



DOKID 32323

ANK TILL NORRMALMS
STADSDELSFÖRVALTNING
2012-09-21
Dnr 15.3.-518/2012

DNR 2011-05940-411

2012-09-21

STADSBYGGNADSKONTORET
STADSMÄTNINGSAVDELNINGEN
Olof Graner
Tfn 08-508 277 06

PLANSAMRÅD (Enkelt förfarande)

Enligt sändlista

Inbjudan till samråd om förslag till upphävande av fastighetsplaner inom Stockholms kommun, Fp 2011-05940

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett förslag till upphävande av fastighetsplaner för ca 9000 fastigheter inom Stockholms kommun. De fastighetsplaner som omfattas av förslaget är sådana vars ursprungliga syfte är inte längre är aktuellt. Syftet med upphävandet är att ta bort inaktuella bestämmelser om hur fastighetsindelningen ska se ut. Planförslaget innebär inga utökade eller ändrade byggrätter eller ändrad markanvändning. Planförslaget omfattar inga villafastigheter.

För utbyte av information och synpunkter bereds härmed tillfälle till samråd enligt PBL 5 kap 28 § PBL (1987:10).

Ett samrådsmöte kommer att hållas måndag den 8 oktober kl 18.00 i Gamla Biblioteket, Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4, Stockholm

Planförslaget visas under tiden 24 september – 22 oktober i FYRKANTEN i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4 under husets ordinarie öppettider. Kopior av handlingarna kan erhållas mot avgift på Stadsbyggnadsexpeditionen i Tekniska Nämndhuset, måndag - torsdag 9.00 – 11.00 och 13.00 – 15.00 och fredag 10.00 – 11.00 och 13.00 – 15.00. Planförslaget visas även på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner (sök på dnr 2012-08893).

Eventuella synpunkter på programförslaget lämnas skriftligen och ska senast den 22 oktober 2012 är ha inkommit till:

Stockholms stadsbyggnadskontor
Registraturen
Box 8314
104 20 Stockholm

Den som inte framfört skriftliga synpunkter under samråd och eventuell betänketid, har inte rätt att överklaga ett eventuellt beslut att anta planen.

Olof Graner

Information om behandling av personuppgifter (se sista sidan)

Bilagor (endast till remissinstanser): Planbestämmelse med bilagd lista
Planbeskrivning

Sändlista

Länsstyrelsen, avdelningen för planfrågor
Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun
Hyresgästföreningen, Region Stockholm
Exploateringskontoret
Fastighetskontoret
Berörd stadsdelsförvaltning (*namnet skrivs in*)
Trafikkontoret
Stockholm Vatten AB
Fortum Distribution AB
AB Fortum Värme
Storstockholms Brandförsvär
Stockholms Stadsmuseum

För kännedom:

Stadsbyggnadsroteln, Stadshuset
Stadsbyggnadsexpeditionen
Bygglövsavdelningen
Receptionen i Tekniska Nämndhuset

Information om behandling av personuppgifter

De uppgifter du lämnar till stadsbyggnadskontoret registreras för administration och uppföljning. Personuppgifter behandlas enligt reglerna i personuppgiftslagen (PuL). Handlingar och e-post som inkommer till stadsbyggnadskontoret blir allmänna handlingar och kan komma att lämnas ut enligt offentlighetsprincipen. Uppgifterna kan komma att läggas ut på vår webbplats.

Stadsbyggnadsnämnden är personuppgiftsansvarig för behandlingen av personuppgifter. Stadsbyggnadsnämnden är skyldig att till var och en som skriftligen ansöker om det, en gång per kalenderår, lämna besked om vilka personuppgifter om denne som behandlas. För eventuell rättelse av felaktiga uppgifter kontakta stadsbyggnadskontoret.



Upphävande av fastighetsplaner inom Stockholms kommun, Fp 2011-05940

PLANBESTÄMMELSE, samrådshandling

Fastighetsplaner (tomtindelningar) och delar av fastighetsplaner enligt bilaga 1 upphävs.

