheterna och kostnaderna som anläggningen medför. Ägarna till deltagande fastigheter motsatte sig inte mer allmänt att den inrättades och skäl som anfördes utgjorde inte hinder mot inrättandet. Anläggningen förlades och utfördes därför på sådant sätt att ändamålet vanns med minsta intrång och olägenhet utan oskälig kostnad. Belysning stred mot planen då den enligt planen ska ligga på allmän platsmark och inte kvartersmark. Dock är syftet att belysa gatan och ansågs därför inte motverka planens syfte. Olägenhet för allmänt intresse uppkom inte. Utrymmet som tas i anspråk förorsakar inte synnerligt men¹⁴⁹.

¹⁴⁴ 1280K-47/2007, anläggningsbeslut, 1

¹⁴⁵ Ibid, protokoll PR1 och PR2

¹⁴⁶ Ibid, protokoll PR3, 2

¹⁴⁷ 1280K-11/60, protokoll, 1

¹⁴⁸ 1280K-10/55, beskrivning, 2

¹⁴⁹ Ibid, protokoll PR3, 2-3

Propellern ga:1 och Propellern ga:2

Omfattningen av Propellern ga:1 är kommunikationsytor, grönytor, damm, utomhusbelysning, cykeluppställningsplats, byggnad för kallförråd för teknisk förvaltning, IT-nät, dagvattenanläggning, sopanläggning samt elledningar för belysning, gårdshus, pumpar och IT-nät. Deltagande fastigheter är lotterna A-E som nu betecknas Propellern 4-8 och stamfastigheten Propellern 2. Utrymmet för anläggningen är beläget inom stamfastigheten och Propellern 5 (lott B)¹⁵⁰.

Omfattningen av anläggningen Propellern ga:2 är ledningar för spillvatten, deltagande fastigheter är Propellern 4-8 (som tidigare kallades lott A-E) och utrymme är upplåtet på de deltagande fastigheterna¹⁵¹.

Skäl för bildande av anläggningen var att inrättande sker enligt reglerna i AL.

Fastigheterna har samma ägare¹⁵².

Propellern ga:3

Gemensamhetsanläggningen omfattar utrymme för källsortering med tillhörande anordningar. Deltagande fastigheter är Propellern 2-8. Utrymme för anläggningens underhåll och drift är upplåtet inom Propellern 3¹⁵³.

Skälen till inrättandet av anläggningen var att gemensamhetsanläggningen är av väsentlig betydelse för berörda fastigheter (5§ AL) och även i övrigt uppfyller villkoren i AL, vilket innefattar båtnadsvillkoret. Gemensamhetsanläggningen överensstämmer dessutom med detaljplanen för området. Fastigheterna har olika ägare¹⁵⁴.

Propellern ga:4

Anläggningen består av utrymme för källsortering, deltagande fastigheter är Propellern 1 och Hytten 2 och utrymme är upplåtet inom Propellern 1¹⁵⁵.

Skäl för inrättande av fastigheten är att inrättandet var av väsentlig betydelse för berörda fastigheter, det uppfyller villkoren i AL, fördelarna med anläggningen överväger de kostnader och olägenheter som den medför och inrättandet skedde i enlighet med detaljplanen. Upplåtelsen av utrymmet orsakade inte heller synnerligt men för den deltagande fastigheten¹⁵⁶.

¹⁵⁰ 1280K-15/2001, anläggningsbeslut AB1, 1-2

¹⁵¹ Ibid, anläggningsbeslut AB2, 1

¹⁵² Ibid, protokoll PR2, 1-2

¹⁵³ 1280K-109/2001, anläggningsbeslut

¹⁵⁴ Ibid, protokollet, 1

¹⁵⁵ 1280K-109/2002, anläggningsbeslut, 1

¹⁵⁶ Ibid, protokoll, 1

Salongen ga:1

Gemensamhetsanläggningen består av garage, teknikrum och gångväg inklusive vägg i gång, entrédörrar och plank där gemensamma växter får planteras. Vidare består anläggningen av dagvattenavrinning till minikanal inklusive rännor och stuprör, ledningar för konsumtionsvatten, varmvatten och spillvatten, elledningar för belysning i garage, teknikrum och gångväg, fjärrvärmeledning, utloppsrör för luftning av bottenplattor samt kulvert under fastigheterna för ledningsdragning. Deltagande fastigheter är Salongen 6 (stamfastigheten) och lotterna A-E. utrymme för anläggningen upplåts inom fastigheten Salongen 6 och lotterna A-E¹⁵⁷.

Skälen i beslutet om att inrätta gemensamhetsanläggning var att inrättandet sker enligt reglerna i AL. Styckningslotterna avstyckas från stamfastigheten vid samma förrättning som när gemensamhetsanläggningen bildas¹⁵⁸.

Salongen ga:2

Anläggningen består av dagvattenavrinning fram till minikanal från samtliga fastigheter. Deltagande fastigheter är Salongen 13 och lotterna A-C och utrymme för drift och underhåll är upplåtet inom fastigheten Salongen 17 och inom lotterna A-C¹⁵⁹.

Skälen till bildaandet av anläggningen var att inrättandet sker enligt reglerna i AL. Fastigheterna har samma ägare.¹⁶⁰

Salongen ga:3

Gemensamhetsanläggningen består av carportar, förråd inklusive entrédörrar, gångväg inklusive plank och grind, berså inklusive växter, dagvattenavrinning inklusive fördröjningsmagasin, rännor och stuprör, dräneringsrör, ledningar för konsumtionsvatten samt för spillvatten. Deltagande fastigheter är Salongen 14 och lotterna A-D. Utrymme för anläggningens underhåll och drift ligger inom fastigheten Salongen 14, lotterna A-D samt Hamnen 33:1¹⁶¹.

Skäl till bildandet av gemensamhetsanläggningen var att inrättandet sker enligt reglerna i AL. Fastigheterna har samma ägare¹⁶².

Salongen ga:4

Omfattningen av gemensamhetsanläggningen är köryta, vissa väggars insida och pelare, garageport, in- och utfartsramp, tunnelkonstruktion, elinstallationer för belysning, larm och fläktsystem, förbindelsegångar samt brandskjutport. Deltagande

¹⁵⁷ 1280K-38/2001, anläggningsbeslut

¹⁵⁸ Ibid, protokoll

¹⁵⁹ 1280K-43/2001, anläggningsbeslut, 1

¹⁶⁰ Ibid, protokoll, 1-2

¹⁶¹ 1280K-51/2001, anläggningsbeslutet, 1-2

¹⁶² Ibid, protokoll

fastigheter är Salongen 2-5 och 7-10. Utrymmet som upplåts för anläggningens drift och underhåll ligger inom fastigheten Salongen 2-5, 7-9 samt Hamnen 33:1¹⁶³.

Skälen till anläggningsbeslutet var att anläggningen är av väsentlig betydelse för berörda fastigheter och att inrättandet uppfyller villkoren i AL. Fördelarna överväger de kostnader och olägenheter som anläggningen medför och inrättandet sker i enlighet med gällande detaljplan. Upplåtelsen förorsakar inte heller synnerligt men för de deltagande fastigheterna¹⁶⁴.

