



GRUNDKARTAN

ÄR GRUNDLÄGGANDE FÖR EN
KVALITETSSÄKRAD PROCESS

PELLAS MATS ANDERSSON
LANTMÄTERIET
KVALITETSUTVECKLING FASTIGHET
FALUN

LANTMÄTERIET

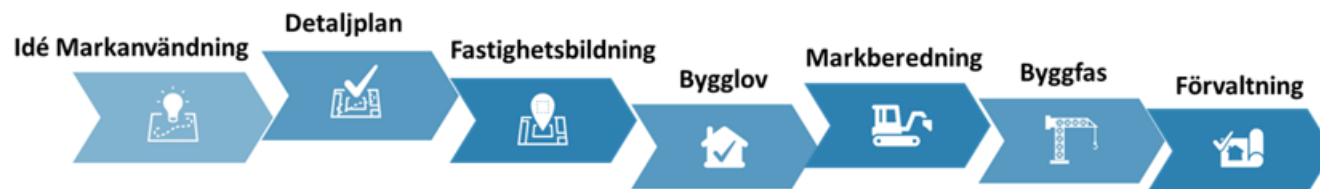


En kvalitetssäkrad Grundkarta bidrar till

- En smidig process för detaljplaner
- Enklare fastighetsbildning enligt plan
- Enklare hantering av bygglov

HAR NI SETT DEN FÖRUT?

INFRASTRUKTUR FÖR NATIONELLT TILLGÄNGLIGGÖRANDE



nuläget

- en digitalt "bruten"
sambandsbyggnadsprocess



målbild

- en digitalt obruten
sambandsbyggnadsprocess



HMK

- handbok i mät- och kartfrågor

Digital grundkarta

2021

3	Beställning och genomförande.....	11
3.1	Leveranser och dokumentation.....	12
3.2	Planområde och grundkarteområde samt kartutdrag	14
3.3	Objekt av vikt för lägesplacering av planbestämmelser	16
3.4	Lägesbestämning.....	16
3.5	Topografi.....	20
3.6	Fastighetsförhållanden.....	23
3.6.1	Fastighetsutredning för digital grundkarta	25
3.6.2	Uppdatering av fastighetsregistret.....	29

En bra början är att se filmerna

[Över gränsen - Lantmäteriet](#)

[Vet du vad du äger? - Lantmäteriet](#)

Passa på att gå kursen som är gratis!

[HMK: En orientering i digital grundkarta - Open catalogue](#)

Ett utdrag ur HMK-Grundkarta 2021

Grundkartan – ett rättssäkert underlag En fastighetsutredning görs i syfte att skapa ett rättssäkert underlag för detaljplanearbete. Registerkartan har inte någon rättsverkan och geometrierna har stora variationer i lägesosäkerhet, från någon cm till 10-tals meter. Det är gränsmarkeringen på marken med tillhörande förrättningsakt och förrättningskarta som har rättsverkan. Vid fastighetsutredning för grundkarta: - identifieras fel och brister i fastighetsregistret jämfört med förrättningsakterna. Fel och brister kan avse både förekomst av objekt och geometriers kvalitet - identifieras inskrivna avtalsrättigheter och vissa fastighetsförhållanden som inte redovisas i fastighetsregistret. De ges en geometri så att planhandläggaren kan uppmärksamma förekomsten i digitala grundkartan. Se filmerna "Över gränsen" (Referens [17]) och "Vet du vad du äger?" (Referens [18]) och för ytterligare tydliggörande kring fastighetsutredning.

Digitala Registerkartan

- Registerkartan har ingen rättsverkan!
- Kartan är ett hjälpmedel som visar fastigheters läge relativt varandra och inte exakta position.
- Stora skillnader kan förekomma speciellt på landsbygden där det inte skett så mycket förändringar i fastighetsindelningen men kan även finnas i tätort som beror på andra orsaker.
- Kartan kan i vissa fall skilja sig tiotals meter från verkligheten.

Hur är registerkartan uppbyggd från början?

År 1992 beslutade Lantmäteriet att göra en omfattande satsning på att bygga upp en digital databas över hela Sverige, den s.k. Forcerade DatabasUppbyggnaden (FDU).

