

**GATUPLAN OCH TREDIMENSIONELLA
FASTIGHETER**

13 MARS 2015

PROJEKT

Gatuplan och tredimensionella fastigheter
Nacka kommun

NIRAS AB

Besöksadress: Fleminggatan
14, 9 tr - 112 26
Boxadress: Box 70375
107 24 Stockholm, Sverige

556534-9767

www.niras.se

T: +46 0850384400

F: +460850384492

E: info@niras.se

D: 08-503 84475

E: thomas.hellstrom@niras.se

INNEHÅLL

1	Uppdrag	1
2	Förutsättningar för att bilda en 3D-fastighet	1
3	Utvecklingen av 3D-fastigheter i Sverige	2
3.1	Fastighetsbildningar totalt (alla fastigheter)	2
3.2	3D fastigheter	3
3.3	Några företag som har arbetat med 3D-fastigheter inom handel	4
3.3.1	Boultbee	4
3.3.2	Citycon AB	4
3.3.3	JR Kvartersfastigheter	4
3.3.4	JM AB	5
3.3.5	Andra byggbolag och fastighetsägare	5
4	Utmaningar vid 3D-fastighetsbildning	6
5	NIRAS slutsatser	7

1 UPPDRAG

NIRAS har av Anders Börjesson fått i uppdrag att skriva en PM om företag som arbetar med att köpa och förvalta bottenvåningar i nya stadsdelar.

2 FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR ATT BILDA EN 3D-FASTIGHET

Sedan år 2004 är tredimensionell fastighetsbildning (s.k. 3D-fastighet) möjlig inom svensk fastighetsrätt. Tredimensionell fastighetsbildning innebär en effektivare användning av fastigheter.

Fördelarna med 3D-fastigheter är exempelvis att byggnader och anläggningar i stadskärnor kan användas effektivare. Det kan bland annat ske genom att befintliga hus byggs på med ytterligare våningsplan eller att det byggs bostäder, affärer och kontor över spårområden.

Det kan också innebära en effektivare användning av allmänt ägd mark genom att man exempelvis kan ha parkeringsgarage under markytan.

Tredimensionell fastighetsbildning innebär att fastigheter kan avgränsas i höjd- och djupled, vilket resulterar i att olika våningsplan i samma byggnad kan ha olika ägare. Med tredimensionell fastighetsbildning möjliggörs exempelvis att en befintlig kommersiell fastighet kan byggas på med våningar för bostadsändamål och att dessa våningar utgör en eller flera separata fastigheter. Likaså kan tunnlar och underjordiska anläggningar utgöra enskilda fastigheter. En tredimensionell fastighet behöver i dessa fall inte omfatta någon mark. Däremot måste en 3D-fastighet ha en sluten volym, och man kan inte bilda en fastighet av hela utrymmet ovanför eller under markytan. Fastigheten måste med andra ord vara begränsad både horisontellt och vertikalt och hela utrymmet definierat.

3D-fastigheter bildas genom en lantmäteriförrättning, och på så sätt kan ett våningsplan med kommersiell verksamhet bilda en egen fastighet och därmed urholka en befintlig fastighet för bostadsändamål. Vid denna typ av fastighetsbildning förekommer vanligtvis att en fastighet belägen på ett övre våningsplan, måste ha servitutsrätt till trapphus och hissar på den nedre fastigheten.