Omprövning gjordes av gemensamhetsanläggningen enligt 27§ Förvaltningslagen.¹⁶⁵

Salongen ga:5 och Salongen ga:6

Gemensamhetsanläggningen Salongen ga:5 omfattar kommunikationsytor, damm med pump, grönytor, utomhusbelysning, cykeluppställningsplats, gemensam byggnad med kallförråd och källsotering, IT-nät, dagvattenanläggning, sopanläggning, ledningar för konsumtionsvattenanläggning för tappvarmvatten, centralvärmearläggning, ledningar för spillvatten samt elledningar för belysning, gårdshus, pumpar, IT-nät och fjärrvärmeväxlare. Deltagande fastigheter är lotterna A-C, nu betecknade Salongen 17-19 och stamfastigheten Salongen 11. Utrymme upplåts inom stamfastigheten och styckningslotterna¹⁶⁶.

Anläggningen Salongen ga:6 består av brandstege, deltagande fastigheter är lotterna som numera har beteckningarna Salongen 17-19 och utrymmet för anläggningen ligger på Salongen 17¹⁶⁷.

Skälet till bildandet av de två gemensamhetsanläggningarna var att inrättandet sker enligt reglerna i AL. Fastigheterna har samma ägare¹⁶⁸.

Salongen ga:7

Gemensamhetsanläggningen omfattar ledningar för spillvatten, fjärrvärmeledningar samt ledningar för konsumtionsvatten och tappvatten. Deltagande fastigheter är Salongen 9 och lotterna A-E. Upplåtet utrymme läggs inom fastigheten Salongen 9 och lotterna A-E¹⁶⁹.

Skälen till bildandet av gemensamhetsanläggningen var att inrättandet sker enligt reglerna i AL. Fastigheterna har samma ägare¹⁷⁰.

¹⁶³ 1280K-53/2001, anläggningsbeslutet, 1-2

¹⁶⁴ Ibid, protokoll, 1-2

¹⁶⁵ 1280K-8/28

¹⁶⁶ 1280K-14/2001, anläggningsbeslut AB1, 1-2

¹⁶⁷ Ibid, anläggningsbeslut AB2, 1

¹⁶⁸ Ibid, protokoll PR2, 1-2

¹⁶⁹ 1280K-94/2001, anläggningsbeslut, 1-2

¹⁷⁰ Ibid, protokoll, 1-2

Salongen ga:8

Anläggningen består av gångväg, belysning, dräneringskanal, ledningar för spillvatten inklusive brunnar, konsumtionsvatten, dagvatten och dräneringsvatten samt soprum och gångväg dit. Deltagande fastigheter är stamfastigheten Salongen 7, lotterna A-D och Salongen 8 och upplåtet område för anläggningen ligger inom stamfastigheten och lotterna ¹⁷¹. Skäl till beslutet om bildande av anläggningen var att inrättandet sker enligt reglerna i AL. Fastigheterna har olika ägare ¹⁷².

Salongen ga:9

Gemensamhetsanläggningen omfattar gång med dagvattenränna samt ledningar för spillvatten, konsumtionsvatten, dagvatten och dräneringsvatten. Deltagande fastigheter är lotterna B-F. Utrymme är upplåtet inom lotterna B-F ¹⁷³. Protokollets skäl till inrättandet av anläggningen var att anläggningen kommer att handhas genom delägarförvaltning. Fastigheterna har samma ägare ¹⁷⁴.

Salongen 10

Gemensamhetsanläggningen består av byggnad innehållande sopsugsnedkast och grovsopor, avfallstanker med sopsugsnedkast, sopsugsmaskinrum samt sopsorteringsanläggning för grovsopor. Fastigheterna Salongen 45-50 deltar i anläggningen och utrymmet för anläggningen ligger på fastigheten Salongen 45 ¹⁷⁵.

Skälen för att inrätta anläggningen var att byggnaden för sopsortering och sopsugsanläggning byggdes för att de deltagande fastigheterna skulle kunna genomföra sin sopsortering. Således anses det vara av väsentlig betydelse för berörda fastigheter att anläggningen inrättades. Fördelarna överväger även kostnaderna och olägenheterna. Anläggningen inrättades heller inte i strid mot detaljplanen. I övrigt uppfyllde anläggningen också kraven i 5-11 §§ AL för inrättande ¹⁷⁶.

Salongen ga:11

Anläggningen består av sopsugstank inklusive tankar, luckor samt ventiler. Deltagande fastigheter är Salongen 6, 14, 15, 24-27, 31-35, 52-54. Utrymme för drift och underhåll är upplåtet på Salongen 55 ¹⁷⁷. Skälen som togs upp för bildandet av anläggningen var att det för berörda fastigheter var av väsentlig betydelse att den inrättades. Fördelarna övervägde kostnaderna och olägenheterna som anläggningen medförde. Den inrättades inte i strid med planen för området, något hinder förelåg inte och inrättandet uppfyllde villkoren i 5-12 §§ AL ¹⁷⁸.

¹⁷¹ 1280K-63/2002, anläggningsbeslut, 1-2

¹⁷² Ibid, protokoll, 1-2

¹⁷³ 1280K-91/2002, anläggningsbeslut, 1-2

¹⁷⁴ Ibid, protokoll, 1-2

¹⁷⁵ 1280K-120/2007, anläggningsbeslut, 1-2

¹⁷⁶ Ibid, protokoll, 1

¹⁷⁷ 1280K-11/80, beskrivning, 4-5

¹⁷⁸ Ibid, protokoll, 2-3

Källförteckning: Förrättningsakter

- 1280K - 4/2002, *anläggningsförrättning*
- 1280K -109/2001, *anläggningsförrättning*
- 1280K -38/2001, *anläggningsförrättning*
- 1280K -51/2001, *fastighetsbildning, anläggningsförrättning samt ledningsrättsåtgärd*
- 1280K -53/2001, *anläggningsförrättning*
- 1280K -8/28, *omprövning av anläggningsförrättning*
- 1280K -14/2001, *fastighetsbildning samt anläggningsförrättning*
- 1280K -94/2001, *fastighetsbildning samt anläggningsförrättning*
- 1280K -43/2001, *fastighetsbildning samt anläggningsförrättning*
- 1280K -63/2002, *fastighetsbildning samt anläggningsförrättning*
- 1280K -91/2002, *fastighetsbildning samt anläggningsförrättning*
- 1280K -120/2007, *anläggningsförrättning*
- 1280K -11/80, *fastighetsbildning samt anläggningsförrättning*
- 1280K -10/55, *anläggningsförrättning*
- 1280K -11/60, *omprövning anläggningsförrättning*
- 1280K -15/2001, *fastighetsbildning samt anläggningsförrättning*
- 1280K -30/2004, *fastighetsbilning samt anläggningsförrättning*
- 1280K -31/2004, *fastighetsbildning samt anläggningsförrättning*
- 1280K -47/2007, *anläggningsförrättning*
- 1280K -109/2002, *anläggningsförrättning*
- 1280K -174/2006, *anläggningsförrättning*

Bilaga 2. Intervjuer

Innehåll:

- 2.1 Magnus Liljedahl
- 2.2 Magnus Hultegård
- 2.3 Kristina Karlsson
- 2.4 Gunnar Jarl
- 2.5 Julia Berglund och Jan Johansson
- 2.6 Hans Olsson
- 2.7 Herbert Falck

2.1 Intervju med Magnus Liljedahl, 2013-03-04

Magnus Liljedahl, mark- och exploateringsingenjör, Teknik- och samhällsbyggnadskontoret, Linköpings kommun.

