

Stadskontoret
Box 8110
104 20 STOCKHOLM

Den kommunala lantmäterimyndigheten är en förutsättning för att nå regeringens mål om nya bostäder

Nacka kommun har inom sin organisation en kommunal lantmäterimyndighet. Med anledning av regeringens beslut den 19 januari 2017 att uppdra till Stadskontoret att utvärdera organiseringen av fastighetsbildningen mm (N2017/00405/SUBT) vill Nacka kommun lyfta fram följande som underlag för Stadskontorets utvärdering.

Nacka kommun ska i sitt kommunala uppdrag ta fram förutsättningar för bostäder för ytterligare 40 000 människor inom kommunens geografiska område fram till år 2030. Det är av stor betydelse för kommunens möjligheter att uppnå detta att kommunen kan påverka dimensioneringen av de resurser som finns för lantmäteriförrättningar, genom att ansvara för en lantmäterimyndighet. Den kompetens det innebär att ha aktiv förrättningskunskap tillgänglig inom planprocessen ger förutsättningar för snabbare genomförande av de fastighetsbildningar som ska ske efter att en detaljplan har antagits. Kommunen kan utveckla arbetssätten så att de motsvarar fastighetsägarnas förväntningar på en snabb och effektiv handläggning utifrån de förhållanden som råder i kommunen. En statlig lantmäterimyndighet kan fördela och dimensionera sina resurser efter andra måttstockar och parametrar. Detta får effekter för hur arbetssätt och handläggningsmetoder utvecklas.

Nacka vill med redovisningen nedan rent praktiskt visa på vilka sätt den kommunala lantmäterimyndigheten ger förutsättningar för att bland annat nå regeringens mål om nya bostäder.

Utvecklade arbetssätt med parallella processer i stället för stafettpinne

Traditionellt är stadsutvecklingsprocessen uppbyggd med stafettpinningar där planarkitekt efter att en detaljplan vunnit laga kraft lämnar över stafettpippen till en förrättningslantmätare. Efter genomförd lantmäteriförrättning lämnas sedan pinnen vidare till bygglovshandläggare.

De ansvariga för stadsutvecklingsprocessen i Nacka har gemensamt med kommunala lantmäterimyndigheten arbetat fram processer för att, då det är lämpligt, påbörja handläggning av lantmäteriförrättningar under pågående planarbete. Det innebär att



förrättningshandläggningen många gånger kan påbörjas parallellt med detaljplanearbetet och därmed vinna dyrbar genomförandetid. På samma sätt kan bygglovshanteringen, likaså där det är lämpligt, påbörjas parallellt med pågående lantmäteri-förrättning.

För att det ska vara möjligt med parallella processer krävs ett proaktivt agerande från förrättningslantmäternas. Detta är möjligt genom att de är med tidigt i stadsbyggnadsprojekten, där en av uppgifterna är att bevaka vilka lantmäteri-förrättningar som kan påbörjas parallellt. Tack vare nära samarbete mellan förrättningslantmätare, kartingenjör och bygglovhandläggare kan även framtagande av nybyggnadskarta i vissa fall påbörjas parallellt med förrättningshandläggning.

Proaktiv fastighetsbildning

Den kommunala lantmäterienheten är med och utreder och bevakar osäkra gränser och andra otydliga förhållanden i de områden som inom 1-3 år ska detaljplaneläggas. Den viktigaste anledningen till att man ska utreda osäkra gränser i ett tidigt skede i planprocessen är att nya planbestämmelser ska ritas på ett säkert underlag, det vill säga en grundkarta med säkra fastighetsgränser. Om en ny detaljplan ritas på en grundkarta med osäkra fastighetsgränser är risken stor att kommande fastighetsbildningar för att genomföra detaljplanen försvåras, tar längre tid och kostar mer pengar. I de fall där lantmäteri-myndigheten anser att fastighetsgränserna är osäkra informeras kommunen och/eller exploatören om vilka konsekvenser det kan medföra för kommande genomförande av detaljplanen.

