

Structor

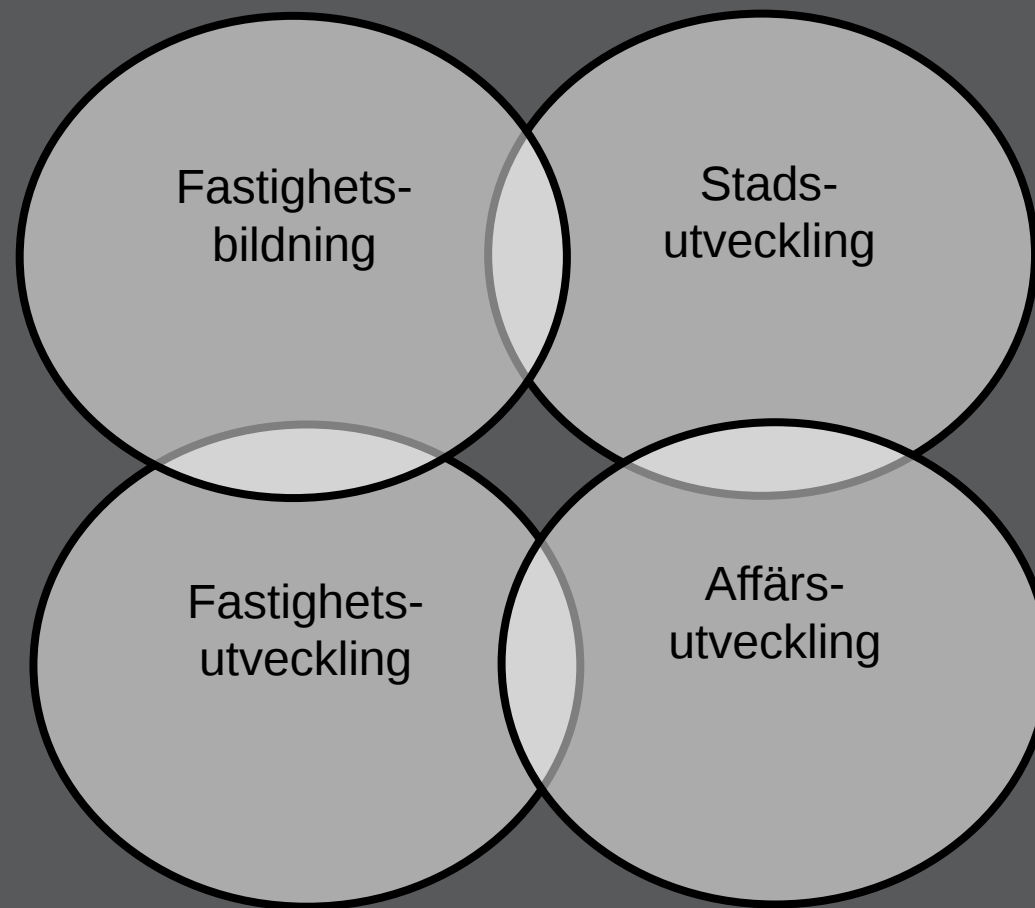


LANTMÄTERI OCH EXPLOATERING

VILKEN EFFEKT FÅR VÅRA HANDLINGAR OCH TOLKNINGAR?

Structor FM Projektutveckling AB
2018-11-22

Structor FM Projektutveckling





- Svenska kyrkan äger ca 3400 kyrkor
- Ännu fler fastigheter
- Tillgång eller kostnad?



Vad är en fastighet?