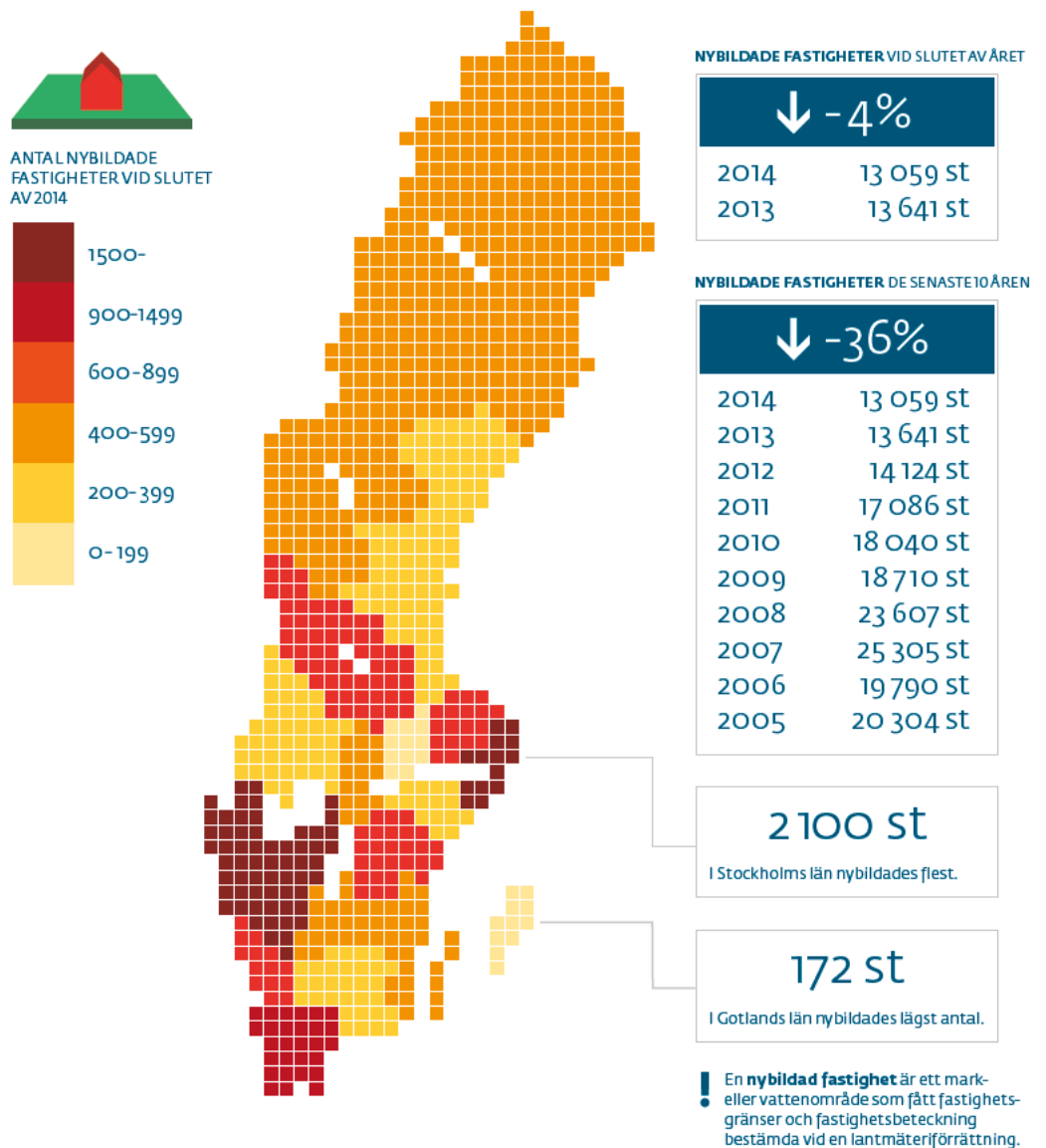
Det förutsätts också att 3D-fastigheten leder till en mer ändamålsenlig förvaltning av anläggningen eller att den behövs för finansieringen eller uppförandet. Fastigheten ska inrymma minst tre bostadslägenheter för att det ska vara tillåtet att bilda en 3D-fastighet avsedd för bostadsändamål.

Ett skäl till 3D-bildningar kan vara att en oäkta bostadsrättsförening vill skilja av de kommersiella verksamheterna i gatuplanet, bli för att kunna bli en äkta förening.

