

# Hur skapas en bättre markanvändning?

- en studie av områdena Vildanden och Sparta i Lund

**Kristina Bodin  
Jenny Olofsson**

---

Avdelningen för Fastighetsvetenskap  
Lunds Tekniska Högskola  
Lunds universitet

Department of Real Estate Science  
Lund Institute of Technology  
Lund University, Sweden



ISRN LUTVDG/TVLM 03/5091 SE

Avdelningen för  
Fastighetsvetenskap  
Lunds Tekniska Högskola  
Lunds universitet  
Box 118  
221 00 Lund  
Sverige



LUNDS TEKNISKA  
HÖGSKOLA  
Lunds universitet

Department of  
Real Estate Science  
Lund Institute of Technology  
Lund University  
P O Box 118  
SE-221 00 Lund  
Sweden

## Hur skapas en bättre markanvändning?

- en studie av områdena Vildanden och Sparta i Lund

## How to create a better land use?

- a study of the areas Vildanden and Sparta in Lund

---

### Examensarbete utfört av / Master of Science's Thesis by

Kristina Bodin och Jenny Olofsson, Civilingenjörsutbildningen i Lantmäteri, LTH

### Handledare / Supervisor

Kristofer Törngård, Avdelningen för Fastighetsvetenskap, LTH

### Examinator / Examiner

Ulf Jensen, Avdelningen för Fastighetsvetenskap, LTH

### Opponent / Opponents

Martin Calmtorp och Henrik Johansson, Civilingenjörsutbildningen i Lantmäteri, LTH

**Syfte:** Syftet med detta examensarbete är att ge förslag till en ny fastighetsindelning som ger en bättre markanvändning och ett bättre utnyttjande av områdena Vildanden och Sparta i Lund. Förbättringen kommer att göras ur AF Bostäders ägandeperspektiv, vilket innebär att företagets önskemål och intentioner med ägandet kommer att avspeglas i arbetet.

**Main objective:** The main objective of this final thesis is to produce a proposal for a new property division and to create a better land use for the areas Vildanden and Sparta in Lund. The improvement will be made in the owner's perspective and AF Bostäder's intentions and desires will be reflected in the thesis.

**Sökord:** Fastighetsindelning, Vildanden, Sparta, Lämplig fastighet, Tredimensionell fastighetsbildning

**Keywords:** Property division, Vildanden, Sparta, Suitable property, Third dimensional real property formation

---

ISRN LUTVDG/TVLM 03/5091 SE

Lund 2003  
Printed in Sweden

© Författarna och Avdelningen för Fastighetsvetenskap vid Lunds Tekniska Högskola



## Förord

Denna uppsats är ett examensarbete som gjorts på Avdelningen för Fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola. Arbetet utgör sista delen i vår utbildning till civilingenjörer inom Lantmäteri och omfattar 20 poäng.

Först skulle vi vilja tacka vår handledare Kristofer Törngård, Avdelningen för Fastighetsvetenskap LTH, för det intresse han visat för vårt arbete och den kunskap han förmedlat. Vi vill också rikta ett tack till Bengt Persson och Pontus Sturk på AF Bostäder som kommit med viktiga synpunkter rörande Vildanden och Sparta och förmedlat AF Bostäders syn på ägandet.

Vi vill även tacka Cecilia Adolfsson (Lantmäteriet Malmö), Bengt Callsen (SEB Lund), Christer Källqvist (Stadsbyggnadskontoret Lund), samt andra som bidragit med värdefulla synpunkter.

Vi kommer att sakna fikapauserna på L.

Lund 2003-11-24

Kristina Bodin

Jenny Olofsson



## Sammanfattning

Fastighetsindelningen på studentbostadsområdet Vildanden i Lund stämmer inte överens med hur området uppfattas som förvaltningsenhet av ägarna AF Bostäder och hur området upplevs av hyresgäster och omgivning. Behov finns av en mer funktionell och praktiskt fastighetsindelning. Området Sparta, som består av både studentbostäder och lokaler, är underutnyttjat på den kommersiella sidan. Flera lokaler står mer eller mindre outhyrda. Syftet med detta examensarbete är därför att ge förslag till en fastighetsindelning som ger en förbättrad markanvändning och bättre lönsamhet av områdena Vildanden och Sparta. Förslagen till förbättringar är gjorda ur ägarens perspektiv, vilket innebär att AF Bostäders önskemål och intentioner med ägandet är avspeglade i arbetet.

För att kunna ge förslag på ny fastighetsindelning behöver begreppet ”lämplig fastighet” utredas. Begreppet används i fastighetsbildningssammanhang för att avgöra om en fastighet får bildas eller ändras. Kraven på en lämplig fastighet finns framförallt i fastighetsbildningslagens 3:e kapitel. De förutsättningar som ska vara uppfyllda är bland annat att fastigheten ska vara varaktigt lämpad för sitt ändamål inom överskådlig tid efter fastighetsbildningen. Fastighetsbildning får inte ske om ändamålet kan tillgodoses på annat sätt. Både de enskilda fastighetsägarnas och samhällets allmänna intressen ska tillgodoses vid fastighetsbildning.

Problemen med fastigheterna på Vildanden är att inte alla fungerar som självständiga enheter. Speciellt avses fastigheterna Vildanden 4 och Vildanden 7 som delar en byggnad, där fastighetsgränsen går i gemensamt utrymme (kök). Ur ägarperspektiv är fastigheterna otympliga eftersom AF Bostäder vid exempelvis bygglovsärenden måste göra en ansökan för varje fastighet. Vi föreslår att den nya fastighetsindelningen på Vildanden sker efter boendetyper, det vill säga Ensam – Sammanboende. Gränsen mellan fastigheterna får en rak sträckning och känns naturlig med tanke på det grönområde och den gångväg som skiljer fastigheterna åt. Genom den nya fastighetsindelningen kan en lättare hantering av fastigheterna möjliggöras för AF Bostäder. Om förändringar av vägar och parkeringar inom området dessutom genomförs, med syfte att skapa ett grönare och mer sammanhängande område, blir Vildanden trevligare att vistas i och förhoppningsvis därmed också attraktivare som bostadsområde.

För att utveckla Sparta och göra fastigheten mer lönsam arbetar AF Bostäder med ett förslag som omvandlar Spartas kommersiella lokaler till ett internationellt kongresscenter. Den här utvecklingen ligger till grund för rapportens förslag om ändrad fastighetsindelning på Sparta. Förslaget innebär att Sparta delas in i två nya fastigheter, en tredimensionell fastighet med studentbostäder och en markfastighet med kommersiella lokaler. Indelningen medför att AF Bostäder kan fokusera sitt ägande till sitt specialområde, det vill säga studentbostäder. Fastigheten med de kommersiella lokalerna kan därmed säljas till ett företag som är specialister på att förvalta och utveckla den här typen av fastigheter. För att göra den nya fastighetsindelningen på Sparta har det nya lagförslaget om tredimensionell fastighetsbildning studerats.



## Summary

The property subdivision of the student accommodation area Vildanden in Lund is neither consistent with how the area is seen as an administration unit by the owner, AF Bostäder, nor with how the tenants feel about the area. Furthermore, the area Sparta, containing both student accommodation and commercial space, is not fully utilized: several of the commercial premises are vacant. The main objective of this thesis is to propose a new property subdivision to improve the land use and the profitability of the areas Vildanden and Sparta. The suggestions are made from the owner's perspective, and their intentions with the ownership are reflected in this thesis.

In order to recommend new property subdivisions, the concept "appropriate property" needs to be analyzed. The concept is used in a land-parcelling context to decide if a property can be formed or changed. The requirements for an appropriate property are listed in the third chapter of the Law of Land Parcelling (=fastighetsbildningslagen). Conditions needing to be fulfilled include: the property should be suitable for its purpose for a substantial period of time and in the foreseeable future after the land parcelling; land parcelling is not allowed if the purpose can be provided for in other ways; and the interest of individual property owners as well as of the society at large should be provided for in a land parcelling measure.

Several of the properties at Vildanden do not work as separate units. This applies particularly to the properties Vildanden 4 and Vildanden 7 which share a building, but the property line is drawn in common space (the kitchen). The properties are cumbersome from the owner's perspective when dealing with matters such as building permits as each property needs an individual application. We suggest that the new property subdivision for Vildanden should be based and determined by the existing type of living space, which is currently both individual and partner housing. It is recommended that the property line between the two properties be a straight line, which feels more natural, considering the green area and the pavement separating the properties. The new property subdivision makes the properties easier to handle for AF Bostäder. If the roads and parking lots in the area also undergo changes with the purpose to create greenery and a more continuous area, Vildanden will become more pleasant to stay in and hopefully also more attractive as an accommodation.

To develop Sparta and to make the property more profitable, AF Bostäder is considering transforming the commercial premises into an international congress centre. Our suggestion for a changed property subdivision for Sparta is based on this transformation. Our recommendation involves the development of two new properties: one being a three-dimensional property with student accommodations and the other being a two-dimensional property with commercial premises. This proposed property subdivision results in an improved ownership for AF Bostäder; focus can be given to student accommodations which is AF Bostäder's specialty, and the commercial property can be sold to a company specializing in the management and development of these kinds of properties. The new bill pertaining to three-dimensional land parcelling has been studied in order to do the new property division for Sparta.





# Innehållsförteckning

## *Förord*

## *Sammanfattning*

## *Summary*

<b>1</b>	<b><i>Förkortningar</i></b> .....	<b>13</b>
<b>2</b>	<b><i>Ordlista</i></b> .....	<b>14</b>
	<b><i>INLEDANDE DEL</i></b> .....	<b>17</b>
<b>3</b>	<b><i>Inledning</i></b> .....	<b>18</b>
3.1	<b>Bakgrund – val av arbete</b> .....	<b>18</b>
3.2	<b>Syfte</b> .....	<b>18</b>
3.3	<b>Metod</b> .....	<b>18</b>
3.4	<b>Avgränsning</b> .....	<b>18</b>
3.5	<b>Målgrupp</b> .....	<b>19</b>
3.6	<b>Disposition</b> .....	<b>19</b>
	<b><i>TEORIDEL</i></b> .....	<b>21</b>
<b>4</b>	<b><i>AF Bostäder</i></b> .....	<b>22</b>
<b>5</b>	<b><i>Fastighetsbildningslagen (FBL)</i></b> .....	<b>23</b>
5.1	<b>Historik om fastighetsbildning</b> .....	<b>23</b>
5.2	<b>Fastighetsbildningslagen idag</b> .....	<b>23</b>
5.3	<b>Villkor för fastighetsbildning – kapitel 3</b> .....	<b>24</b>
5.3.1	<i>Allmänna lämplighetsvillkor</i> .....	<b>24</b>
5.3.2	<i>Planer</i> .....	<b>24</b>
5.3.3	<i>Undantagsbestämmelser</i> .....	<b>25</b>
5.4	<b>Fastighetsreglering – kapitel 5</b> .....	<b>25</b>
5.4.1	<i>Allmänna bestämmelser</i> .....	<b>25</b>
5.4.2	<i>Graderingsvärdering</i> .....	<b>26</b>
5.5	<b>Avstyckning – kapitel 10</b> .....	<b>26</b>
5.6	<b>Sammanläggning – kapitel 12</b> .....	<b>26</b>
5.6.1	<i>Villkor för sammanläggning</i> .....	<b>26</b>
5.6.2	<i>Verkan av sammanläggning</i> .....	<b>27</b>
<b>6</b>	<b><i>Anläggningslagen (AL)</i></b> .....	<b>27</b>
6.1	<b>Villkor för inrättande av gemensamhetsanläggning</b> .....	<b>27</b>
6.2	<b>Tillkomst och förändring</b> .....	<b>28</b>
6.3	<b>När ska man använda FBL respektive AL?</b> .....	<b>28</b>
<b>7</b>	<b><i>Lag om förvaltning av samfälligheter (LFS)</i></b> .....	<b>28</b>

7.1	Delägarförvaltning .....	29
7.2	Föreningsförvaltning.....	29
<b>8</b>	<b>Ledningsrättslagen (LL).....</b>	<b>29</b>
8.1	En kombination av servitut och nyttjanderätt .....	29
8.2	Villkor för upplåtelse av ledningsrätt.....	29
8.3	Tillkomst och förändring.....	30
8.4	När ska man använda FBL respektive LL?.....	30
<b>9</b>	<b>Plan- och bygglagen (PBL).....</b>	<b>30</b>
<b>10</b>	<b>Fastighetspant .....</b>	<b>31</b>
<b>11</b>	<b>Vad innebär begreppet lämplig fastighet? .....</b>	<b>32</b>
11.1	Fastighetsbegreppet .....	32
11.2	Generella krav och behov .....	33
11.3	Miljöföreskrifter .....	33
11.4	Tekniska behov .....	34
11.5	Konflikter mellan de enskilda och samhällets intressen.....	34
11.5.1	En fastighetsägares förslag till markanvändning .....	34
11.5.2	Kommunens invändningar.....	35
11.5.3	Kommentar till konfliktsituationen.....	35
11.6	Särskilda lämplighetskrav för kommersiella hyresfastigheter .....	35
<b>12</b>	<b>Tredimensionell (3D) fastighetsbildning .....</b>	<b>35</b>
12.1	3D avgränsat utrymme enligt tidigare lagstiftning .....	35
12.1.1	Servitut .....	36
12.1.2	Nyttjanderätt.....	36
12.1.3	Ledningsrätt .....	36
12.1.4	Gemensamhetsanläggning (GA) .....	36
12.1.5	Behövs ny lagstiftning? .....	36
12.2	3D-fastighetsbildning utomlands .....	37
12.2.1	Australien .....	37
12.2.2	Danmark.....	37
12.3	3D avgränsat utrymme enligt den nya lagen .....	37
12.3.1	Begreppsförändringar.....	37
12.3.2	Inledande bestämmelser .....	38
12.3.3	Så här om - eller nybildas en 3D- fastighet .....	38
12.3.4	Ägande.....	39
12.3.5	Fördelar med tredimensionell fastighetsbildning .....	39
12.3.6	Nackdelar .....	40
12.4	Kommunala planer .....	41
<b>FÖRSLAGSDEL .....</b>		<b>43</b>
<b>13</b>	<b>Vildanden.....</b>	<b>44</b>
13.1	Beskrivning av området.....	44
13.1.1	Fastighetsindelning.....	44

13.1.2	<i>Bebyggelse</i> .....	45
13.1.3	<i>Markägoförhållanden</i> .....	45
13.1.4	<i>Nu gällande planer</i> .....	46
13.1.5	<i>Utvecklingsmöjligheter</i> .....	46
<b>13.2</b>	<b>Visioner för området Vildanden</b> .....	<b>48</b>
<b>13.3</b>	<b>Fastighetsbildningsplan</b> .....	<b>48</b>
13.3.1	<i>Syfte</i> .....	48
13.3.2	<i>Ällingavägen</i> .....	49
13.3.3	<i>Parkeringsområdet Vildandsvägen – Vildgåsvägen</i> .....	49
13.3.4	<i>Ny Fastighetsindelning</i> .....	51
<b>13.4</b>	<b>Genomförande av Fastighetsbildningsplan</b> .....	<b>53</b>
13.4.1	<i>Ällingavägen</i> .....	53
13.4.2	<i>Vildandsvägen – Vildgåsvägen</i> .....	53
13.4.3	<i>Ny Fastighetsindelning</i> .....	54
<b>13.5</b>	<b>Analys av ny fastighetsindelning</b> .....	<b>55</b>
13.5.1	<i>Uppfylls lämplighetskraven i FBL?</i> .....	55
13.5.2	<i>Konsekvenser för AF Bostäder</i> .....	55
13.5.3	<i>Ekonomiska konsekvenser för AF Bostäder</i> .....	56
13.5.4	<i>Sammanfattning av genomförandeåtgärder</i> .....	56
<b>13.6</b>	<b>Slutsats</b> .....	<b>57</b>
<b>14</b>	<b><i>Sparta</i></b> .....	<b>58</b>
<b>14.1</b>	<b>Beskrivning av området</b> .....	<b>58</b>
14.1.1	<i>Bebyggelse</i> .....	58
14.1.2	<i>Markägoförhållanden</i> .....	59
14.1.3	<i>Nu gällande planer</i> .....	59
14.1.4	<i>Utvecklingsmöjligheter</i> .....	59
<b>14.2</b>	<b>Visioner för området Sparta</b> .....	<b>60</b>
<b>14.3</b>	<b>Fastighetsbildningsplan</b> .....	<b>61</b>
14.3.1	<i>Syfte</i> .....	61
14.3.2	<i>Kongressscenariot</i> .....	61
14.3.3	<i>Ny fastighetsindelning</i> .....	62
<b>14.4</b>	<b>Genomförande av fastighetsbildningsplan</b> .....	<b>63</b>
14.4.1	<i>Kongressscenariot</i> .....	63
14.4.2	<i>Ny fastighetsindelning</i> .....	63
14.4.3	<i>Gemensamhetsanläggning</i> .....	64
<b>14.5</b>	<b>Analys av ny fastighetsindelning</b> .....	<b>64</b>
14.5.1	<i>Uppfylls lämplighetskraven i FBL?</i> .....	64
14.5.2	<i>Konsekvenser för AF Bostäder</i> .....	65
14.5.3	<i>Förändringar i marknadsvärde</i> .....	66
14.5.4	<i>Sammanfattning av genomförandeåtgärder</i> .....	66
<b>14.6</b>	<b>Slutsats</b> .....	<b>66</b>
<b>15</b>	<b><i>Källförteckning</i></b> .....	<b>67</b>
<b>16</b>	<b><i>Bilagor</i></b> .....	<b>69</b>



# 1 Förkortningar

3D	Tredimensionell
AF Bostäder	Stiftelsen Akademiska Föreningens Bostäder
AL	Anläggningslagen
BTA	Bruttoarea, invändig area av ett våningsplan, begränsad av byggnadens ytterväggar exklusive kommunikationsutrymme till byggnadens övriga delar till exempel trapphus och ventilationskanaler
ExprL	Expropriationslagen
FBL	Fastighetsbildningslagen
GA	Gemensamhetsanläggning
JB	Jordabalken
LL	Ledningsrättslagen
LM	Lantmätarmyndigheten
MB	Miljöbalken
PBL	Plan- och bygglagen
TrafikF	Trafikförordning (1998:1276)

## 2 Ordlista

Avkastning	Förräntning av insatt kapital.
Direktavkastningskrav	Ett ekonomiskt nyckeltal som uttrycker effektiviteten i kapitalutnyttjandet.
Dispositiv	Innebär att en lagparagraf under vissa omständigheter kan avtalas bort.
Expropriation	Tvångsvis inlösen av hel eller del av fastighet.
Fast egendom	”Fast egendom är jord. Denna är indelad i fastigheter.” (JB 1:1)
Fastighet	”Markområde med eventuella tillbehör (byggnader, skog etc.) som bildar en självständig rättslig enhet. Kan även innefatta vattenområden och andel i samfällighet.” <sup>1</sup>
Fastighetsbildning	Åtgärd enligt fastighetsbildningslagen som har till syfte att åstadkomma en ändring i något avseende av en befintlig fastighetsindelning. Fastighetsbildning omfattar även åtgärd som bildar, ändrar eller upphäver servitut.
Fastighetstillbehör	Anläggning eller annat som tillförts en fastighet, i eller ovan jord för stadigvarande bruk, är tillbehör till denna (JB 2:1). Exempel på tillbehör kan vara byggnad eller stängsel.
Härskande fastighet	Den fastighet, i ett servitutsförhållande, som innehar rätt att nyttja annans mark för bestämt ändamål.
Inskrivningar	Anteckning om rättsliga åtgärder såsom lagfarter, inteckningar etc. i fastighetsregistret.
Inteckningar	Inskrivning av panträtt i en fastighet för ett visst penningbelopp, görs hos Inskrivningsmyndigheten och registreras i fastighetsregistret.
Koncession	”Tillstånd av myndighet att få bedriva en viss verksamhet, t ex gruvsdrift och eldistribution.” <sup>2</sup>
Luftfastighet	En tredimensionell fastighet som <i>inte</i> innehåller byggnad eller annan anläggning.
Markfastighet	I arbetet använd benämning på den fastighet som inte avgränsas i höjddled vid 3D-fastighetsbildning eftersom en allmänt vedertagen benämning saknas.

<sup>1</sup> [www.bekon.lth.se](http://www.bekon.lth.se), 2003-10-22 [22]

<sup>2</sup> [www.bekon.lth.se](http://www.bekon.lth.se), 2003-10-22 [22]

Marknadsvärde	Det mest sannolika försäljningspriset vid en viss angiven tidpunkt på en fri och öppen marknad.
Presumtionsregeln	Värdeökningar som beror av förväntningar om ändringar av markens pågående eller tillåtna användning ska inte ersättas vid expropriation. <sup>3</sup>
Servitut	Rätt för ägaren av en härskande fastighet att nyttja eller på annat sätt ta mark i anspråk på en tjänande fastighet (JB 14:1).
Stamfastighet	Återstoden av en fastighet efter avstyckning.
Styckningsdel	En benämning för stamfastighet eller styckningslott.
Styckningsfastighet	En fastighet före avstyckning.
Styckningslott	En avstyckad del av en fastighet.
Taxeringsvärde	”Utgör ca 75 % av marknadsvärdet två år före taxeringstillfället. Ligger till grund vid beräkning av fastighetsskatt, förmögenhetsskatt, arvs- och gåvoskatt, stämpelskatt vid lagfartsansökan samt vid beräkning av skattemässigt avskrivningsunderlag. Taxeringsvärdet justeras årligen med en omräkningsfaktor (uppskattad marknadsvärdesutveckling).” <sup>4</sup>
Tjänande fastighet	Den fastighet, i ett servitutsförhållande, som belastas av annan fastighets rätt att nyttja mark för bestämt ändamål.
Tredimensionell fastighet	En fastighet som i sin helhet är avgränsad både horisontellt och vertikalt.
Tredimensionellt fastighetsutrymme	Ett utrymme som ingår i annan fastighet än en tredimensionell fastighet och som är avgränsad både horisontellt och vertikalt.
Ägarlägenhet	Lägenheten ägs som en fristående fastighet istället för att vara del av fastighet som är fallet med till exempel bostadsrätter. (En bostadsrätt är en andel i en bostadsrättsförening som äger en fastighet.)

<sup>3</sup> Institutet för värdering av fastigheter, 1995, s. 43 [3]

<sup>4</sup> www.bekon.lth.se, 2003-10-22 [22]





## **INLEDANDE DEL**

Denna del av arbetet inleds med en beskrivning av bakgrunden till ämnesvalet. Därefter beskrivs rapportens syfte och vilka metoder och avgränsningar som använts. Sist återfinns en översikt över arbetets disposition.

### 3 Inledning

#### 3.1 Bakgrund – val av arbete

Detta projekt är ett examensarbete inom fastighetsteknik på Civilingenjörsutbildningen i Lantmäteri vid Lunds Tekniska Högskola.

Idén till projektet uppkom genom kontakt med Bengt Persson på AF Bostäder i Lund. Företaget äger bland annat områdena Vildanden och Sparta i samma kommun. Vildanden är ett traditionellt studentbostadsområde och Sparta är en kombination av studentbostäder, ett hotell, en bank och ett par affärer. AF Bostäder har länge önskat en bättre markanvändning och ett bättre utnyttjande av dessa områden så att de bättre svarar mot företagets verksamhet och blir mer attraktiva att bo och verka i.

#### 3.2 Syfte

Syftet med detta examensarbete är att ge förslag till en fastighetsindelning som ger en förbättrad markanvändning och därmed bättre lönsamhet av områdena Vildanden och Sparta i Lund. Förbättringen kommer att göras ur AF Bostäders ägandeperspektiv, vilket innebär att företagets önskemål och intentioner med ägandet kommer att avspeglas i arbetet.

#### 3.3 Metod

Information för genomförandet av projektet ska inhämtas genom samtal med AF Bostäder rörande planer för innehavet men också från lagtext, kartmaterial, övrig ämnesanknuten litteratur samt Internet.

Fastighetsindelningen på Vildanden kommer att behandlas på traditionellt sätt. Indelningen på Sparta kommer att resultera i ett förslag på tredimensionell (3D) fastighetsindelning.