Nina Åman
planchef

Olof Graner
handläggare

ANTAGEN AV SBN:

Datum:

LAGAKRAFTBEVIS

Datum:

**Detta beslut har vunnit laga kraft
den:**

.....
Olof Graner



STADSBYGGNADS
KONTORET

Stadsmätningsavdelningen
Olof Graner
Tfn 08-508 277 06

TJÄNSTEUTLÅTANDE

1(2)


Enkelt planförfarande Dnr 2011-05940-411
2011-03-31

Stadsbyggnadsnämnden

Förslag att starta ett planärende för att upphäva tomtindelningar / fastighetsplaner som är genomförda och där planen saknar betydelse för reglering av fastighetsindelningen inom kvarteret.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Stadsbyggnadsnämnden uppdrar åt Stadsmätningsavdelningen att upprätta förslag till upphävande av de tomtindelningar / fastighetsplaner som är genomförda och där planen saknar betydelse för reglering av fastighetsindelningen inom kvarteret.


Ingvar Kojvall
Stadsmätningschef


Olof Graner
Lantmätare

UTLÅTANDE

Enligt den byggnadslagstiftning som gällde före PBL (före 1 juli 1987) skulle stadsplanelagd kvartersmark tomtindelas och fastigheter (tomter) bildas i överensstämmelse med tomtindelningen innan bygglov kunde ges.

I och med ny fastighetsbildningslag 1972 har dock huvuddelen av fastighetsbildningen genomförts med dispens från tomtindelningsskruven.

De tomtindelningar som fastställts före PBL:s ikraftträdande gäller, enligt övergångsbestämmelserna, som fastighetsplaner enligt PBL.

För kvarter inom större delen av innerstaden samt omfattande delar av ytterstaden finns således gällande tomtindelningar / fastighetsplaner.

Inom många av dessa kvarter uppstår ofta önskemål om förändringar i fastighetsindelningen utan att den underliggande detaljplanen behöver ändras.

För genomförande av förändringar av fastighetsindelningen inom sådana kvarter krävs att tomtindelningen / fastighetsplanen antingen upphävs eller ersätts av en ny fastighetsplan.

Sådana fastighetsplaneärenden har oftast omfattat endast en eller ett fåtal fastigheter och har initierats efter ansökan från berörd fastighetsägare.

Enligt den praxis som tillämpats av stadsbyggnadsnämnden efter PBL:s ikraftträdande har nya fastighetsplaner endast upprättats när det varit fråga om förtätning inom villakvarter.

I övrigt har gällande tomtindelningar / fastighetsplaner upphävts för att möjliggöra förändringar i fastighetsindelningen.

Enligt gällande delegationsordning har avdelningschefen samt plancheferna på planavdelningen beslutat om antagande av fastighetsplaner där inga erinringar mot fastighetsplanen framkommit vid samrådet. Har erinringar framförts har ärendena tagits upp för beslut i nämnden.

I samband med upprättande av ny detaljplan införs som regel en administrativ bestämmelse som upphäver de tomtindelningar / fastighetsplaner inom detaljplaneområdet som kommer att strida mot detaljplanen eller i övrigt förhindrar ett genomförande av detaljplanen.

Från och med 2 maj 2011 gäller en ny Plan och Bygglag. Enligt denna försvinner planinstitutet fastighetsplan. Gällande fastighetsplaner (samt gällande äldre tomtindelningar) kommer istället att gälla som detaljplanebestämmelser enligt 4 kap 18 § ny PBL.

Inom varje kvarter där det finns en gällande tomtindelning / fastighetsplan och fastighetsägaren(na) önskar förändra fastighetsindelningen, kommer en sådan förändring att behöva föregås av ett detaljplaneärende.

För att rationalisera och förenkla framtida förändringar av fastighetsindelningen inom kvarter med nu gällande tomtindelningar / fastighetsplaner, föreslås att en utredning påbörjas för att redovisa inom vilka kvarter sådana planer är genomförda och således spelat ut sin roll som genomförandeinstrument. För dessa kvarter eller för delar av sådana kvarter föreslås att gällande tomtindelningar / fastighetsplaner upphävs. Upphävandet bedöms kunna ske i ett sammanhang (i ett eller flera planärenden) och handläggas med enkelt planförfarande.