3 UTVECKLINGEN AV 3D-FASTIGHETER I SVERIGE

3.1 Fastighetsbildningar totalt (alla fastigheter)

Sverige fick något färre (minus fyra procent) nybildade fastigheter år 2014 jämfört med 2013. Under den senaste tioårsperioden har antalet nybildade fastigheter minskat med 36 procent. Vid slutet av 2014 nybildades totalt 13 059 fastigheter i Sverige.

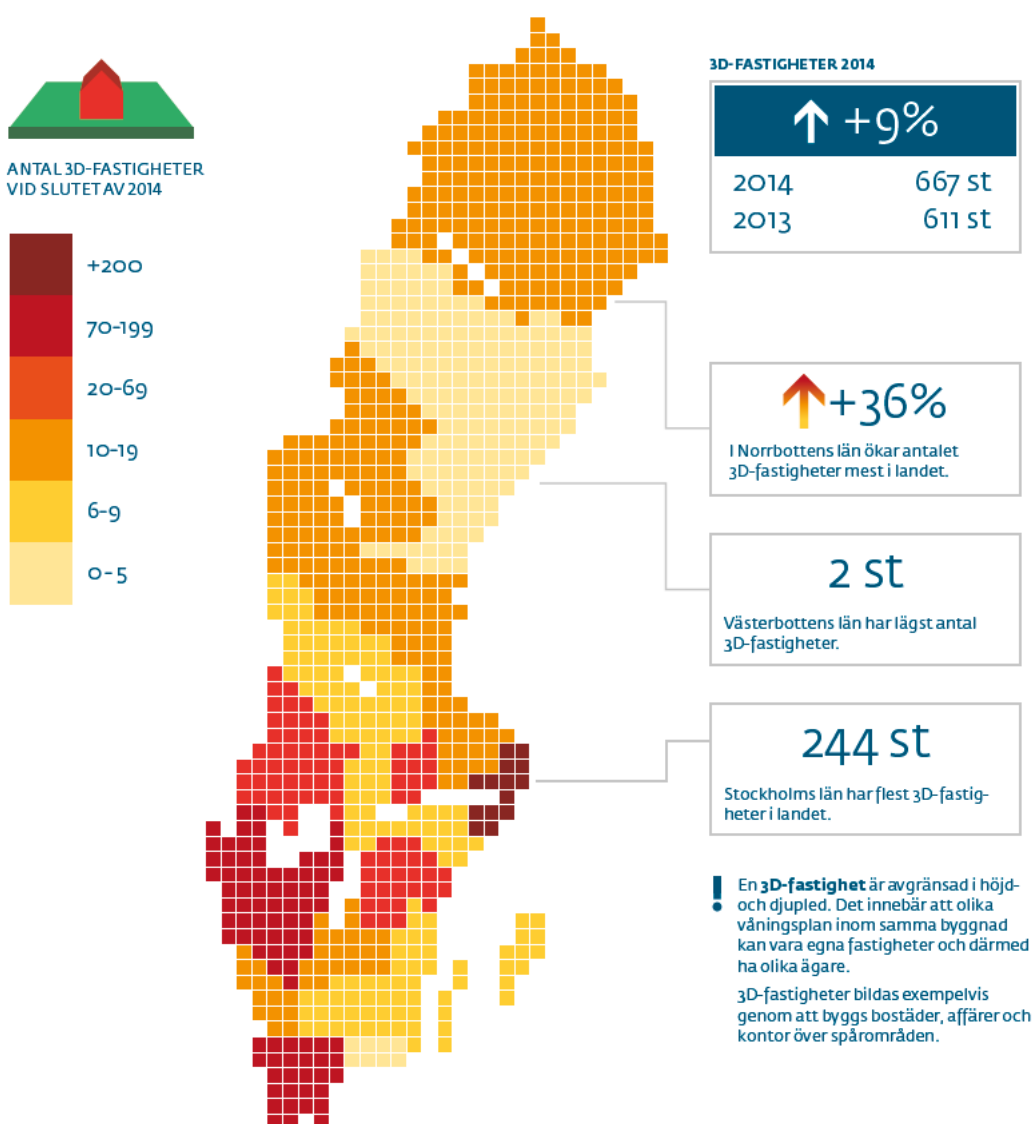


Källa: Lantmäteriet

3.2 3D fastigheter

Under år 2014 bildades det 667 stycken 3D-fastigheter vilket är ca 5 % av det totala antalet fastighetsbildningar det året. Antalet 3D-fastigheter i landet har ökat med nio procent det senaste året. Vid slutet av 2014 fanns det totalt 667 3D-fastigheter. Ökningen av 3D-fastigheter har avmattats något (i %).