Exempel på frågor som kommer att tas upp i arbetet följer nedan:

- Vilka intentioner har AF Bostäder för Vildanden och Sparta?
- Vad är en lämplig fastighet?
- Hur ser en lämplig fastighetsindelning ut för Vildanden respektive Sparta?
- Tillåter lagen de föreslagna förändringarna?

Källhänvisningar redovisas på tre olika sätt. När lantmäteriets handböcker används anges det i början på varje kapitel, laghänvisningar anges i direkt anslutning till texten och resterande hänvisningar i fotnoter längst ner på varje sida. Fotnot redovisas inne i meningen om den bara gäller för meningen och efter stycket om den gäller för hela stycket.

#### 3.4 Avgränsning

I teoridelen berörs lagar och övrig bakgrundskunskap som vi ansett vara viktiga för arbetet. Lagarna som behandlas är fastighetsbildningslagen, anläggningslagen, lag om förvaltning av samfälligheter, ledningsrättslagen, plan- och bygglagen samt propositionen om tredimensionell fastighetsbildning. Endast de kapitel och paragrafer som är av väsentlig betydelse för arbetet har redovisats. Även panträtt med tillhörande paragrafer från bland annat Jordabalken kommer att behandlas. Övrig teori som tas upp berör AF Bostäder.

I detta arbete behandlas endast hyresfastigheter för flerfamiljsboende och/eller för kommersiellt ändamål i tätort. AF Bostäder har flera planer för utvecklingen av de bostadsområden de äger. I utvecklingen ingår dels förändringar av markanvändningen och dels inre och yttre förändringar av byggnader. Arbetet ger endast förslag på ändrad

markanvändning för områdena och inte förändringar av byggnader. Endast diskussioner med markägarna AF Bostäder och Lunds kommun kommer att föras.

### 3.5 Målgrupp

Eftersom examensarbetet är relativt allmänt skrivet kan alla med intresse för fastighetsbildning och markanvändning ha nytta av innehållet.

### 3.6 Disposition

Projektet består av flera delar. Först studeras bakgrundsfakta och lagstiftning för att en utredning av dagens fastighetsindelning ska kunna genomföras. Utredningen görs för att se var svagheter respektive styrkor finns i dagens markanvändning. Därefter görs en sammanställning för att ge förslag på en bättre markanvändning. Förslaget ska också ge alternativ till ny och för ägaren mer lämplig fastighetsindelning. Arbetet har fortlöpande dokumenterats, vilket resulterat i denna rapport.

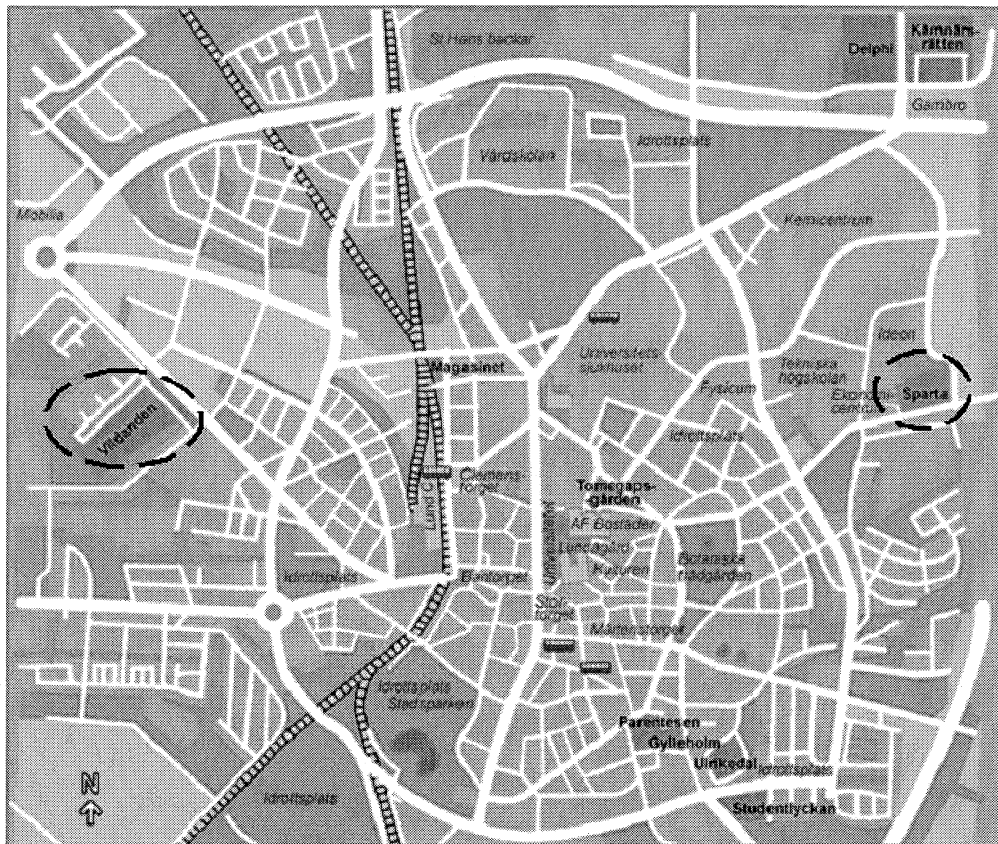


## TEORIDEL

I denna del ges en beskrivning av de lagar och annan väsentlig teori som berör arbetet. Kapitlet inleds med information om AF Bostäder. Därefter behandlas fastighetsbildningslagen, anläggningslagen, lagen om förvaltning av samfälligheter, ledningsrättslagen, plan- och bygglagen och lagparagrafer som rör fastighetspant. De krav som ställs på en lämplig fastighet sammanfattas i kapitel 11 och slutligen behandlas propositionen om tredimensionell fastighetsbildning.

## 4 AF Bostäder

Akademiska Föreningen i Lund har erbjudit lundastudenter bostäder sedan 1851. År 1983 blev AF Bostäder en fristående stiftelse och är idag ett av Sveriges största studentbostadsföretag. AF Bostäder äger och förvaltar 5 600 bostäder samt ett antal kommersiella lokaler fördelade över tio områden i Lund. Dessutom arrenderas två fastigheter, en på Sankt Lars Park och en på Djingis Khan. Det totala fastighetsbeståndet är taxerat till ca 950 miljoner kronor. AF Bostäder har drygt 60 anställda och omsättningen uppgår till ca 160 miljoner kronor per år.<sup>5</sup>



Figur 1: Karta över Lund med AF Bostäders områden utmarkerade.<sup>6</sup>

Eftersom AF Bostäder är en stiftelse har företaget inte något avkastningskrav. Stiftelser omfattas av en speciell lagstiftning, Stiftelselagen (1994:1220). Länsstyrelsen kontrollerar att stiftelserna följer lagen. Beslutsordningen i en stiftelse kan variera beroende på hur ansvaret har delegerats. AF Bostäders styrelse har det övergripande ansvaret, men VD:n har blivit delegerad viss befogenhet. VD:n delegerar i sin tur till de processansvariga för stiftelsens olika arbetsområden; Ekonomi/Finans, Fastighetsförädlning, Försäljning/Marknadsutveckling,

<sup>5</sup> www.afb.lu.se, 2003-10-22 [21]

<sup>6</sup> www.afb.lu.se, 2003-10-22 [21]

IT respektive Kundservice. Beslut om projekt med kostnader på över 5 miljoner kronor måste alltid tas av styrelsen.<sup>7</sup>

## 5 Fastighetsbildningslagen (FBL)

Informationen om fastighetsbildningslagen är hämtad från Lantmäteriets Handbok FBL, del 1 och del 2.

### 5.1 Historik om fastighetsbildning<sup>8</sup>

Den första stadgan rörande fastighetsbildning i stad, allmän byggnadsstadga för rikets städer, kom 1874 och den första civilrättsliga regleringen, lag angående stadsplan och tomtindelning, genomfördes år 1907.

År 1917 utfärdades lagen om fastighetsbildning i stad, vilket innebar att stadsjorden undantogs helt från tillämpningen av 1896 års lag om hemmansklyvning, ägostyckning och jordavsöndring. Administrativt bildades en tomt genom tomtindelning. Dock betraktades tomten som rättsligt bestående först när den hade införts i tomtboken. För att tomten skulle kunna införas krävdes en tomtmätning, där tomtens gränser bestämdes, det vill säga gränserna mättes in och markerades.

Under 1940- och 50- talen framkom att både ”lagen om fastighetsbildning i stad” och ”lagen (1926:326) om delning av jord å landet” (JDL) var bristfällig eftersom skillnaden mellan land och stad alltmer hade utjämnats. Detta ledde till att en utredning tillsattes för att arbeta fram en ny lag. Den nya fastighetsbildningslagen trädde i kraft 1972.

### 5.2 Fastighetsbildningslagen idag

Med fastighetsbildning menas en åtgärd enligt FBL som ändrar fastighetsindelningen, överför föremål från en fastighet till en annan eller bildar, ändrar och/eller upphäver servitut (FBL 1:1). Det finns två typer av fastighetsbildningsåtgärder, de som avser ombildning av fastigheter respektive de som avser nybildning av fastigheter (FBL 1:2). Ombildning av fastigheter, det vill säga fastighetsreglering, innebär förändringar i befintliga fastigheter<sup>9</sup>

Ombildning
<ul style="list-style-type: none"><li>• fastighetsreglering</li></ul>

Nybildning
<ul style="list-style-type: none"><li>• avstyckning</li><li>• klyvning</li><li>• sammanläggning</li></ul>

En fastighets beskaffenhet, det vill säga dess utbredning och gränser, bestäms enligt 14:e kapitlet FBL.

Fastighetsbildning eller fastighetsbestämning är fullbordad när uppgift om åtgärden förts in i fastighetsregistret. Detta register består av en fastighetsdel och en inskrivningsdel. Förstnämnda del förs av Lantmäterimyndigheten och den sistnämnda av Inskrivningsmyndigheten. Genom registreringen inträder de sakrättsliga verkningarna av fastighetsbildnings- eller fastighetsbestämningsbeslutet, det vill säga beslutet gäller mot tredje man. Avser fastighets-

<sup>7</sup> Persson, 2003-05-20 [36]

<sup>8</sup> Landahl, Nordström, 1991, s. 23-25 [6]

<sup>9</sup> Julstad, 2001, s. 98 [5]



bildningsbeslutet en fastighetsreglering övergår äganderätten till området i samband med registreringen.

### 5.3 Villkor för fastighetsbildning – kapitel 3

Detta kapitel har karaktären av en ramlag, det vill säga tillämpningen av lagen sker mot bakgrund av samhällsutvecklingen och förändras med tiden utan att lagtexten förändras. Reglerna gäller för alla fastighetsbildningsåtgärder. Vidare ställs i detta kapitel de minimikrav som ska vara uppfyllda för att en fastighet ska anses vara lämplig ur enskild och allmän synpunkt. Dessa krav är bland annat allmänna lämplighetsvillkor och planer, dessutom finns det i 9-10 §§ undantagsbestämmelser.

#### 5.3.1 Allmänna lämplighetsvillkor

De allmänna lämplighetsvillkoren (FBL 3:1) syftar till att främja god samhällsstruktur och delas in i följande huvudgrupper:

- Varaktighet – Fastighetsbildning får ske om varje ombildad fastighet blir varaktigt lämpad för sitt ändamål med avseende på belägenhet, omfång och övriga förutsättningar. Det ska särskilt beaktas att fastigheten får lämplig utformning och tillgång till behövliga vägar samt att fastighet som ska användas till bebyggelse kan få godtagbara anordningar för vatten och avlopp. Fastighetsbildning får alltså ske endast om syftet med åtgärden är att tillgodose ett behov som inte är av tillfällig natur. Vill till exempel en fastighetsägare ha tillgång till betesmark på annans fastighet under en begränsad tid kan detta lämpligen lösas med nyttjanderätt.
- Aktualitet – Nybildning eller ombildning av fastighet för nytt ändamål får ske endast om fastigheten kan antas få varaktig användning för sitt ändamål inom överskådlig tid efter fastighetsbildningen.
- Fastighetsbildning får inte ske om ändamålet kan tillgodoses på annat sätt. Fastighetsbildning som förutsätter att ny utfart till allmän väg anordnas eller att befintlig utfart tas i anspråk får inte ske om väsentlig olägenhet skulle uppkomma för trafiken på vägen (FBL 3:4).

#### 5.3.2 Planer

För att kommunerna ska kunna reglera planläggning av mark inom kommunen används översiktsplan, detaljplan, områdesbestämmelser och fastighetsplan. Fastighetsbildning inom områden där dessa planer och bestämmelser gäller är reglerad i FBL. Undantaget är översiktsplanen, som inte har någon juridisk verkan. Huvudregeln för fastighetsbildning inom planlagt område är att fastighetsbildning inte får ske i strid mot detaljplan, fastighetsplan eller områdesbestämmelser. Så länge syftet med planen inte motverkas får dock mindre avvikelser göras. Även för fastighetsbildning inom dessa områden gäller lämplighetsvillkoren i FBL 3:1. (FBL 3:2) Exempel på planbestämmelser är markens uppdelning i tomtmark, gatumark och kvartersmark och gränserna för de olika uppdelningarna. Även markanvändningen (för bostads-, handels- eller industriändamål) och minsta tillåtna tomtstorlek kan regleras i planbestämmelserna. Om fastighetsbildningen strider mot planen eller inte bedöms genom plantolkning. Planens bestämmelser ger ett visst tolkningsutrymme vilket oftast är större vid detaljplan än vid fastighetsplan.

Saknar ett område detaljplan får fastighetsbildningen inte ske om åtgärden skulle försvåra områdets ändamålsenliga användning, föranleda olämplig bebyggelse eller motverka lämplig

planläggning av området (FBL 3:3). För att bedöma om fastighetsbildningen strider mot de ställda kraven används kommunens översiktliga planering som underlag.

### 5.3.3 Undantagsbestämmelser

Undantagsbestämmelserna syftar till att möjliggöra förrättningar som skapar en mer ändamålsenlig markanvändning för ett större område. Förrättningens olika delar ska ses som en helhet. Det väsentliga i sammanhanget är att nettoeffekten ur samhällets perspektiv blir positiv, vilket innebär att man till viss del kan bortse från om en delförrättning innebär en försämring. Fastighetsbildning får ske även om den fastighet som ny- eller ombildas inte blir varaktigt lämpad för sitt ändamål, om områdets fastighetsindelning förbättras och en mer ändamålsenlig indelning inte motverkas<sup>10</sup> (FBL 3:9).

## 5.4 Fastighetsreglering – kapitel 5

Fastighetsreglering innebär en ombildning av fastigheter. Med ombildningen ska en förbättring av fastighetsbeståndet åstadkommas, syftet kan till exempel vara att skapa en bättre gränsdragning mellan två fastigheter.

### 5.4.1 Allmänna bestämmelser

De allmänna bestämmelserna finns i 5:e kapitlet och ska alltid tillämpas vid fastighetsreglering. Flertalet av paragraferna i kapitlet är dispositiva, vilket innebär att de kan avtalas bort av berörda parter.

#### 5.4.1.1 Grunderna för fastighetsreglering

Kapitlet inleds med en uppräknig av vad som får göras genom fastighetsreglering och vad som därmed innebär en förändring i fastighetsindelningen. Det första som nämns är marköverföring, vilket kan genomföras med antingen en hel eller delar av en fastighet. Även andel i samfällighet och fastighetstillbehör får överföras från en fastighet till en annan. Fastighetsreglering kan också användas för att bilda, ändra eller upphäva servitut. (FBL 5:1) Rätt att påkalla fastighetsreglering har den/de fastighetsägare som berörs av regleringen (FBL 5:3).

Kostnaderna och olägenheterna för regleringen, refererat till alla berörda sakägare, får inte överstiga de fördelar som vinnas med densamma. Detta är det så kallade båtnadsvillkoret. För att fastighetsreglering ska tillåtas föreskriver villkoret att en lämpligare fastighetsindelning och en mer ändamålsenlig markanvändning åstadkommes. Åtgärden får dock inte genomföras om den väsentligt skulle försvåra eller fördröja en nära förestående och mer omfattande reglering. (FBL 5:4, dispositiv enligt FBL 5:18)

För att få begära fastighetsreglering krävs att sökandes fastighet förbättras genom regleringen (FBL 5:5). Om övriga berörda fastigheter förbättras eller försämras är i det här sammanhanget oväsentligt.

En reglering ska ske i den omfattning som avses med ansökan. Är syftet med regleringen att åstadkomma en allmän förbättring av fastighetsbeståndet inom ett område måste regleringsområdet anpassas efter upprättade planer, fastighetsindelningens beskaffenhet, naturförhållanden samt befintliga och avsedda anläggningar. (FBL 5:6, dispositiv enligt FBL 5:18)

---

<sup>10</sup> Jämför de allmänna lämplighetsvillkoren i avsnitt 5.3.1

Mark med byggnad får överföras till annan fastighet vid fastighetsreglering så länge det kan ske genom överenskommelse mellan sakägarna. Undantag finns dock i de fall då byggnaden enbart svarar för ett för fastigheten obetydligt värde eller om överföringen i betydande mån underlättar möjligheterna att vinna en mer ändamålsenlig fastighetsindelning. (FBL 5:7)

Reglerna i åttonde paragrafen skyddar fastigheter från att bli mindre lämpade för avsett ändamål jämfört med vad de varit före regleringen. Även möjligheten till förändringar i fastighetens graderingsvärde (se avsnitt om graderingsvärdering nedan) ska begränsas. Skyddsreglerna i paragrafen gäller förutom vid marköverföring också vid servitutsbildning. (FBL 5:8, dispositiv enligt FBL 5:18)

#### *5.4.2 Graderingsvärdering*

Graderingsvärde är ett mått med vilket man kan jämföra olika markområden och enskilda fastigheters förändrade markinnehav. Måttet används för att uppfylla det fastighetsskydd som anges i FBL 5:8 och för att skapa ett underlag till planeringen för den förändring som fastighetsregleringen innebär. Jämförelsen sker med utgångspunkt från markens uppskattade värde det vill säga marken graderas. Graderingsvärdering ska endast förekomma då den är nödvändig.

### **5.5 Avstyckning – kapitel 10**

Avstyckning sker genom att ett bestämt markområde avskiljs från en fastighet eller samfällighet. Avstyckning innebär att äganderätten till styckningsdelarna förblir oförändrad. En fastighetsägare kan aldrig tvingas att avstycka mark från sin fastighet.

Syftet med en delningsåtgärd är att styckningslotten ska utgöra en separat fastighet eller ingå i en sammanläggning. Viss ägovidd av fastighets enskilda mark eller fastighets andel i samfällighet får läggas ut som styckningslott (FBL 10:1). Styckningslotten ska ha en bestämd gräns på marken, men behöver inte bestå av ett sammanhängande område. Bestämmelsen innebär även att det inte är tillåtet att avskilja mark till en och samma styckningslott från flera olika fastigheters enskilda ägoområden.

Avstyckning ska ske utifrån den sökandes yrkande. Lantmäterimyndigheten (LM) kan vägra förrättning om den önskade fastighetsbildningsåtgärden strider mot de villkor som finns uppställda i lagen. LM ska genom sin rådgivande verksamhet främja bästa möjliga markanvändning. En fastighetsägare får dela upp sitt fastighetsinnehav på flera fastigheter utan att ha planer på att direkt överlåta styckningsdelarna. (FBL 10:7)

En eventuell överlåtelse styr en önskad avstyckning. Endast mindre avvikelser från överlåtelsehandlingarnas innehåll får förekomma utan stöd från sakägarna. (FBL 10:8) Förrättningskostnader betalas av den sökande. (FBL 10:10).

### **5.6 Sammanläggning – kapitel 12**

Sammanläggning sker efter ansökan av de ingående fastigheternas ägare, vilka betalar kostnaderna för sammanläggningen. (FBL 12:8 och 12:14)

#### *5.6.1 Villkor för sammanläggning*

Fastigheter som har samme ägare och innehas med lika rätt får ingå i sammanläggning. Även del av fastighet, som har utbrutits genom avstyckning eller klyvning, får sammanläggas med annan fastighet. Det finns inga krav på att markområden som sammanläggs ska gränsa till

varandra. I många fall är avstyckning med sammanläggning inte den lämpligaste åtgärden då samma resultat enklare kan uppnås genom fastighetsreglering. (FBL 12:1)

Hinder mot sammanläggning kan vara att ägaren saknar lagfart på fastigheten (FBL 12:4) eller att fastigheterna besvärar av inskrivningar (FBL 12:5). Sammanläggning får ske om inskrivningarna gäller i samma inbördes ordning i fastigheterna. I de fall ordningen är olika får sammanläggning ske endast om fastighetsägarna samt innehavare av panträtt och annan inskriven rättighet godkänner en ny företrädesordning för inskrivningarna. Förslag till företrädesordning görs av Inskrivningsmyndigheten.

### 5.6.2 Verkan av sammanläggning

Om fastighet eller del av fastighet som är intecknad sammanläggs med annan fastighet eller fastighetsdel kommer inteckningen att belasta hela den nybildade fastigheten (JB 6:16, FBL 12:7). Detta gäller även fordringshavare som utan inskrivning har rätt till betalning ur fast egendom. Inskrivning för servitut, nyttjanderätt eller rätt till elektrisk kraft besvärar efter sammanläggning inte den nybildade fastigheten så länge rättigheten rör mark som inte ska ingå i sammanläggningen. (FBL 12:7)

## 6 Anläggningslagen (AL)

Informationen om anläggningslagen är hämtad från Lantmäteriets Anvisningar AL.

Anläggningslagen tillkom år 1974 och syftar till att skapa bättre möjligheter för samverkan mellan fastigheter vid utförande och drift av gemensamhetsanläggningar (GA). Anläggningslagen används tillsammans med lagen om förvaltning av samfälligheter (SFL).

Med GA menas en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse för fastigheterna (1 § AL). Anläggningar som kan vara gemensamma är till exempel parkeringsanläggning, lekplats, värmeanläggning och gårdsutrymmen. Till GA räknas också de tillbehör som inte kan ordnas av fastigheternas ägare var för sig, men som behövs för att anläggningen ska tjäna sitt ändamål.

### 6.1 Villkor för inrättande av gemensamhetsanläggning

Förutsättningarna för att få inrätta en GA framgår ovan i definitionen för GA. Vidare ska en GA utföras och förläggas på sådant sätt att ändamålet med anläggningen uppnås med minsta intrång och olägenhet utan oskäligen kostnad (8 § AL, dispositiv enligt 16 § AL). Dessutom finns det villkor som är avsedda att skydda de enskilda respektive allmänna intressena.

- Enskilda intressen – för att en GA ska få inrättas krävs att anläggningen är av väsentlig betydelse för fastigheten (5 § AL, dispositiv enligt 16 § AL). Även det så kallade båtnavsvillkoret, att fördelar av ekonomisk eller annan art överväger de kostnader och olägenheter som anläggningen medför, måste vara uppfyllt för att en fastighet ska kunna anslutas till en GA (6 § AL). Om ägarna till de fastigheter som ska ingå i GA och hyresgästerna i sådana fastigheter allmänt motsätter sig åtgärden och har beaktansvärda skäl för det får gemensamhetsanläggning inte inrättas (7 § AL). Detta gäller dock inte om behovet av anläggningen är synnerligen angeläget.
- Allmänna intressen – inom område med detaljplan, fastighetsplan eller områdesbestämmelser får GA inte inrättas i strid mot planen eller bestämmelserna (9 § AL). För område som inte omfattas av detaljplan gäller att GA inte får inrättas om

anläggningen skulle försvåra områdets ändamålsenliga användning, föranleda olämplig bebyggelse eller motverka lämplig planläggning av området (10 § AL).

Väsentlighets- och båtnadsvillkoret ska inte tillämpas om det i fastighetsplanen angivits bestämmelser om GA och anläggningsbeslut meddelats under genomförandetiden. Dessutom gäller att bygglov inte får ges förrän fastigheten till såväl gränser som delaktighet i GA och servitutsrättigheter överensstämmer med fastighetsplanen.

## 6.2 Tillkomst och förändring

En GA tillkommer genom en lantmäteriförrättning (4 § AL). Om inget hinder finns mot anläggningen ska lantmäterimyndigheten meddela ett anläggningsbeslut innehållande bland annat anläggningens ändamål och läge, deltagande fastigheter och upplåtet utrymme (24 § AL). Rätt att begära förrättning har ägare till fastighet som ska delta i anläggningen eller som på annat sätt berörs av anläggningsförrättningen (18 § AL). Sakägare vid förrättningen är innehavare av särskild rätt till fastighet som inlöses eller tas i anspråk, om hans rätt berörs (20 § AL).