Inom kvarter där fastighetsindelningen inte är genomförd i enlighet med gällande tomtindelning / fastighetsplan bör dock dessa planer ej upphävas. Detta kan gälla för fastigheter som enligt gällande tomtindelning / fastighetsplan går att dela, eller där planen kan medföra inlösenrätt till mark för att färdigbilda en fastighet i överensstämmelse med planen.

För kvarter där det i övrigt kan finnas skäl att bibehålla en gällande tomtindelning / fastighetsplan, tex ur bevarandesynpunkt, bör dessa planer inte heller upphävas.

Lantmäterimyndigheten vid stadsmättningsavdelningen föreslås således få i uppdrag att:

- utreda förutsättningarna för att upphäva gällande tomtindelningar / fastighetsplaner enligt de kriterier som angivits ovan,
- att genomföra erforderliga samråd enligt plan och bygglagen för att upphäva dessa,
- samt att sedan föreslå stadsbyggnadsnämnden att besluta om upphävande av dessa tomtindelningar / fastighetsplaner.



Upphävande av fastighetsplaner inom Stockholms kommun, Fp 2011-05940

Sammanfattning

Fastighetsplaneärendet avser upphävande av ca 3000 fastighetsplaner eller delar av fastighetsplaner i Stockholms kommun. Totalt berörs ca 9000 fastigheter. Dessa fastighetsplaner (registrerade som tomtindelningar) är fastställda under perioden 1860-1987 och bedöms inte längre fylla någon funktion som är nödvändig att bevara.

Syftet med upphävandet är att ta bort äldre bestämmelser som inte längre behövs. Upphävandet innebär framför allt att handläggningstiden för framtida fastighetsbildningsärenden kan förkortas, men också att administrationen vid ny planläggning minskar något. För berörda fastigheter innebär upphävandet också att önskvärda ändringar i fastighetsindelningen *inför* ny planläggning inte längre blir omöjlig på grund av befintlig fastighetsplan.

Stadsbyggnadskontoret har inom ramen för planärendet inventerat samtliga fastighetsplaner i Stockholms kommun. Fastighetsplaner eller delar av fastighetsplaner som omfattar följande kategorier fastigheter har *undantagits* från ärendet:

- Fastighetsplaner som avser villafastigheter
- Fastighetsplaner antagna efter 1987
- Fastigheter i Gamla stan och på Riddarholmen
- Fastigheter som idag inte överensstämmer med gällande fastighetsplan och där fastighetsplanen fortfarande har betydelse som genomförandemedel

Planärendet påbörjades genom beslut av stadsbyggnadsnämnden (delegationsbeslut) den 19 april 2011 och således gäller reglerna i ÄPBL (1987:10).



Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av dokumentet Planbestämmelse med bilagd lista över berörda fastigheter och fastighetsplaner. Till planen hör också denna planbeskrivning.

Historik

Äldre rätt

Fram till 1987 fanns det vid sidan av stadsplanen en planform benämnd tomtindelning. Som namnet antyder så reglerade tomtindelningen ett kvarters indelning i tomter (fastigheter). Fram till 1972 och tillkomsten av fastighetsbildningslagen (FBL) var tomtindelningen en obligatorisk förutsättning för att inom ett stadsplanlagt område bilda fastigheter. Genom att tomtindelningen fastställdes så bildades en tomt *administrativt*. Detta följdes sedan upp med en tomtmätning som innebar att fastigheten bildades *rättsligt*. I och med FBLs tillkomst 1972 så upphörde obligatoriet och tomtindelningen blev ett instrument som kunde användas när det krävdes för att säkra en ny stadsplans genomförande.

ÄPBL (1987-2011)

I och med 1987 års plan- och bygglag (ÄPBL) upphörde begreppet tomtindelning. Dess nya motsvarighet fick beteckningen *fastighetsplan*. De äldre befintliga tomtindelningarna gällde från 1987 som fastighetsplan enligt ÄPBL.

PBL (från och med 2 maj 2011)

I och med nya plan- och bygglagen 2011 (PBL) försvann fastighetsplanen helt som ett eget planinstitut. Det som kunde regleras i en fastighetsplan kan numera regleras inom en detaljplan genom så kallade fastighetsindelningsbestämmelser. Alla äldre tomtindelningar och fastighetsplaner gäller idag som fastighetsindelningsbestämmelser (de kan jämföras med en tilläggsplan).

