

INFORMATION

Kvalitén på fastighetsgränser i grundkarta

Kvalitetsfrågan aktualiseras vid digitalisering

När digitala detaljplaner nu införs har flera kommuner börjat fundera kring frågor om kvalitén på de fastighetsgränser som berörs i detaljplaneprocessen och hur de bör tänka i sitt arbete med att ta fram grundkartor.

En ny handbok, [HMK–Digital grundkarta 2021](#), har tagits fram i syfte att stödja en digital arbetsprocess vid detaljplanering och för att kunna tillgängliggöra digitala detaljplaner och grundkartor via den Nationella geodataplattformen.

HMK–Digital grundkarta redovisar krav och rekommendationer för grundkartor och vänder sig till både beställare och utförare för framtagande av grundkartor, men även till andra aktörer inom plan- och byggprocessen.

Gränskvalité ett viktigt område sedan länge

Egentligen är det inget nytt att fastighetsgränsernas kvalitet i grundkartan har stor betydelse för detaljplanens utformning och genomförandet av den. Kvalitén på grundkartorna är idag av varierande grad. Det hör tyvärr **inte** till ovanligheten att den fastighetsrättsliga informationen i grundkartan enbart består av ett utdrag från den digitala registerkartan, utan någon form av kontroll eller utredning om informationen är korrekt, aktuell eller fullständig. Frågorna kring kvalitén på grundkartan kan till viss del sägas ha varit försummad och har i samband med framtagandet av rekommendationerna i *HMK–Digital grundkarta* satts i nytt fokus.

Det återstår att se, men i digitala detaljplaner kommer det antagligen inte finnas någon möjlighet eller åtminstone mindre möjligheter än vid analoga planer att tolka var detaljplanens olika gränser går till ett annat än den angivna koordinaten. I en digital detaljplaneprocess kommer det därmed att uppstå ett större behov av hög och känd kvalitet på såväl fastighetsgränser som andra objekt i grundkartan.

Viktigaste gränserna att fokusera på

De fall där det är av särskild vikt att kontrollera fastighetsgränsernas kvalité är då befintliga gränser sammanfaller med:

- planområdesgräns eller
- användningsgräns mellan olika ändamål, i synnerhet mellan allmän plats och kvartersmark.

Om dessa fastighetsgränser har låg kvalitet kan konsekvensen till exempel bli att viss användning i planen hamnat på en annan fastighet än vad som var avsett. När planen ska genomföras kan detta bland annat innebära att kommunen får rätt eller blir skyldig att lösa in marken eller att byggrätter inte kan utnyttjas av den som betalar för och tagit initiativ till såväl planprocessen som genomförandeprocessen. Det i sin tur innebär förseningar, fördyringar och i värsta fall hinder att genomföra detaljplanen.

Se [HMK-Digital grundkarta](#), avsnitt 3.3 *Objekt av vikt för lägesplacering av planbestämmelser*

Rekommenderat arbetssätt

Kunskapen och kompetensen om vad registerkartan är och vad den innehåller eller inte innehåller är många gånger bristfällig. Det är viktigt att kommunen ser till att ha **rätt kompetens** och hittar ett arbetssätt för att uppnå **rätt nivå på kvalitén i grundkartan**.

Arbetet med gränser i grundkartan:

- 1) Börja tidigt i planprocessen med en genomgång av det aktuella området för att identifiera vilka gränser som har låg kvalitet.
- 2) Gör arkivutredning för att utreda hur och när gränsen tillkom samt vilken typ av gränsmarkering som använts.
- 3) Inventera i fält för att leta upp och mäta in så många befintliga gränsmarkeringar som möjligt.
- 4) Beräkna fram läget för sådana gränsmarkeringar som inte hittats om det är möjligt.
- 5) Bedöm vilka av resterande fastighetsgränser som behöver fastställas genom en fastighetsbestämning.

För att göra den utredning som krävs och för att slutligen kunna göra en bedömning av vilka fastighetsgränser som behöver fastighetsbestämmas för att detaljplanen ska få avsiktligt innehåll och kunna genomföras på ett smidigt och rättssäkert sätt krävs det lantmäterikompetens. Bedömningen förutsätter att det finns en bra och fungerande dialog mellan planavdelningen och den som gör grundkartan. Lantmäteriet har tyvärr inte möjlighet att hjälpa kommunen med dessa bedömningar utan hänvisar i den delen till den privata marknaden.

Om fastighetsbestämning anses nödvändigt ska kommunen ansöka om förrättning hos Lantmäteriet. För att ärendet ska bli prioriterat hos Lantmäteriet är det viktigt att det framgår av ansökan att förtur begärs och att det görs i syfte att ta fram en kvalitetssäkrad grundkarta inför ett planarbete.

Se [HMK-Digital grundkarta](#), avsnitt 3.6.1 *Fastighetsutredning för digital grundkarta* och avsnitt 2.3 *Ansvar för grundkartan*.

Utredning av andra rättigheter med mera

I arbetet med att ta fram en digital grundkarta av hög kvalité behöver en komplett bild över bland annat vilka samfälligheter, servitut och andra rättigheter tas fram.

Se [HMK-Digital grundkarta](#), avsnitt 3.6.1 *Fastighetsutredning för digital grundkarta*

Lär mer

För mer information om grundkarta och betydelsen av hög kvalité på fastighetsgränserna hänvisas till följande utbildningsfilmer:

- *Grundkarta*, Boverket, [Grundkarta - PBL kunskapsbanken - Boverket](#)
- *HMK: En orientering i digital grundkarta*, [Lantmäteriets utbildning](#)
- *Över gränsen*, [Över gränsen | Lantmäteriet \(lantmateriet.se\)](#)
- *Vet du vad du äger?* [Vet du vad du äger? | Lantmäteriet \(lantmateriet.se\)](#)