Fördelning av kostnaderna för GA:ns utförande och drift anges med andelstal i anläggningsbeslutet. Varje ingående fastighet får ett andelstal som är skäligt med hänsyn till den nytta och användning fastigheten har av anläggningen (15 § AL, dispositiv enligt 16 § AL).

Om det inte orsakar synnerligt men är fastighet, som ska ingå i GA eller annan berörd fastighet, skyldig att avstå mark eller annat utrymme för anläggningen (12 § AL, dispositiv enligt 16 § AL). Bestämmelserna i 4:e kapitlet expropriationslagen gäller i fråga om ersättning för avstådd mark och fastighetstillbehör enligt AL (13 § AL, dispositiv enligt 16 § AL). En GA kan inrättas på mark som hör till flera fastigheter och behöver alltså inte inrättas på en fastighet speciellt bildad för ändamålet.

Om förhållandena ändras väsentligt för en befintlig GA kan behovet av GA:n prövas i en ny förrättning (35 § AL). Ingår fastighet som är ansluten till gemensamhetsanläggning i sammanläggning övergår fastighetens skyldigheter gentemot övriga delägare på den nybildade fastigheten (41 § AL). Motsvarande gäller också när fastighet genom fastighetsreglering i sin helhet överförs till annan fastighet. Om fastighet som är ansluten till gemensamhetsanläggning delas får fastighetens skyldigheter gentemot övriga delägare fördelas mellan de särskilda delarna genom beslut vid fastighetsbildningsförrättning (42 § AL).

## 6.3 När ska man använda FBL respektive AL?

Åtgärd som görs vid särskild förrättning får endast bildas genom fastighetsreglering (FBL) om åtgärden sker i samband med en annan fastighetsbildningsåtgärd och är av betydelse för denna (FBL 7:2). Vid fristående åtgärder ska anläggningslagen användas. Ska till exempel en väg byggas på annans fastighet, utan att någon annan fastighetsbildningsåtgärd görs, ska detta ske genom anslutning till gemensamhetsanläggning eller bildande av servitut enligt AL.

## 7 Lag om förvaltning av samfälligheter (LFS)

Lagen om förvaltning av samfälligheter är tillämplig på marksamfällighet, servitut eller annan rättighet som hör till flera fastigheter gemensamt, samfälligheter enligt AL (gemensamhetsanläggningar), vattensamfälligheter och exploateringssamfälligheter (1 § LFS). I detta arbete kommer endast förvaltning av gemensamhetsanläggningar (GA) att tas upp. Efter

inrättande av GA ska denna utföras, förvaltas och skötas av de deltagande fastigheterna. Förvaltningen kan ske antingen genom delägarförvaltning eller genom föreningsförvaltning<sup>11</sup>.

## 7.1 Delägarförvaltning

Delägarförvaltning är den enklaste formen för förvaltning av samfälligheter. Saknas särskilt beslut om förvaltningen, kommer GA:n automatiskt att förvaltas genom delägarförvaltning. Förvaltningsformen är avsedd för samfälligheter med mycket få delägare eller som egentligen inte är i behov av några förvaltningsåtgärder.

## 7.2 Föreningsförvaltning

Vid föreningsförvaltning sköts förvaltningen av en samfällighetsförening vars medlemmar utgörs av delägarna i samfälligheten (17 § LFS). En samfällighetsförening bildas om en eller flera delägare begär det. Föreningen är en juridisk person som kan ingå förbindelser och förvärva rättigheter. Föreningen bildas vid ett sammanträde som hålls av lantmäterimyndigheten (20 § LFS).

# 8 Ledningsrättslagen (LL)

Den som är i behov av att nyttja annans mark för ledningar kan få rätt till det genom så kallad ledningsrätt. Ledningsrätt är en rätt att för ledningsändamål nyttja visst bestämt område på en fastighet och regleras i ledningsrättslagen (LL). Till begreppet ledning räknas bland annat metalltråd, kabel, rör, avloppstunnel eller rännsten. I ledning ingår också anordningar, såsom transformatorer och pumpstationer, som fordras för ledningen.

## 8.1 En kombination av servitut och nyttjanderätt

Ledningsrätt är en form av rättighet som kombinerar nyttjanderättens upplåtelseform och servitutets tidsaspekt. Likt nyttjanderätt kan ledningsrätt upplåtas till förmån för en person (1 § LL), vilket skiljer sig från servitutet, som endast kan upplåtas till förmån för fastighet (JB 14:1). Vidare upplåts ledningsrätt för all framtid<sup>12</sup>, vilket liknar servitutets bestämmelser om upplåtelse tid (FBL 7:1). Nyttjanderätt upplåts med begränsning i tiden (JB 7:5).

De ledningar för vilka ledningsrätt kan upplåtas delas in i fyra ledningstyper; allmän teleledning, elektrisk starkströmsledning, vatten eller avloppsledning och pipelines (2 § LL).

## 8.2 Villkor för upplåtelse av ledningsrätt

Innan en sökande ges rätt att ta utrymme för ledning på annans mark krävs att det görs en behovs- respektive lämplighetsprövning (6 § LL, dispositiv enligt 14 § LL). Detta görs till skydd för såväl allmänna som enskilda intressen, de senare kan frångås genom överenskommelse (se undantagsbestämmelserna nedan). Vid behovsprövningen ska bedömas om det finns andra, mer lämpliga, sätt att tillgodose ändamålet med ledningsrätten än vad som framgår av ansökan. Lämplighetsprövningen syftar till att förhindra att ledningsrätt upplåts där de ekonomiska och ideella olägenheterna med upplåtelsen överväger fördelarna.

När upplåtelse av ledningsrätt kan innebära risk för person- eller egendomsskador måste vissa säkerhetsföreskrifter följas (7 § LL). Dessa föreskrifter behandlar både ledningens tekniska beskaffenhet och dess placering i förhållande till omgivningen. Ledningar för vilka det finns

---

<sup>11</sup> Österberg, 2000, s. 18-27 [13]

<sup>12</sup> Julstad, 1994, s. 147 [4]

föreskrivet speciella säkerhetsbestämmelser är bland annat olje- och gasledningar samt elektriska högspänningsledningar.

Ledningsrätt får inte upplåtas i strid mot gällande planer och bestämmelser (8 § LL). Inom område som inte omfattas av detaljplan får ledningsrätt inte upplåtas om detta skulle medföra att områdets ändamålsenliga användning och planläggning försvåras eller om upplåtelsen föranleder olämplig bebyggelse (9 § LL).

### 8.3 Tillkomst och förändring

Ledningsrätt uppkommer genom lantmäteriförrättning (15 § LL). Om inga hinder finns ska lantmäterimyndigheten meddela ett ledningsbeslut innehållande bland annat ledningens ändamål, utrymme och genomförandetid.

Innehavare av ledningsrätt får ta mark eller annat utrymme på fastighet i anspråk förutsatt att det inte orsakar synnerligt men för fastigheten. Är ledningen av väsentlig betydelse från allmän synpunkt eller om ledningens sträckning angivits i ett koncessionsbeslut är fastighet skyldig att avstå utrymme även om det innebär ett synnerligt men för fastigheten. På begäran av ägaren till den fastighet i vilken ledningsrätt upplåtits ska fastigheten, del av fastighet eller fastighetstillbehör inlösas av och överföras till ledningsrättsinnehavaren. (12 § och 12a § LL, 12 § är dispositiv enligt 14 § LL). Fråga om ersättning för mark som avstås genom LL regleras i 4:e kapitlet expropriationslagen (13 § LL, dispositiv enligt 14 § LL).

Om förhållandena ändras väsentligt för en befintlig ledningsrätt kan behovet av denna prövas i en ny förrättning. Lider ledningens innehavare efter förrättningen skada är denne berättigad till ersättning. (33 § LL)

Ledning och ledningsrätt kan inte skiljas åt så att dessa överlåts var för sig. Undantagsfallen är om ledningen säljs för att skrotas eller om ledningen tagits bort eller ännu inte byggts. I dessa fall kan ledningsrätten överlåtas separat. (35 § LL)

### 8.4 När ska man använda FBL respektive LL?

Servitut enligt FBL som avser rätt att dra ledning får inte bildas genom fastighetsreglering om åtgärden kan göras enligt ledningsrättslagen (FBL 7:2).

## 9 Plan- och bygglagen (PBL)

Plan- och bygglagen innehåller bestämmelser om planläggning av mark och vatten och om byggande (PBL 1:1). Det är kommunen som planlägger användningen av mark och vatten (PBL 1:2) och följande planlägningsformer finns reglerade i PBL:

- Översiktsplan
- Detaljplan
- Fastighetsplan
- Områdesbestämmelser
- Regionplan

En aktuell översiktsplan ska finnas för varje kommun. Planen ska omfatta hela kommunen och ge vägledning för beslut om användning av mark- och vattenområden. Planen ska även ge riktlinjer för hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras. Översiktsplanen är inte

bindande för myndigheter och enskilda. (PBL 1:3) Särskilda bestämmelser om översiktsplan finns i 4:e kapitlet PBL.

Inom kommunen sker reglering av markens användning och bebyggelse genom detaljplaner. Endast en begränsad del av kommunen brukar omfattas av en detaljplan. Tätbebyggt område är i princip alltid detaljplanlagt. Detaljplaner är bindande både för myndigheter och enskilda. För att underlätta genomförandet av detaljplaner får fastighetsplaner antas. "För begränsade områden av kommunen som inte omfattas av detaljplan får *områdesbestämmelser* antas, om de behövs för att syftet med översiktsplanen ska uppnås eller för att säkerställa att riksintressen enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken tillgodoses." (PBL 1:3) Särskilda bestämmelser om detaljplan och områdesbestämmelser finns i 5:e kapitlet PBL. En detaljplan ska redovisa allmänna platser såsom gator, vägar, torg och parker. Planen ska också visa vad som är kvartersmark, det vill säga mark för bebyggelse eller olika anläggningar för till exempel idrott, trafik och energi. Även vattenområden för bland annat båthamnar och friluftsbad ska kunna utläsas av detaljplanen. (PBL 5:3) I detaljplanen ska en genomförandetid anges, vilken ska vara minst fem och högst femton år. Tiden ska beslutas så att rimliga möjligheter finns att genomföra planen inom utsatt tid. (PBL 5:5) Detaljplanen kan även innehålla bestämmelser som exploateringsgrad och placering, utformning och utförande av byggnad, andra anläggningar och tomter. Med exploateringsgrad menas den största tillåtna omfattning i vilken byggande över och under markytan får ske. (PBL 5:7)

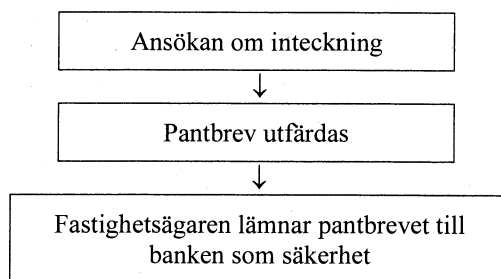
Regionplaner antas för att samordna flera kommuners planläggning (PBL 1:3).

Tillstånd krävs i princip alltid för att uppföra eller riva byggnader (undantag är exempelvis friggebodar). Det finns tre lovtyper reglerade i 8:e kapitlet PBL nämligen bygglov, rivningslov och marklov. Marklov krävs för att avsevärt få förändra marknivån på tomter och allmänplats inom områden med detaljplan.

## 10 Fastighetspant

Bestämmelser om pant i fast egendom finns i Jordabalken. För att en fastighet ska kunna pantsättas krävs att den är intecknad. Inteckning i fast egendom regleras i jordabalkens 22:a kapitel.

Så fungerar panträttsystemet:



Det är ägaren till en fastighet som ansöker om inteckning i denna (JB 6:1). Pantbrevet är ett bevis på att fastigheten intecknats och utfärdas antingen i skriftlig form<sup>13</sup> eller genom

<sup>13</sup> Skriftligt pantbrev



registrering i pantbrevsregistret<sup>14</sup>. Efter att fastighetsägaren har lämnat pantbrevet till banken som säkerhet för ett lån kan banken betala ut lånet och har då befogenhet att begära exekutiv försäljning om låntagaren inte sköter sina betalningsåtaganden. Det är inte ofta som fastigheten utmäts och säljs exekutivt, det vanliga är att låntagaren sköter sina åtaganden gentemot banken och får tillbaka pantbrevet när lånet är slutbetalat. Pantbrevet kan återanvändas som säkerhet för nya lån.

Marköverföring mellan fastigheter kan ibland hindras av till exempel inteckningsförhållanden. För att en ny ägare till en styckningslott ska kunna inteckna sin egendom krävs att den befrias från gamla inteckningar, vilket kan göras på två sätt:

- Inteckningarna kan relaxeras i avstyckningen. Relaxation innebär att inteckningen avlyfts från styckningsloten men blir kvar i stamfastigheten. För relaxation krävs medgivande av panthavare i stamfastigheten med sämre ställning än relaxationsinteckningen.
- De gamla inteckningarna kan också dödas (tas bort) samtidigt som nya inteckningar på motsvarande belopp tas ut. Genom att inteckningarna tas ut på nytt endast i den av styckningsdelarna som fortfarande ska svara för dem blir den andra styckningsdelen befriad.

Dödning och nyinteckning är ett mindre komplicerat förfarande än relaxation, eftersom inget medgivande behövs från andra inteckningshavare. Nackdelen är att inteckningen hamnar sist i förmånssystemet. Vid relaxation däremot behåller inteckningen sin ursprungliga plats. (JB 22:10, 11).

Vid utfärdande av pantbrev uppkommer alltid en kostnad om två procent av de uttagna pantbrevens summa.

Om fastighet eller del av fastighet som är intecknad sammanläggs med annan fastighet eller fastighetsdel kommer inteckningen att belasta hela den nybildade fastigheten (JB 6:16, FBL 12:7). Sammanläggning medför inget behov av nya pantbrev och därmed uppkommer inte heller några nya pantbrevkostnader. Däremot kan en expeditionsavgift uppkomma för att få inteckningarna att gälla på den nybildade fastigheten, avgiften läggs på förrättningskostnaderna.

Vid fastighetsreglering kommer de inteckningar som besvärar den fastighet som utplånas att bli ogiltiga, vilket innebär att nya inteckningar och pantbrev kan komma att behövas.

## **11 Vad innebär begreppet lämplig fastighet?**

### **11.1 Fastighetsbegreppet**

Enligt JB 1:1 är fast egendom jord och denna är indelad i fastigheter. Fastighetsgränserna finns i markplan och är markerade på marken och/eller i en förrättningskarta. Om skillnader förekommer mellan de båda markeringsätten gäller markeringar på mark (JB 1:3) Efter årsskiftet 2003/2004 kommer gränserna även att kunna finnas i vertikalplanet. Gränserna är då avsedda för tredimensionella fastigheter och kommer endast att markeras med koordinater i en förrättningskarta. Fördelen med att dela in jorden i fastigheter är att ägandet blir definierat.

---

<sup>14</sup> Datapantbrev

Detta leder till inteckningsmöjligheter och därmed möjligheter till pantsättning. Även en fungerande fastighetsmarknad är beroende av gränsbestämda och varaktiga enheter.

## 11.2 Generella krav och behov<sup>15</sup>

Med begreppet lämplig fastighet menas att fastigheten ska kunna användas på ett bra och varaktigt sätt för det ändamål som den är avsedd för, alltså för fastighetens normalanvändning. En fastighets lämplighet bedöms i första hand ur ägarens synpunkt, men vid bildande av en lämplig fastighet måste hänsyn ofta tas till det allmännas (kommunens) syn på en lämplig fastighet. Det allmännas syn på lämplig fastighet redovisas bland annat i detaljplaner och områdesbestämmelser. Bedömningen ska även ta hänsyn till planerad och befintlig bebyggelse samt övriga fastighetstillbehör. Fastigheten ska ofta vara flexibel inom sitt ändamål, exempelvis ska en permanentbostadsfastighet kunna användas för fritidsändamål. Den ny- eller ombildade fastigheten ska väl passa in i den övriga fastighetsstrukturen med avseende på utformning, storlek och bebyggelse. Fastigheten ska fungera både som en självständig enhet och i samverkan med omkringliggande fastigheter. För att fastigheten ska anses som lämplig krävs att aktualitetskravet är uppfyllt, det vill säga att fastigheten kommer till användning för avsett ändamål inom en snar framtid (FBL 3:1). En överlåtelsehandling kan fungera som en indikator på uppfyllt aktualitetskrav. Även varaktighetskravet ska vara uppfyllt, det vill säga att fastigheten ska vara varaktigt lämpad för sitt ändamål med avseende på belägenhet, omfång och övriga förutsättningar (FBL 3:1).

En lämplig fastighet ska i första hand tillgodose generella behov, såsom till exempel bostäder, dagis, sjukhus och skola. Vid fastighetsbildning ska även hänsyn tas till de föreskrifter som finns i eventuella planer och/eller områdesbestämmelser. De fastigheter som bildas ska användas för det ändamål som redovisas i en detaljplan<sup>16</sup>. Är det till exempel angivet i detaljplanen att området ska användas för bostadsändamål kan en fastighet för annat ändamål inte bildas. Planerna och bestämmelserna kan vara gamla och behöva anpassas till dagens samhälle. Så länge fastigheten kan anses ändamålsenlig för sin användning och syftet med planen eller bestämmelserna inte motverkas får mindre avvikelser från planer och/eller områdesbestämmelser förekomma (för undantagsbestämmelser se avsnitt 5.3.3 ovan). Vad som är en mindre avvikelse avgörs från fall till fall. Om osäkerheter i bedömningen finns verkar propositioner och prejudikat vägledande.<sup>17</sup> Inom områden som inte omfattas av planer och bestämmelser, får ingen fastighet bildas som kan tänkas motverka framtida planläggning. Planeras utbyggnad av ett område inom överskådlig tid, får en fastighet inte bildas om den försvårar tätare bebyggelse.

Om en fastighet får för stor areal, kan den komma att anses olämplig för sitt tänkta ändamål. Bedömningen sker från fall till fall, riktlinjer för bedömningen är att fastigheten inte ska omfatta mer mark än vad som är skäligen för fastighetens ändamål. En fastighet bör inte bestå av stora arealer mark som för fastighetens ändamål är svårutnyttjad. Bäst lönsamhet för fastighetsägaren uppnås då fastigheten är väl utformad och av lagom storlek för sitt specifika ändamål.

## 11.3 Miljöföreskrifter

De föreskrifter som finns i miljöbalken (MB) ska följas för att en fastighet ska uppfylla lämplighetskravet. MB ska tillämpas så att människors hälsa och miljö skyddas mot skador

<sup>15</sup> Remiss Fastighetsbildningslag, 1968, s. 105-128 [19]

<sup>16</sup> Julstad, 2001, s. 77 [5]

<sup>17</sup> NJA 1984, s 60 [16]

och olägenheter oavsett om dessa orsakas av föroreningar eller annan påverkan. Till exempel kan bullerplank användas för att skydda människors hälsa när bostadsbebyggelse sker i närheten av starkt trafikerade vägar. MB syftar även till att mark, vatten och fysisk miljö i övrigt används så att en långsiktigt god hushållning tryggas från ekologisk, social, kulturell och samhällsekonomisk synpunkt (MB 1:1). Bland annat ska mark- och vattenområden användas till det ändamål som de är mest lämpade för med avseende på beskaffenhet och läge (MB 3:1). Även behovet av grönområden inom och i närheten av tätorter ska tillgodoses (MB 3:6).

#### 11.4 Tekniska behov

En fastighet för tänkt eller befintlig bebyggelse är lämplig om tillgång till el och telefon<sup>18</sup>, vatten och avlopp samt vägar kan tillgodoses för fastigheten, både när det gäller anslutning till allmänt nät och för kommunikationen inom fastigheten. Tillfarter till en fastighet måste kunna äga rum i den omfattning som fastighetens ändamål medför och anslutningen från fastigheten till allmän väg ska vara utformad på ett säkert sätt. Till exempel ska sikten och anslutningen vid utfart från fastigheten till allmän väg vara bra. Vid lämplighetsprövningen ska också hänsyn tas till om fastigheten får tillgång till behövliga vägar utanför sitt område och att tillgången tryggas för framtiden, genom servitut eller genom annan rättighet.<sup>19</sup> En tredimensionell fastighet som har gräns i byggnad måste dessutom ha tillgång till behövliga kommunikationslänkar inom byggnaden för att anses lämplig. Exempel på kommunikationslänkar inom byggnad är trapphus och hissar.

Då byggnad ska uppföras på den ny- eller ombildade fastigheten måste fastigheten vara byggbar. Inga hinder för uppförande av byggnad får föreligga, varken genom fornlämningar eller i form av geologiska eller andra tekniska begränsningar. Med tekniska begränsningar menas bland annat befintlig byggnads hållfasthet då ytterligare våningar ska uppföras på byggnaden vid till exempel nybyggnation av en tredimensionell fastighet. Byggrätten, som anges i exempelvis BTA, ska tillåta att byggnad av önskad storlek får uppföras.

#### 11.5 Konflikter mellan de enskilda och samhällets intressen

I vissa situationer kan det inträffa att de enskilda och samhället har olika värderingar av vikten och nödvändigheten av skilda behov. Ett exempel kan vara när en fastighetsägare vill avstycka en del av sin fastighet och styckningslotten understiger den, i detaljplanen, föreskrivna tomtstorleken. Även det omvända kan inträffa, det vill säga när kommunen vill skapa många små fastigheter för att exploatera marken bättre. Fastighetsägarna i området motsätter sig tät bebyggelse och vill bevara områdets karaktär med stora fastigheter. Ett utförligare exempel på en konfliktsituation följer nedan.

##### 11.5.1 En fastighetsägares förslag till markanvändning

En exploatör tänker förvärva en fastighet där han vill bygga ett tio våningshus med fyra lägenheter per våning. Exploatören anser därmed att marken blir optimalt utnyttjad vilket skulle innebära låga kvadratmeterkostnader för markförvärvet fördelat på boendeyta. Vad gäller markens bärighet har undersökningar visat att den med lätthet skulle klara ett hus med tio våningar. Utsikten redan från tredje våningen blir fantastisk vilket ger möjlighet till höga hyror. Exploatören tänker inte anlägga några lekplatser inom området eftersom bostäderna riktar sig till personer utan barn. Parkeringsplatser kommer att anordnas i direkt anslutning till bostadshuset.

<sup>18</sup> möjlighet till fast- och/eller mobil telefoni

<sup>19</sup> Remiss Fastighetsbildningslag, 1968, s. 106, 138-139 [19]

### 11.5.2 Kommunens invändningar

Kommunen invänder mot exploatörens önskemål och menar att tio våningar är för högt, eftersom området mest består av villor. Byggnaden skulle störa områdets karaktär och samtidigt skymma solen och utsikten för de omkringliggande fastigheterna. Dessutom anser kommunen att möjlighet till lek måste finnas inom området. Problem med trafiken till området kommer också att uppkomma. Kommunens inställning är sammanfattad i riktlinjerna för området, vilka anger stora tomter med enfamiljshus i en eller två plan.

### 11.5.3 Kommentar till konfliktsituationen

Enskilda krav och behov styrs av fastighetsägarens krav och behov, det vill säga om fastigheten är bebyggbar, om den har en lämplig storlek, vilka rättigheter och tillbehör som är kopplade till fastigheten och så vidare. Det allmännas krav och behov är i stort sett detsamma som de enskildas när det gäller den enskilda fastigheten men kan vara annorlunda när det gäller den övergripande fastighetsbildningen i området. Allmänna kommunikationer såsom vägar, vatten och avlopp inom och till området ska fungera tillfredsställande. Ny bebyggelse ska uppföras så att den harmoniserar med befintlig bebyggelse med avseende på bland annat storlek, utformning och färgsättning.