Hantering av befintliga tomtindelningar i Stockholm

I Stockholm finns det idag kvar ca 10000 tomtindelningar och dessa berör ca 45000 fastigheter. De äldsta registrerade är från 1860-talet. Ca 93 % av tomtindelningarna har tillkommit före 1972 då obligatoriet upphörde. Ytterst få fastighetsplaner har tillkommit efter 1987. Vid ny planläggning har de äldre tomtindelningarna regelmässigt upphävts.

Eftersom tomtindelningar och fastighetsplaner fortfarande gäller så hindrar de ändringar i fastighetsindelningen även efter det att stadsplanen/detaljplanen är helt genomförd – lantmäterimyndigheten får inte besluta om ändringar av fastighetsindelningen i strid mot en tomtindelning/fastighetsplan. För att möjliggöra ändringar i fastighetsindelningen som exempelvis avstyckning eller fastighetsreglering måste den äldre tomtindelningen/fastighetsplanen upphävas eller ändras. I Stockholm har den planprocess som krävs för detta, inför beslut i

stadsbyggnadsnämnden, hanterats av lantmäterimyndigheten sedan lång tid tillbaka. Bortsett från ärenden som avser villabebyggelse har tomtindelningar/fastighetsplaner regelmässigt upphävts. Det har rört sig om ca 30 stycken sådana planärenden per år och de är ytterst sällan kontroversiella.

Införandet av nya PBL 2011 innebar vissa komplikationer för Stadsbyggnadskontorets sätt att hantera befintliga tomtindelningar. I och med att tomtindelningen/fastighetsplanen inte längre är en plan fristående från stadsplanen/detaljplanen utan numera en del av denna. Ett upphävande idag sker genom ett tillägg till gällande detaljplan vilket bland annat innebär att ny genomförandetid införs. Detta i sin tur omöjliggör ytterligare planändringar inom den nya genomförandetiden som omfattar minst fem år. Det innebär att önskvärd fastighetsbildning *inför* ny planläggning numera många gånger är omöjlig.

Förslaget

De fastigheter för vilka tomtindelningen föreslås bli upphävd redovisas i lista bilagd till dokumentet planbestämmelse.

Förslaget omfattar endast sådana tomtindelningar eller delar av tomtindelningar som ska upphävas. Tomtindelningar som inte bedöms möjliga att upphäva inom ramen för det här ärendet har helt undantagits från förslaget och förts över till ett eget ärende med diarienummer 2012-05103-411. Förslaget innebär alltså inte ett nej till upphävande av de undantagna planerna utan endast att dessa även fortsättningsvis får prövas styckvis efterhand som behov uppstår alternativt upphävas i klump i ärende 2012-05103-411. Att inte en ännu större andel av tomtindelningarna hanteras i detta ärende är enbart en resursfråga.

De tomtindelningar som i det här ärendet föreslås upphävas är sådana som inte längre bedöms fylla någon funktion som är nödvändig eller önskvärd att bevara.

Det huvudsakliga syftet med tomtindelningar och fastighetsplaner är och har alltid varit att garantera att en stadsplan eller detaljplan kan genomföras genom att ett kvarters indelning i lämpliga tomter säkerställs. Motsatsvis innebär det att när fastighetsindelningen har ställts i överensstämmelse med planen och planerad bebyggelse och infrastruktur etc väl är på plats så har tomtindelningen spelat ut sin roll. Dock fortsätter den att gälla så till vida att den hindrar ändringar i fastighetsindelningen (avstyckning, fastighetsregering etc.) Processen för att styckvis upphäva tomtindelningar när behov uppstår tar tid och resurser i anspråk till ingen eller mycket marginell nytta.

Konsekvenser

Tillåten markanvändning med mera
Upphävandet innebär inga utökade eller ändrade byggrätter eller ändring av tillåten markanvändning. Upphävandet innebär inte heller att fastighetsbildningen släpps fri eftersom ändringar i fastighetsindelningen inte får ske i strid mot detaljplan. I fastighetsbildningslagen finns också villkor som hindrar olämplig fastighetsbildning.