1. Bakgrund

Magnus läste till civilingenjör i lantmäteri först två år i Gävle och de sista åren på KTH. Därefter arbetade han som projektledare och värderare på Stockholms stad innan han började som exploateringsingenjör på Linköpings kommun. På Linköpings kommun arbetade han de första åren även som "kommunal konsult" åt det kommunala bolaget Resmex med markförhandlingar och markförvärv.

2. Vilken roll har du i detaljplaneprocessen?

Som exploateringsingenjör representerar Magnus fastighetsägaren, Linköpings kommun, vilket innebär att han skriver avtalen och även har hand om ekonomin i exploateringsprojekten.

3. Angående gemensamhetsanläggningar och fastigheters storlek och gränser, vad skriver ni avtal om?

Gemensamhetsanläggningar är inte så vanligt att man avtalar om men då det görs skrivs det i avtalet att gemensamhetsanläggningen ska bildas och vilka delägare anläggningen ska ha. Detta görs för att undvika framtida konflikter. Fördelningen av andelstal har också funnits med i avtal, men då som en bifogad överenskommelse mellan byggherrarna.

Även hur fastighetsindelningen ska göras har funnits med i avtal, då som en överenskommelse. Vanligast är dock att fastighetsbildningen är gjord redan innan försäljning.

4. Vad är svårt att komma överens om?

Rörande gemensamhetsanläggningar vill byggherrar oftast se att vägarna läggs som allmän plats. Ibland vill dock byggherrar ha gemensamhetsanläggningar för att det medför en högre standard eller en mer flexibel möblering än om marken skulle ägas av kommunen. Även för att få till privat parkering på parkeringsgator som behövs för till exempel bilpoolsplatser, är kvartersmark bra enligt vissa byggherrar.

Gällande gemensamhetsanläggningars delägarkrets säger Magnus att det ibland blir krångel och konflikter mellan fastighetsägare, som inte ser ett behov av att vara med i anläggningen.

5. Vilka fördelar finns det med att avtala om t.ex. GA istället för att skriva in fastighetsindelningsbestämmelser i planen?

Ett avtal är mer flexibelt. En plan är svårare att ändra och det är svårt att ha alla förutsättningar klara från början. Exempelvis byggmått är svårt att förutse i början av projektet.

Fördelar med fastighetsindelningsbestämmelser är att genomförandet går snabbare, att det sparar tid. Det tar dock tid att diskutera fram vilka bestämmelser som ska finnas i planen.

6. När, i vilka sammanhang, bör avtal användas?

Fastighetsindelningsbestämmelser är bra för att de är tydliga och de blir prövade tidigt vilket ger klara förutsättningar. Avtal är bra för att det är flexibelt och det kan relativt enkelt ändras, dock inte om det är för många parter. Likställighetsprincipen gör att det då ändå blir en lång process.

7. Hur mycket har du arbetat med fastighetsindelningsbestämmelser? När och på vilket sätt har du kommit i kontakt med det?

Magnus säger att han nästan aldrig har kommit i kontakt med fastighetsindelningsbestämmelser innan planarbetet med LinköpingsBo2016. Tidigare har han varit med och upphävt många tomtindelningar, av den anledningen att de inte var flexibla.

8. Vad anser du om fastighetsindelningsbestämmelser?

Magnus tycker att det inte spelar någon roll att fastighetsplanen togs bort.

Nu med fastighetsindelningsbestämmelserna blir det en tidig utredning av bestämmelserna och möjlighet finns att förtydliga indelningen i fastigheter. Dock är det farligt och svårt att skriva in bestämmelser och fastighetsindelning då det måste göras så tidigt, innan man har alla förutsättningar. Positivt är ändå att fastighetsindelningsbestämmelser säkerställer att planens intentioner kan genomföras.

9. När anser du att fastighetsindelningsbestämmelser bör användas? I vilka sammanhang?

Bestämmelserna bör enligt Magnus användas när man vill låsa fastighetsindelningen och när det är viktigt att ursprungsintentionerna blir genomförda. Magnus tror att de kommer användas främst i mer speciella fall och inte i alla detaljplaner.

10. Varför valdes att använda fastighetsindelningsbestämmelser i planen för LinköpingsBo2016?

Bestämmelserna valdes att användas för att säkerställa att bärande tankar i det vinnande arkitektförslaget genomförs.

Det var viktigt att säkerställa att fellehusen skulle bli till och att de skulle drivas som gemensamhetsanläggningar. Alla skulle vara med i anläggningarna och för att genomföra arkitektförslagets intentioner används fastighetsindelningsbestämmelser.

Vidare var det viktigt att säkerställa att tanken om smala tegar, fastigheter, skulle genomföras. Fastighetsindelningsbestämmelser infördes för flerbostadshusen, men inte för radhusen och villorna.

Magnus tror att om området inte skulle bli en bo- och samhällsbyggnadsmässa så skulle inte fastighetsindelningsbestämmelser ha använts, eller åtminstone inte på det sätt som nu görs. Generösa bestämmelser kan godtas av byggherrar, men så strikta som nu är fallet accepteras nog bara för att det är en mässa.

11. Vilka fastighetsindelningsbestämmelser kommer att finnas i planen?

Gemensamhetsanläggningar för fellehusen, servitut och bestämmelser om indelning i fastigheter.

12. Vad för svårigheter har funnits med planen och tror du kommer uppstå rörande fastighetsindelningsbestämmelser?

Gällande fellehusen har byggherrarna varit positiva till idén och tyckt att tanken är bra. Problemet har varit vem som ska stå för byggnationen samt driftkostnaden. Vinterträdgården som från början också skulle finnas inom varje kvarter är nu inte längre obligatorisk, vilket ses som positivt från byggherrarna. Även storleken och innehållet i fellehusen har diskuterats mycket mellan byggherrarna, expobolaget och kommunen.

Tegkonceptet med smala fastigheter tycker byggherrarna inte passar in och det ger inte en ekonomisk bärighet. De tycker att tegarna måste vara mycket bredare för att idén ska vara vettig ekonomiskt och inte heller utnyttjandegraden är acceptabel. Boytan är för liten i jämförelse med bruttoarean, det är ”för mycket trapphus”.

Diskussioner har också funnits angående vilka anläggningar som kan vara med i en gemensamhetsanläggning. Arkitekterna har haft vissa förslag som lantmäteriet inte kunnat godta.

13. Hur mycket kom du i kontakt med fastighetsplaner?

Magnus säger att fastighetsplaner kan användas för att få bort en liten fastighetsägare, men att tjänstemännen anser att det inte är gångbart i Linköpings kommun, eftersom man alltid försöker hitta konstruktiva lösningar som alla parter är nöjda med.

Tomtindelningar har Magnus upphävt i många fall, då de inte har varit flexibla.

14. Hur upplevde du fastighetsplanen som planinstrument? På vilket sätt var den bra eller dålig?

Planinstrumentet användes väldigt lite enligt Magnus. Han tror att anledningen var okunskap och dålig marknadsföring av planen.