## 11.6 Särskilda lämplighetskrav för kommersiella hyresfastigheter

Med kommersiell hyresfastighet åsyftas en fastighet avsedd att ge vinst och kan till exempel inrymma bostad åt minst tre familjer och/eller kontor, butik, hotell, restaurang etc. Fastigheten ska ha en areal som tillåter en tillräckligt stor byggnad för att ge en lönsam verksamhet. En hyresfastighet för bostadsändamål kan innehålla endast ett fåtal lägenheter och används då oftast med syfte att ge fastighetens ägare ett förmånligt boende. I dessa fall behöver inte fastigheten ge en hög avkastning. Vid bedömningen av kommersiella fastigheters lämplighet ska alltid fastighetens lönsamhet för ägaren vägas in. Det är också viktigt att fastigheten förutom själva byggnaden även kan tillfredsställa behovet av plats för till exempel parkering, rekreation och lek. Bullernivån i omgivningen är också av väsentlig betydelse, det är till exempel mindre lämpligt att uppföra ett bostadshus i direkt anslutning till en starkt trafikerad väg. Även tillgång till goda kommunikationer är av stor betydelse för att fastigheten ska anses som lämplig för sitt ändamål.

## 12 Tredimensionell (3D) fastighetsbildning

Tredimensionell fastighetsbildning är en ny form av fastighetsbildning som, efter riksdagens beslut den 22 oktober 2003, träder i kraft första januari 2004. Fördelen med 3D-fastighetsbildning är att fastigheter även kan avgränsas i höjdded, vilket innebär att anläggningar eller olika våningsplan inom samma byggnad kan ha olika ägare. Fastigheter som bildats genom tredimensionell fastighetsbildning kommer att benämnas Tredimensionell fastighet eller Tredimensionellt fastighetsutrymme. De kommer att bildas på samma sätt som markfastigheter, det vill säga genom en lantmäteriförrättning och en registrering i fastighetsregistret. De lämplighetskrav (se avsnitt 5.3 om villkor för fastighetsbildning) som gäller för markfastigheter kommer även att gälla för tredimensionella fastigheter.

### 12.1 3D avgränsat utrymme enligt tidigare lagstiftning<sup>20</sup>

Rätt till tredimensionellt avgränsat utrymme kunde inte tidigare skapas genom bildande av fastighet. Ett tredimensionellt avgränsat utrymme ovan eller under markytan säkerställdes istället genom bildande av servitut, upplåtelse av ledningsrätt eller nyttjanderätt alternativt

<sup>20</sup> Prop. 2002/03:116, s. 19-27 [18]

inrättande av gemensamhetsanläggning enligt AL. Det fanns dock vissa problem med lagstiftningen som motiverat nya lösningar för tredimensionellt fastighetsutnyttjande. Dessa problem ska i de följande avsnitten belysas.

#### *12.1.1 Servitut*

Ett servitut upplåts till en härskande fastighet. Om en byggnad uppförs med stöd av servitut på en tjänande fastighet blir byggnaden tillbehör till den härskande fastigheten. Genom detta förfarande kan områdets kreditvärde utnyttjas genom pantsättning av den härskande fastigheten. Ett servitut måste knytas till en fastighet, vilket innebär att det inte kan upplåtas för juridisk eller fysisk person. För den tjänande fastigheten innebär servitutet en begränsning i markanvändningen.

#### *12.1.2 Nyttjanderätt*

Om en person, juridisk eller fysisk, är i behov av att nyttja ett tredimensionellt avgränsat utrymme, till exempel en lokal, kan denne träffa ett nyttjanderättsavtal med fastighetsägaren, vanligtvis ett hyresavtal. Riskerna med nyttjanderätten är att den är begränsad i tiden och kan komma att upphöra vid till exempel en exekutiv försäljning av fastigheten. Förändringar i lokalen som nyttjanderätten avser kräver tillstånd från fastighetsägaren. Vidare är pantsättning av nyttjanderätt i princip omöjlig.

#### *12.1.3 Ledningsrätt*

Ledningsrätt är en rätt att, för allmännyttiga ledningar, använda ett utrymme inom annans fastighet. Ledningsrätten kan bli ett tillbehör till den härskande fastigheten om dennes ägare begär det. Fördelen med att ledningsrätten blir fastighetstillbehör är att dess värde då inkluderas vid pantsättning av fastigheten enligt JB:s regler. Rätten kan endast upplåtas för en viss typ av ledningar (se avsnitt 8 om LL) och kan därför inte tillgodose tredimensionellt fastighetsutnyttjande av annat slag.

#### *12.1.4 Gemensamhetsanläggning (GA)*

GA är en rättighet (se avsnitt 6 om AL) för en fastighet att gemensamt med andra fastigheter utnyttja en anläggning som tillgodoser gemensamma behov. GA:n påverkar fastighetens kreditvärde och är därför en av de faktorer som beaktas vid bedömningen av denna. En GA måste knytas till två eller flera fastigheter, vilket innebär att AL inte kan tillämpas i de fall då en enskild fastighet ska ges rätt till utrymme på annan fastighet.

#### *12.1.5 Behövs ny lagstiftning?*

Det finns risk för att tvister och osäkerheter uppkommer mellan enskilda personer om bland annat fastighetsindelningen då beskrivna lösningar på tredimensionellt fastighetsutnyttjande används. Servitut kombineras i vissa fall med avtal rörande underhåll och nyttjande mellan fastighetsägarna, i en del fall förvanskas fastighetsbildningsreglerna vilket kan leda till att lösningarna ibland tycks sakna stöd i lagen. Vid framtida försäljning finns därför risk för rättsliga problem. De tidigare bestämmelserna om fastighetsbildningsåtgärder har inte varit utformade för att skapa tredimensionellt fastighetsutnyttjande, vilket lett till att bestämmelserna i vissa fall varit oklara. Det faktum att åtgärderna ändå använts för ändamålet har indikerat ett behov av lagregler rörande tredimensionell fastighetsbildning.

Ett annat tecken på behov av 3D-fastighetsbildning är bristen på oexploaterad mark i storstäderna. 3D-fastighetsbildning ska kunna ge möjlighet för annan än markens ägare att finansiera och uppföra bebyggelse på redan bebyggd mark vilket skulle effektivisera markutnyttjandet. Ett exempel på detta är Fajansfabriken 1 på Kungsholmen i Stockholm där

bostäder är uppförda ovanpå befintligt garage. Exploatör för byggandet är JM AB, som för att uppföra byggnader ovanpå garaget var tvungna att köpa hela garagefastigheten. Garaget består av tre våningsplan under mark och endast det översta nyttjas av ägaren. De resterande planen nyttjas av en närliggande bostadsrättsförening med servitut.<sup>21</sup> De nya lagreglerna kan möjliggöra fler blandade fastighetsbestånd där byggnaden samutnyttjas av till exempel lokalägare och ägare av bostäder. Genom att bilda tredimensionella fastigheter möjliggörs pantsättning av ett tredimensionellt fastighetsutnyttjande som ägs av en person.

## 12.2 3D-fastighetsbildning utomlands

Den svenska lagen om 3D-fastighetsbildning bygger på jämförelser från bland annat Australien och Danmark. En sammanfattning av det som framkommit vid jämförelserna finns beskrivet i Statens offentliga utredningar (SOU) 1996:87.

### 12.2.1 Australien

I Australien kan besittningsrätt till en bestämd volym i en byggnad fås genom en så kallad Strata title, som kan lagfaras och pantsättas som en vanlig fastighet. En Strata title är en form av ägarlägenhet och omfattas av lagen "Strata Titles Act 1973". Besittningsrätt till en volym i en byggnad kan också fås genom en company title, vilken kan liknas vid en bostadsrättslägenhet. En strata-fastighet för bostadsändamål kan belånas upp till 91-95 procent av köpeskillingen vilket är samma belåningsgrad som gäller för friliggande bostäder. Försäljningsvärdet för en strata-fastighet är omkring 15 procent högre än för en motsvarande lägenhet med company title.<sup>22</sup>

### 12.2.2 Danmark

I Danmark har möjligheten att bilda ägarlägenheter funnits sedan 1966, då "Lov om Ejerlejligheder nr 199 av 8/6 1966" trädde i kraft. Lagen har under årens lopp förändrats en del men de regler som infördes 1979 gäller fortfarande. Ägarlägenheter är en form av tredimensionellt fastighetsutnyttjande och systemet innebär att man har direkt äganderätt till lägenheten och att mark och gemensamma anläggningar ägs gemensamt. Ägarlägenheter får bara innehålla del av byggnad och inrättas i egendom som i sin helhet indelas i ägarlägenheter.<sup>23</sup>

## 12.3 3D avgränsat utrymme enligt den nya lagen

### 12.3.1 Begreppsförändringar

Begreppen byggnad och tomt kommer att leva kvar medan begreppet fastighet får fler betydelser. Innebörden av begreppet jord, såsom det definieras och används i JB 1:1, kommer att få en vidare betydelse och även innefatta luften ovan marken. Jordabalkens första kapitel kommer att utökas med en paragraf där tredimensionell fastighet<sup>24</sup> och tredimensionellt fastighetsutrymme<sup>25</sup> kommer att vara definierade. Dessa definitioner gäller även för fastighetsbildningslagen och fastighetstaxeringslagen. De regler som gäller för tredimensionell fastighet gäller även för tredimensionellt fastighetsutrymme.

<sup>21</sup> www.jm.se, 2003-10-01 [24]

<sup>22</sup> SOU 1996:87, s. 112-124 [20]

<sup>23</sup> SOU 1996:87, s. 98-100 [20]

<sup>24</sup> en fastighet som i sin helhet är avgränsad både horisontellt och vertikalt

<sup>25</sup> ett utrymme som ingår i annan fastighet än en tredimensionell fastighet och som är avgränsad både horisontellt och vertikalt

### 12.3.2 Inledande bestämmelser

En tredimensionell fastighet ska alltid vara en sluten volym vilket innebär att den är avgränsad i alla led (längd, bredd och höjd). En 3D-fastighet ska vara avsedd att rymma en byggnad eller annan anläggning. Krav finns på att varje tredimensionell fastighet som bildas för bostadsändamål ska bestå av minst fem bostadslägenheter. Ytterligare krav är att fastigheten ska ha nödvändiga rättigheter, till exempel gemensamhetsanläggningar för hissar, trappuppgångar och gemensamma byggnadsdelar som fasader och bärande konstruktioner samt ledningsrätt i förhållande till omkringliggande fastigheter. (FBL 3:1, prop.) Fastighetsbildningsåtgärden ska leda till en bättre förvaltning av anläggningen eller underlätta dess uppförande eller finansiering. Avstyckning av fastighet ska inte göras i mindre enheter än vad som lämpligen bör förvaltas sammanhållet. Avsikten är att förhindra onödig splittring av förvaltningsobjekt.<sup>26</sup>

Anledningen till att man har ett krav på minst fem bostadslägenheter är att undvika uppkomsten av så kallade ägarlägenheter och de problem dessa kan medföra. Problem finns vid exempelvis drift och underhåll av gemensamma utrymmen såsom trappor, entréer och fasader. En privat lägenhetsägare är oftast mindre intresserad att investera i dessa objekt, eftersom han inte äger dem själv.

### 12.3.3 Så här om - eller nybildas en 3D- fastighet

Reglerna i JB, FBL och AL för till exempel avstyckning, klyvning och bildande av gemensamhetsanläggningar ska i fortsättningen också tillämpas för tredimensionella fastigheter. Tredimensionell fastighetsbildning är endast tillämplig på registerfastigheter såsom de definieras i JB 1:1<sup>27</sup>

En tredimensionell fastighet ska kunna bildas för ett utrymme som upptas av en byggnad eller någon annan anläggning, till exempel byggnad på ofri grund. Det är därmed utrymmet och inte byggnaden i sig som utgör en fastighet.

Möjlighet finns att bilda en tredimensionell fastighet i planerad bebyggelse. Kravet är då att fastighetsbildningen ska vara nödvändig för att trygga finansieringen eller uppförandet av en anläggning. Om en byggnad innehållande en eller flera tredimensionella fastigheter ska uppföras och detta inte görs inom genomförandetiden återgår den/de bildade tredimensionella fastigheterna till sitt ursprung, alltså till att åter bli en del av stamfastigheten. Anledningen till detta är att man vill undvika uppkomst av så kallade "luftfastigheter".

Eftersom tredimensionella fastigheter kan vara svåra att staka ut med gränsmarkeringar kommer dessa markeringar endast att redovisas i förrättningshandlingarna med till exempel kartor, text och illustrationer<sup>28</sup>. I texten till kartorna ska det anges var exakt gränserna går, till exempel under/över ett bjälklag eller om de går bakom/framför en vägg<sup>29</sup>. Till grund för utarbetandet av förrättningskartorna läggs bland annat byggnadsritningar. Eftersom dessa ritningar oftast inte är tillräckligt noggranna kan de ensamma inte utgöra förrättningskarta. I förrättningshandlingarna kommer det vara viktigt att betona att gränsmarkeringarna redovisas i förrättningskartan, vilken återfinns i en bilaga till handlingarna.<sup>30</sup> Vid gränsbestämning gäller i första hand gränsmarkeringar på marken, i annat fall gäller den sträckning som anges i

<sup>26</sup> Prop. 2002/03:116, s. 41-44 [18]

<sup>27</sup> Seminarie om Tredimensionell fastighetsbildning, 2003-04-29 [40]

<sup>28</sup> Prop. 2002/03:116, s. 13 [18]

<sup>29</sup> Adolfsson, 2003-08-19 [37]

<sup>30</sup> Prop. 2002/03:116, s. 50 [18]

förrättningskarta och andra förrättningshandlingar (JB 1:3). En tredimensionell fastighet ska märkas ut i registerkarta och redovisas i fastighetsregistret med uppgifter om höjdläge, storlek och typ av fastighet. 3D- fastigheter och markfastigheter med 3D- utrymmen ska öronmärkas i fastighetsregistret för att vara synliga för bland annat kreditgivare.<sup>31</sup>

En viktig del i ny- eller ombildandet av en 3D-fastighet är att de olika fastigheterna i en byggnad får tillgång till gemensamma utrymmen och byggnadsdelar som till exempel trappor, tak och fasader. För att få en tydlig förvaltning tillvaratas de gemensamma intressena bäst genom att inrätta en gemensamhetsanläggning.<sup>32</sup>

Arbete pågår med att utforma speciella brandskyddsregler för tredimensionella fastigheter. De regler som är tillämpliga på markfastigheter gäller också för tredimensionella fastigheter till dess att specialreglerna är framtagna. Brandskyddsreglerna återfinns i PBL, Lag (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, med mera (BVL) och Boverkets byggregler (BBR).<sup>33</sup> Vid en 3D-fastighetsbildning kommer brandskyddsdocumentationen, som enligt byggreglerna alltid måste upprättas, att bli ett viktigt dokument. Dokumentet ska visa vilket brandskydd som finns för olika fastigheter.<sup>34</sup>

#### 12.3.4 Ägande

Jordabalkens kapitel om rättsförhållanden mellan grannar (grannelagsrätt, 3 kap JB) utvidgas med paragrafer rörande byggnadsarbete och bristfälligt underhållna anläggningar. Paragraferna ger en fastighetsägare rätt att tillträda annans fastighet för att utföra byggnadsarbete på den egna fastigheten. Skyldighet för en fastighetsägare att vidta skyddsåtgärder på annan fastighet än sin egen uppkommer vid renovering eller ombyggnad av/i väsentlig omfattning och som medför särskild risk för byggnaden eller anläggningen. Vidare ska allmän domstol i vissa fall kunna förpliktiga ägaren till en vanvårdad fastighet att åtgärda brister och fel på denna.

#### 12.3.5 Fördelar med tredimensionell fastighetsbildning

- Bättre markutnyttjande genom fördelat ägande.
- Exploateringsmöjligheterna i tätbebyggt område förbättras genom att möjligheterna att utnyttja byggrätter inom stadskärnorna ökar, vilket i sin tur pressar priserna.<sup>35</sup>
- Ett samutnyttjande leder till att varje del av byggnaden förvaltas av den fastighetsägare som är mest lämpad för respektive verksamhet. Genom att samutnyttja marken uppnås en mer ändamålsenlig användning av befintlig bebyggelse.<sup>36</sup>
- Nybebyggelse med blandad användning.
- Kombination av skilda verksamheter såsom dagverksamhet (kontor, butiker etc.) och boende ger en mer levande stadskärna då folk finns i rörelse dygnet runt.

<sup>31</sup> Lantmäteriet, 2003 [34]

<sup>32</sup> Adolfsson, 2003-08-19 [37]

<sup>33</sup> Tomas Rantatalo, 2003-09-22 [41]

<sup>34</sup> Lantmäteriet, 2003 [34]

<sup>35</sup> Seminarie om Tredimensionell fastighetsbildning, 2003-04-29 [40]

<sup>36</sup> Prop. 2002/03:116, s. 22 [18]



- I princip alla börsnoterade fastighetsbolag i Sverige har som mål att öka sitt fastighetsbestånds koncentration till en eller flera utvalda delmarknader. Trenden går mot ökad geografisk fokusering samt ökad fokusering mot typ av fastighet.<sup>37</sup> Tredimensionell fastighetsbildning skulle öka möjligheterna för fastighetsbolag att fokusera mot en speciell typ av fastigheter.
- Finansiering av stora byggprojekt underlättas. Genom att olika fastighetsägare finansierar varsin del av ett projekt fördelas eventuella risker över fler investerare. Detta leder till lägre räntekostnader, då bankerna tar mindre risker för varje låntagare<sup>38</sup>. Även mindre företag får därmed möjlighet att komma in på marknaden.
- Istället för att använda servitut och nyttjanderätt för att komma åt utrymme under mark ska man kunna använda tredimensionell fastighetsbildning. Lösningen kan vara att bilda tredimensionella fastighetsutrymmen under mark, utrymmen kopplas sedan samman med en markfastighet. Alternativet är att bilda flera tredimensionella fastigheter.
- Genom att annan än fastighetsägaren kan möjliggöra idéer ovanpå befintlig bebyggelse skapas en ny marknad för exploatörer.
- Fastighetens totala värde kan komma att öka, i vissa fall med upp till 10 %. Värdeökningen härrör bland annat från att direktavkastningen vid köp av renodlade objekt blir lägre, då mindre risk ger ett högre pris än köp av fastigheter med blandad användning. Ökningen i värde beror också på att ett stadscentrum kan bli mer attraktivt om varje fastighetsdel förvaltas professionellt. I Australien har 3D-fastighetsbildning funnits en längre tid och där har värdeökning av den här typen konstaterats.<sup>39</sup>
- En tredimensionell fastighet kan intecknas och utgöra kreditunderlag.
- Breake-up value – skapas då flera spekulanter på fastigheten har möjlighet att förvärva delar av fastigheten. Köparna är beredda att betala ett högre pris för delarna eftersom de inte behöver köpa resterande delar som för dem är ointressanta. Även det faktum att finansieringen underlättas, genom att de olika delarna kan pantsättas var för sig, bidrar till ökande fastighetsvärden. Finansieringsmöjligheterna blir därmed också bättre eftersom tillgången på riskkapital ökar då mindre investerare kan komma på tal som ägare.<sup>40</sup>

### 12.3.6 Nackdelar

- En 3D- fastighet är alltid beroende av andra fastigheter och dess ägare måste därför alltid rådgöra med resterande fastighetsägare i byggnaden vid underhåll och renovering av olika byggnadsdelar som tak och fasader.
- Gemensamma nyttor inom en byggnad som hör till flera fastigheter måste lösas. Detta kan göras med gemensamhetsanläggningar. Anläggningarna sköts antingen med

<sup>37</sup> Fennhagen, Green, 2002, s. 5 [2]

<sup>38</sup> Seminarie om Tredimensionell fastighetsbildning 2003-04-29 [40]

<sup>39</sup> Lantmätaren, 11/02, s. 9 [14]

<sup>40</sup> Nylander och Rinman, 2001, s. 54-59 [10]

samfällighetsförvaltning eller med delägarförvaltning. Åtgärder på de gemensamma yorna kräver därför förvaltningssammanträde med flera olika viljor inblandade.

- Om en fastighet med blandad användning delas upp i exempelvis en bostadsdel och en lokaldel kan kreditrisken för lokaldelen öka. Att hyra ut lokaler är konjunkturberoende vilket innebär att intäkterna är osäkra och risken för investerare och kreditgivare ökar. Bostäder i större städer är ofta en trygg investering med låg kreditrisk.<sup>41</sup>

## 12.4 Kommunala planer

Införandet av tredimensionell fastighetsbildning kan komma att kräva nya planbestämmelser och plankartor. Det kan finnas behov av att i planbestämmelserna ange olika genomförandetider inom samma byggnad. Även behovet av att styra byggnadens fragmentering finns. Ett exempel på denna styrning är angivande av minsta antal lägenheter i en tredimensionell fastighet. Det är också viktigt att ange största byggnadsdjup i meter under mark samt att ta hänsyn till befintlig bebyggelse vid utformning av ny byggnation. Även krav på tydliga genomförandetider och konsekvensbeskrivningar kommer att finnas. Samtidigt ökar kravet på kontinuerligt samarbete mellan alla inblandade parter under hela processen, från projektstart till färdigt resultat.

---

<sup>41</sup> Callsen, 2003-10-02 [35]



## FÖRSLAGSDEL

Denna del, rapportens sista, är uppdelad i två separata avsnitt. Det första avsnittet behandlar Vildanden och det andra Sparta. Delarna är uppbyggda på samma sätt och inleds med en beskrivning av det aktuella området och de visioner som finns för detsamma. Därefter beskrivs ett förslag på fastighetsbildningsplan med genomförande. Kapitlet om fastighetsbildningsplanen ger ett par förslag på ny fastighetsindelning. Slutligen görs en analys av förslagen.

## 13 Vildanden

### 13.1 Beskrivning av området

Vildanden är AF Bostäders tredje största studentbostadsområde med 1 065 bostäder<sup>42</sup> och är beläget i västra Lund. På gångavstånd finns bland annat köpcentret Nova, Lunds City och Lunds Universitet. Området Vildanden har en total areal av cirka 75 000 kvadratmeter och består av 14 fastigheter (inklusive fyra parkeringsfastigheter, varav två ägs av AF Bostäder, samt en kommunägd förskolefastighet).

AF Bostäders totala fastighetsbestånd på området Vildanden är taxerat till ca 251 miljoner kronor<sup>43</sup>.

#### 13.1.1 Fastighetsindelning

Den nuvarande fastighetsindelningen för fastigheterna Vildanden 4-11 tillkom genom två tomtindelningar. Den första tomtindelningen, föranledd av en ny stadsplan, gjordes 1963 och resulterade i två fastigheter, Vildanden 2 och 3<sup>44</sup>. Fastigheterna skulle användas för familjebostadsändamål respektive bostäder åt ogifta studenter<sup>45</sup>. Tomtindelning nummer två genomfördes 1964 och resulterade i fastigheterna Vildanden 4-11. Ällingen 1 bildades 1996 genom en sammanläggning av Väster 2:14 och 2:15.

Fastighetsbeteckning	Markareal (kvm)	Byggnadsyta (kvm)	Taxeringsvärde <sup>46</sup> (kkkr)	Parkeringsplatser
Vildanden 4	2 114	3 290	18 532	-
Vildanden 5	2 554	3 290	18 938	-
Vildanden 6	12 578	11 340	68 759	-
Vildanden 7	6 048	5 090	31 234	-
Vildanden 8	11 214	1 548	18 151	-
Vildanden 9	7 115	1 548	14 368	-
Vildanden 10	7 861	1 656	15 601	-
Vildanden 11	7 835	1 548	15 033	-
Vildanden 12 <sup>47</sup>	1 431	-	-	-
Ällingen 1	8 957	3 240	50 048	99 (AF B)
Väster 2:10	2 640	-	-	108 (AF B)
Väster 2:11	2 685	-	-	120 (Brf)
Väster 2:12	1 065	-	-	48 (AF B)
Väster 2:13	2 730	-	-	116 (Brf)

Tabell 1: Sammanställning av fastigheterna på Vildandsområdet, AF B = AF Bostäder, Brf = Riksbyggens Bostadsrättsförening Klosters Fälad i Lund

<sup>42</sup> www.afb.lu.se, 2003-10-22 [21]

<sup>43</sup> AF Bostäder Årsredovisning 2002 [32]

<sup>44</sup> Fastigheterna är avregistrerade

<sup>45</sup> Beskrivning Aktnr: R187 [26]

<sup>46</sup> Beräknat värde, se bilaga 4

<sup>47</sup> Specialenhet, vårdbyggnad

Parkeringsområdet Vildandsvägen – Vildgåsvägen består av parkeringsfastigheterna Väster 2:10 och 2:12, som ägs och används av AF Bostäder, samt Väster 2:11 och 2:13 som ägs och används av Riksbyggens Bostadsrättsförening Klosters Fälad i Lund (nedan betecknad Bostadsrättsföreningen). Fastigheterna tillkom genom avstyckning från Väster 2:1 1966. Området är cirka 18 000 kvm stort.