Förenklade processer

Om en fastighetsägare på ett eller annat vis vill få sina fastighetsgränser ändrade så föranleder det idag två processer i de fall fastigheten berörs av en tomtindelning. Först behöver tomtindelningen upphävas vilket tar ca 3-6 månader och först därefter kan lantmäteriförrättningen genomföras. Som beskrivits ovan så var tomtindelningens huvudsakliga syfte att åstadkomma en lämplig fastighetsindelning för att därigenom möjliggöra genomförandet av en stadsplan. När planen väl var genomförd så var således syftet med tomtindelningen överspelat. Dock lever den kvar och utgör idag så kallade fastighetsindelningsbestämmelser som låser fastighetsindelningen. Att en gräns ändras, att en ny fastighet avstyckas eller att två fastigheter slås ihop saknar normalt betydelse vare sig ur allmän synpunkt eller för grannar medan det däremot kan vara av stor vikt för berörda fastighetsägare.

I samband med ny planläggning idag så upphävs regelmässigt äldre tomtindelningar inom planområdet och nya fastighetsindelningsbestämmelser har de senaste 25 åren som sagt ytterst sällan ansetts behövas. Detta massupphävande av tomtindelningar syftar till att förenkla de situationer där ändringar i fastighetsindelningen initieras utan samband med ny planläggning men också i viss mån förenkla administrationen vid ny planläggning.

Exempel – tredimensionell avstyckning

2004 tillkom ny lagstiftning som möjliggjorde tredimensionell fastighetsindelning. En tämligen vanlig tillämpning av denna lagstiftning är att bostadsrättsföreningar vars hus i bottenplanet har kommersiell verksamhet väljer att genom avstyckning dela sin fastighet för att sälja de kommersiella delarna och därmed renodla sitt ägande till att bara omfatta bostäder. Utåt sett sker ingen förändring men för bostadsrättsföreningen liksom för en ny ägare av de kommersiella delarna kan det vara en stor fördel. Är huset byggt före 1987 så finns det normalt en tomtindelning som hindrar avstyckningen. Normalt sett så är avstyckningen dock helt okontroversiell och upphävandet av tomtindelningen utgör endast ett byråkratiskt hinder som tar tid och resurser i anspråk.

Exempel – sammanläggning av hela fastigheter

Ett annat typexempel är situationen där en fastighetsägare köper grannfastigheten och istället för att fortsätta äga två fastigheter istället väljer att sammanlägga dessa till en. Inte heller i detta fall berörs allmänna eller enskildas intressen och upphävandet av tomtindelningen blir en ren formalitet.

Exempel – justering av gränser

Två grannar kan komma överens om att en mindre yta obebyggd mark ska överföras från den ena fastigheten till den andra. Under förutsättning att regleringen sker i enlighet med gällande detaljplan så måste denna manöver betraktas som betydelselös ur allmän synpunkt. Processen blir dock onödigt kostsam och tidsödande både för Stadsbyggnadskontoret och berörda fastighetsägare i och med att fastighetsregleringen måste föregås av ett upphävande av tomtindelningen.



Inlösen av mark

Kommunen i egenskap av huvudman för allmänna platser har både rätt och skyldighet att lösa in allmän platsmark. I den mån en befintlig tomtindelning/fastighetsplan fortfarande kan ha betydelse angående detta så har planen undantagits från massupphävandet.

Kulturmiljö

Tredimensionell avstyckning av befintliga byggnader kan till exempel innebära att en enhetlig fasad får olika ägare. De olika ägarna kommer sannolikt att på lite längre sikt ha olika uppfattning och idéer om hur fasaden ska utvecklas vilket skulle kunna leda till att en tidigare enhetlig och bevarandevärd fasad blir förvanskad. När det gäller bygglovspliktiga åtgärder så bedöms dock dessa i bygglovsprocessen utifrån byggnaden som helhet och hänsyn ska inte tas till eventuella fastighetsgränser. För bygglovspliktiga åtgärder bedöms därför en uppdelning av fasaden snarare innebära en konserverande effekt – om bygglov bara kan beviljas för en åtgärd om den omfattar hela fasaden så måste de olika ägarna enas om förändringen. För ej bygglovspliktiga åtgärder såsom normalt underhåll skulle olika ambitionsnivå hos de olika ägarna kunna leda till att fasaden får olika karaktär på var sida om gränsen. Det kan dock konstateras att i de allra flesta fall där en enhetlig fasad delas så inrättas en gemensamhetsanläggning av fasaden. Konsekvensen av det är att de två fastighetsägarna tillsammans har gemensamt ansvar för hela fasaden, vilket i många fall är önskvärt även av andra skäl än av kulturmiljöhänsyn.