Digitaliseringen av registerkartan gjordes med ekonomiskt stöd genom intressentsamverkan med Televerket (Telia), Vattenfall AB, Vägverket (Trafikverket) samt vissa kommuner via avgifter. Det var ca 20 000 kartblad i plast som digitaliserades av.

Registerkartan har producerats och ajourförts med olika metoder och underlag under en lång tid och därför är lägesnoggrannheten av **mycket** varierande kvalitet.



Kvalitetsutveckling Fastighet (KUF)

Det började som en förstudie i början av 2000 talet som sedan vart ett projekt som hette ALBIN. Från 2009 permanentades de kvalitetshöjande insatserna under namnet Kvalitetsutveckling Fastighet (KUF)

KUF består av tre delar som verkar över hela landet:

- Fastighet
- **Geometri**
- Rättighet

Geometrigruppen jobbar med kommunerna inom tre områden:

- DRK-Avtal
- **Samverkan**
- Synkronisering

Det jobbas också, i mån av tid med eget material t ex stora akter.

Fastighetsfakta

- Det finns över 3,5 miljoner fastigheter i Sverige
- Värdet av dessa beräknas vara drygt 10 000 miljarder kronor

Lagstiftningen, gränser och gränspunkter

JORDABALKEN

- **3§** Gräns som blivit lagligen bestämd har den sträckning som utmärkts på marken i laga ordning. Kan utmärkningen ej längre fastställas med säkerhet, har gränsen den sträckning som med ledning av förrättningskarta jämte handlingar, innehav och andra omständigheter kan antagas ha varit åsyftad. Om gränsens sträckning ej utmärkts på marken i laga ordning, har gränsen den sträckning som framgår av karta och handlingar.
- **4§** Har gräns ej blivit lagligen bestämd, gäller de rå och rör eller andra märken som av ålder ansetts utmärka gränsen.
- Om gränsen tillkommit genom expropriation eller liknande tvångsförvärv, har gränsen den sträckning som med ledning av fångeshandling, innehav och andra omständigheter kan antagas ha varit åsyftad.

Gränsmarkering en viktig markering

Brottsbalken

14 Kap. Om förfalskningsbrott

9 § Den som obehörigen anbringat ett märke eller annat föremål som kan förväxlas med gällande gränsmärke, vattenmärke, fixpunkt eller annat märke för plan- eller höjdmätning eller flyttar, tar bort, skadar eller förstör ett sådant märke döms, om åtgärden innebär fara i bevishänseende, för förfalskning av fast märke till fängelse i högst fyra år. Är brottet ringa, döms till böter eller fängelse i högst sex månader. *Lag (2013:425)*.

Statens krav på basnivåer

Med basnivå avses statens krav på lägsta godtagbara nivå, en miniminivå som inte får underskridas, för ett ur alla aspekter tillförlitligt och långsiktigt hållbart fastighetssystem.

Våra gemensamma basnivåer SLM, KLM, KFF och DRK-Kommuner:

För Hyreshus, radhus och kedjehus ändamål $\leq 0,03$ m

För Bostadshus och fritidshus ändamål $\leq 0,05$ m, (se exempel nästa sida)

För Jord och skogsbruks ändamål ≤ 500 mm

"Att mäta är att veta" eller "Messen is Wissen".

Citat från tysken Werner von Siemens.