Uppgifter om varför tomtindelningen 1964 gjordes saknas och utan information om hur ägarna resonerade och tänkte vid indelningen kan fastigheternas lämplighet vid bildandet inte avgöras. Dock kan konstateras att indelningarna i vissa avseenden inte kan anses som helt lämpliga. Olämpligheten grundar sig i att alla fastigheterna inte kan fungera som självständiga enheter. Speciellt avses fastigheterna Vildanden 4 och Vildanden 7, där fastighetsgränsen går i gemensamt utrymme (kök). Ur ägarperspektiv är fastigheterna otympliga eftersom AF Bostäder vid exempelvis bygglovsärenden måste göra en ansökan för varje fastighet.

### *13.1.2 Bebyggelse*

På fastigheterna Vildanden 4-11 uppfördes mellan åren 1963 och 1964 elva byggnader innehållande familjebostäder och fem byggnader innehållande korridorsrum. År 1997 uppfördes ytterligare en byggnad med korridorsrum på Vildanden 6 samt fyra byggnader innehållande pentryrum på Ällingen 1. För närvarande finns inga ytterligare planer från AF Bostäders sida att bebygga Vildandsfastigheterna, men intresse finns av att ha exploateringsmöjligheter inom fastighetsbeståndet.<sup>48</sup> Den befintliga detaljplanen ger inte utrymme för en tätare byggnation.

Området Vildanden betraktas ur ekonomisk synvinkel som två enheter, en enhet med gammal bebyggelse (från 1963) och en enhet med ny bebyggelse (från 1997)<sup>49</sup>. I förädlingsavseende ses området som en enhet<sup>50</sup>.

### *13.1.3 Markägoförhållanden*

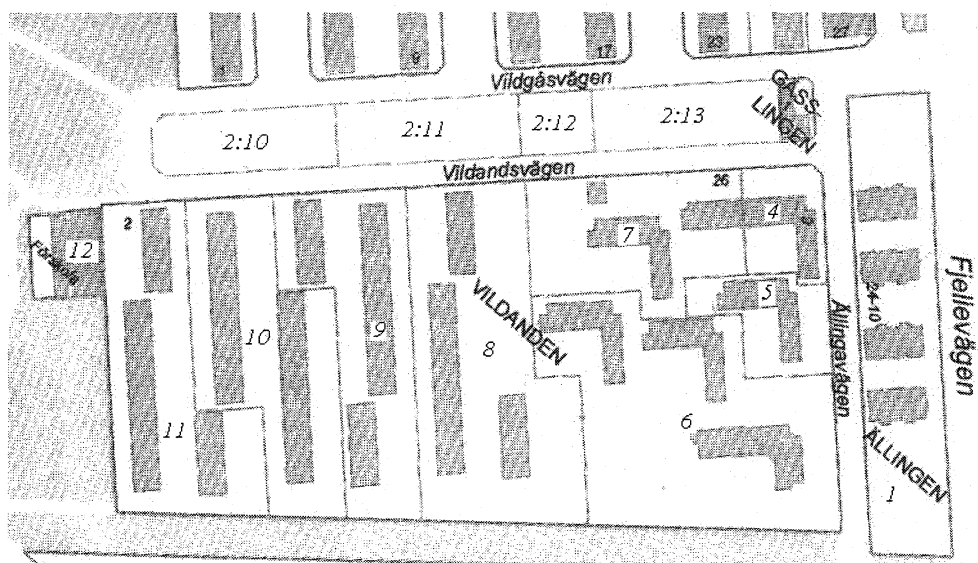
Det finns tre olika ägare inom området. AF Bostäder äger Ällingen 1 och Vildanden 4-11, samtliga är bebyggda med hyreshus. AF Bostäder äger också parkeringsfastigheterna Väster 2:10 och 2:12. Bostadsrättsföreningen äger parkeringsfastigheterna Väster 2:11 och 2:13 samt de angränsande fastigheterna Gässlingen 1 och Vildgåsen 2-7, de sistnämnda är bebyggda med bostäder, kiosk respektive butik. Lunds kommun äger och förvaltar gatorna inom området samt förskolefastigheten Vildanden 12.

---

<sup>48</sup> Persson, 2003-05-20 [36]

<sup>49</sup> Sturk, 2003-05-12 [39]

<sup>50</sup> Persson, 2003-05-20 [36]



Figur 2: Karta över området Vildanden med fastighetsbeteckningar.

#### 13.1.4 Nu gällande planer

Området Vildanden omfattas av två planer. Den äldsta, från år 1966, är en stadsplan<sup>51</sup> och gäller för Vildanden 8-12. De befintliga byggnaderna inom området svarar mot den tillåtna exploateringen. (Se bilaga 1)

Den andra planen, som upprättades 1996, är en detaljplan<sup>52</sup> och omfattar Vildanden 4-7 samt Ållingen 1 och tillåter endast uppförande av uthus och mindre gårdsbyggnader på delar av den obebyggda marken. Planen visar även områden som är reserverade för vegetation. (Se bilaga 2)

#### 13.1.5 Utvecklingsmöjligheter

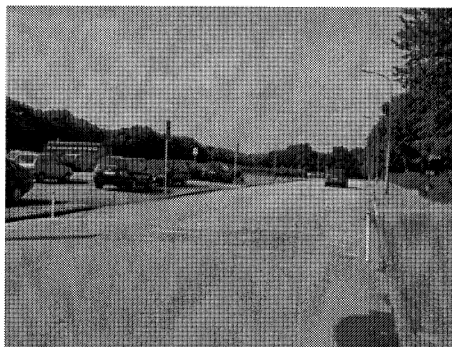
I slutet av 1990- talet genomförde AF Bostäder ett projekt som kallades "Utvecklingsinriktad fastighetsförädling" (UFFÄ). Projektet syftade till att utreda utvecklingsmöjligheterna för AF Bostäders fastighetsbestånd. I och med UFFÄ uppmärksammades bland annat två utvecklingsområden på Vildanden. Det ena är området kring Vildandsvägen– Vildgåsvägen som idag består av mycket asfaltbelagda ytor, i form av gator och parkeringar. Trafiken till området matas från två håll på breda, lågt trafikerade gator och parkeringsplatserna är dåligt utnyttjade.

<sup>51</sup> Aktnr: 1281K-261:B907 [29]

<sup>52</sup> Aktnr: 1281K-654:B1347 [28]



Figur 3: Bild över parkeringen, tagen från slutet av Vildgåsvägen.



Figur 4: Bild över parkeringen, tagen från toppen av Vildgåsvägen.

Parkeringsområdet behöver omdisponeras för att bättre hushålla med markresurserna. I normala fall beräknas parkeringsbehovet för bostäder till en parkeringsplats per bostadsenhet. I studentsammanhang är motsvarande siffra en parkeringsplats per tio bostadsenheter vilket för området Vildanden skulle innebära ett parkeringsbehov om 107 platser.<sup>53</sup> I dagsläget har AF Bostäder 156 parkeringsplatser inom området Vildandsvägen – Vildgåsvägen och ytterligare 99 platser på fastigheten Ällingen 1. Vi har vid fyra tillfällen mätt beläggningsgraden på parkeringsområdet Vildandsvägen – Vildgåsvägen och denna var vid samtliga tillfällen under 50 % (tabell 2). Ällingen 1 befanns ha en ännu lägre beläggningsgrad (tabell 3). Detta visar på goda möjligheter till en minskning av antalet parkeringsplatser. Tabellerna nedan visar våra mätningar och ska endast ses som en fingervisning på beläggningsgrad för parkeringarna eftersom endast ett fåtal mätningar är gjorda. Genom att enbart utgå från dessa mätningar kan den låga beläggningen inte vetenskapligt säkerställas.

Datum och tid (vardagar)	30/9, 7:05	30/9, 9.50	30/9, 16.45	7/10, 21.45	Genomsnitt
AF Bostäder	43 %	44 %	31 %	29 %	37 %
Bostadsrättsföreningen	49 %	34 %	40 %	47 %	42, %

Tabell 2: Uppmätt beläggningsgrad på parkeringarna vid Vildandsvägen – Vildgåsvägen

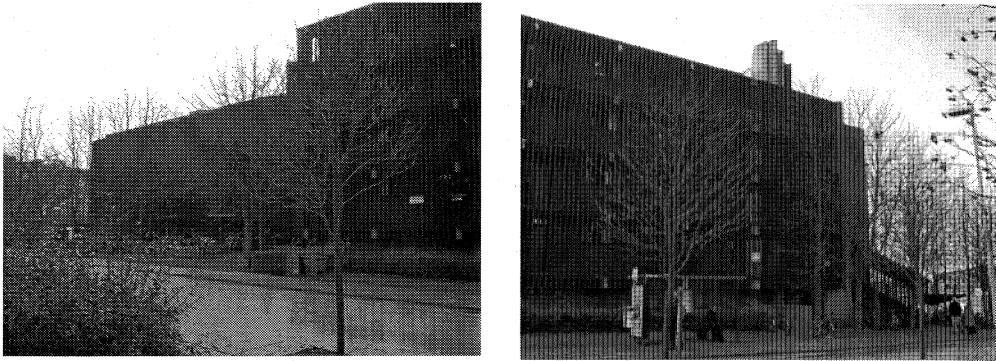
Datum och tid (vardagar)	23/10, 9:00	7/11, 15:50	7/11, 17:40	13/11, 20:50	Genomsnitt
Parkering 1 (vid kiosken)	0 %	19 %	17 %	13 %	12 %
Parkering 2	17 %	27 %	31 %	31 %	26 %
Summa	9 %	23 %	24 %	22 %	20 %

Tabell 3: Uppmätt beläggningsgrad på parkeringarna på Ällingen 1

Det andra utvecklingsområdet är Ällingavägen som idag, tillsammans med mörka och slutna fasader på Vildanden 4 och 5, tycks skapa en skiljevägg mellan Ällingen 1 och de resterande Vildandsfastigheterna.

<sup>53</sup> Persson, 2003-10-16 [36]





Figur 5: Bilder som visar de slutna fasaderna mot Ällingavägen

### 13.2 Visioner för området Vildanden

Bostadsområdet håller idag på att "halka ner" på AF Bostäders lista över attraktiva områden. AF Bostäder har en önskan att äga ett område som är attraktivt att bo i även om efterfrågan på studentbostäder i Lund skulle förändras. En ytterligare önskan är att få en mer naturlig fastighetsindelning med färre och mer lätthanterliga fastigheter. Företaget efterfrågar också fler byggmöjligheter för nya bostäder.<sup>54</sup>

Visionen är att skapa ett välkomnande område. Målet är att göra området mer sammanhängande och på bekostnad av bland annat parkeringsplatser öka inslaget av träd, buskar och gräsytor. En annan önskan är ett trevligare parkeringsområde anpassat efter verkligt behov och som matas via en väg från mitten av parkeringsområdet. Målet är också att minska trafiken och hastigheten inom området samt att flytta busstrafiken från Ällingavägen till Fjeliavägen. För att göra området mer inbjudande och öppet skulle de slutna och mörka fasaderna behöva en uppfräschning. Målen kan sammanfattas som följer:

- ett mer sammanhängande och grönnare område
- färre och mer lätthanterliga fastigheter
- trevligare parkering
- mindre trafik
- lägre hastigheter
- ny sträckning av parkeringsvägen (Vildandsvägen – Vildgåsvägen)
- ingen busstrafik inom området Vildanden
- uppfräschning av fasaderna
- ett öppnare och mer välkomnande område

### 13.3 Fastighetsbildningsplan

#### 13.3.1 Syfte

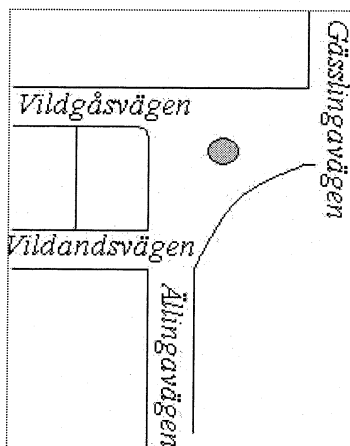
Syftet med fastighetsbildningsplanen är att området ska bli mer sammanhängande, vilket görs genom att integrera parkeringsplatserna med bostadsområdet samt att koppla samman Ällingen 1 med Vildandsfastigheterna. Tanken är också att minska antalet fastigheter för att förenkla det administrativa arbetet. Genom förändringarna uppnås förhoppningsvis en bättre

<sup>54</sup> Persson, 2003-05-20 [36]

markanvändning av området. Förändringarna inom området kommer att fokuseras på Ållingavägen och asphaltområdet vid Vildandsvägen - Vildgåsvägen. Två möjliga sätt att förändra Ållingavägen för att få området mer sammanhängande presenteras i fastighetsbildningsplanen. För området Vildandsvägen – Vildgåsvägen presenteras tre tänkbara utvecklingar. De olika förslagen för de båda områdena är inte beroende av varandra och kan kombineras på valfritt sätt.

### 13.3.2 Ållingavägen

- Ett alternativ innebär att den nuvarande sträckningen av busslinjen behålls, det vill säga att busshållplatsen på Ållingavägen blir kvar. Eventuellt skulle vägsträckningen Ållingavägen – Gässlingavägen kunna rätas ut. Om Ållingavägen smalnar av till en gata med endast behörig trafik, såsom buss, sopbil, utryckningsfordon och boende kan utrymmet som frigörs användas för att skapa ett grönnare område.



Figur 6: Vägsträckning Ållingavägen-Gässlingavägen rätas ut.

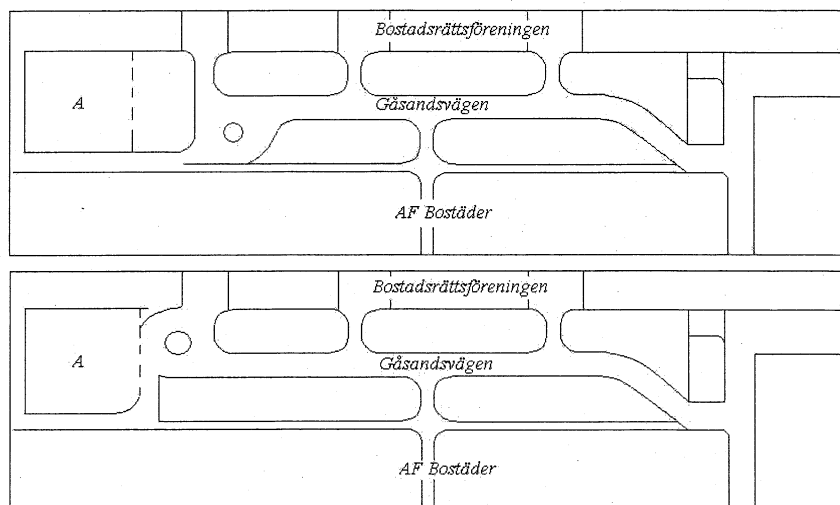
- Ett annat alternativ som innebär en större förändring av Ållingavägen är att busslinjen flyttas ut till Fjeliävägen. Trafiken på Ållingavägen skulle därmed minska avsevärt. Utrycknings- och sophämtningssväg kan anordnas genom att anlägga en gårdsgata. På en gårdsgata gäller att fordon inte får föras med högre hastighet än gångfart, att parkering endast får ske på särskilt anordnade parkeringsplatser och att fordonsföraren har väjningsplikt mot gående (TrafikF 8:1). Genom att anlägga en gårdsgata skulle fler bilister välja Fjeliävägen istället för Ållingavägen. Förändringen medför att det område som kan användas som grönområde blir större.

Båda alternativen innebär att Ållingavägen blir mer inbjudande och trivsammare att vistas vid. Än mer trivsammare blir det om fler buskar och träd planteras. Till följd av att området kring vägen blir grönnare kopplas pentrymmen på Ållingen 1 på ett naturligare sätt samman med resterande område sydväst om Ållingavägen.

### 13.3.3 Parkeringsområdet Vildandsvägen – Vildgåsvägen

Förslagen för Vildandsvägen – Vildgåsvägen föreskriver en detaljplaneändring, dels för att förändra vägarna inom området som idag ligger på allmän plats och dels för att skapa exploateringsmöjligheter inom område A, se nedan.

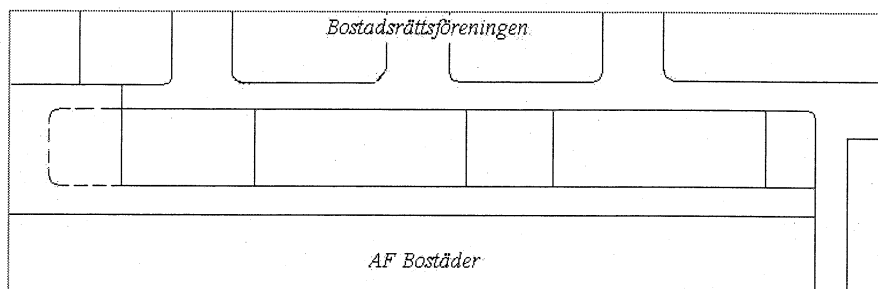
1. En tänkbar utveckling för området Vildandsvägen - Vildgåsvägen är att de båda vägarna tas bort, vilket skulle möjliggöra en ny vägsträckning i mitten av området.



Figur 7: Två förslag på ny vägsträckning, skillnaden mellan förslagen är vändplatsens placering. På den översta bilden är vändplatsen på AF Bostäders sida om vägen, vilket medför att Bostadsrättsföreningen har sitt parkeringsbehov uppfyllt nära sina bostäder. Under område A finns en bilväg som leder till förskolefastigheten Vildanden 12 inritat. (För bild över områdets utseende idag, se figur 2).

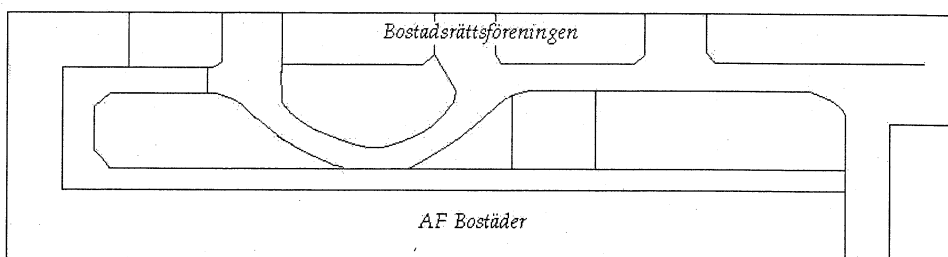
Borttagandet av vägarna kan innebära en drastisk minskning av de asfaltsbelagda ytorna i området. I samband med omläggningen av gatan kan fler buskar och träd planteras. Genom förändringen minskas antalet parkeringar. En del i förnyandet kan också vara att utnyttja områdets södra del (i figur 7 markerat med A) till att uppföra en ny byggnad. Denna skulle till exempel kunna inrymma bostäder, affärsverksamhet, kontor eller restaurang. Genom att området får en ny tillfartsväg och eventuellt en ny byggnad skapas inte bara grönytor utan också en känsla av att vägen leder fram till ett mål (byggnaden) istället för att bara tjäna som tillfart till parkeringarna. Förändringarna skulle leda till en bättre miljö för de boende och marken runt parkeringarna skulle kunna användas på ett mer effektivt sätt, bland annat genom att nya exploateringsmöjligheter skapas. Parkeringsvägen kommer fortsättningsvis att benämnas "Gåsandsvägen".

- En annan möjlig utveckling för området kan vara att parkeringarna endast matas via Vildgåsvägen, på detta sätt minskas vägområdet med cirka 50 %. Eftersom parkeringarna i dagläget inte används fullt ut (tabell 2 och 3) kan ett antal parkeringsplatser göras om till grönytor. Reduceringen av asfalt tillsammans med mer grönytor skulle ge ett trevligare intryck och därmed ett mer attraktivt område att bo i. Även Vildgåsvägen behöver en upprustning, träd kan planteras för att skapa en smalare gata som bättre passar in i områdets nya karaktär med färre parkeringar och mer grönytor.



Figur 8: Parkeringarna matas från Vildgåsvägen som i princip är oförändrad. Marken från Vildandsvägen integreras med Vildandsfastigheterna.

- En tredje möjlig utveckling av området skulle vara att hela Vildandsvägen och en del av Vildgåsvägen tas bort. Den borttagna delen av Vildgåsvägen ersätts med en väg som är mer integrerad i parkeringsområdet. Ägandet av parkeringarna inom området skulle i så fall delvis förändras. Även här anläggs grönytor och fler träd planteras på delar av de stora asfaltsområdena.



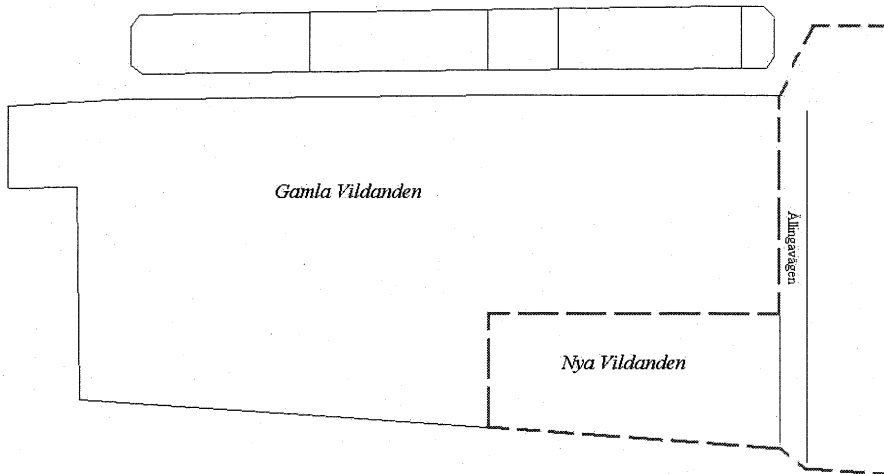
Figur 9: Parkeringarna matas via Vildgåsvägen som här är integrerad i parkeringsområdet. Den här bilden visar inga nya exploateringsmöjligheter.

### 13.3.4 Ny Fastighetsindelning

Fastighetsindelningen för området behöver förändras och antalet fastigheter minskas, nedan presenteras två förslag på indelningar:

- Indelning Nya och Gamla Vildanden

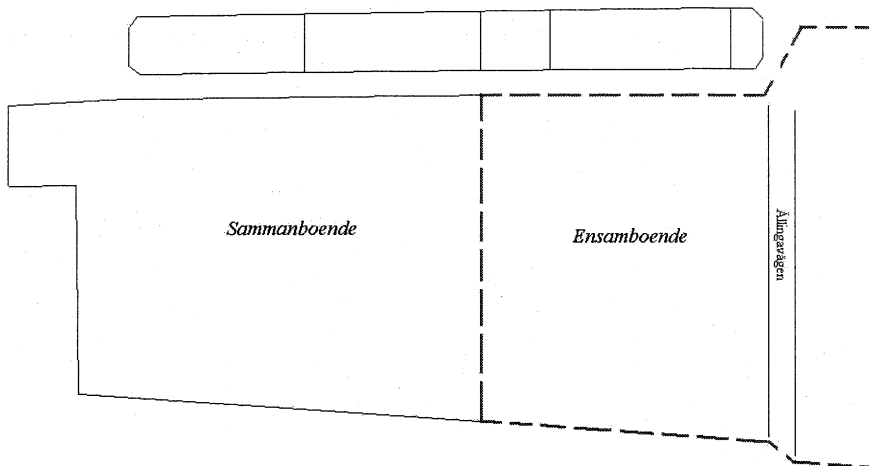
Denna fastighetsindelning görs efter nu använda ekonomiska indelning. Indelningen innebär att Vildandsområdet bildar två fastigheter, en med ny bebyggelse (uppförd 1997) och en med äldre bebyggelse (uppförd mellan åren 1963 och -64).