Flest 3D-fastigheter, 244 stycken, finns i Stockholms län. Av dessa tillkom fyra under 2014. Västra Götalands län har näst flest med 131 stycken 3D-fastigheter. Där tillkom också flest i landet under året – nio stycken. Trea på listan är Skåne län med 78 stycken 3D-fastigheter.



Källa: Lantmäteriet

3.3 Några företag som har arbetat med 3D-fastigheter inom handel

När den nya lagstiftningen kom på plats var det engelska bolaget Boulton tidigt ute. Sedan var det lugnt i flera år när det gäller handel. På senare år har Citycon varit aktivt.

3.3.1 Boulton

Fastighetsbolaget Boulton var tidigt ute och styckade av bostäder genom 3D-bildningat främst i Fältöversten, Ringen och Högdalen. Boulton är inte längre verksamma i Sverige.

3.3.2 Citycon AB

Citycon har gjort 3D-bildningar i Liljeholmstorget och Tumba centrum med handel, bostäder mm. Citycon är en av de stora centrumägarna i Stor-Stockholm, förutom ovansående äger man också Kista Galleria, Jakobsbergs centrum och Åkersberga centrum.

3.3.3 JR Kvartersfastigheter

JR Kvartersfastigheter (JR) arbetar sedan ett par år med utveckling av kommersiella stråk, i såväl befintlig stadsmiljö som nybyggnadsprojekt. Med fokus på handel, service och upplevelser tar JR ett helhetsgrepp kring utbud och flöden i ett givet område.

Genom tredimensionell fastighetsbildning kan JR äga lokaler i gatuplan, utan att behöva förvärva hela fastigheterna. Det ger möjlighet att skapa goda förutsättningar för kommersiella aktörer att verka i gatuplan som en del av ett större sammanhang. Med en plan för hur hela området ska utvecklas kan även gatu- och torgmiljöer tas med.

I nybyggnadsprojekt vill JR komma in på ett tidigt stadium och arbeta tillsammans med kommunen redan på planstadiet. Centralt i denna typ av projekt är fortfarande möjligheten till tredimensionell fastighetsbildning.

JR arbetar med tre urvalskriterier för att delta i projekt:

1. Ytan för handel och service bör vara minst 10 000 kvm
2. Marknadsunderlaget måste till stor del ha etablerats när handeln öppnar
3. JR vill delta aktivt i planeringen av stadsdelen

JR arbetar för närvarande med tre projekt: Gasverksområdet i Norra Djurgårdsstaden, Årsta centrum i Uppsala och Frihamnen i Göteborg. Alla tre är pågående, Frihamnen har just startat. JR har där fått en markanvisning på 20 000 kvm i markplan.

3.3.4 JM AB

JM har deltagit i många 3D fastighetsbildningar under de tio år som det varit möjligt. Huvudelen av fastigheterna är bostadsrättsföreningar (brf) eller kontor med kommersiella lokaler i bottenvåningen. 3D-bildningar kan också innehålla parkeringsgarage mm.

I Torsvik på Lidingö sålde JM bottenvåningarna till en privat fastighetsägare. För Brommaplan planerar JM en 3D-bildning med bostäder, kontor, stadsdelscentrum, bussterminal och p-garage i separata fastigheter.

Lagstiftningen fungerar enligt JM bra. Det är viktigt att de olika fastighetsägarna är professionella och vet vad en 3D-bildning innebär, vilket inte alltid är fallet. Lantmäteriet är ett bra stöd i processen. Det finns också ett par bra konsulter som kan hjälpa till vid 3D-bildningar.

