



STADSBYGGNADSKONTORET

STADSMÄTNINGS-AVDELNINGEN
Olof Graner
Tfn 08-508 277 06

ANKOMSTADSMUSEET

2012-09-24

Dnr 4.1/4148/2012

DNR 2011-05940-411

2012-09-21

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 år 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)

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
Bygglovsavdelningen
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



STADSBYGGNADSKONTORET
STADSMÄTNINGSÄVDELNINGEN

Olof Graner
Tfn 08-508 277 06

SAMRÅDSHANDLING
DNR 2011-05940-411
2012-09-14
1(6)
PLANBESKRIVNING

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)

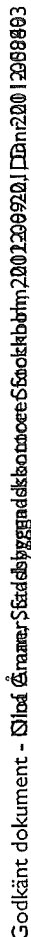
I och med nya plan- och bygglagen 2011 (PBL) försvann fastighetsplanen helt som ett eget planinstitut. Det som kunde regleras i en fastighetsplan kan numera regleras inom en detaljplan genom så kallade fastighetsindelningsbestämmelser. Alla äldre tomtindelningar och fastighetsplaner gäller idag som fastighetsindelningsbestämmelser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





Exempel – tredimensionell avstyckning

Exempel – sammanläggning av hela fastigheter

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 betydelslös 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 bygglovpliktiga åtgärder så bedöms dock dessa i bygglovsprocessen utifrån byggnaden som helhet och hänsyn ska inte tas till eventuella fastighetsgränser. För bygglovpliktiga 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 bygglovpliktiga 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).

Upplysningar

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

Nina Åman
planchef

Olof Graner
handläggare