- Hela Sverige är indelat i fastigheter
- Definition
- 1 kap. 1 JB

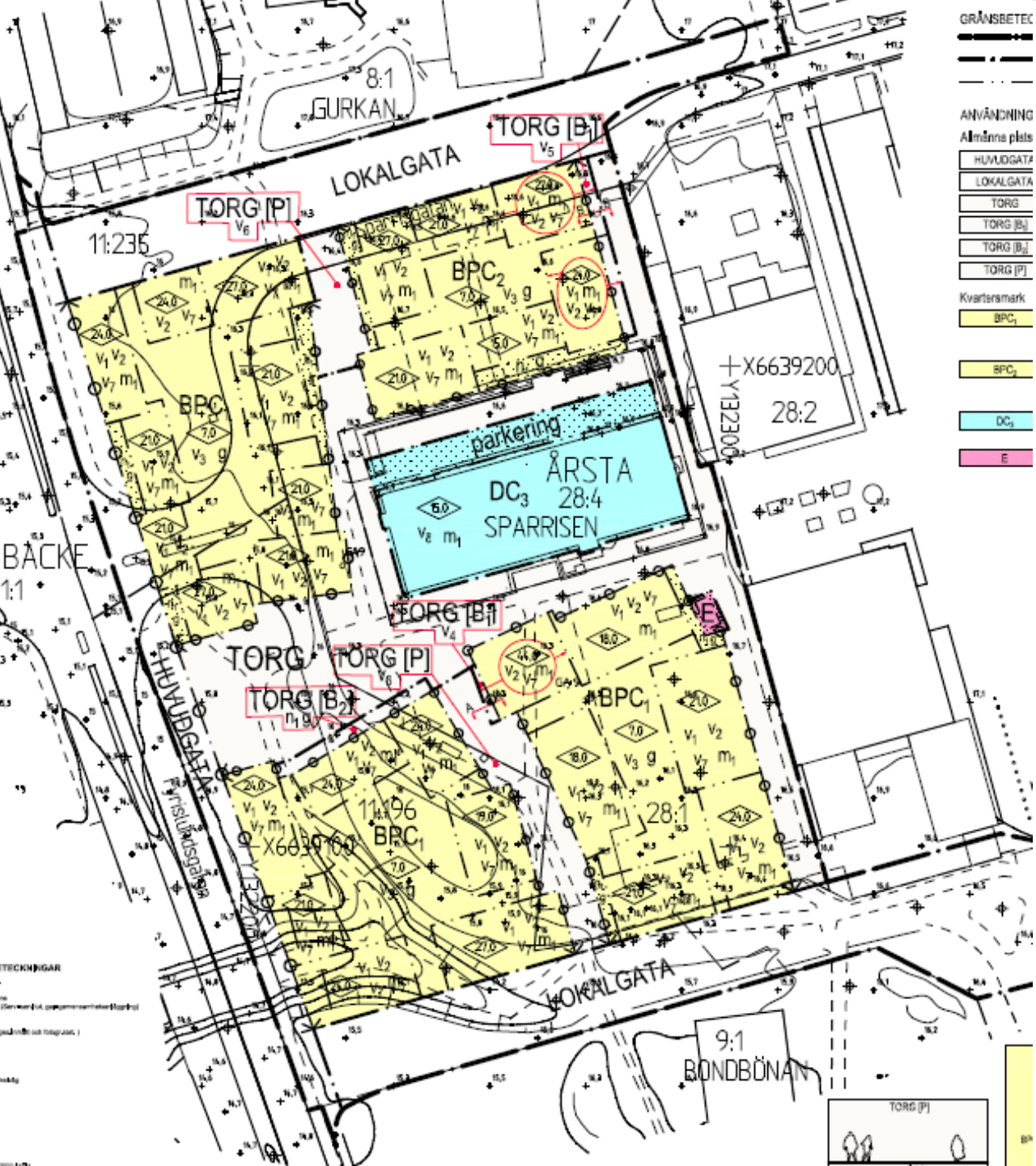
Fast egendom är jord. Denna är indelad i fastigheter. En fastighet kan avgränsas antingen horisontellt eller både horisontellt och vertikalt. Om fastighetsindelning finns särskilda bestämmelser. Sämjedelning är utan verkan.

LANTMÄTERIFÖRRÄTTNING

- Fastigheter ny- eller ombildas
- Sker hos en lantmäterimyndighet
- Avstyckning
- Klyvning
- Sammanläggning
- Fastighetsreglering

LANTMÄTERIFÖRRÄTTNING

- Bildande av servitut
- Inrättande av gemensamhetsanläggningar
- Bildande av samfälligheter
- Bildande av ledningsrätter
- FBL, AL, LL
- JB, ExL m.fl.



Planer

- Översiktsplan
- Detaljplan
- Områdesbestämmelser
- Fastighetsplan
- Regionplan

DETALJPLAN

- Plan- och bygglagen (2010:900) (PBL)
- Behov av samordning av bebyggelse, infrastruktur, grönområden etc.
- "Rättslig stabilitet"
- Medborgarinflytande genom planprocessen
- Underlag för beslut om bygglov och tillstånd
- Medför såväl rättigheter som skyldigheter

VAD REGLERAS?

- Användningen, kvartersmark & allmän plats
- Placering, utformning, färg och form
- Exploateringsgrad
- Skyddsanordningar för t.ex. buller
- Skyddsbestämmelser och rivningsförbud
- Mer eller mindre "flexibla" planer



Fastighetsrättsliga avtal

- Servitut
- Nyttjanderätt
- Arrende
- Tomträtt
- Hyra



Hur skapar vi ökade fastighetsvärden?