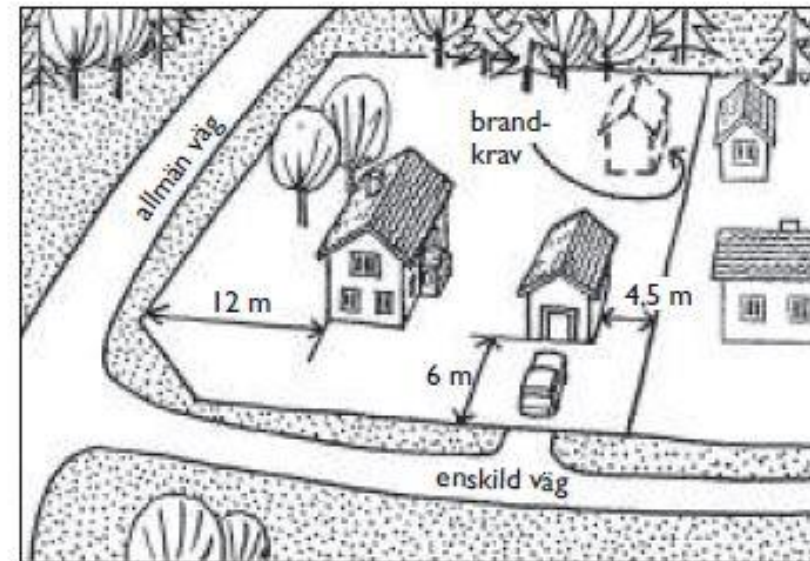
Bygga på landsbygden och i byar

Utgiven av byggnadsnämnderna i norra och västra Dalarna

Avstånd till tomtgränser

Avståndet mellan byggnader på angränsande tomter ska ur brandskyddssynpunkt vara minst 8 meter, men kan eventuellt minskas om det hus som avses byggas utförs så att det uppfyller viss brandklass. Placering närmare gräns mot granntomt än 4 meter innebär generellt att krav kan ställas på brandklassat utförande. Normalt ska hus förläggas minst 4,5 meter från tomtgräns.

Vid bygglovansökningar närmare tomtgräns än 4,5 meter inhämtar byggnadsnämnden som regel den berörda grannens synpunkter. Om du har för avsikt att utföra en sk bygglovbefriad åtgärd (se sid 3) närmare gräns än 4,5 meter, måste du själv inhämta grannens medgivande och även se till att brandkrav mm uppfylls. Ifall det är nödvändigt att placera ett garage så att det vetter direkt ut mot en väg, bör avståndet mellan garageportar och tomtgräns



Bygglov och brandskydd är beroende av att gränspunkternas noggrannhet håller 5 cm eller bättre, i det här fallet.

KONSEKVENSER AV ATT INTE HA EN BRA INFORMATIONSFÖRSÖRJNINGSPROCESS

•**Detaljplan:**

- Schaktmaskiner var 30 m inne på fel fastighet på grund av att konsultfirman använt registerkartans fastighetsindelning vid upprättandet av detaljplanen.
- Alla fastigheter gick inte att bilda på grund av att felaktig höjddatamodell användes vid framställningen av grundkartan.

•**Fastighetsbildning:**

- Alla tomter gick inte att skapa inom en detaljplan på grund av att registerkartans fastighetsindelning användes vid upprättandet av detaljplanen.
- Handläggningen blir både längre och sämre när vi inte har ett nära samarbete med kommunerna: Kommunen hade bråttom och byggde VA-ledningar innan fastighetsindelningen var riktig. Med påföljd att ledningarna hamnade på tomtmark istället för i gatumark.

•**Bygglov:**

- Kommunen beviljade bygglov, men vid ett möte med Lantmäteriet något senare såg de att det fanns ett fornminne på fastigheten. Bygglovet blev ogiltigt men fornminnet var redan bortschaktat.
- Kommunen beviljade bygglov 4 m ifrån fastighetsgräns, men grannen begärde gränsutvisning, de gamla gränsmarkeringarna fanns kvar och mättes in, avståndet bara var 2,5 m. Bygglovet blev ogiltigt och markägaren ålades att flytta den grund han hade gjutit.

Kvalitetssäkrad fastighetsinformation i Grundkartan

- Att fastighetsförteckningen är korrekt.
- Att fastighetsgränserna är kvalitetssäkrade till den nivå som ändamålet fastigheterna är samt de är lagligen bestämda.
- Att alla samfälligheter inom planområdet är med. (många äldre samfälligheter finns inte registrerade i fastighetsregistret).
- Att alla gällande officialservitut, nyttjanderätter och avtalsservitut som är gällande redovisas. (Offisialrättigheter som tillkom före 1972 finns oftast inte i fastighetsregistret utan bara i de gamla förrättningsakterna och när det gäller avtalsservituten så finns de som tillkom 2008 och senare hos Lantmäteriet och de tidigare hos riksarkivet).

Tänk på att i tidigt skede titta över de fastighetsrättsliga förhållandena inom planområdet, så slipper man sedan stopp i kritisk skede. (Se filmerna som jag hänvisades till i början så förstår ni).