En fördel med den process som den styckvisa hanteringen av tomtindelningar har inneburit är att Stadsmuseet med flera i den processen fått möjlighet att yttra sig vid samråd. Massupphävandet innebär att Stadsmuseet i framtiden förlorar den möjligheten. Samråd med Stadsmuseet med flera sker normalt inte i lantmäteriförrättningen. En brist i dagens system är att i de fall det inte finns någon tomtindelning så sker inget samråd med museet. Enligt Fastighetsbildningslagen 5 kap 25 § ska dock Lantmäterimyndigheten i lantmäteriförrättningen ”utreda förutsättningarna för fastighetsbildningen” och ”vid behov skall samråd ske med de myndigheter som beröres av åtgärden”. Lantmäterimyndigheten kommer med anledning av massupphävande att se över sina samrådsrutiner både internt inom Stadsbyggnadskontoret och externt med Stadsmuseet, ledningsdragande bolag m.fl.

Undantagna från förslaget

Villafastigheter

Cirka 45000 fastigheter inom Stockholms kommun berörs idag av en fastighetsplan. Av dessa är ca 30000 (66 %) villafastigheter. Ett mycket stort antal av dessa skulle kunna upphävas utan skada för vare sig enskilda eller allmänna intressen. Det skulle kräva en mycket stor arbetsinsats för att inventera dessa planer och därför undantas alla villafastigheter från detta ärende. Prövning får ske ”styckvis” även fortsättningsvis.



Fastighetsplaner antagna efter 1987

Som beskrivits ovan har ytterst få fastighetsplaner tillkommit efter 1987 (då ÄPBL infördes) för andra fastigheter än villafastigheter. De som ändå tillkommit bedöms fortfarande ha betydelse och därför upphävs de inte i detta ärende.

Fastigheter i Gamla stan och på Riddarholmen

När det gäller Gamla stan och Riddarholmen så har tomtindelningarna här undantagits från massupphävandet. Skälet till det är att fastighetsindelningen och tomtindelningarna i sig här bedöms ha ett kulturhistoriskt värde som ställt emot nyttan med ett massupphävande väger över för just detta område.

Fastigheter som idag inte överensstämmer med gällande fastighetsplan och där fastighetsplanen fortfarande har betydelse som genomförandemedel.

Tomtindelningar som fortfarande innebär en reell inlösenrätt av kvartersmark undantas från massupphävandet. (När det gäller inlösen av allmän platsmark bedöms detaljplanen/stadsplanen i sig innebära en fullt tillräckligt stark inlösenrätt.)

Tomtindelningar där samtliga berörda fastigheter saknar anmärkningen "MOTSVARAR TOMT" i fastighetsregistret

I denna kategori gömmer sig ett stort antal fastigheter för vilka tomtindelningen mycket väl kan upphävas. På grund av att dessa måste inventeras "manuellt" saknas inom ramen för detta ärende resurser att genomföra det. Av den anledningen har dessa tomtindelningar undantagits från ärendet.

Ekonomiska frågor

Upphävandet av fastighetsplanerna bekostas av stadsbyggnadsnämnden.

Medverkande

Ärendet har handlagts på stadsbyggnadskontoret, stadsmättningsavdelningen, Medverkat har Sofia Henriksson, Olof Graner, Olof Sjöblom samt Nina Åman (planavdelningen).

Upplysingar

Upplysningar lämnas av Olof Graner, 08-50827706, olof.graner@stockholm.se

Nina Åman
planchef

Olof Graner
handläggare