Figur 10: Indelning Nya-Gamla Vildanden

2. Indelning Ensam- och Sammanboende

Även i detta förslag delas området Vildanden in i två fastigheter, den här gången med hänsyn till boendeform. Indelningen sker efter ensamboende, det vill säga korridors- eller pentryrum avsedda för endast en person, respektive sammanboende, lägenhet avsedd för fler än en person.



Figur 11: Indelning Ensam- Sammanboende

Båda förslagen på ny fastighetsindelning kan kompletteras med att AF Bostäders parkeringsområde integreras med företagens bostadsfastigheter.

## 13.4 Genomförande av Fastighetsbildningsplan

Nedan beskrivs de förändringar som krävs för att kunna genomföra de beskrivna förslagen. För Ällingavägen redovisas båda förslagen. För området Vildandsvägen – Vildgåsvägen redovisas inte förslag två, det vill säga det förslag där Vildgåsvägen behålls, detta för att förslaget medför liknande förändringar som förslag tre, med skillnad att inget ägobyte av parkeringsmarken sker. För att kunna genomföra fastighetsbildningsplanen behöver hänsyn tas till följande faktorer:

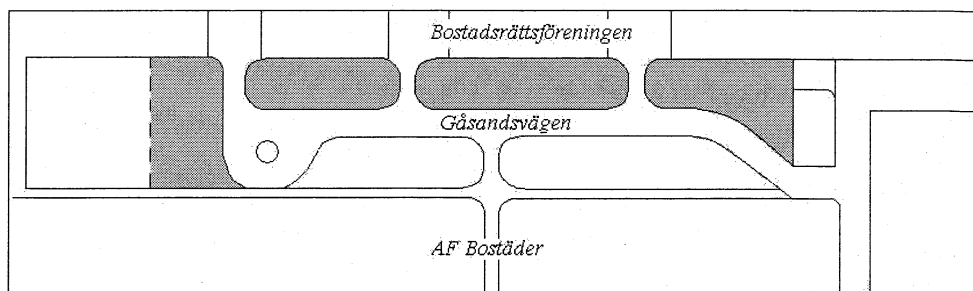
- Markägande
- Detaljplaner
- Samarbete
- Tillfartsvägar

### 13.4.1 Ällingavägen

Visionen som medför att busstrafiken flyttas från Ällingavägen möjliggör ett ägarbyte av vägen, det vill säga att AF Bostäder kan köpa Ällingavägen av Lunds kommun. Köpet gör det möjligt för AF Bostäder att integrera fastigheten Ällingen 1 med Vildandsfastigheterna. För att ändra vägområdet från allmän plats till kvartersmark, efter ett ägarbyte, krävs en detaljplaneändring. Förändringen förutsätter ett samarbete med Lunds kommun där överenskommelse om eventuell köp måste till. För att uppnå en förändring inom området genom till exempel en gårdsgata krävs ett samarbete med kommunen särskilt då bussens linjesträckning är oförändrad. För att räta ut bussens körsträcka mellan Ällingavägen och Gässlingavägen måste en del av parkeringsområdet på Ällingen 1 tas i anspråk, vilket också kräver en detaljplaneändring. I det här fallet måste den berörda kvartersmarken göras om till allmän plats.

### 13.4.2 Vildandsvägen – Vildgåsvägen

För att rusta upp parkeringsfastigheterna kring Vildandsvägen – Vildgåsvägen, enligt de förslag vi framlagt, krävs att AF Bostäder, Lunds kommun och Bostadsrättsföreningen samarbetar och gemensamt kommer överens om områdets utveckling. AF Bostäder och Bostadsrättsföreningen skulle till exempel kunna köpa den nu kommunägda vägmarken och genomföra de förändringar som beskrivs i förslagen. Den tänkta utvecklingen för Vildandsvägen – Vildgåsvägen förutsätter en detaljplaneändring eftersom vägarna inom parkeringsområdet kommer att tas bort och/eller få en ny sträckning, vilket innebär att allmän plats delvis kommer att ändras till att vara kvartersmark. Om ny bebyggelse ska kunna tillåtas inom parkeringsområdet kräver även detta en detaljplaneändring. På den nya vägen i området kan en gemensamhetsanläggning inrättas belägen på mark som ägs av AF Bostäder respektive Bostadsrättsföreningen. Hela vägen förvaltas av en samfällighetsförening. Alternativt kan vägen även i fortsättningen ägas och förvaltas av Lunds kommun. Ägandet av parkeringsplatserna kan då lämpligen fördelas på vardera sidan om vägen.



Figur12: Ägandet av parkeringsplatserna fördelade på var sin sida om Gåsandsvägen, de gråmarkerade områdena kan här ägas av Bostadsrättsföreningen.

En nackdel med att ta bort de befintliga vägarna är att dragningar av ledningar för till exempel vatten, avlopp, telefon och bredband på kommunal mark, inte alltid finns dokumenterat. Detta gör det svårt att gräva i marken utan att riskera att ledningarna förstörs. Speciellt bör tänkas på de grunt dragna ledningarna för bredband.<sup>55</sup>

Behovet av cykel- och mindre tillfartsvägar måste också tillgodoses inom området. Detta görs lämpligen genom att de befintliga småvägarna mellan husen kopplas samman med Gåsandsvägen alternativt Vildgåsvägen.

En ungefärlig kostnad för att genomföra en fullständig förändring av parkeringsområdet Vildandsvägen – Vildgåsvägen beräknas som om asfalten inom hela området skulle tas bort och ersättas av ny asfalt. Områdets yta beräknas genom summering av parkeringfastigheternas markareal (tabell 1). Denna areal multipliceras sedan med två efter antagandet att de båda vägarna utgör samma storlek som parkeringsfastigheterna tillsammans. Kostnaderna anges exklusive moms. Totalsumman beräknas enligt nedan till ca 5,4 miljoner kronor. Beräkningarna har gjorts efter antagandet att anläggande av växter och träd är att jämföra med anläggande av asfalt.

	kr/m <sup>2</sup>	Yta	Kostnad kr
Upprivning av befintlig asfalt	28,62		
Borttransport av riven asfalt	16,96		
Sektionskostnad, ny asfalt	252,17		
<i>Summa kostnader</i>	298		
<b>Summa</b>		<b>18 240</b>	<b>5 430 960</b>

Tabell 4: Beräkning av ungefärlig kostnad för asfalt vid omläggning av parkeringsområdet Vildandsvägen - Vildgåsvägen.<sup>56,57</sup>

#### 13.4.3 Ny Fastighetsindelning

Ny fastighetsindelning kan skapas genom fastighetsreglering (FBL 5:e kapitlet) eller avstyckning (FBL 10:e kapitlet) och sammanläggning (FBL 12:e kapitlet). Förrättningskostnader för ovanstående förändringar i fastighetsindelningen uppskattas till mellan 50 000 och 100 000 kronor (uppgift från lantmäteriet i Skåne). I fastigheterna kan

<sup>55</sup> Källqvist, 2003-10-24 [38]

<sup>56</sup> Wikells, 2002, 2:005 [11]

<sup>57</sup> Wikells, 2003, 21 kap BE s. 14 [12]

Ällingavägen (om AF Bostäder får möjlighet att köpa vägområdet av Lunds kommun) och AF Bostäders delar av parkeringsområdet Vildandsvägen – Vildgåsvägen integreras genom fastighetsreglering. Nackdelen med att skapa ny fastighetsindelning med hjälp av fastighetsreglering är att de inteckningar som belastar den inreglerade marken blir ogiltiga och nya pantbrev därför måste tas ut vilket medför nya kostnader för pantbrev. Vid sammanläggning uppkommer inga nya kostnader för pantbreven.

Fastighetsindelningen Nya och Gamla Vildanden kan åstadkommas genom att Vildanden 4-11 läggs samman till en fastighet, vilken i arbetet fortsättningsvis kallas Gamla Vildanden. Därefter görs en avstyckning från Gamla Vildanden av byggnaden från 1997 tillsammans med mark som sedan sammanläggs med Ällingen 1, sedermera Nya Vildanden.

Indelningen Ensam- och Sammanboende kan göras genom två separata sammanläggningar. Ällingen 1 och Vildanden 4-7 blir fastigheten "Ensamboende" och Vildanden 8-11 blir fastigheten "Sammanboende". Eventuellt kan gränsen mellan de båda fastigheterna justeras genom fastighetsreglering.

### 13.5 Analys av ny fastighetsindelning

#### 13.5.1 Uppfylls lämplighetskraven i FBL?

Lämplighetskraven som ställs i FBL 3 och 5 kap innebär att fastigheten ska vara av lämplig utformning och storlek samt följa bestämmelser i gällande planer. Dessutom ska fastigheten vara varaktigt lämpad för sitt ändamål.

Genom att asfaltområdena (Ällingavägen och området Vildandsvägen – Vildgåsvägen) görs om och integreras med bostadsområdet, främjas ett bättre markutnyttjande inom området. Om fasaderna på Vildanden 4 och 5 dessutom gjordes mer öppna skulle området vid Ällingavägen bli mer sammanhängande och trevligare att vistas i. De två förslagen på ny fastighetsindelning är anpassade till den befintliga bebyggelsen, vilket indelningarna inte är idag (se Vildanden 4 och 7). Den förändrade fastighetsindelningen gör det möjligt att bruka fastigheterna som självständiga enheter. Även indelningarna i sig är anpassade efter den befintliga bebyggelsen då de tar hänsyn till byggår (Nya Vildanden och Gamla Vildanden) alternativt boendeform (Ensam- och Sammanboende). Den administrativa hanteringen av området kommer att förenklas genom färre fastigheter. Båda förslagen på ny fastighetsindelning kan därmed anses svara mot lämplighetskraven eftersom de är bättre lämpade för AF Bostäders varaktiga nyttjande av området Vildanden.

Förslagen kräver förändringar i gällande planer, vilket kommunen i dagsläget är positiv till. Kommunen vill i dagsläget inte ta ställning till om ytterligare bebyggelse ska tillåtas.<sup>58</sup>

#### 13.5.2 Konsekvenser för AF Bostäder

Båda förslagen till ny fastighetsindelning innebär att antalet fastigheter i området kommer att minska väsentligt. Färre fastigheter skulle underlätta förvaltningen av Vildanden. Hanteringen av pantbrev och introduktion av området för ny personal underlättas.

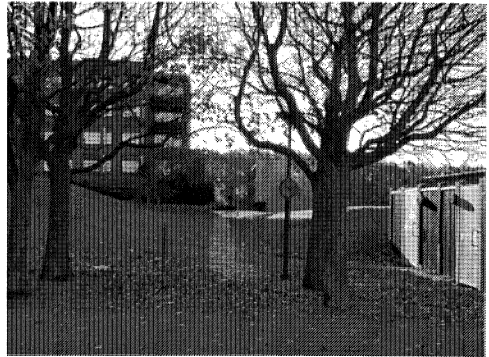
De presumtiva köparna kan dock minska i antal då fastigheterna efter indelningen blir större och svårare att sälja utan avstyckning. Fastigheterna är idag samtaxerade vilket innebär att det med de nya indelningarna blir lättare att avläsa taxeringsvärdet för en specifik fastighet. Att kunna beräkna taxeringsvärdet underlättar bland annat vid långivning.

<sup>58</sup> Källqvist, 2003-10-24 [38]



En fördel med att indela Vildanden i Nya respektive Gamla Vildanden är att termerna redan är etablerade inom företaget. En annan fördel, i jämförelse med indelningsalternativet Ensam- och Sammanboende, är att alla byggnader inom respektive fastighet har samma byggår. Detta kan underlätta vid bland annat beräkning av fastighetsskatten.

Indelningen i Ensam- och Sammanboende är fördelaktig ur ett flertal aspekter. Skulle behov finnas att sälja delar av Vildanden skulle Sammanboende delen troligen vara lättare att sälja eftersom familjelägenheterna är lättare att anpassa till nya ägare, oavsett om dessa är inriktade mot bostäder för studenter eller allmänhet. Vidare finns det en naturlig avgränsning mellan ensam- och sammanboendedelarna i form av en gångväg och ett större grönområde. Indelning gjordes redan 1963, men av någon idag okänd anledning indelades de två befintliga fastigheterna i ett antal mindre fastigheter.



Figur 13: Bild på cykelvägen mellan ensam och sammanboende. sett från Vildandsvägen.

#### **Jämförelse mellan de två föreslagen på ny fastighetsindelning:**

Varför ska indelningen Nya – Gamla Vildanden väljas?

1. Ekonomisk indelning som används redan idag
2. Byggnaderna inom respektive fastighet har samma byggår

Varför ska indelningen Ensam- Sammanboende väljas?

1. Var och en av fastigheterna fokuserar på en viss typ av boende
2. Naturlig avgränsning mellan fastigheterna
3. Lämpligare fastigheter vad gäller utformning och storlek

#### **13.5.3 Ekonomiska konsekvenser för AF Bostäder**

- Kommer kreditsäkerheten att förbättras? Kreditsäkerheten kommer inte att förändras om fastigheterna sammanlägges. Det som bedöms är ägarens betalningsförmåga samt kontrakt, läge med mera, vilket inte kommer att förändras genom de nya indelningarna.<sup>59</sup>
- Stiger marknadsvärdet? Marknadsvärdet beror på konsekvenserna för AF Bostäder som beskrivits ovan. Troligtvis kommer marknadsvärdet inte att förändras så mycket på grund av ändrad fastighetsindelning. Ändring av gator och därmed miljön i området borde dock medföra en viss ökning av marknadsvärdet eftersom området blir mer attraktivt utformat.

#### **13.5.4 Sammanfattning av genomförandeåtgärder**

- Klartecken från kommunen på att ny detaljplan för asfaltsområdena kan upprättas.
- För att uppnå kravet på lämplig fastighet måste till exempel anslutningar till gång- och cykelvägar lösas.

<sup>59</sup> Callsen, 2003-10-02 [35]

- Bostadsrättsföreningen måste, i de förslag vi framlagt, vara med på förändringarna för parkeringsområdet vid Vildandsvägen – Vildgåsvägen.
- Ny fastighetsindelning måste godkännas av panträttshavaren eftersom förändringarna medför en omDispositionering av marken och därmed även av värdena inom området Vildanden. Detta är troligen inget problem eftersom lånen är gemensamma för alla AF Bostäders fastigheter och kreditsäkerheten förblir oförändrad.
- Ansvarsförhållandet för Gåsandsvägen måste regleras. Troligtvis kommer AF Bostäder och Bostadsrättsföreningen att äga vägavsnitt på respektive fastighet och förvalta vägen genom en gemensamhetsanläggning med delägarförvaltning. Ett annat alternativ är att bilda en samfällighet där förvaltningen sker med en samfällighetsförening där föreningen äger vägen. Ett tredje alternativ är att Lunds kommun äger Gåsandsvägen.

### 13.6 Slutsats

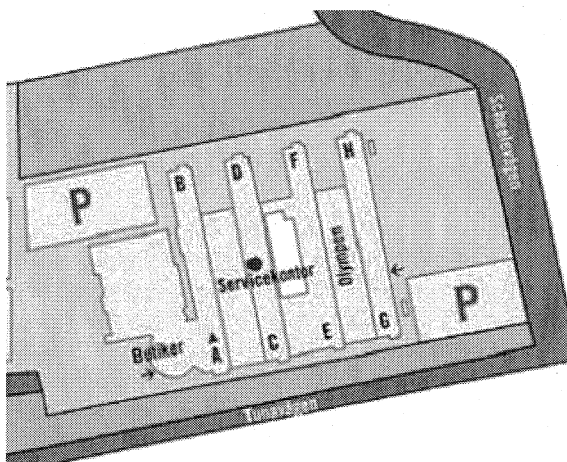
Vi föreslår att indelningen sker efter Ensam – Sammanboende eftersom området Vildanden då får en tydlig avgränsning mellan de olika boendetyperna. Gränsen mellan fastigheterna får en rak sträckning och känns naturlig med tanke på det grönområde och den gångväg som skiljer fastigheterna åt. Genom den nya fastighetsindelningen kan en lättare hantering av fastigheterna möjliggöras för AF Bostäder. För parkeringsområdet Vildandsvägen – Vildgåsvägen föreslår vi den förändring som innebär att vägen förläggs till mitten av området och ägs och förvaltas av Lunds kommun samt att ägandet av parkeringsplatserna fördelas på varsin sida om Gåsandsvägen. Om de föreslagna förändringarna av Ällingavägen respektive parkeringsområdet Vildandsvägen – Vildgåsvägen genomförs parallellt med lantmäteriförrättningen blir området Vildanden trevligare att vistas i och förhoppningsvis därmed också attraktivare som bostadsområde. Förändringarna av asfaltsområdena kräver en detaljplaneändring för att kunna genomföras, detta verkar dock inte vara något hinder eftersom Lunds kommun har visat intresse för förslagen. En viktig faktor för att kunna genomföra förändringarna av parkeringsområdet Vildandsvägen – Vildgåsvägen är att Riksbyggens Bostadsrättsförening Klosters Fälad i Lund också ställer sig positiva till förslaget.

## 14 Sparta

Området Sparta är beläget ca 2 km öster om Lunds Centrum och är AF Bostäders fjärde största område sett till total yta av lokaler och bostäder. Antalet bostäder uppgår till 555 stycken<sup>60</sup>.

### 14.1 Beskrivning av området

Fastigheten har en total areal av ca 25 000 kvm och är taxerad till ca 209 miljoner kronor<sup>61</sup>. Fastigheten består bland annat av en byggnad med fyra huskroppar, vilka inrymmer korridorsrum, lägenheter, kontor, butiker, konferenslokaler, hotell och restaurang.



Figur14: Områdeskarta Sparta<sup>62</sup>

#### 14.1.1 Bebyggelse

Sparta byggdes i början av 1970-talet för att bli "Lunds studentcentrum", byggnaden skulle inrymma möjlighet till boende, studier, nöje och handel<sup>63</sup>. Källarplanet (plan 1) består av ett antal konferens- och festlokaler samt driftutrymmen. Den största samlingslokalen, Olympen, breder ut sig över två plan (plan 1 och 2). Många av lokalerna i källarplan, Olympen undantaget, är i stort sett fönsterlösa. I entréplan (plan 2) finns bland annat ICA, bank och restaurang samt ett flertal underutnyttjade undervisningslokaler som tidigare hyrts av Lunds universitet. Plan 3 består av kontor och marklägenheter samt 42 stycken tillfälliga korridorsrum inrymda i vad som tidigare var kontorslokaler hyrda av universitetet. De översta våningarna, plan 4-6, inrymmer cirka 500 korridorsrum. När Sparta byggdes var det tänkt att plan 3 skulle fungera som en buffertvåning. Ljudet från kommersen på plan 2 skulle hindras från att komma upp till våningarna ovanför. Idag används A-husets (se figur) tre översta våningar som hotell<sup>64</sup>.

<sup>60</sup> www.afb.lu.se, 2003-10-22 [21]

<sup>61</sup> AF Bostäder Årsredovisning 2002 [32]

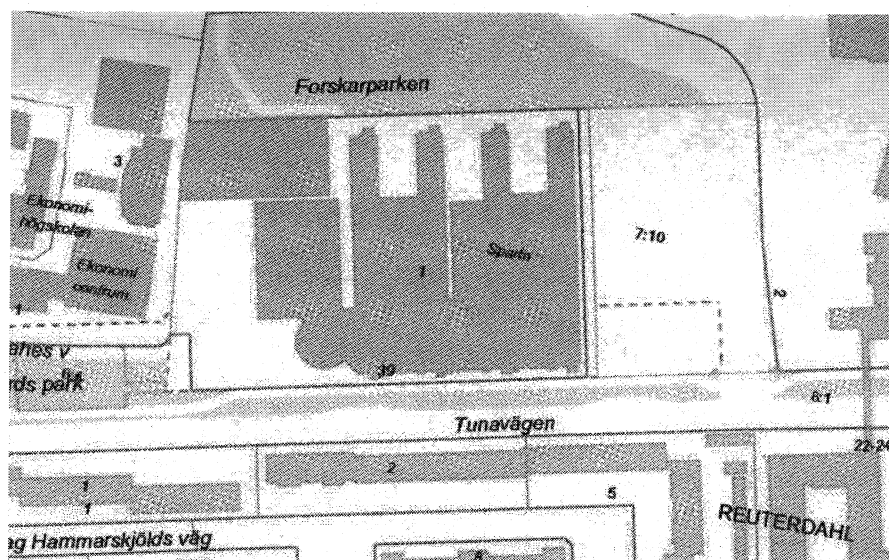
<sup>62</sup> www.afb.lu.se, 2003-10-22 [21]

<sup>63</sup> www.afb.lu.se, 2003-10-22 [21]

<sup>64</sup> Persson, 2003-05-20 [36]

### 14.1.2 Markägoförhållanden

Området Sparta ligger på fastigheten Studentkåren 1 som ägs av AF Bostäder. Den obebyggda marken öster om Sparta, Helgonagården 7:10, ägs av Lunds kommun och arrenderas av AF Bostäder.



Figur 15: Fastigheterna Studentkåren 1 och Helgonagården 7:10.

### 14.1.3 Nu gällande planer

Området Sparta omfattas av två planer, en stadsplan från 1967<sup>65</sup> (se bilaga 3) och en detaljplan från 1989<sup>66</sup>. Marken är bebyggd upp till maximal exploateringsgrad och ytterligare bebyggelse kan därför inte tillåtas utan planändring. Helgonagården 7:10 omfattas av en stadsplan från 1974<sup>67</sup> och får i dagsläget endast användas för parkerings-, idrotts- och rekreationsändamål.

### 14.1.4 Utvecklingsmöjligheter

I dagsläget är de lokaler som finns inom Sparta underutnyttjade. Bristen på större lokaler i Lund och läget intill forskningsbyn Ideon ger goda förutsättningar för Sparta att vara attraktivt för företag. Även andra faktorer såsom bra kommunikationsmöjligheter och närheten till utbildning och service visar på att området skulle vara attraktivt vid lokaliseringsbeslut för företag<sup>68</sup>. Trots detta står undervisningslokalerna på entréväningen tomma och Olympen, den stora samlingslokalen, är i stort sett oanvänd. Vidare bidrar den stora parkeringen bakom Ica Tuna såväl som parkeringshuset, avfallscontainern och entréerna både från Centrum och från öster till att försämra Spartas helhetsintryck.<sup>69</sup>

<sup>65</sup> Aktnr: 1281K-285:B934 [30]

<sup>66</sup> Aktnr: 1281K-518:B1234 [27]

<sup>67</sup> Aktnr: 1281K-351:B1073 [31]

<sup>68</sup> Berg, Eliasson, 2003, s. 25 [1]

<sup>69</sup> Persson, 2003, s. 39 [33]



Figur 16: Spartas entré i riktning Lunds centrum



Figur 17: Spartas östra entré

För att Sparta ska bli ett intressantare och mer attraktivt område för företag behöver till exempel parkeringarna, de båda entréerna och taken mellan huskropparna förändras. En stor del av Spartas framsida upptas av parkering, vilken i stort sett enbart består av betong och asfalt. Även parkeringshuset och för parkeringsområdet avgränsande murar är byggda av betong. Entréerna är trånga och delvis skymda av avfallscontainrar och skulle kunna utformas på ett mer inbjudande sätt. Mellan huskropparna är taken mörka och vissa är bebyggda med skrymmande ventilationsanläggningar och andra anordningar. Lång tid har gått sedan flertalet av Spartas lokaler rustades upp, vilket gör att även insidan behöver förändras.



Figur 18: Vy över taket på Sparta



Figur 19: Parkeringar på Spartas framsida.

## 14.2 Visioner för området Sparta

Med ovanstående beskrivning som bakgrund behöver området Sparta utvecklas för att göras mer attraktivt och tilltalande vid företags lokaliseringsbeslut och därmed öka lokalutnyttjandet. Tänka scenarier för Spartas utveckling presenteras nedan<sup>70</sup>.

- Handel
- Friskvård och utbildning
- Kongress

<sup>70</sup> Scenarierna har framkommit genom diskussion med AF Bostäder

Studentbostäderna på plan 4 - 6 förblir bostäder i alla scenarierna.

Handelsscenariot innefattar endast livsmedelshandel. Totalt finns 15 000 kvm lokaler inom Sparta som skulle kunna användas för handelsändamål, men eftersom Lunds kommun inte tillåter fler handelscentra är detta scenario svårt att genomföra. Scenariot kan kombineras med kontorsverksamhet på plan 3.