Fastighetsindelningsbestämmelser tror Magnus kommer att användas mer, av den anledningen att det är enklare att använda och ta med i en detaljplan. Det blir nu en naturlig del av detaljplaneprocessen. Tidigare var fastighetsplanen ett separat institut.

2.2 Intervju med Magnus Hultegård, 2013-03-04

Magnus Hultegård, planarkitekt på Teknik- och samhällsbyggnadskontoret, Linköpings kommun.

1. Bakgrund

Magnus läste arkitektur med inriktning samhällsplanering på KTH. Därefter arbetade han på länsstyrelsen som planhandläggare innan han gick tillbaka till KTH och tog en licentiatexamen. Efter detta började Magnus år 2000 på sitt nuvarande arbete på Linköpings kommun där han som planarkitekt har arbetat med både detaljplanering och översiktplanering men nu främst med detaljplanering.

2. Vilken roll har du i detaljplaneprocessen?

Magnus ansvarar för detaljplanen och ritat plankartan och skriver planbeskrivningen.

3. Vilken roll har du när avtal (exploateringsavtal, markanvisningsavtal etc.) skrivs? Angående gemensamhetsanläggningar och fastigheters storlek och gränser, vad skriver ni avtal om?

Ingen direkt roll i avtalskrivandet och på detaljnivå är han inte alls med och påverkar. Magnus säger dock att han till exempel kan informera om att det i

detaljplanen kommer stå att undersökningar ska göras. Gällande exempelvis kommunala investeringar kan det handla om att Magnus säger sin syn på saken.

Gällande gemensamhetsanläggningar avtalas om vilka som ska delta och att en anläggning överhuvudtaget ska bildas. Som planarkitekt är Magnus dock inte delaktig i att verkligen formulera avtalet utan endast i diskussionen innan.

4. Vad är svårt att komma överens om?

Magnus klargör att det oftast bara är ett fåtal, en eller ett par stycken byggherrar, som är med i projekten.

Villatomter regleras ibland för att försäkra om att de inte ska bli för små.

Angående gemensamhetsanläggningar anser ofta byggherrar att gränder och gator ska vara allmän plats, alltså inte gemensamhetsanläggningar, och att driftskostanden ska hamna hos kommunen. Parkeringar vill byggherrar i vissa fall själva ta hand om och därför vill de gärna att de ska vara gemensamhetsanläggningar. Delägarkretsen är oftast inget problem att komma överens om. Parker kan ibland vara uppe för diskussion, om det ska bli allmän platsmark eller kvartersmark och därmed bli gemensamhetsanläggning. Byggherrar brukar tycka att det är kommunens ansvar och att det därmed ska vara allmän platsmark.

Kommunala lantmäteriet är ibland med i diskussionerna och påtalar problem.

5. Vilka fördelar finns det med att avtala om t.ex. GA istället för att skriva in fastighetsindelningsbestämmelser i planen?

Magnus säger att avtal är lättare att justera om man skulle vilja göra förändringar. Man kan då göra ett tillägg till avtalet. Om istället bestämmelser lagts in i en plan måste hela planen göras om för att kunna ändra bestämmelserna.

En fördel med bestämmelser i planen är att starkaste parten inte kan bestämma utan ett genomförande kan tvingas fram. Det kan dessutom skynda på genomförandeprocessen då byggherrarna vill komma åt byggrätten. Ett snabbt genomförande kan då vara en morot och en hållhake för att godta bestämmelserna i planen.

6. När, i vilka sammanhang, bör avtal användas?

Avtal bör enligt Magnus användas när det handlar om enkla saker och gällande gemensamhetsanläggningar, sådant som är intressant för byggherren, som gränder och dagvatten. Gällande sådant blir det sällan diskussioner utan lämpar sig bra att avtala om.

7. Hur mycket har du arbetat med fastighetsindelningsbestämmelser? När och på vilket sätt har du kommit i kontakt med det?

Innan bo- och samhällsmässan LinköpingsBo2016 hade Magnus i princip inte kommit i kontakt med det alls.

8. Vad anser du om fastighetsindelningsbestämmelser?

Magnus tror fastighetsindelningsbestämmelser kommer att användas mer än vad fastighetsplanen användes. Anledningen säger han är för att bestämmelserna är lättare att använda. Det är inte svårt att använda utan bara att rita ut. Överlag ser han positivt på fastighetsindelningsbestämmelser.

Negativt med förändringarna är att möjligheten att bestämma minsta tomtbredd togs bort. Nu kan istället tomtgränserna bestämmas men då man eftersträvar att reglera så lite som möjligt så hade det varit bättre att fortfarande kunna bestämma minsta tomtbredd.

9. När anser du att fastighetsindelningsbestämmelser bör användas? I vilka sammanhang?

Då det gäller att bestämma fastigheters gränser har Magnus i normala fall svårt att se något behov av tvingande fastighetsgränser. Gemensamhetsanläggningar däremot tror han att det finns större behov av att bestämma i plan. Möjligheten kan vara bra att använda då många parter är inblandade, anser Magnus. Det underlättar plangenomförandet.

Vidare ger Magnus ett exempel på när gemensamhetsanläggningar kan vara bra att bestämma i planen; på landsbygden när några bostadshus ska planläggas och den bästa lösningen för va är att göra det som en gemensamhetsanläggning, då kan man behöva bestämma det i planen. I annat fall finns risken att en anläggning för va inte bildas på ett bra sätt och då byggs inte husen heller miljöriktigt. En bestämmelse om gemensamhetsanläggning kan därmed göra att man vågar göra planen då man är trygg i att husen kommer bebyggas miljöriktigt.

Bestämmelser om servitut kan vara bra att lägga ut i planen för att undvika ”tjafs”. Annars läggs de ut som y i planen.

10. Varför valdes att använda fastighetsindelningsbestämmelser i planen för LinköpingsBo2016?

Magnus säger att fastighetsindelningsbestämmelser används i planen för att fastighetsindelningen var så annorlunda. Arkitektförslaget som vann tävlingen innehöll många smala fastigheter, så kallade tegar, och det var byggherrarna kritiska till och risken fanns att byggherrarna skulle försöka komma runt detta, även om man avtalade om att fastigheterna ska se så ut. För att därför säkerställa att arkitekternas

förslag skulle genomföras, valdes att använda fastighetsindelningsbestämmelser om indelning i fastigheter.

För radhusen skrevs inte bestämmelser rörande fastighetsindelningen in utan där bestämdes endast antalet lägenheter.

För gemensamhetsanläggningar fanns risken att fastighetsägarna inte skulle vilja delta och möjligtvis hävda att båtnad inte fanns vilket skulle kunna leda till att gemensamhetsanläggningar inte skulle bli av. Därför för att säkerställa gemensamhetsanläggningarna, skrevs bestämmelserna in i planen.

11. Vilka fastighetsindelningsbestämmelser kommer att finnas i planen?

Gemensamhetsanläggningar, fastighetsindelning för flerbostadshus och servitut för överkragande husdelar.