- Nya bygggrätter
- Hög nyttjandegrad



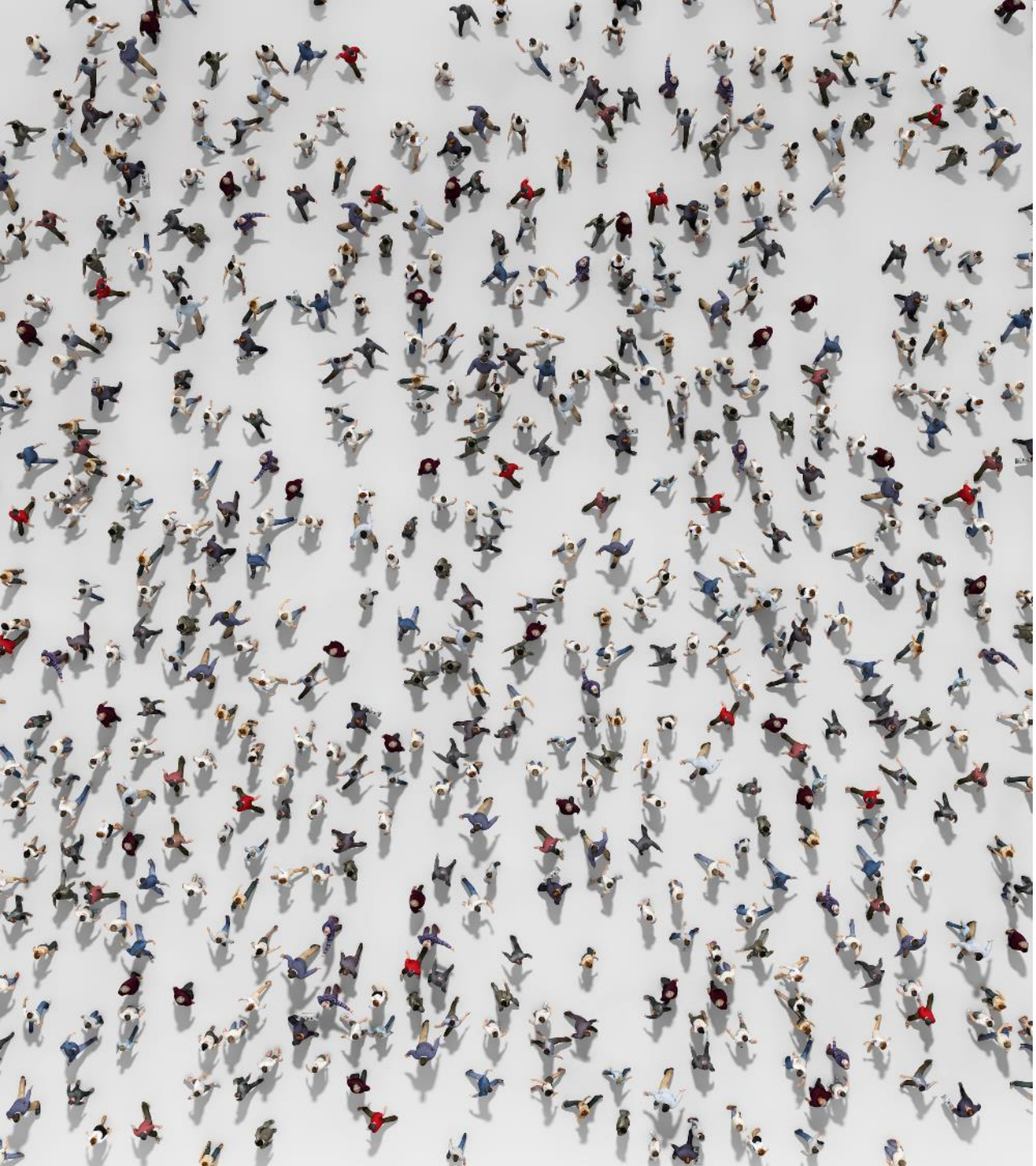
Vad är fastighetsvärde?

- Det mest sannolika priset vid en försäljning på öppna marknaden
- Ett nuvarande värde av framtida avkastning från fortsatt användning/ägande



Värderingsmodell

- Ortprismetoden
 - *jämförelseobjekt*
- Nuvärdesmetoden
 - *Kassaflöde och avkastning*
- Produktionskostnadsmetoden
 - *Kostnad för återanskaffning*



- Nya förutsättningar i vår omvärld
- Fastighetsrättsliga förutsättningar
- Vilken potential har Svenska kyrkans fastigheter?



- Förutsättningar utifrån församlingens/stiftets vision
- Bygga nytt
- Riva
- Ändra användning

VAD HAR VI ATT FÖRHÅLLA OSS TILL?

Omfattande regelverk:

Plan- och bygglagen

Miljöbalken

Kulturmiljölagen

Fastighetsbildningslagen

Jordabalken

Myndighets och domstols tolkning

- Förutsättningarna idag
- Rättigheter och belastningar
- Planförutsättningar
- Kulturmiljö, bevarandekrav
- Närområdets utveckling
- Omvärldsanalys

ANALYS OCH VÄRDERING

- Jämförelser mellan nuvarande och potentiell framtida användning
- I kombination med anpassning till verksamheten idag och på sikt

TACK!

viktor.bjelvenfeldt@structor.se