Det andra scenariot innebär att Olympen byggs om till en friskvårdsanläggning och att Lunds universitet återigen hyr undervisningslokalerna på plan 2 och kontorslokalerna på plan 3. Friskvårdsanläggningen skulle till exempel kunna innehålla träningsanläggning och restaurang. Scenariot medför, i jämförelse med de andra förslagen, förhållandevis små ingrepp och är med avseende på det lätt att genomföra. Det svåra blir att hitta någon som kan ta kostnaderna. Att till exempel lägga kostnaderna för ombyggnaden av Olympen på en tänkt hyresgäst skulle ge en orimligt hög hyra.

Det sista scenariot, ett kongresscenter, är den troligaste utvecklingen och det förslag som AF Bostäder arbetar på. Olympen är den största anläggningen av sitt slag i Lund och rymmer upp till 1 000 kongressittande personer och vid konserter upp till 3 000 personer på sitt- och ståplatser. Att behovet och intresset av ett internationellt kongresscenter i Malmö- Lund regionen finns indikeras bland annat av de tidigare planer som Lunds kommun och AllSportsBiz Ltd:s hade på att bygga en kombinerad is- och kongresshall på Klostergården i Lund. Även PNB:s planer på att bygga ett kongresscenter i Malmö visar på samma behov. Det svåra med det här scenariot är att ett projekt av den här storleken ställer stora krav på finansieringen, oftast krävs mer än en finansiär. En lösning kan vara att dela in Sparta i mindre fastigheter med olika ägare som delar på kostnaderna. Detta scenario kommer att ligga till grund för vårt förslag till fastighetsbildningsplan för Sparta.

Alla tre scenarierna kräver att Spartas utsida genomgår en stor förändring för att locka fler besökare och hyresgäster. Bland annat måste entréerna och området runt Sparta göras mer inbjudande.

## 14.3 Fastighetsbildningsplan

### 14.3.1 Syfte

Syftet med fastighetsplanen är att åstadkomma en bättre markanvändning och därmed ett lönsammare område.

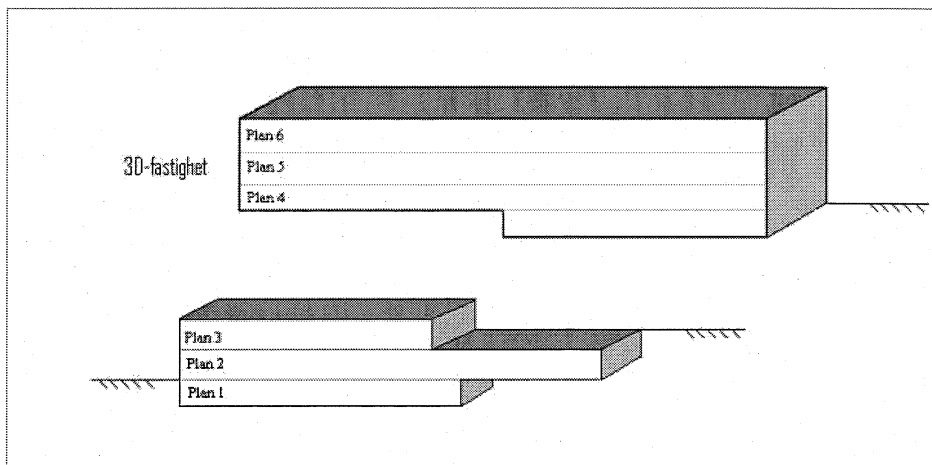
### 14.3.2 Kongressscenariot

I dagsläget finns endast 50 hotellrum inom området Sparta, ett kongresscentrum skulle komma att kräva ett högklassigt hotell med minst 150 rum. Flera alternativa platser finns för ett nytt hotell. Matvaruaffären har ett av de bästa lägena på området, lokalerna ligger på Spartas framsida, det vill säga i riktning mot Lunds Centrum. Att uppföra ett hotell här skulle ge Sparta en trevlig och inbjudande entré. En annan idé är att uppföra ett nytt hotell på kommunens fastighet öster om Sparta. I båda fallen skulle lokalerna som inrymmer nuvarande hotell Sparta återgå till att vara studentbostäder. Ett tredje alternativ är att komplettera det befintliga hotell Sparta med en ny byggnad innehållande 100 rum. För att etablera ett internationellt kongresscentrum på Sparta krävs en rejäl uppfrysning av befintliga lokaler och entréer.

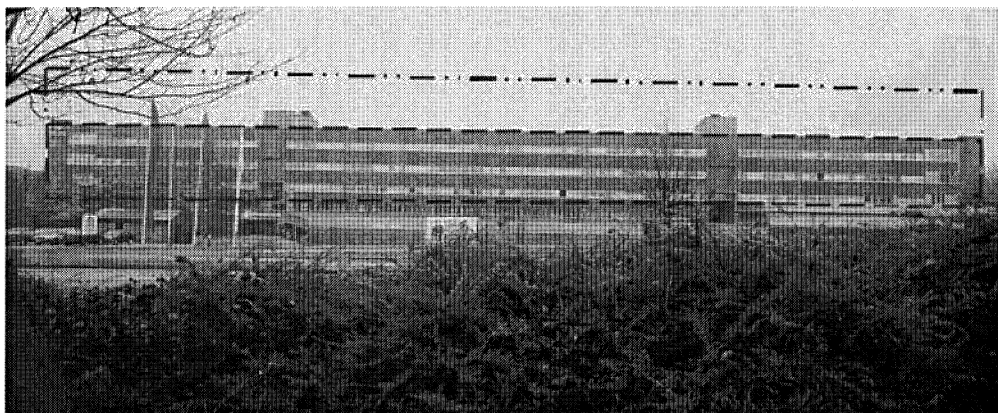
Lund har brist på studentbostäder, både för ensam- och sammanboende studenter, en del i utvecklingen av Sparta kan därför vara att bygga fler. Bostäderna skulle kunna inrymmas i två nya våningar, byggda ovanpå den befintliga byggnaden.

### 14.3.3 Ny fastighetsindelning

Önskemålen från AF Bostäders sida är att de idag underutnyttjade lokalerna ska komma till användning. AF Bostäders inriktning på studentbostäder medför att alternativa lösningar på ägandet och förvaltningen av lokalerna är intressanta. Ett uppdelat ägande kan åstadkommas genom tredimensionell (3D) fastighetsbildning. Den nya fastighetsindelningen görs genom att fastigheten Sparta delas in i två fastigheter, en kongressfastighet och en studentbostadsfastighet. Den ena fastigheten, den som inte innefattar marken, blir en 3D- fastighet.



Figur 20: Skiss på ny fastighetsindelning där studentbostäderna bildar 3D-fastigheten.



Figur 21: Bild på Sparta med 3D-fastigheten (studentbostadsfastigheten) markerad med streckad linje. Den punktstreckade linjen visar fastigheten med byggmöjligheter.

## 14.4 Genomförande av fastighetsbildningsplan

### 14.4.1 Kongressscenariot

För att skapa plats för utbyggnad av området kan parkeringshuset intill ICA Tuna behöva rivas. Även den mark som ICA Tuna ligger på kan tas i anspråk, en förutsättning för detta är att hyresgästen erbjuds en ny likvärdig lokal med jämförbar lokalisering. Butiken skulle kunna flyttas in i huvudbyggnaden (till institutionslokalerna). Därmed kan ICA Tunas lokaler rivas och en ny byggnad kan uppföras på samma plats. Vidare skulle ett köp av grönområdet på Spartas östra sida, som ägs av Lunds kommun, öka möjligheterna till ytterligare utbyggnad.

Att etablera ett kongresscentrum i Lund kommer att kräva stora ekonomiska resurser och troligen flera finansörer. Tre möjliga sätt att finansiera kongresscentret på är att:

- AF Bostäder säljer Sparta och ”blockhyr” studentbostäderna.
- AF Bostäder fortsätter som ägare och står själva för alla förändringsomkostnader.
- AF Bostäder säljer den kommersiella delen av Sparta, vilket möjliggörs genom tredimensionell fastighetsbildning. På detta sätt kan flera ägare dela på kostnaderna för ombyggnaden.

Genom de önskemål AF Bostäder framfört har slutsatsen dragits att man kan tänka sig att endast inneha studentbostadsdelen och därmed sälja mark och resterande byggnad. Detta eftersom AF Bostäder är väl lämpade att förvalta studentbostäder och att det finns andra företag som är bättre på att handha kommersiella lokaler. Genom att inkludera marken i den kommersiella delen ges en köpare av denna en större handlingsfrihet för utvecklingen av Sparta mot till exempel ett internationellt kongresscenter.

### 14.4.2 Ny fastighetsindelning

Den nya indelningen till kongressfastighet och studentbostadsfastighet görs genom en avstyckning. Efter avstyckningen kan marken tillhöra antingen kongressdelen eller studentbostadsdelen. Markägandet avgör också vilken del som blir den tredimensionella fastigheten och som måste avgränsas såväl vertikalt som horisontellt. Avstyckningen kan resultera i en markfastighet bestående av mark och kongressdel och en styckningslott sedermera tredimensionell fastighet med studentbostäder. Resultatet kan också bli det omvända, det vill säga att studentbostäderna bildar markfastigheten och kongressfastigheten blir avgränsad såväl horisontellt som vertikalt. Om AF Bostäder planerar att bygga till fler våningar ovanpå de befintliga studentbostäderna görs detta i samband med avstyckningen genom fastighetsbildning för en tillfällig separat luftfastighet, samt bygglovsansökan för densamma. Efter färdigställt byggprojektet kan den nybebyggda bostadsfastigheten läggas samman med studentbostadsfastigheten. Anledningen till att en tredimensionell fastighet med byggmöjligheter inte bildas beror på risken för luftfastigheter. Luftfastigheter bildas då byggprojektet inte genomförs inom genomförandetiden, vilken bestäms vid lantmäteriförrättningen. Om AF Bostäders fastighet bildas med utrymme för byggande och bygggrätten inte utnyttjas finns risk att hela fastigheten återgår till sitt ursprung.

För att kunna göra de förändringar som fastighetsplanen innebär, det vill säga att bygga på fler våningar samt att använda den obebyggda marken för exempelvis uppförande av ett



hotell, krävs en ändring av detaljplanen för området. Detaljplaneändringar kan finnas om två år<sup>71</sup>.

#### 14.4.3 Gemensamhetsanläggning

Rätten att nyttja gemensamma utrymmena inom byggnaden måste tryggas. Detta löses bäst genom att inrätta gemensamhetsanläggningar (GA) för ledningar, trapphus, hissar, fasad, tak, parkering etc. Förvaltningen sköts av en samfällighetsförening som liksom GA:n bildas vid lantmäteriförrättning i samband med den nya fastighetsindelningen. En samfällighetsförening kan sköta flera olika gemensamhetsanläggningar.

### 14.5 Analys av ny fastighetsindelning

#### 14.5.1 Uppfylls lämplighetskraven i FBL?

Lämplighetskraven som ställs i 3:e och 5:e kapitlet FBL innebär att fastigheten ska vara av lämplig utformning och storlek samt följa bestämmelser i gällande planer. Dessutom ska den vara varaktigt lämpad för sitt ändamål.

Att dela upp fastigheten Studentkåren 1 i en kongressfastighet och en studentbostadsfastighet medför att AF Bostäder får möjlighet till ett mer ekonomiskt ägande och att området Sparta kan utnyttjas på ett bättre sätt. Genom att renodla fastigheterna i användningarna kongress och bostäder blir båda fastigheterna mer lämpade för de specifika ändamålen och därmed lättare att äga. Ett alternativ till tredimensionell fastighetsbildning på Sparta är att AF Bostäder säljer hela fastigheten och att studentbostadsdelen sedan "blockhyrs" av den nya ägaren. Nackdelen med att endast blockhyra studentbostäderna är att AF Bostäder inte kan pantsätta sin del av fastigheten.

AF Bostäders affärsidé är att förse Lunds studenter med bostäder. Genom att en försäljning av de kommersiella lokalerna blir möjlig svarar fastigheten bättre mot AF Bostäders specialkompetens och blir då ekonomiskt mer lönsam. Även kongressfastigheten kan bli lönsam om en ny ägare får möjlighet att utveckla fastigheten samtidigt som denna inte behöver äga studentbostäder.

För att en tredimensionell fastighet ska anses lämplig krävs att den får tillgång till behövliga kommunikationer inom byggnaden, såsom trappor, entréer etc, och om den är avsedd för bostadsändamål att den innehåller minst fem bostadslägenheter. För lokaländamål krävs endast en lokal för att bilda en separat fastighet. De nybildade fastigheterna på Sparta kan anses lämpliga ur 3D-fastighetsbildningsperspektiv oavsett vilken som blir den tredimensionella fastigheten om tillgången till de gemensamma utrymmena kan tryggas.

Om ingen ytterligare bebyggelse ska göras inom området Sparta krävs inga detaljplaneändringar för att genomföra en tredimensionell fastighetsbildning. Ska däremot de föreslagna förändringarna med till exempel bebyggelse på parkeringsplatser och ytterligare våningar på befintliga huskroppar göras måste detaljplanen för området ändras. Om en detaljplaneändring genomförs uppfylls lämplighetskraven i FBL eftersom man kan anse att fastigheterna efter fastighetsbildningen blir mer lämpade och anpassade för sina ändamål.

---

<sup>71</sup> Sydsvenskan, 2003-09-10, s. C4 [15]

#### 14.5.2 Konsekvenser för AF Bostäder

##### Fördelar:

Genom att renodla verksamheterna i två fastigheter inom Sparta, en fastighet med bostäder respektive en med lokaler, möjliggörs ett ägande efter kompetens. AF Bostäder som är specialister på att äga och förvalta studentbostäder kan fortsätta att äga dessa och överlåta lokalerna till ett företag som bättre kan förvalta och utveckla kommersiella lokaler. Genom att den kommersiella delen avskiljs kan en ny ägare genomföra de planerade förändringarna (kongresscentret) som annars hade blivit för kostsamma för en ägare av hela den ursprungliga fastigheten. Stora fastighetsvärden kan därmed frigöras. Utvecklingsmöjligheterna kan i och med försäljningen av den kommersiella delen komma att öka och locka nya användare till Sparta. Försäljningen av kongressfastigheten innebär att AF Bostäder inte behöver finansiera kostnaderna för renoeringen av den kommersiella delen. Antalet presumtiva köpare kan också komma att öka genom ett uppdelat ägande, särskilt då det finns företag som inte vill äga studentbostäder överhuvudtaget. Samtidigt kommer möjligheten att dela in ett byggprojekt i flera mindre delar göra att fler vågar satsa riskkapital. Fördelarna är alltså:

- Renodlade verksamheter
- Ägande efter kompetens
- Sparta kan utvecklas och attrahera nya användare
- Finansieringen av förändringarna underlättas
- De presumtiva köparna ökar

##### Nackdelar:

Att indela Sparta i en markfastighet och en tredimensionell fastighet kan bli tidskrävande med tanke på byggnadens komplexitet, bland annat kommer det att ta tid att utreda var ledningarna för till exempel elektricitet, värme, ventilation och vatten går. Att lösa kommunikationen mellan de många gemensamma utrymmena kan också vara komplicerat. Kostnaderna för en tredimensionell fastighetsbildning blir därför svåra att överblicka i förväg, även det faktum att endast ett fåtal provförrättningar är genomförda bidrar till osäkerheten. Brandtekniska problem såsom egendomsskydd mellan fastigheterna finns också. Problem i den framtida förvaltningen av en byggnad kan uppkomma. En ägare av en tredimensionell fastighet är till exempel alltid beroende av minst en annan fastighetsägare vid underhåll och renoering av gemensamma byggnadsdelar såsom tak och fasader.

Kreditsäkerheten hos en fastighet innehållande endast lokaler är lägre än hos en fastighet med både studentbostäder och lokaler, vilket gör att avkastningskravet för en lokalfastighet ökar och räntan på fastighetslånet blir högre.<sup>72</sup> Nackdelen kan bli synlig vid försäljning av kongressfastigheten då det för att få belåna fastigheten krävs att köparen har ett högre eget kapital än vad han hade behövt vid köp av en säkrare investering, till exempel en bostadsfastighet. På grund av att investeringen är osäker blir också räntan på lånet hög. Tredimensionell fastighetsbildning är en nyhet på fastighetsmarknaden och endast ett fåtal provförrättningar är genomförda. Detta kan ge en osäkerhet för köparna då dessa inte vet vilka risker tredimensionella fastigheter medför, vilket innebär att 3D-fastigheter i inledningsskedet kan bli svåra att sälja. Köparna kommer troligtvis att vara större fastighetsbolag som har kunskap om tredimensionell fastighetsbildning.

<sup>72</sup> Callsen, intervju, 2003-10-02 [35]

Sammanfattning av nackdelarna med tredimensionell fastighetsbildning på Sparta:

- Komplex byggnad
- Framtida förvaltning kan försvåras
- 3D-fastighetsbildning är en nyhet på fastighetsmarknaden
- Kreditsäkerheten för kongressfastigheten kan bli lägre

#### 14.5.3 Förändringar i marknadsvärde

Sparta, som efter ny fastighetsindelning kommer att bestå av två fastigheter, kommer högst sannolikt att få ett förhöjt marknadsvärde. Indikationer finns på att summan av fastighetsvärdena, efter en tredimensionell fastighetsbildning, ökar med upp till tio procent. Anledningen till värdeökningen är ”rätt ägare till rätt fastighet”. Ett köp av renodlade fastighetsobjekt har ett lägre direktavkastningskrav, vilket innebär en mindre risk för köparen som därmed är beredd att betala ett högre pris. Erfarenheter från Australien, där 3D-fastighetsbildning har funnits i många år, visar på en likartad värdeökning.<sup>73</sup>

#### 14.5.4 Sammanfattning av genomförandeåtgärder

- Detaljplaneändring för att kunna förverkliga planer på ytterligare byggnation.
- För att tillgodose lämplighetskraven i FBL måste rätten till och förvaltningen av de gemensamma utrymmena lösas.
- Finna en köpare till kongressfastigheten.

### 14.6 Slutsats

Vårt förslag på förbättrad markanvändning på Sparta och av fastigheten Studentkåren 1 är att avstycka en tredimensionell fastighet bestående av studentbostäderna och sedan sälja markfastigheten. Detta för att möjliggöra ett mer fokuserat ägande för AF Bostäder och samtidigt ett bättre utnyttjande av lokalerna som kan säljas till ett fastighetsbolag med inriktning mot kommersiella fastigheter. Så oavsett om idén med ett internationellt kongresscenter förverkligas eller inte kommer Sparta alltid att bestå av ett uppdelat användande, studentbostäder och någon form av lokaler. Trots de nackdelar som finns med tredimensionell fastighetsbildning ser vi ändå stora möjligheter och tror att 3D-fastighetsbildning skulle vara en bra lösning för Spartas framtida utveckling.

---

<sup>73</sup> Lantmätaren, 11/02, s. 8 [14]

# 15 Källförteckning

## Litteratur

- [1] Berg, L och Eliasson, E. (2003). *Lägesfaktorerens betydelse vid lokaliseringsbeslut*. © Författarna och Avdelningen för Fastighetsvetenskap vid Lunds Tekniska Högskola, Lund
- [2] Fennhagen, B och Green, T. (2002). *Fokusering av fastighetsportföljer – en studie av fastighetsbolagens strategier och bestånd*. © Författarna och Avdelningen för Fastighetsvetenskap vid Lunds Tekniska Högskola, Lund
- [3] Institutet för värdering av fastigheter. (1995). *Fastighetsnomenklatur*. © AB Svensk Byggtjänst och Institutet för värdering av fastigheter
- [4] Julstad, B. (1994). *Tredimensionellt fastighetsutnyttjande genom fastighetsbildning. Är gällande lag användbar?* © Barbro Julstad och Juristförlaget JF AB
- [5] Julstad, B. (2001). *Fastighetsindelning och markanvändning*. © Författaren och Norstedts Juridik AB
- [6] Landahl, T och Nordström, O. (1991). *Fastighetsbildningslagen en kommentar*. © Tore Landahl och Olof Nordström/Norstedts Juridikförlag, Stockholm
- [7] Lantmäteriverket. (1996). *Anvisningar för tillämningen av anläggningslagen mm*. © LMV
- [8] Lantmäteriverket. (1996). *Handbok Fastighetsbildningslagen. Lagtillämpning del 1*. © METRIA – Region Öst – Produktion – Bild – Repro/Utmatning
- [9] Lantmäteriverket. (1996). *Handbok Fastighetsbildningslagen. Lagtillämpning del 2*. © LMV – Repro
- [10] Nylander, U och Rinman, K. (2001). *Tredimensionell fastighetsindelning – ett nytt inslag i svensk fastighetsrätt*. © Författarna och Institutionen för Infrastruktur vid Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm  
[www.infra.kth.se/BYFA/exjobb/pdf\\_2001/130\\_2001\\_ex.pdf](http://www.infra.kth.se/BYFA/exjobb/pdf_2001/130_2001_ex.pdf)
- [11] Wikells Byggberäkningar AB (2002), *Wikells sektionsfakta® – NYB 02/03*, © Wikells Byggberäkningar AB, Växjö
- [12] Wikells Byggberäkningar AB (2003), *Wikells sektionsfakta® – ROT 03/04*, © Wikells Byggberäkningar AB, Växjö
- [13] Österberg, T. (2000). *Samfälligheter. Handbok för samfällighetsföreningar*. © Författaren och Norstedts Juridik AB

## Artiklar

- [14] Bäckman, S och Wedin, B. *3D höjer fastighetsvärdet 10 procent*. Lantmätaren nummer 11/02
- [15] Nathéll, I. *750 nya studentlägenheter på Sparta*. Sydsvenskan 2003-09-10

## Propositioner mm

- [16] Nytt Juridiskt Arkiv Avd I 1984 s 60. *Fråga huruvida avstyckning, som innebar avvikelser från arealbestämmelser i byggnadsplan, enligt 3 kap 2 § 3 st Fastighetsbildningslagen kunde ske utan byggnadsnämndens medgivande.*
- [17] Promemoria Ds 2003:19. *Förslag till lag om ändring i Fastighetstaxerings- och inkomstskattelagen.*  
[http://finans.regeringen.se/propositionermm/ds/pdf/ds2003\\_19.pdf](http://finans.regeringen.se/propositionermm/ds/pdf/ds2003_19.pdf)
- [18] Regeringens proposition 2002/03:116. *Tredimensionell fastighetsindelning.*  
[http://justitie.regeringen.se/propositionermm/propositioner/pdf/p200203\\_116a.pdf](http://justitie.regeringen.se/propositionermm/propositioner/pdf/p200203_116a.pdf)
- [19] Remiss till lagrådet den 19 april 1968 av förslag till Fastighetsbildningslag
- [20] SOU 1996:87, *Betänkande av Utredningen om tredimensionellt fastighetsutnyttjande*

## Internet

- [21] [www.afb.lu.se](http://www.afb.lu.se), 2003-10-22
- [22] [www.bekon.lth.se](http://www.bekon.lth.se), 2003-10-22
- [23] [www.datscha.com](http://www.datscha.com), analysverktyg
- [24] [www.jm.se](http://www.jm.se), 2003-10-01
- [25] [www.nettradeswedbank.se](http://www.nettradeswedbank.se), 2003-09-10

## Detaljplaner och beskrivningar

- [26] Beskrivning till karta med förslag till tomtindelning av kvarteret (Vildanden) i Lund. 1963-04-04. Aktnr: R187
- [27] Detaljplan för del av fastigheten Studentkåren 1 i Lund, Lunds kommun. 1989-05-31. Aktnr: 1281K-518:B1234
- [28] Detaljplan för del av kvarteret Vildanden mm i Lund, Lunds kommun. 1996-08-29. Aktnr: 1281K-654:B1347

- [29] Stadsplan för Klosters Säteri i Lund. 1966-09-28. Aktnr: 1281K-261:B907
- [30] Stadsplan för södra delen av stadsägan 1647 m.fl. i Lund. Studentbostäder vid Tunavägen. 1967-12-04. Aktnr: 1281K-285:B934
- [31] Stadsplan. 1974-01-17. Aktnr: 1281K-351:B1073