JMs erfarenhet är att om det skall vara attraktivt att äga och förvalta ett centrum i gatuplan, får det inte vara för litet. 10 000 kvm kan vara ett riktmärke.

Det kan också fungera bra att ha lokaler i bottenplantet på en brf, JM brukar föredra att verksamheterna upplåts med bostadsrätt, det ökar stabiliteten. Föreningen kan då också säga nej till överlåtelser (om det finns goda skäl för det). Då är det ofta inte fråga om 3D-bildningar.

JM är med de första åren som stöd till brf. JM ser till att det oftast finns femårskontrakt på plats med verksamheterna i gatuplanet, om de är hyresgäster.

NIRAS bedömer inte att JM är intresserade av att köpa bottenvåningar separat.

3.3.5 Andra byggbolag och fastighetsägare

Flertalet stora byggbolag och fastighetsägare har från tid till annan arbetat med 3D-fastighetsbildning. NIRAS bedömer inte att de stora bolagen har ett primärt intresse av att separat köpa entréplanen, t ex i ett stadsdelscentrum.

Det finns ett par företag som har stor praktisk erfarenhet av att förvalta och utveckla stadsdelscentra, men där 3D inte är en avgörande del av affärsidén. Ett sådant är Fastpartner, se vidare i NIRAS slutsatser.

4 UTMANINGAR VID 3D-FASTIGHETSBLDNING

När tredimensionella fastigheter och fastighetsutrymmen bildas måste nödvändiga rättigheter tillförsäkras som fastigheten behöver för att fungera på ett ändamålsenligt sätt. Vilka rättighetslösningar som ska väljas för att detta krav ska vara uppfyllt, är enligt lagen upp till lantmätaren att avgöra. Dock föreslår lantmäteriet att sakägarnas önskemål bör ges stor betydelse. Hur rättighetsfördelning ska ske har varit oklart sedan lagstiftningen kom. Även om lag och doktrin ger direktiv om hur detta ska ske, är det inte alltid självklart hur reglerna ska appliceras i verkligheten.

Enkätundersökningar (Lina Asplin och Sofia Henriksson, KTH 2012) har visat att de flesta fastighetsägare verkar ha förstått fastighetsindelningen och rättigheternas innebörd och att de inte hade velat ha mer inflytande i beslutandet av vilken rättighetslösning som skulle väljas.

De fastighetsägare som har uppgett att de har någon typ av problem, anser att de inte har haft någon dialog med lantmätaren om vilken rättighetslösning som skulle väljas. De önskar även att de hade haft mer inflytande i detta val. Studien visar även att de flesta är nöjda med de rättighetslösningar som har valts. Övervägande del anger att förvaltningen av gemensamhetsanläggningar och servitut och samarbetet med andra berörda fastighetsägare har fungerat bra.

Dock är det över en tredjedel av de svarande som har beskrivit någon typ av problem och de flesta av dessa är att hänföra till tredimensionell fastighetsindelning. De problem som framkommit har främst rört ofullständiga rättigheter, antingen finns ett behov av komplettering av en rättighet eller har en rättighet saknats helt. Några problem har varit att hänföra till driften av rättigheterna och i några fall har problem som rör gränsdragning mellan fastigheter framkommit.

Vilka rättigheter som ska väljas beror på förutsättningarna från fall till fall. Flexibla lösningar, som är överskådliga och där detaljeringsgraden inte är för hög, är något som bör eftersträvas för att lösningarna även ska fungera i framtiden och med nya fastighetsägare.

Det är viktigt att lantmätaren har en tidig dialog med fastighetsägaren, och att denne är lyhörd inför fastighetsägarens önskemål, för att förhindra framtida problem. Där användningsområdena är olika bör rättighetslösningarna separeras så långt det är möjligt med hänsyn till fastigheternas begränsningar. Det har även kunnat konstateras att det är viktigt att lantmätaren är extra noggrann och även, vid behov, rådgör med kollegor när denne handlägger ärenden rörande tredimensionell fastighetsbildning.