12. Vad för svårigheter har funnits med planen och tror du kommer uppstå rörande fastighetsindelningsbestämmelser?

För gemensamhetsanläggningarna är båtnaden inget större problem tror Magnus. Fastigheterna har liten egen friyta som med gemensamhetsanläggningen blir större. Därför bör inte det bli något problem. Alla olika anläggningar som arkitekterna som vann tävlingen vill göra går dock inte att genomföra som gemensamhetsanläggning. Som exempel säger Magnus förskola och uthyrningslokal.

För fastighetsindelningen som byggherrarna varit kritiska till ska en motivförklaring skrivas och bifogas planbeskrivningen.

13. Vilka fördelar finns och hoppas ni få ut av att använda fastighetsindelningsbestämmelser i planen?

Fastighetsindelningsbestämmelserna ska säkerställa att intentionerna i det vinnande arkitektförslaget bli genomförda överhuvudtaget. Magnus tror också att det kan göra att det blir ”mindre tjafs”.

14. Hur mycket kom du i kontakt med fastighetsplaner?

Ingenting, Magnus säger att det knappt har använts i Linköping. Fastighetsplanen var som en beställningsprodukt som planavdelningar beställde från lantmäteriet.

15. Hur upplevde du fastighetsplanen som planinstrument? På vilket sätt var den bra eller dålig?

Magnus säger att den användes så lite att han inte har någon uppfattning om det.

16. Fastighetsplanen i jämförelse med fastighetsindelningsbestämmelser, vad fördelar och nackdelar finns det enligt dig?

Till exempel på landet, rörande gemensamhetsanläggningar, kan fastighetsindelningsbestämmelser göra att en detaljplan kan bli till. En fastighetsplan kunde också reglera gemensamhetsanläggningar men då det var en egen plan fanns risken att den inte skulle få godkänt. Det kunde leda till att gemensamhetsanläggningen inte bildades vilket i sin tur kunde leda till att detaljplanen inte genomfördes och för att inte riskera det skapades ibland inte detaljplanen alls. Nu med fastighetsindelningsbestämmelser, kommer både detaljplanen och bestämmelserna till.

Administrativt är de nya bestämmelser också bra, enligt Magnus. Bestämmelserna ligger i planen och risken är mindre att de ”försvinner” och glöms bort. Tomtindelningar exempelvis, som är fastighetsindelningsbestämmelser, kanske finns och i och med att de nu är en del i planen är risken mindre att de försvinner.

2.3 Intervju med Kristina Karlsson, 2013-03-05

Kristina Karlsson, lantmätare på kommunala lantmäteriet i Linköping.

1. Bakgrund

Kristina läste till civilingenjör i lantmäteri på KTH med inriktning planering och plangenomförande. Efter studierna började hon 1996 på Banverket i Malmö där hon först arbetade med markförhandling och sedan kom att arbeta mycket med järnvägsplaner. 2002 började Kristina på statliga lantmäteriet i Linköping, där hon arbetade fram till 2012 då hon bytte till kommunala lantmäteriet.

2. Vilken roll har du i detaljplaneprocessen?

Kristina säger att hon skriver samråds- och granskningssvaren. Även när Kristina arbetade på statliga lantmäteriet svarade hon på planer, vilket hon sedan alltså har fortsatt med.

3. Hur mycket har du arbetat med fastighetsindelningsbestämmelser? När och på vilket sätt har du kommit i kontakt med det?

Innan LinköpingsBo2016 tror Kristina att hon har kommit i kontakt med fastighetsindelningsbestämmelser i ett ärende. Det handlade om en plan då servitut för underhåll lades in i planen. Det var en ny byggnad i anslutning till en befintlig som fick servitut på den befintliga för att kunna underhållas. Motiveringen till fastighetsindelningsbestämmelsen skrevs då av Kristina och bilades i

planbeskrivningen. Bestämmelsen ansågs vara en förutsättning för att kunna utnyttja byggrätten.

4. Vad anser du om fastighetsindelningsbestämmelser?

Om planen ska vara flexibel passar inte fastighetsindelningsbestämmelser, bestämmelserna ska istället användas då det bara är möjligt att genomföra planen på ett sätt. Bestämmelser kan även förtydliga planen, exempelvis att bara en väg går att göra.

Vidare är samordningen med detaljplanen bra så att man vet att det fungerar och att bestämmelserna är tvingande.

Detaljplaner handlar enligt Kristina om att få med människor så att de vet vad planen innebär och att använda deras kunskap. Därför ska fastighetsindelningsbestämmelser användas när det är något speciellt, så att människor tidigt vet vad som händer och kan följa och förstå planen.

5. När anser du att fastighetsindelningsbestämmelser bör användas? I vilka sammanhang och specifikt vilka bestämmelser är lämpligast att använda?

Bestämmelser om servitut är mest lämpliga att använda, och då handlar det om att upphäva eller nybilda servitut.

Gällande gemensamhetsanläggningar så uppnås planens syften troligtvis ändå. Planen säger då att det ska vara enskilt huvudmannaskap och då blir det gemensamhetsanläggningar för de gatorna etc, utan att fastighetsindelningsbestämmelser behövs. Om gemensamhetsanläggningen redan finns och en fastighetsägare inte vill ha del i den kan fastigheten tvingas in, om det är av väsentlig betydelse för fastigheten. I det fallet behövs alltså inte heller fastighetsindelningsbestämmelser.

Fastighetsindelningsbestämmelser kan vidare vara bra ur bevarandesyftet, exempelvis för att bevara gamla gränser. Dock måste det då uppmärksammas i planprocessen att möjligheten och behovet av att fastighetsindela finns.

6. Gällande fastigheters storlek, hur liten kan en fastighet vara för att ändå vara lämplig?

Det beror på vilken typ av fastighet det handlar om, enligt Kristina. Stadsradhus har till exempel oftast väldigt liten trädgård. En villa tycker ändå Kristina ska ha någon slags möjlighet att gå ut, det kan vara en mindre altan, balkong, en liten förgårdsmark. Det kan räcka att fastigheten har tillgång till uteplats på en gemensamhetsanläggning. Kristina anser att man kan bygga tätare för att därmed inte behöva bygga så mycket på jordbruksmark.

7. Gällande gemensamhetsanläggningar, kan planteringar och växter vara okej som anläggning?

Gäller det stora områden är det tveksamt, man måste då specificera i avtalen vad som gäller, vem som har rätt att avverka osv, för att undvika konflikter.

Tveksamt är också om båtnadsvillkoret uppfylls när en villafastighet med stor trädgård ska ha del i anläggning med exempelvis skog. Ett lagom stort område är alltid bäst.

Planteringar kan anses okej enligt Kristina då det handlar om att sköta om sin närmiljö.

8. Hur görs prövningen av bestämmelserna? Hur redovisas den?

Lantmäteriet motiverar bestämmelsen i planbeskrivningen. Motiveringar skrivs som ett fastighetsbildningsbeslut och alltid som om det vore en tvångsvis fastighetsbildningsåtgärd.

9. Vilka bestämmelser kommer komma ifråga i planen för LinköpingsBo2016?

Fastigheter för flerfamiljshus kommer att fastighetsindelas, gemensamhetsanläggningar för fellehusen kommer att tas med i planen och då även för vilka ändamål och med information om vilka fastigheter som ska delta och överkragande byggnadsdelar blir servitut i planen.

10. Vilka för- eller nackdelar hoppas du uppnås eller tror du kommer att uppstå med att använda fastighetsindelningsbestämmelser i planen för LinköpingsBo2016?