Huvudregeln i fastighetsbildningslagen är att den markägare som är direkt berörd av en osäker fastighetsgräns är behörig att ansöka om fastighetsbestämning. Möjligheten finns dock också för en kommun att ansöka om fastighetsbestämning för ett område inför planarbete trots att den inte är markägare. Lantmäteri-myndigheten i Nacka informerar och uppmuntrar kommunen att ansöka om fastighetsbestämning inför planläggning, i de fall ett område som ska planläggas har osäkra fastighetsgränser. Detta arbetssätt medför mer rättssäkra detaljplaner och att riskerna för ett försvårat och utdraget fastighetsrättsligt genomförande av detaljplanen minskar. Att det finns en kommunal lantmäteri-myndighet i Nacka är en förutsättning för utvecklandet och utövandet av detta arbetssätt.

Dimensionering utifrån lokala behov

Med en kommunal lantmäteri-myndighet inom kommunens organisation har Nacka kommun egen rådighet över att anställa så mycket personal som anses nödvändigt. Är handläggningstiden för lantmäteri-förrättningar vara för lång kan fler handläggare anställas. Det är något som kommunen inte kan påverka alls om myndigheten var statlig.

Kommunen arbetar proaktivt för att vara en attraktiv arbetsgivare och besöker universitet och arbetsmarknadsdagar för att knyta kontakter med studenter och arbetar även aktivt med både praktik- och traineeprogram.



Lokalkännedom ger kortare handläggningstider

Förrättningslantmätarna i Nacka har en unik lokalkännedom och många specialiserar sig även i specifika områden där kommunen planlägger och antar flera detaljplaner för utveckling av Nacka stad och lokala centra, exempelvis Kvarnholmen eller Nacka strand. Att en och samma förrättningslantmätare handlägger merparten av ärendena inom ett område medför även fördelar utifrån ett kundperspektiv, då många stora byggherrar får samma handläggare eftersom de ofta verkar i samma område. Handläggningen kan ofta gå snabbare om förrättningslantmätaren har en god inblick i området och känner till dess förutsättningar. En handläggare som återkommande genomför lantmäteriförrättningar inom ett visst område får bra kännedom om till exempel innehållet i gällande detaljplaner, VA-situationen och vilka rättigheter som man behöver ta hänsyn till inom området. I och med att det finns en kommunal lantmäterimyndighet i Nacka har myndigheten själv möjlighet att organisera sig och fördela ärenden på detta sätt för att öka effektiviteten i handläggningen.

Den statliga lantmäterimyndigheten har en bred kompetens inom landsbygd och tätorter. Nacka som bygger stad har andra typer av förrättningar och därmed andra utmaningar. För att möta det behovet har kommunala lantmäterimyndigheten i Nacka en tät dialog med övriga kommunala lantmäterimyndigheter både i regionen och i övriga landet för utvecklingsfrågor som rör just stadsutveckling.

Främjar kvalitetshöjande samarbete

Den kommunala lantmäterimyndigheten främjar kvalitetshöjande samarbete inom stadsutvecklingsprocessen. Förrättningslantmätarna sprider fastighetsrättslig kompetens till närliggande kompetenser, ett viktigt exempel här är kunskapen om fastigheters ursprung och gränser som källa till osäkerhet. I Nacka är det självklart för mätningssingenjörer och kartingenjörer att göra en fastighetsutredning inför ett mätuppdrag eller inför en leverans av en nybyggnadskarta. Även bygglovshandläggare, exploateringsingenjörer och planarkitekter har bra kännedom om detta. Kunskapsnivån inom fastighetsrätt hålls hög genom hela stadsutvecklingsprocessen tack vare att den kommunala lantmäterimyndigheten är med och bevakar frågan.

I och med att Nacka har en kommunal lantmäterimyndighet kan kommunen själv välja hur mycket service som ska ges till kommuninvånarna. Förutom intern kommunikation mellan olika kompetenser svarar den kommunala lantmäterimyndigheten via mail och telefon på frågor som rör fastighetsbildning från kommunens invånare, intresserade exploitörer och tjänstemän.

Nacka dag som ovan

Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör