

Handläggare
Malin Lagerholm
Telefon: 08-50827097**Till**
Fastighetsnämnden
2026-09-29

Skrivelse om tredimensionell fastighetsbildning

Svar på skrivelse

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner och överlämnar fastighetskontorets tjänsteutlåtande som svar på skrivelsen.

Ärendet

Bakgrund

Fastighetsnämnden har mottagit en skrivelse från Henrik Virro m.fl. (M) och Hansi Karppinen (L) som lämnats till fastighetskontoret för beredning. Skriftställarna efterfrågar en redogörelse angående tredimensionell fastighetsbildning. Nedan svarar kontoret på ställda frågor.

Kontorets analys

Fråga 1

I vilka projekt arbetar fastighetskontoret med att se över möjligheterna till tredimensionell fastighetsbildning?

Svar fråga 1

Att 3D-bilda en fastighet innebär att man juridiskt delar upp en byggnad i flera separata fastigheter. Det gör det möjligt för olika ägare att äga olika delar, till exempel att en bostadsrättsförening äger lägenheterna och ett företag äger bottenvåningens butiker, trots att de är i samma byggnad. För att genomföra en 3D-bildning fordras en komplex process via Lantmäteriet.

Kontoret är i en process för att ombilda fastigheten Dalen 20 som förutom seniorbostäder även inrymmer Sandsborgsbadet. I dagsläget ägs fastigheten av Micasa Fastigheter AB. En 3D-bildning skulle ge kontoret rådighet över badanläggningen och möjlighet att genomföra nödvändiga renoveringar.

Även diskussioner om att 3D-bilda fastigheten Gjutmästaren 6, Ulvsunda idrottscentrum, som ägs av S:t Erik Markutveckling AB pågår.

Kontoret har tidigare erfarenheter gällande 3D-bildning bland annat från Sjöstadshallen och Engelbrektshallen. Kortfattat kan kontoret konstatera att 3D-bildning genererar en komplicerad förvaltning då exempelvis gemensamhetsanläggningar, servitut, underhållsansvar, värme, sophantering, vatten och avlopp behöver regleras samt kostnader fördelas i samförstånd med samtliga fastighetsägare. Gränsdragning vid till exempel uppkomna skador kan generera långdragna förhandlingar mellan fastighetsägare då det är svårt att i förväg reglera alla tänkbara problem som kan uppkomma i byggnaden.

Fråga 2

Arbetar man med frågan inför framtida fastighetsprojekt så att man kan få in idrottsanläggningar i exempelvis kontorslokaler?

Svar fråga 2

Den typen av lösningar kan komma att beaktas i framtida stadsbyggnadsprojekt. Om frågan om 3D-bildning aktualiseras medverkar kontoret i dialog med till exempel exploateringskontoret och idrottsförvaltningen. Kontorets tidigare erfarenheter av 3D-bildning, bland annat från Sjöstadshallen och Engelbrektshallen, visar samtidigt vikten av att bedöma lämpligheten från fall till fall och väga fördelarna med en sådan lösning mot de mer komplexa fastighets-, gränsdragnings- och förvaltningsfrågor som kan uppstå på lång sikt.

Slut

Bilagor

1. Skrivelsen

-

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2026-09-15
Carina Jonsson, Avdelningschef	2026-09-15