Svårigheter kommer det bli med gemensamhetsanläggningar; vad det ska vara för något och vad anläggningskostnaden kommer att bli. Tanken är att fellehusen ska sponsras men anläggningen måste även kunna bäras av sig själv.

Rörande fastighetsindelningen är frågan hur miljön ska vara. Fastigheterna får inte vara olämpliga, funktioner måste finnas. Indelningen motiveras med att intentionerna med planen följs och att 3:1 FBL uppfylls.

Servituten kommer inte bli några problem. Servitut används för att det vore krångligare att skapa 3D-fastigheter.

Fördelarna med att använda fastighetsindelningsbestämmelserna är att man vet att arkitektförslaget kommer att genomföras, då bestämmelserna används.

Planen tas fram i diskussion med fastighetsägarna, annars hade man nog inte haft så stor nytta av fastighetsindelningsbestämmelserna. Byggherrarna har dock mindre att säga till om än vanligt och det är de negativa till.

Man skulle kanske ha haft längre tid på sig med att göra planen. Byggherrarna hade då kunnat vara med i diskussionen rörande till exempel fellehusen vilket kanske hade skapat en större spridning på fellehusens innehåll.

11. Hur mycket har du jobbat med fastighetsplaner?

Kristina har inte mycket erfarenhet av fastighetsplaner.

12. Hur upplevde du fastighetsplanen som planinstrument? På vilket sätt var den bra eller dålig?

Om fastighetsindelningsbestämmelser är bättre än fastighetsplanen kan Kristina inte svara på. Fastighetsplanen togs också fram i samband med detaljplanen. Fastighetsplanen användes ofta för att bevara gammal tomtindelning, till exempel om man ville förändra något men behålla fastighetsgränsen.

Tomtindelningar tog lantmäteriet själva bort. Nu när en plan görs förs tomtindelningarna in i detaljplanen. Lantmäteriet är med i det arbetet.

13. Fastighetsplanen i jämförelse med fastighetsindelningsbestämmelser, vilka fördelar och nackdelar finns det med fastighetsindelningsbestämmelser enligt dig?

Vill man ändra bestämmelserna måste hela detaljplanen ändras, vilket är en större process än tidigare.

En oklarhet med de nya bestämmelserna och genomförandetiden är när tomtindelningar upphävs, får det till följd att detaljplanen får genomförandetid då igen trots att genomförandetiden egentligen är slut? Det kanske man inte vill och det kan då hindra att planen tas fram.

Positivt med fastighetsindelningsbestämmelser är att bestämmelserna nu är i detaljplanen och inte i ett annat planinstrument, vilket kommer att underlätta. Fastighetsplanen användes inte heller särskilt mycket.

2.4 Intervju med Gunnar Jarl, 2013-03-11

Gunnar Jarl, lantmätare på kommunala lantmäteriet i Linköping.

1. Bakgrund

Gunnar är egentligen pensionär men arbetar en dag i veckan på kommunala lantmäteriet. Tidigare har han under många år varit chef på samma kontor, och innan dess arbetat på statliga lantmäteriet i Halmstad och på Lantmäteriverket i Gävle och Stockholm.

2. Hur mycket har du arbetat med fastighetsplaner? När och på vilket sätt har du kommit i kontakt med det?

Gunnar säger att fastighetsplaner inte var så vanligt, och framför allt inte i Linköping. Han har gjort några få fastighetsplaner och ytterligare några förslag på som sedan inte antogs.

Fastighetsplanerna användes i Linköping när det fanns en funktion till skillnad från exempelvis Malmö som gjorde fastighetsplaner i varje nytt kvarter. I Linköping var det aktuellt att göra fastighetsplaner då gamla tomtindelningar utgjorde hinder och behövde upphävas. Var då fastighetsägare inte överens om att tomtindelningarna skulle tas bort gjordes en fastighetsplan.

3. Hur upplevde du fastighetsplanen som planinstrument? På vilket sätt var den bra eller dålig?

Fastighetsplanen fungerade som planinstrument. Den användes då det var nödvändigt, som när befintlig bebyggelse behövde förändras. Den var bra som påtryckningsmedel. I exploateringsfall var den meningslös för så kunde det mesta istället bestämmas i detaljplan.

4. Kommer fastighetsindelningsbestämmelser användas mer än vad fastighetsplanen användes?

I komplexa situationer kan fastighetsindelningsbestämmelser vara bra, som när flera byggherrar är involverade och det behöver styras upp. Till exempel LinköpingsBo2016 kommer ha fastighetsindelningsbestämmelser i detaljplanen och också 3d-fastigheter och kulvertar kan behöva låsas fast. Det kan ju annars låsas fast i avtal men det är svårare.

5. Fastighetsplanen i jämförelse med fastighetsindelningsbestämmelser, vad för fördelar och nackdelar finns det med fastighetsindelningsbestämmelser enligt dig?

Fastighetsplanen kunde ju göras parallellt med detaljplanen men med fastighetsindelningsbestämmelser kan det göras i ett sammanhang.

Gunnar tror också att det blir mer variation med de nya bestämmelserna, vilket är en fördel. Både relativt enkla bestämmelser, bestämmelser i bara en del av områden och ganska detaljerade bestämmelser kan komma att användas.

En annan fördel är att det blir en samverkan mellan planförfattare och fastighetsbildningsmyndigheten, att prövning görs i planskedet. Det har tidigare varit ett problem, att till exempel villkor i AL inte prövas när gemensamhetsanläggningar lagts ut i detaljplan och att det sedan blir hinder när anläggningen ska bildas.

Nackdelar med de nya bestämmelserna: kan det bli för detaljerat? Gunnar svarar att något nytt alltid kan överarbetas, att följderna blir att man styr upp för mycket.

En nackdel är också när man vill göra ändringar, nu med de nya bestämmelserna måste hela detaljplanen ändras. Men det kunde vara bökigt också tidigare när fastighetsplanen behövde ändras om inte alla var överens.

6. Hur mycket har du arbetat med fastighetsindelningsbestämmelser?

Ingenting egentligen.

2.5 Intervju med Julia Berglund och Jan Johansson, 2013-03-26

Julia Berglund, exploateringsingenjör på Fastighetskontoret, Malmö stad.

Jan Johansson, exploateringsingenjör på Fastighetskontoret, Malmö stad.

1. Bakgrund

Jan Johansson började i Lomma kommun 1997, kom till Malmö 2000 och började direkt arbeta med Bo01 som projektingenjör. Han arbetade med byggsamordning i en projektorganisation. Tidigare jobbade han inom byggbranschen. Nu håller Jan på med fortsättningen av byggnationen av Västra hamnen, han har vissa projekt, vissa kvarter som han ansvarar över. Han arbetar på Fastighetskontoret.

Julia Berglund: arbetade från 2007 - januari 2012 på SLM. Där hade hon hand om en överklagad förrättning i Bo01-området. Innan studerade hon till civilingenjör i lantmäteri på LTH. Nu arbetar hon på Fastighetskontoret.

