

Svefa Guide

Effektiva detaljplaner ur ett
fastighetsbildningsperspektiv



SVEFA



Undvik fallgropar - Så lyckas du med detaljplanens genomförande

Detaljplanen är ett centralt verktyg för att styra användningen av mark och vatten samt hur områden ska bebyggas. För att undvika problem är det avgörande att både kommun och markägare/exploatörer säkerställer planens genomförbarhet redan från början. Misslyckas detta kan det leda till dyra och tidskrävande konsekvenser som fastighetsbildningsproblem, rättsosäkra avtal eller behov av att ändra planen i efterhand.

Med vår guide får du praktiska tips för att lyckas genom hela planprocessen:

1. Utred befintliga gränser och rättigheter

Innan detaljplanen fastställs är det viktigt att undersöka kvaliteten på befintliga fastighetsgränser samt identifiera vilka servitut och gemensamhetsanläggningar som finns i området. Detta gör det möjligt att placera nya plangränser korrekt. I vissa fall kan en fastighetsbestämning behövas, och avtal med rättighetshavare kan krävas för att möjliggöra planerad bebyggelse.

Varför är det viktigt?

Om befintliga rättigheter hanteras först efter att planen antagits kan det bli både dyrt och leda till stora förseningar. Säkerställ därför att fastighetsförteckningen är noggrant granskad och korrekt upprättad.

2. Skilj tydligt mellan allmän och enskild användning

För att undvika missförstånd och konflikter om ansvarsfördelningen mellan kommun och markägare är det viktigt att skilja mellan allmän och enskild användning i detaljplanen. Exempelvis bör gränsen mellan allmän plats och kvartersmark vara tydligt definierad. Om en gata eller ett torg ska underbyggas med privata anläggningar måste detta framgå i planbestämmelserna.

3. Se till att planbestämmelser stödjer fastighetsbildning

Fastighetsbildning får aldrig strida mot detaljplanen. Därför måste planbestämmelserna säkerställa att den tänkta fastighetsbildningen är möjlig. Ett vanligt problem är att användningsbestämmelser eller egenskapsbestämmelser sätter hinder för tredimensionell fastighetsbildning.

Svefas tips:

Fokusera på att reglera byggrätter och exploateringsgrad, snarare än att försöka detaljstyra antalet tillåtna fastigheter. Det ger större flexibilitet och minskar risken för problem.

4. Placera plangränser med eftertanke

Planens gränser måste i många fall anpassas efter befintliga fastighetsgränser, särskilt mellan allmän plats och kvartersmark. Om plangränser läggs på ett sätt som kräver många små fastighetsregleringar, kan det medföra onödiga kostnader och tidsåtgång.

Så skapar du effektiv placering av plangränser:

- Undvik att lägga användningsgränser precis intill befintliga fastighetsgränser om det inte är nödvändigt.
- Minimera antalet brytpunkter i gränser som ska bilda bågar. Detta minskar antalet gränsrör som behöver sättas ut och förenklar lantmäteriförrättningen.

Svefas smarta tips för en smidigare genomförandeprocess

1. Tänk fastighetsbildning tidigt i processen

Vilka fastigheter vill ni kunna bilda? Finns stöd i planen för detta?

2. Planera för framtida ägande och drift av anläggningar.

Vem ska äga och driva anläggningarna i området på lång sikt?

3. Använd en korrekt och uppdaterad grundkarta

Säkerställ att befintliga gränser är av hög kvalitet och att en korrekt fastighetsförteckning finns.

4. Placera plangränser strategiskt för att undvika komplexa justeringar senare.

Gränsernas placering påverkar fastighetsbildningen direkt - var medveten om konsekvenserna.

En välplanerad detaljplaneprocess sparar både tid och pengar. Följ våra tips och ta kontroll över genomförandet - för en smidigare och mer effektiv planering!

Vi finns på plats lokalt över hela Sverige



Stockholm

Huvudkontor
Mäster Samuelsgatan 60
Box 3316
103 66 Stockholm
Tel: 010-603 86 00

Falun

Pelle Bergs Backe 3
791 50 Falun

Gävle

Hamiltongatan 3
802 66 Gävle

Göteborg

Ullevigatan 19
411 40 Göteborg

Härnösand

Brunnshusgatan 6
871 31 Härnösand

Jönköping

Södra Strandgatan 3
553 20 Jönköping

Karlstad

Våxnäsgatan 3, 2 tr
653 40 Karlstad

Kungsbacka

Norra Torggatan 1
434 30 Kungsbacka

Luleå

Box 11034
976 27 Luleå

Malmö

Nordenskiöldsgatan 6
211 19 Malmö

Mora

Strandgatan 8
792 30 Mora

Norrköping

Skolgatan 1B
602 25 Norrköping

Sundsvall

Sjögatan 23
852 34 Sundsvall

Umeå

Renmarkstorget 10
903 26 Umeå

Vänersborg

Sundsgatan 16
462 33 Vänersborg

Växjö

Videum Science Park
Framtidsvägen 10, 1 tr
351 96 Växjö

Örebro

Vasastrand 11
Box 493
701 49 Örebro

Östersund

Postgränd 8A
831 30 Östersund



Svefa erbjuder spetskompetens och kvalificerad rådgivning inom värdering & analys, hyresgästrådgivning, samhällsbyggnad & fastighetsutveckling, strategisk & operativ förvaltningsrådgivning, strategiskt affärsstöd samt transaktionsrådgivning. Tillsammans är vi över 250 medarbetare fördelade på kontor från Malmö i söder till Luleå i norr. Svefa omsätter årligen 400 MSEK. Bland våra uppdragsgivare finns allt från stora fastighets- och energibolag, investerare, byggbolag, banker, myndigheter och kommuner till mindre lokala fastighetsaktörer som alla uppskattar vår kombination av fastighetskompetens och affärsintelligens.