



Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,
byggande och boende

**En smidig och rättssäker
fastighetsbildning**

Börja rätt så blir det lätt(are)

Grundkarta

- fastighetskartan ej komplett och har skiftande kvalitet
- ej definierad
- blir inte bättre än beställningen
- dålig grundkarta är en stor risk både i plan- och genomförandeprocessen

Fastighetsförteckning

- inte en sändlista
- fastighetsregistret ej komplett
- bestämmer inte sakägarkretsen

Hur blir det bra då?

- Samarbeta!
- Komplettera grundkartan!

Planbeskrivningen

Planbeskrivningen ska innehålla en redovisning av:

1. Planeringsförutsättningarna
2. Planens syfte
- 3. Hur planen är avsedd att genomföras**
4. De överväganden som legat till grund för planens utformning...
5. Om planen avviker från ÖP:n...

Vad ska redovisas?

Av redovisningen ska framgå de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt samt vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda.

Till exempel: **Huvudmannaskap**
 Allmän plats- och kvartersmark
 Fastighetssamverkan
 Markreservat/ev blivande rättigheter
 Befintliga rättigheter
 Markintrång
 Fastighetsstorlek

Hur ska konsekvenserna beskrivas?

På plannivå

mer översiktligt

Ekonomiska

Organisatoriska tex avtal, tillstånd

Fastighetsrättsliga

Tekniska

På fastighetsnivå

Fastighetsvis

Hur berörs jag som fastighetsägare?

Överväganden som gjorts

Samlat per fastighet oftast lättare för den enskilde än under olika rubriker

Förändringskartor/konsekvenskartor

Det viktiga är att konsekvenserna framgår så att de går att förstå

Vad skriver man?

Gemensamhetsanläggning

- att ga är tänkt att bildas och för vad
- vilka fastigheter ungefär som bör delta
- om överenskommelse krävs
- hur förvaltningen kommer att ske
- förvaltningskostnader
- ersättningsfrågor
-

Ledningsrätt

- u ger möjligheter men inte rättigheter
- vad det är för ledningar
- vilka fastigheter som berörs av ledningsrätten som ska bildas, ersättningsfrågor
-

Fastighetsreglering

- vilken mark som ska överföras mellan vilka fastigheter
- överenskommelser
- inlösenmöjligheter
- ersättningsfrågor
-

GENOMFÖRANDEFRÅGORNA PÅVERKAR PLANUTFORMNINGEN!

Planen och det fastighetsrättsliga genomförandet

Genomförandet sker genom andra lagar!

Fastighetsbildningslagen

Anläggningslagen

Ledningsrättslagen

Andra sakägare

Nya/Andra yrkanden vid en lantmäteriförrättning

Vad är styrande för lantmätaren i planen

Användningar och användningsgränser (allmän plats/kvartersmark)

Egenskapsbestämmelser

- fastighetsstorlek
- exploateringsgrad – befintlig bebyggelse
- prickmark
- avstånd byggnad – gräns

Administrativa bestämmelser

- markreservat för allmännyttiga ändamål
- bestämmelser om fastighetsindelning och rättigheter

Vad är inte styrande?

Exempelvis

Inte planstridigt att inte bilda ga på g eller bilda det i annat läge.

Behöver inte vara planstridigt att ha en fastighet som är både inom och utom plan.