2. Beskrivning av Bo01

Jan Johansson säger att problemen i projektet Bo01 var tidsbrist och smala kvarter. Jan håller fortfarande på med Bo01, till viss del. Aquapunkter och vissa överklaganden av DP finns kvar. Problem med smala gränder och dessutom att alla ledningar, också speciella ledningar som inte finns vanligtvis går igenom området. Och det skulle byggas samtidigt.

Byggherrar ”tvingades” in, högsta politikerna påverkade. Men mässan kunde inte flyttas fram, Sverige skulle vara ordförande för EU – därför skulle det vara klart 2001.

Nu: i princip allt är klart. Vissa saker på kvartersmark är kvar, har inte lämnats över än.

Förrättningen som har blivit överklagad, handlar om bildande av GA för kommunikationsytor, dagvatten, belysning, grönytor. De sakägare som har överklagade ville inte ha GA. Anläggningen ifråga ligger i norra delen av området.

3. Mycket fastighetsplaner i Malmö?

Fastighetsplaner är bara ett hinder för fastighetskontoret. Exploatering är en lång process som kan ändras under tiden och därför vill fastighetskontoret vill inte låsa fast sig. De vill fastighetsbilda hela kvarter, annars låser man fast en lösning som då måste ändras när förutsättningarna ändras. Byggherrar tycker också det är dåligt för att det blir dyrare. Stadsbyggnadskontoret däremot tycker om att kunna låsa fast en lösning, de vill kunna styra för att gynna småskalighet.

Små fastigheter tycker stadsbyggnadskontoret om. Nu efter FP bestämmer de istället största och minsta storlek på fastigheter.

4. Roller i DP?

Jan Johansson och Julia Berglund säger att de är sökande i DP-processen. De är båda exploateringsingenjörer.

5. Roller i Bo01:

Jan Johansson var projektingenjör och sedan projektledare för Bo01 från år 2005-2006 cirka. Lågkonjunkturer och konkurser har förlängt processen. Julia hade hand om en förrättning när hon arbetade på statliga Lantmäteriet i Malmö.

6. Hur var arbetet med Bo01? Vilka var, och är, problemen?

Allt skulle byggas samtidigt men det var inget problem att det var så många BH. Mycket byggdes på vintern, och det var lerigt och sörjigt. Och mycket logistik!

Byggherrar inte så positiva från början: visste inte om de skulle få det sålt, så de tvingades in. Orsaken till oviljan var att konjunkturen inte fanns. Området var också ett blåshål vilket skapade skepsis för området, det låg ocentralt tyckte man.

Problem med GA: fastighetsägarna och de boende tycker att kommunikationsytorna är en turistattraktion och då ska kommunen ha hand om det.

Bo01: mycket testades på, mycket nytt.

Dagvattnet: lite problem, som skräp i rännor som gör stopp.

Sopsugen: mobilt system. De vill ha tömning så sällan som möjligt men då fräter det på tanken. Stationärt hade varit bättre.

7. FP gjordes inte för Bo01, varför?

Fastighetskontoret vill inte ha det. När de är överens med BH ansöks om fastighetsbildning efter att DP har gjorts. BH var ju negativa innan så man anpassade efter dem och kompromissade så långt det gick.

8. Hade bildandet av gemensamhetsanläggningarna underlättats om det fanns bestämt i fastighetsplan?

På ett sätt men då hade man låst sig vid ett alternativ. Sådant växer fram. Gemensamhetsanläggningen i norr tog så lång tid för att den blev liggande på KLM. Istället för att bestämma i fastighetsplan ska man vara tydligare i genomförandebeskrivningen om vad som ska hända. Byggherrar är inte heller kvar i norra delen av området, utan där har fastighetsägarna tagit över. I söder togs diskussionerna med byggherrarna istället, och sedan överlämnades anläggningarna efter 2-5 år (garantitid) från entreprenören till samfällighetsföreningen. Vid överlämnandet fanns det problem med vissa ledningar (aquapunkterna) och då tog kommunen istället över dem.

Så i söder gick bildandet av gemensamhetsanläggningarna bra för där var byggherrar sakägare och de har koll på vad en gemensamhetsanläggning är. I norr har förrättningarna om bildande av anläggningar överklagats, folk har svårt att se hur de ska ha hand om kommunikationsytorna. Just kommunikationsytorna är det största problemet. Mycket folk går på marken, varför ska då inte kommunen vara ansvarig? Tycker folk.

9. Vad var problemet med pumparna (som var del i dagvattenhanteringen)?

Dagvattenhanteringen med pumparna var en tokig idé från början. Det gick ut på att pumpbrunnar skulle pumpa vatten till aquapunkten och sedan skulle vattnet skulle rinna i kanaler. Det blev för stora avstånd och synkade inte. Man blev av med vatten och kunde inte använda saltvatten, för det skulle då förstöra växterna. Vattenförbrukningen blev därför väldigt dyr.

Vattnet skulle rinna över stenar, genom rännor. Idé kom från Knossos, Grekland. Rännorna skulle ha byggts i granit men blev för dyrt, enligt budgeten. 450 Mkr fick hela projektet med Bo01 kosta. 100 Mkr fick projektet som startkapital, budgeten har styrts varje entreprenad. Därför blev det betong istället för granit.

Pumpningen ändrades för att fungera, nu fungerar det. Vattnet är nu hyffsat rent.

Ekonomi: projektet gick jämt upp. Skulle ha kostat 250 Mkr, men gick plus minus noll.

10. Var det konstiga GA enligt planen?

Jan sa att dagvattenanläggningarna var avancerade och därför har kommunen tagit hand om det.

Planen var tydlig, tydligt med kvartersmark och allmän plats enligt Julia. Det var vanliga anläggningar, som är naturliga inne i en stad.

11. När ni skriver avtal, vad avtalar ni om när det gäller GA?

Att fastighetsägare berörs av det, som en upplysning. Att fastigheten kan komma att delta i en GA.

Inga problem att komma överens om GA med byggherrar.

12. Vad anses ni om fastighetsindelningsbestämmelser, nu när fastighetsplanen har tagits bort?

Ur sakägarperspektiv är det bättre att ha det i planen. Att ha bara ett dokument gör det tydligare.

13. Kommer fastighetsindelningsbestämmelser användas mer eller mindre än fastighetsplaner?

Julia har inte så mycket erfarenhet, kan inte säga.

Jan har aldrig varit med om fastighetsplaner, det är stadsbyggnadskontoret som gör dem.

Fastighetsplaner kan nog vara bra i vissa fall i gamla områden, inte i nya områden. Ska använda när man vet exakt hur det ska vara, annars blir det en onödig process. Bättre att kunna diskutera, kommer mycket längre på det. Det går att avtala och diskutera sig fram till det mesta.

Med byggherrar är det alltid diskussioner om BTA. Först kommer man överens om en BTA, sedan bygger de mindre och det blir diskussioner om vad de ska betala.

14. Har ni kommit i kontakt med fastighetsplaner och fastighetsindelningsbestämmelser?

Julia säger att hon bara har kommit i kontakt med det då det rör gränser, när hon arbetade på statliga lantmäteriet.

15. Vad tyckte ni om planen över Bo01?

Jan tycker att planen är genial, området blir vindskyddat på grund av vinkade byggnader. Det är dock smala gränder som ger problem i byggskedet och även efter.

Var planen detaljerad: den funkade enligt Jan. Planen har inte gjorts om, bara lite.