5 NIRAS SLUTSATSER

Bottenvåningar i stadsdelscentra är inte någon enkel bransch. Den mest logiska tagaren är nog oftast ägaren till bostäderna och/eller kontoren ovanpå. Det kan i fallet bostäder vara antingen en ägare till hyreslägenheter eller en bostadsrättsförening.

Om det är en brf som skall ta över är det bra om byggaren/säljaren ser till att det finns hyreskontrakt tecknade med verksamheterna, gärna femårskontrakt. JM, tex är med i förvaltningen åtminstone ett par år innan brf får överta ansvaret.

En generell lärdom från tidigare 3D-projekt är att professionella fastighetsägare anser att 3D-bildningar fungerar väl. Ändå är lantmätarens roll mycket viktig. Denna ska ju bl a fördela ansvar, kostnadsandelar mm. Ju fler oerfarna fastighetsägare som är med i ett projekt, desto mer avgörande blir lantmätarens roll.

JR kan vara ett bra alternativ, men NIRAS bedömer att de möjliga kommersiella ytorna, vid sidan av Sickla köpkvarter och Nacka Forum, är för små för att JR skall komma ifråga.

Avgörande för en tagare av enbart gatuplanet i en stadsdel (eller en central del av stadsdelen) är att det finns en affärsmässig logik i att äga och förvalta bottenvåningarna. I Sickla kan det vara Atrium Ljungberg. För dem kan det vara bra att samordna utbudet i stadsdelen. Samtidigt är det inte säkert att Atrium Ljungberg är intresserade av att "konkurrera med sig själva" och sprida ut verksamheterna i gatuplan över en betydligt större yta än vad de har idag. Nacka kommun kan/bör resonera med Atrium Ljungberg om saken.

Samma resonemang kan föras med Unibail-Rodamco i anslutning till framtida Nacka centrum.

Annars är nog som nämnts ägaren till bostäderna den mest logiska parten, och då är ofta inte 3D aktuellt. Ju större förvaltningsobjekt, desto bättre. Ju noggrannare kommunen har varit med att se till att de gatuplansverksamheter man planerar för, verkligen ligger i bra stråk och som fungerar (för butiker, restauranger mm) desto bättre är förutsättningarna för att det långsiktigt skall gå bra att förvalta och utveckla fastigheter-na. Särskilt små fastighetsägare med begränsad ekonomi kan få problem med lokaler i dåliga lägen. Till slut hyr en svag fastighetsägare ut till "vem som helst" även till verksamheter som inte är till nytta för stadsdelen.

Det finns som nämnts fastighetsägare som arbetar mycket med att förvalta och utveckla stadsdelscentra, men där 3D inte är en avgörande del av affärsidén. En sådan är Fastpartner. De äger bl a Märsta, Tensta, Rinkeby och Hässelby gård. En stor del av ägandet är handel men det är också offentlig service, både i gatuplan och högre upp i fastigheterna. Ägandet på de övre planen är en viktig del av den totala ekonomin.

Fastpartner ser positivt på att äga och utveckla mindre centra, även i nya stadsdelar. En fördel med nya områden är att man kan vara med och påverka planeringen av handel och service från början. Man arbetar just nu med utbyggnader av handeln både i Märsta och i Hässelby gård.

I Järla bedömer NIRAS att det finns förutsättningar för ett litet stadsdelscentrum. Detta gäller oavsett om man gör en 3D-bildning eller inte. Här är det särskilt viktigt med en omsorgsfull planering med tanke på:

1. Konkurrensen från Nacka Forum och Sickla
2. Att det kan behövas i vart fall en stor lokal (dagligvaror) och troligen ytterligare ett par stora lokaler
3. Stråk och platsbildningar
4. Kontakten med befintliga bostadsområden, t ex Järla sjö.