## Broschyrer

- [32] AF Bostäder Årsredovisning 2002
- [33] Persson, B. (2003). *UFFÄ. En samlad genomgång av utvecklings- och underhållsbehovet inom AF Bostäders fastighetsbestånd med 10-årsplan för genomförandet*. © AF Bostäder
- [34] Lantmäteriet (2003), *Tredimensionell fastighetsindelning (3D) – en välkommen nyhet*. © Lantmäteriet och de kommunala lantmäterimyndigheterna

## Intervjuer

- [35] Bengt Callsen, SEB Lund, Intervju: 2003-10-02
- [36] Bengt Persson, AF Bostäder Lund, Intervju: 2003-03-10, 2003-05-20, 2003-08-20, 2003-10-16
- [37] Cecilia Adolfsson, Lantmäteriet Malmö, Intervju: 2003-08-19
- [38] Christer Källqvist, Stadsbyggnadskontoret Lund, Intervju: 2003-10-24
- [49] Pontus Sturk, AF Bostäder Lund, Intervju: 2003-05-12, 2003-08-20, 2003-10-16

## Övriga källor

- [40] Seminarie om Tredimensionell fastighetsbildning, Malmö, 2003-04-29
- [41] Tomas Rantatalo, brandingenjör, Fire Safety Nordic, Mailkontakt: 2003-09-22

## 16 Bilagor

- 1 Stadsplan för Klosters Säteri i Lund. 1966-09-28
- 2 Detaljplan för del av kvarteret Vildanden mm i Lund, Lunds kommun. 1996-08-29
- 3 Stadsplan för södra delen av stadsägan 1647 m.fl. i Lund. Studentbostäder vid Tunavägen. 1967-12-04
- 4 Tabell: Beräkning av taxeringsvärde på Vildandsfastigheterna

## Beräkning av taxeringsvärde på Vildandsfastigheterna

<i>Lund Vildanden</i>	Markareal (kvm)	Fastighets markareal i procent av den totala markarealen	Byggnadsareal (kvm) <i>uppmätt på detaljplan</i>	Fastighets byggnadsareal i procent av den totala byggnadsarealen	Tax. Värde	
	4	2 114	4%	3 290	11%	<b>18 531 565</b>
	5	2 554	4%	3 290	11%	<b>18 937 666</b>
(Delvis nya Vildanden)	6	12 578	22%	11 340	39%	<b>68 758 535</b>
	7	6 048	11%	5 090	17%	<b>31 233 841</b>
	8	11 214	20%	1 548	5%	<b>18 151 416</b>
	9	7 115	12%	1 548	5%	<b>14 368 213</b>
	10	7 861	14%	1 656	6%	<b>15 601 021</b>
	11	7 835	14%	1 548	5%	<b>15 032 743</b>
<b>Summa</b>		<b>57 319</b>	<b>100%</b>	<b>29 310</b>	<b>100%</b>	<b>200 615 000</b>

**Summa tax. markvärde** 52 903 000

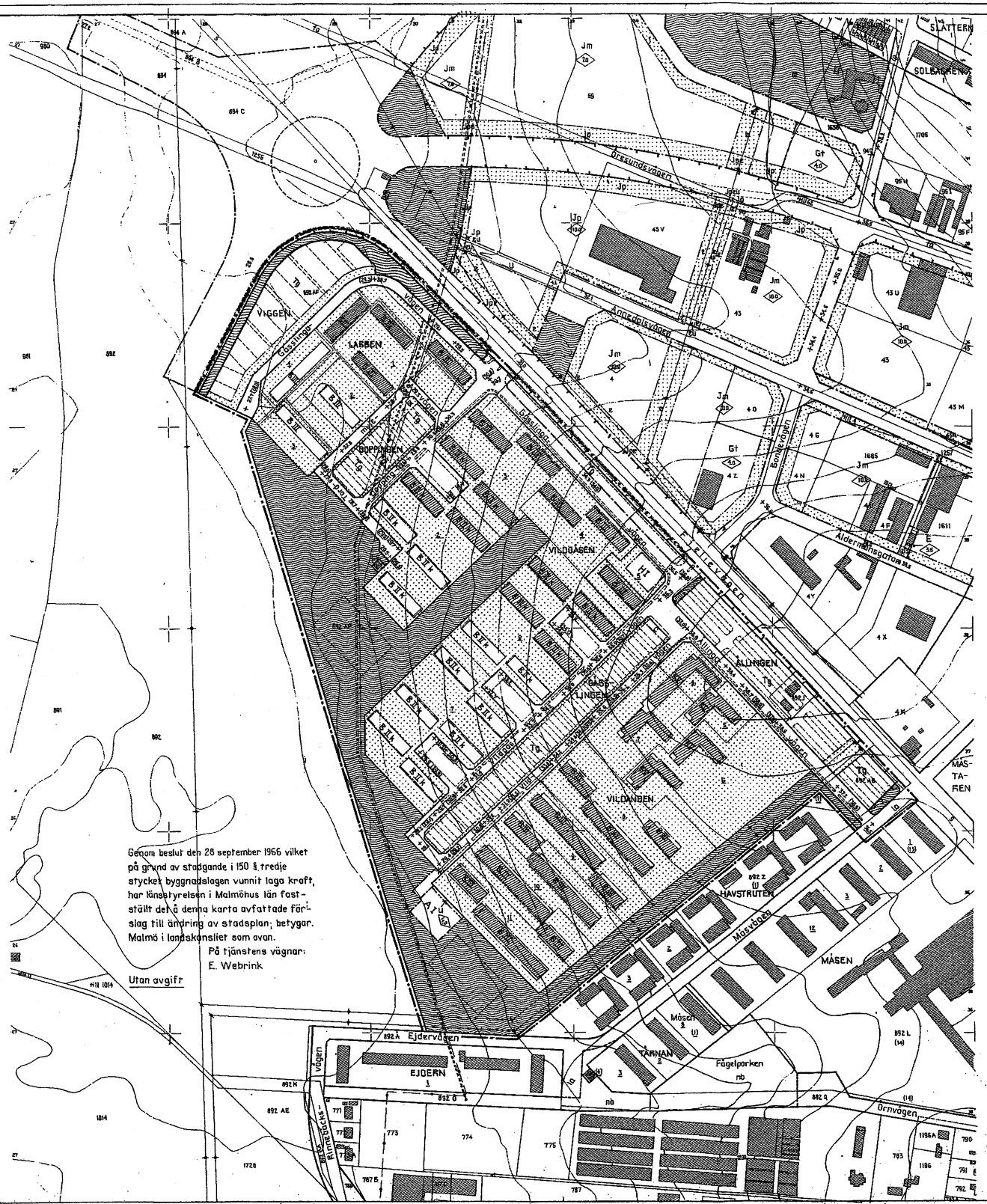
**Summa tax. byggnadsvärde** 147 712 000

### Ällingen (Nya Vildanden)

	1	8 957	3 240
Tax. markvärde Ällingen		9 248 000	
Tax. byggnadsvärde Ällingen		40 800 000	
<b>Totalt tax.värde</b>		<b>50 048 000</b>	

**Tax. Värde AFB:s totala best:** 1 190 867 000

Vi antar att den nya byggnaden på V6 står för 42% av V6:s tax.värde. Vilket innebär att 42% av de kostnader (amorteringar och räntekostnader d.v.s. annuiteten) som kan hänföras till V6 ska ligga på "Nya Vildanden"



Gemensamt beslut den 28 september 1966 vilket på grund av stöpande i 150 f. tredje stycket byggnadslagen vunnit laga kraft, har Kånebyråsen i Malmöhus län fastställt det på denna karta avfattade förslaget till ändring av stadsplan; betyggar. Malmö i landskapsliet som ovan.  
På tjänstens vägnar:  
E. Webrink

Utan avgift

Utdrag ur grundkartan upprättat den 9 augusti 1965  
*Erik Tengborg*  
Erik Tengborg  
stadsingenjör-mättningsman

Beteckningar

- Grundkarta
- gällande områdesgräns
  - fastighetsgräns
  - - - - - illustrationsgräns
  - ~ ~ ~ ~ ~ nivåkurva
  - + elektrisk kraftledning
  - + vattenledning
  - telekabel
  - ▨ befintlig byggnad
  - 0, 20, 400 fastighetsbeteckning
- Stadsplanekarta
- linje belägen 5 m utanför förslagsområdet
  - gällande områdesgräns
  - gällande områdesgräns, avsedd att utgå
  - - - - - områdesgräns
  - - - - - områdesgräns med uttårstärkt bud
  - - - - - bestämmelsegräns
  - illustrationslinje, ej avsedd att fastställas
- |               |  |
|---------------|--|
| A             | allmän plats, gata och park                  |
| B             | område för allmänt ändamål                   |
| C             | område för handelsändamål                    |
| D             | område för butiker o.d.                      |
| E             | område för transformatorstation              |
| Tg            | område för parkerings- och garageändamål     |
| U             | mark som ej för bebyggas                     |
| U             | mark tillgänglig för underjordiska ledningar |
| +00.0         | gällande gathöjd                             |
| +00.5         | gällande gathöjd, avsedd att utgå            |
| +00.5         | föreslagen gathöjd                           |
| I II III IV V | antal våningar                               |
| k             | byggnadsstätt                                |
| ◇             | byggnadshöjd                                 |

§ 195. År 1966 den 4 maj har byggnadsnämnden i Lund för sin del antagit det på denna karta avfattade förslaget, betyggar.  
Ex officio:  
Stig Pålsson

Kopierat likhet med originalen bestyrkes,  
Ex officio:  
*Stig Pålsson*  
14/11/1966

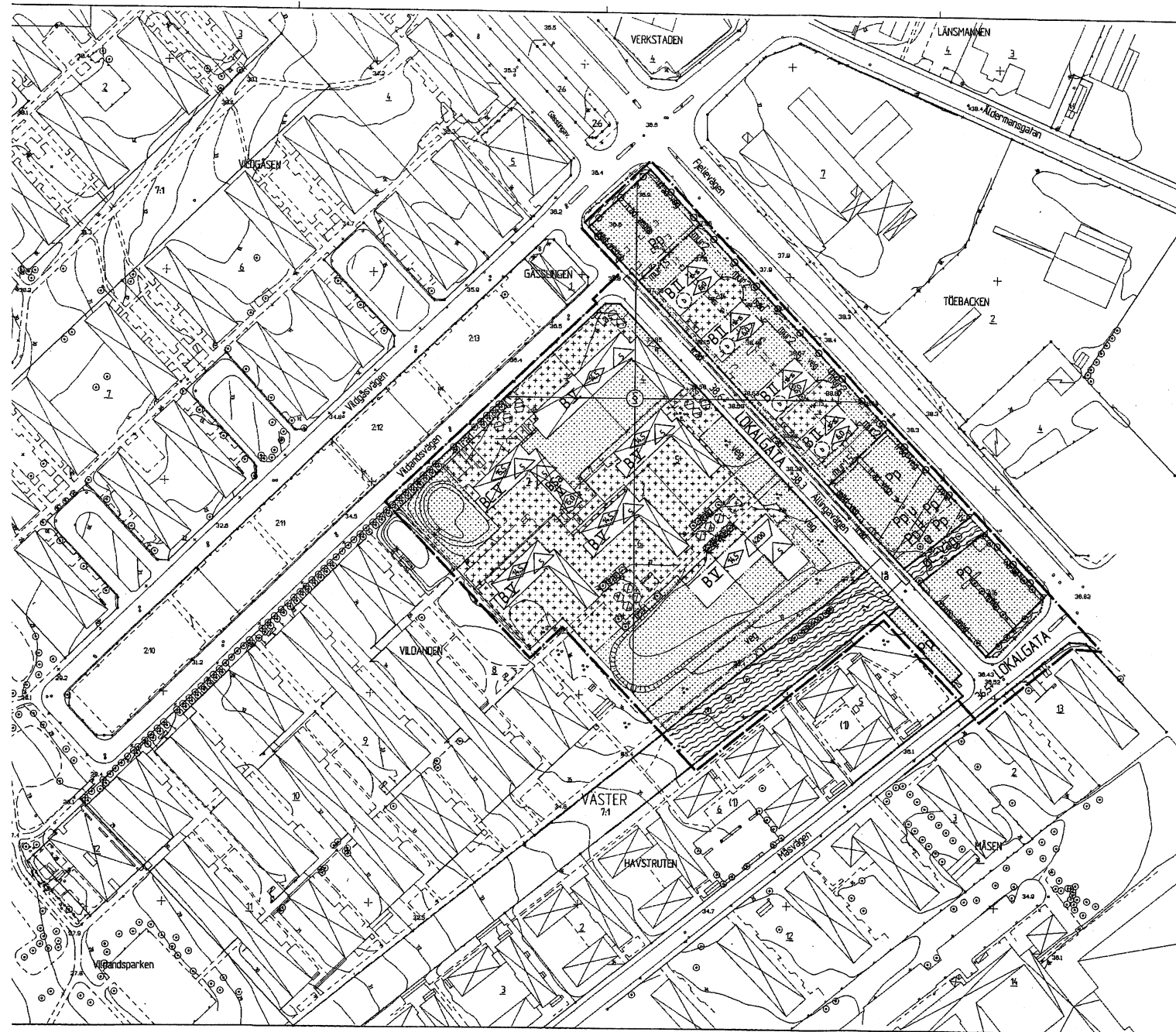
Reviderat den 4 maj 1966

ÄNDRING AV STADSPLANEN FÖR  
KLOSTERS SÄTERI  
I LUND

Förslaget upprättat den 9 augusti 1965  
*Sven Tyrén* Reviderat den 11 november 1965  
Sven Tyrén  
stadsbyggnadsdirektör  
*Stig Pålsson*  
stadsplaningenjör

Skala 1:2000  
B 907  
NR 261





**DETALJPLANEBESTÄMMELSER**

Följande bestämmelser gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

- GRÄNSER**
- Gräns ritad 3 m utåt för planområdet
  - Områdesgräns
  - ..... Bestämmelsegräns
  - ..... Parkgräns

**TILLÅTEN MARKANVÄNING**

- Allmän plats
- Allmän trafik, lokalväg
  - ▨ Anlagd park
- Kvarterssmark
- Bostäder
  - ▨ Bostäder, samlings- och föreningslokaler
  - ▨ Parkering
  - ▨ Barnstuga

- UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS**
- träd Träd skall planteras enligt illustrationsplanen
  - g-väg Gång- och cykelväg ingående i det övergripande systemet ska anordnas
  - is Trafikreglerande åtgärd ska vidtas
  - 000 Föreskriven markhöjd i meter över kartans nollplan

- UTNYTTJANDE AV KVARTERSMARK**
- Höga tillåtna bruttoarea (BTA) i m<sup>2</sup>, exkl garage och källare, området får inte indelas i flera fastigheter

- BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**
- Mark för inte bebyggas
  - ▨ Mark för bebyggas med skärmtak, uthus o dyl
  - ▨ Mark för undantagsvis bebyggas med uthus o dyl mindre gårdsbyggnader
  - u Mark ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
  - x Mark ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik

- MARKENS ANORDNANDE**
- träd Träd ska planteras enligt illustrationsplanen. Befintligt träd får inte fällas. Om särskilda skäl föreligger kan träd för avverkas med villkor att nytt träd planteras.
  - veg Befintlig vegetation får inte avverkas. Om särskilda skäl föreligger kan vegetation få avverkas med villkor att ny vegetation planteras
  - Forbuds mot in- och utfart med motorfordon, lastning och lossning
  - mur Mur ska anordnas till den höjd som anges i meter

- BYGGNADS PLACERING, UTFORMNING OCH UTFÖRANDE**
- HJUH... Högsta antal våningar
  - HO Högsta byggnadshöjd i meter, enstaka mindre takkupor kan tillåtas
  - △ Högsta tillåtna taklutning
  - ▲ Lågst resp högsta tillåtna taklutning
  - ① Nybyggd bostad ska utföras så att dygnsmedelvärdet för buller blir högst 30 dBA inne och 55 dBA vid uteplats, samt att maxvärdet blir högst 45 dBA inne.

- SKYDDSBESTÄMMELSER**
- ① Värdefull miljö enligt PBL 3:12, där särskild hänsyn ska tas till områdets karaktär

- STÖRNINGSKYDD**
- Inom hela planområdet ska byggnad där person stadigvarande vistas utföras radonskyddande

- ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**
- Planen har en genomförandetid av 5 år från det datum planen vunnit laga kraft
  - Utökad lovpåföljd gäller för:
    - Trädplanering inom med träd betecknat område
    - Vegetationsavverkan inom med veg betecknat område

B 1347

GRUNDKARTAN UPPRITAD 1995-10-04

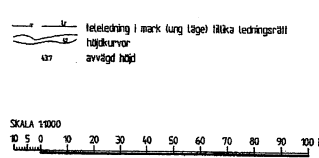
Sammar AB  
Göteborg  
Lund

Färdighetsredovisningen aktuell 1996-02-29  
Koordinatsystem: Lunds kommun  
MIR-klass: I

- GRUNDKARTEBETECKNINGAR**
- områdesgräns
  - kvartersgräns
  - fastighetsgräns med gränspunkt
  - traktationsgräns med registernummer för fastighet
  - kvartersnamn med registernummer för fastighet
  - registernummer på tomt
  - traktgräns
  - traktgräns

- reg registrerad gemensamhetsinrättning
- st registrerad samfällighet
- servitutt samens fastighet på dessa sidor om linjen
- byggnad karterad efter fastidj
- byggnad karterad efter takkanten
- skärmtak resp trappa
- trastornatorbyggnad
- stodbur

- häck resp mur
- staket med grind
- väg, gångväg
- järnvägsspår
- kantsten med rännstensbrunn
- stall
- bergsningsstolpe resp brunn
- träd
- nattljuspunkt



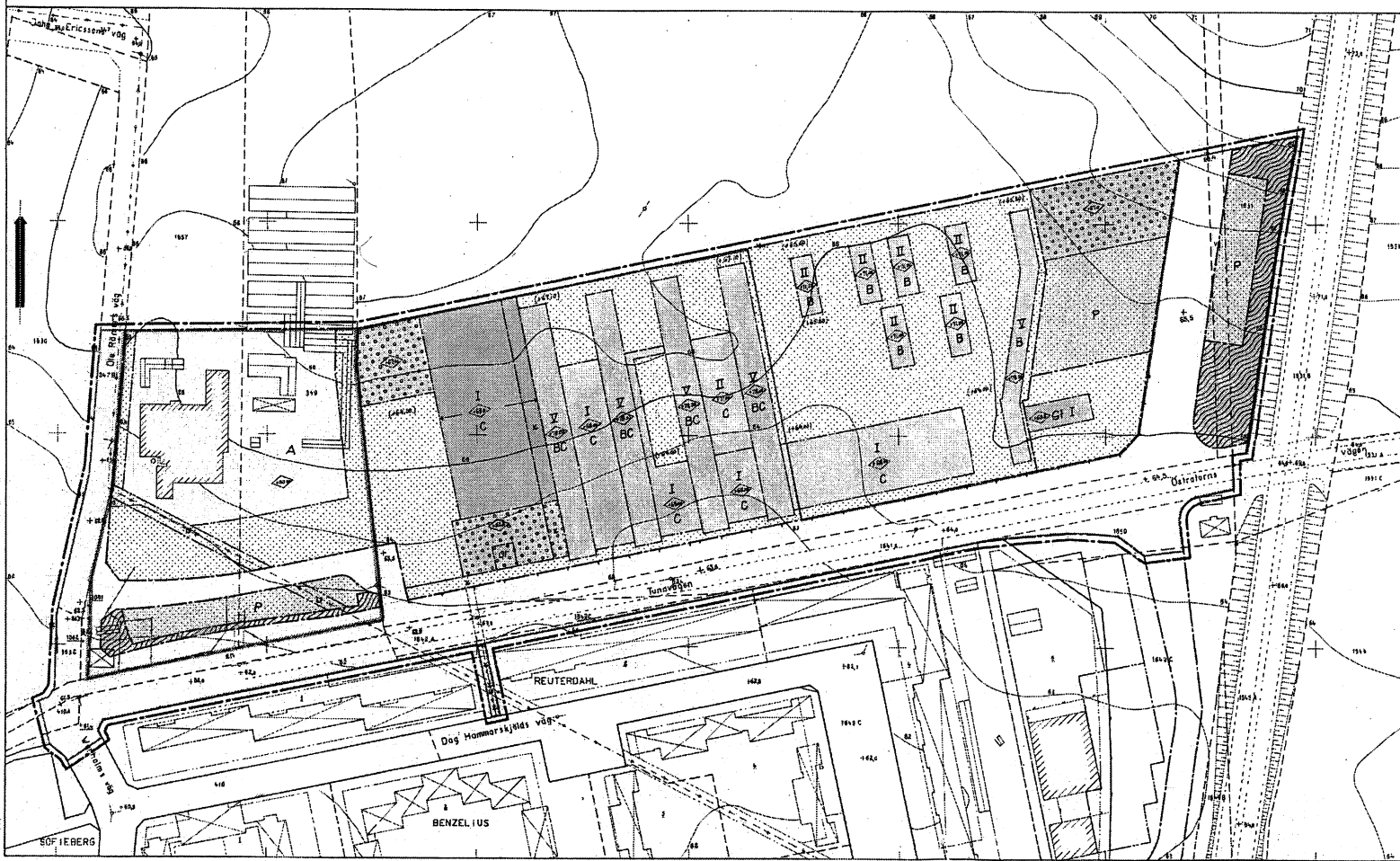
Upprättad	Datum	<b>Detaljplan för del av kv VILDANDEN mm i Lund, Lunds kommun</b>
Antagen av BH	1996-06-18	
Laga kraft	1996-08-29	
Genomförandehöjd ggr ut	2001-08-29	Signatör Signatör Signatör
Samrådsavhandling	Stadsarkitektkontoret	Blad av Arkiv Andre
Utfästningsavhandling	Lunds kommun	PÅ 24/95a L 654
Ärsköndavhandling		

§ 220 År 1967 den 26 Maj har byggnadsnämnden i Lund för sin del antagit del B denna karta avfattade förslaget utom såvitt avser ett å stadsplanekartan med röd begränsningslinje avsett område betygar:

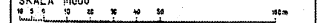
Ex officio:  
  
 Stig Nilsson

Som beslut den 2 September 1967  
 efter samråd med Stadsbyggnadsnämnden i Lund och efter samråd med Stadsbyggnadsnämnden i Lund och efter samråd med Stadsbyggnadsnämnden i Lund

Med i handskrift: Stig Nilsson 1967.  
 Stig Nilsson  
 Stadsbyggnadsdirektör



GRUNDKARTA UPPRÄTTAD DEN 14 FEBRUARI 1965  
 Erik Tengborg REVIDERAD DEN 12 APRIL 1967  
 ERIK TENGBORG  
 STADSINGENJÖR

SKALA 1:1000  


- STADSPLEANEKARTANS BETECKNINGAR**
- Linje belägen 3 m utanför det område förslaget avser
  - Områdesgräns
  - Förbud mot in- och utfart
  - Bestämmedelsgräns
  - Illustrationslinje
  - Allmän plats, gata
  - Allmän plats, park
  - Område för allmänt ändamål
  - Område för bostadsändamål
  - Område för förenings- och samlingslokaler samt butiks- och kioskloter o.d.
  - Område för bensinstation
  - Område för parkeringsändamål
  - Mark som ska för byggas
  - Mark för underbyggd gård
  - Mark tillgänglig för allmän gångtrafik
  - Mark tillgänglig för underjordiska ledningar
  - Mark för transformatorstation
  - Gaturöj
  - Hög ej avsedd att fastställas
  - I, II, X Värningsantol
  - Byggnads höjd
  - Byggnads höjd räknad från stadens nollpunkt
  - Fastfästa gaturöj
  - Fästestegen gaturöj
  - Område undantaget från fastställelse

**FÖRSLAG TILL STADSPLAN  
 FÖR SÖDRA DELEN AV  
 STADSÅGAN 1647 M.F.L. I LUND.  
 STUDENTBOSTÄDER VID TUNAVÄGEN**

FÖRSLAGET UPPRÄTTAT DEN 4 APRIL 1967  
 Sven Tymlius Bertil Hjort  
 STADSBYGGNADSDIREKTÖR STADSPLEANARKITEKT

Gräns för område som föreslås fastställa enligt skrivelse den 19 november 1967  
 B 934 NR 285