Julia tyckte inte att det var några konstigheter med planen när hon berördes på SLM, det fanns kvartersmark och allmän plats.

Planen blir dock svår i genomförandet, säger Jan. Drift och underhåll om ca 30 år när ledningar ska bytas, blir svårt och dyrt. Så ledningar är kanske det stora problemet. Resten av Västra hamnen, det som inte var mässområde, är byggt traditionellt, det är synd tycker Jan. Att inte de fortsatta med den speciella planen.

2.6 Intervju med Hans Olsson, 2013-03-21

Hans Olsson, pensionerad planarkitekt på Stadsbyggnadskontoret, Malmö stad.

1. Bakgrund

Hans är sedan 7-8 år pensionär men har fortfarande lite uppdrag för Bo01 och Dockan. Innan pensionen arbetade han som planarkitekt på Stadsbyggnadskontoret på Malmö Stad i 19 år. Bo01 var det största projektet som Hans var delaktig i. Studerade gjorde han på Chalmers, varefter han arbetade i Göteborg och även utomlands innan han började arbeta på Malmö stad.

2. Vilken roll hade du i Bo01, i planprocessen?

Hans var ansvarig planarkitekt för Bo01 från kommunens sida.

Bo01 var organiserat så att Malmö kommun tillsammans med organisationen Svego arrangerade bomässan. Svego bestod av tio kommuner och Boverket och de hade sitt eget plankontor med planarkitekter, vilka leddes av Klas Tham. Hans Olsson och de andra från kommunen samarbetade med Svegos plankontor.

Kommunen gjorde den formella planen och Hans var delaktig i hela planprocessen från planprogrammet till färdig detaljplan.

Många människor var involverade i planen och två viktiga aktörer var länsstyrelsen och Kockums. Kockums hade nämligen koncession för viss tillverkning och koncession för buller. Bullret var ett problem som man var tvungen att ta hänsyn till. Länsstyrelsen var med och övervakade arbetet med bullret, just för att det inte får bullra för mycket. Länsstyrelsen var också med i arbetet rörande de föreningar som fanns i marken i området, byggmassorna innehöll föreningar som skulle hanteras.

3. Fanns det andra problem under planprocessen? Problem för att det var så många aktörer?

Alla ville ha bomässan så antalet aktörer var inget problem.

Det var en väldigt tajt tidsplan, från det att planprogrammet var klart till att första huset var byggt tog det bara 2 år! Detaljplanen var klar i september 1999 och sommaren 2000 var första huset klart. Ändringar har gjorts i planen, till exempel Turning Torso som enligt planen först skulle ha mycket färre våningar.

4. Hur var det med byggrätterna och byggherrarna?

Byggrätterna var väldigt små, småskalighet och variation var ledord för Bo01.

Kvarteren var 50-60 meter i en fyrkant och de delades i 4-5 fastigheter där varje byggherre inte fick ha fler fastigheter än 1/kvarter. Det blev ganska besvärlig logistik då det var sex projekt med sex olika arkitekter i varje kvarter. Byggherrarna var ändå positiva till byggrätterna, för att de gärna ville visa upp sig på mässan.

Byggherrarna fick inte heller knappt vara med i planprocessen och påverka planen, men det gick ändå bra. Byggherrarna bildade en byggherregrupp, vars ordförande var stadsbyggnadsdirektören i Malmö. Där diskuterades planen. Dessutom togs i byggherregruppen fram ett kvalitetsprogram som beskrev utformningen av torg och gator, byggmaterial etc. Kvalitetsprogrammet var varje byggherre sedan tvungen att godkänna när exploateringsavtalet skrev på, för att få köpa sin fastighet.

De små kvarteren hade också till följd att ”man hade koll på grannen” och såg till att kvalitetsprogrammet följdes.

5. Hur var det med gemensamhetsanläggningarna? Fanns det problem?

Gränderna ligger utlagda som gemensamhetsanläggningar i detaljplanen. Kvarteren och gränderna är utlagda på kvartersmark och kommunen är delägare i gemensamhetsanläggningarna med ca 10%. Det har haft till följd att gränderna etc. ser ut som allmän platsmark i verkligheten.

Problem med gemensamhetsanläggningarna? Nej, det vet inte Hans något om. Hans har för sig att bolag bildades för skötsel av anläggningarna. Gränderna var så smala och trånga att kommunen inte ville ta hand om dem.

6. Hur kom det sig att dagvattenhanteringen gjordes som den gjordes?

Det fanns två skäl till det. Delvis var det för att marken var förorenad och för att inte behöva gräva upp så mycket mer än bara under husen så transporterades istället dagvattnet i öppna kanaler. Då infiltrerades inte vattnet genom marken. Den andra anledningen var för att det var häftigt. Vattnet leddes i grunda kanaler delvis till havet och delvis till den mindre kanalen som går genom hela området. Innan vattnet

kommer till kanalen renas det i växtbäddar och från kanalen kommer vattnet till fontäner.

Hantering var dyrare än vanligt och möttes med skepsis men VA-avdelningen ville testa. MKB var också positiva till det och det gjorde att man lyckades få igenom det.

7. Vilka var svårigheterna med Bo01?

Att det skulle gå så snabbt.

Markföreningar.

Naturområdena, att naturen som försvann skulle ersättas med naturområden någon annanstans.

Att det var många aktörer var inget problem, alla hade sina egna specialområden.

Det trånga området gjorde att brandkåren behövde göra en speciell plan för Bo01.

Folk var först negativa till att kommunen satsade så mycket pengar men i slutändan blev det ett litet plus. Kommunen köpte marken billigt och sedan ökade markpriset.

Kommunlantmäteriet hade bara små påpekanden.

8. Hur mycket har du kommit i kontakt med fastighetsplaner?

Ingenting, det var inget som planavdelningen hade med att göra.

2.7 Intervju med Herbert Falck, 2013-03-19

Herbert Falck, lantmätare på kommunala lantmäteriet, Malmö stad.

1. Bakgrund.

Har jobbat med fastighetsbildning och lantmäterifrågor på KLM i Malmö i ett antal år.

2. Hur mycket har du jobbat med fastighetsplaner?

Har handlagt planer men det är Stadsbyggnadskontoret som gör dem. Malmö har gjort väldigt många fastighetsplaner och tomtindelningar.

3. Varför har Malmö använt fastighetsplaner så mycket?

Delvis för att det är demokratiskt, det ger möjlighet till inflytande vid planläggning.

Det underlättar också succesivt genomförande, på så sätt att man kan vänta med enheter som först senare ska bli genomförda. Man behöver då inte tvinga in fastigheterna.

Ett exempel då fastighetsplaner och nu fastighetsindelningsbestämmelser är bra är då 3D-fastigheter behöver göras om, man kan då tvinga sig fram.

Fastighetsplaner var också bra för att styra gamla områden.

4. Hur var du involverad i Bo01?

KLM var med i samrådsskedet.

5. Vilka problem fanns det i planprocessen och efteråt i Bo01?

Planförfattarna negligerade villkoren som gäller för gemensamhetsanläggningar och det har skapat problem, som till exempel motsättningar mellan enskilda. Också byggherrarna skapade problem när de sinsemellan delade upp området i delar, som också har skapat motsättningar mellan enskilda och andra.