

Underlag för tredimensionell fastighetsbildning (3D)

Vid bildande av tredimensionellt avgränsade fastigheter (3D-fastigheter) eller fastighetsutrymmen (3D-utrymmen) ska nya fastighetsgränser läge redovisas både i kartor/ritningar och verbalt i text. Redovisningen sammanställs av Förrättningslantmätaren i en förrättningsakt där samtliga nya fastighetsgränser definieras i tre dimensioner (plan, horisontalt och vertikalt).

Det är därför av stor vikt att Förrättningslantmätaren erhåller **tydlig information** om hur den tredimensionellt avgränsade fastigheten/utrymmet ska utformas för att resultatet ska bli så lättläst och förståeligt över tid som möjligt.

Nedan sammanställs ett antal punkter som du som exploatör/fastighetsägare kan fundera över och förbereda om du avser ansöka om lantmäteriförrättning med 3D-fastighetsbildande verkan.

Avgränsning av tredimensionell fastighet/utrymme

Beskrivning av 3D-fastighet/3D-utrymme på kartor/ritningar

- Analoga ritningar - i såväl plan som i sektion där nya 2D- och 3D-gränser samt befintliga fastighetsgränser finns redovisade. Gränser för 3D-fastigheten/-utrymmet definieras genom den befintliga anläggningen alternativt bygglövsritning/projekteringshandling.
3D-fastighet/utrymme redovisas lämpligen i enlighet med exempelritning på nästa sida.
OBS! Tänk på att materialet skal användas för en analog akt. Ritningar i max A3-format är därför önskvärt.
- Digitalt material i form av dwg/dxf-filer innehållande samma information som enligt punkten ovan.
- Ritningar för befintliga byggnader som ska utgöra 3D-fastighet/-utrymme ska innehålla höjdangivelser där lägsta respektive högsta höjd i plan anges.
OBS. Missa inte att ange höjder för eventuella brytpunkter i en konstruktion såsom in- eller utskjutande byggnadsdetaljer.
- Foton eller 3D-modell som komplement till ritningar är önskvärt.

Analoga ritningar och digitalt material ska redovisas i koordinatsystem Sweref99 och höjdsystem RH2000. För Göteborg gäller specifikt Sweref99 12 00 som koordinatsystem.

Beskrivning av 3D-fastighet/3D-utrymme i text

- Vilket är ändamålet med 3D-fastigheten/-utrymmet?
- Var i konstruktionen (vägg/golv/tak) ska ny gräns dras? – redovisning krävs i horisontalt plan respektive vertikalt plan. Vanlig förekommande gränsdragning är t ex mitt i bjälklag, längs med fasad eller mitt i innervägg.
- Brandskyddsdokumentation

Varje ärende är unikt. Förrättningslantmätaren är behjälplig med att utforma ditt ärende utefter dina behov. Ta kontakt med Lantmäterimyndigheten för vidare dialog.

Gemensamma/enskilda utrymmen och anläggningar

Fundera över hur funktioner enligt exempellista nedan påverkas av fastighetsbildningen,

- Ska något/några av funktionerna nyttjas gemensamt av två eller flera fastigheter?
- Ska något/några av funktionerna tillgodoses inom annans fastighet?

Troligtvis finns även ytterligare funktioner som är specifika för just din fastighet, det är viktigt att samtliga behov kartläggs i samband med förrättning för att kunna skapa ändamålsenliga 3D-fastigheter/-utrymmen med behövliga servitut och gemensamhetsanläggningar.

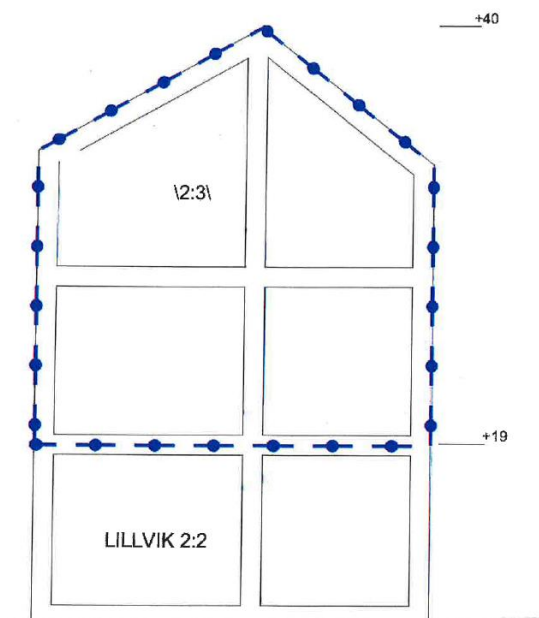
Se över vad ni har tillgång till för ritningar/digitalt material över hur funktioner enligt nedan är konstruerade i din fastighet. Fundera också över var överlämning/gränsdragning mellan enskild/gemensam/kommunal anläggning sker samt vilka element som ingår i vardera funktion.

- | | |
|--------------------------------|---------------------------|
| • Drick-, spill- och dagvatten | • Trapphus, hissar |
| • Sprinkler | • Utrymningsvägar |
| • Värme | • Kommunikationsutrymmen |
| • Kyla | • Gårdar |
| • Ventilation | • Soppantering |
| • El | • Brandgasventilation |
| • Tele | • Tillträde för underhåll |
| • Datasystem/IT | • Tekniska utrymmen |
| • Passagekontroll | • Grundläggning |
| • Övriga installationer | • Bärande konstruktion |
| • Tvättstuga | • Ytskikt |
| • Förråd | • Golv/tak |
| • Entréer | • Annat... |

Underhåll och drift av gemensamma utrymmen

När du lokaliserat vilka funktioner som måste tillgodoses gemensamt mellan flera fastigheter/3D-fastigheter, fundera då över hur stor andel som vardera fastighet bör ha i anläggningens användande samt underhåll och dess drift.

Exempleritning – Avstyckning av en 3D-fastighet



3D-fastighet Lillvik \2:3\ avstyckas från Lillvik 2:2.

Gränsdragning längs utsida konstruktion samt mitt i bjälklag mellan våningsplan 1 och 2.

± höjder angivna för lägsta och högsta höjd över nollplanet (RH2000)