

INFORMATIONSBLAD

Kvalitet på fastighetsgränser i grundkarta

Handbok

Som stöd till framtagandet av grundkartor till detaljplaner finns handboken HMK-Digital grundkarta 2021. Syftet med handboken är att ge stöd till en digital arbetsprocess vid detaljplanering och att 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.

Gräns kvalitet ett viktigt område sedan länge

Fastighetsgränsernas kvalitet i grundkartan har stor betydelse för att detaljplanen ska utformas på ett bra sätt och när den ska genomföras. Kvaliteten på redovisningen av fastighetsindelningen i grundkartan varierar mellan olika detaljplaner. Tyvärr finns det detaljplaner som tas fram där den fastighetsrättsliga informationen i grundkartan enbart består av ett utdrag från den digitala registerkartan utan att någon kontroll eller utredning har gjorts av om informationen är korrekt, aktuell eller fullständig. Frågorna om kvalitet på grundkartan kan i många fall sägas ha varit försummad under ett antal år, men har i samband med framtagandet av rekommendationerna i *HMK-Digital grundkarta* satts i nytt fokus.

I digitala detaljplaner finnas det ingen möjlighet eller åtminstone mindre möjligheter än vid analoga planer att tolka att olika plangränser går i ett annat läge än den angivna koordinaten. I en digital detaljplaneprocess uppstår därför 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 kvalitet är då befintliga gränser sammanfaller med:

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

Om dessa fastighetsgränser har låg kvalitet kan konsekvensen till exempel bli att viss användning i planen hamnar 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 kvalitet 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.

Det krävs lantmäterikompetens 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. 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.

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 kvalitet 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*

Kommuner och myndigheter kan, mot uppdragskostnad, beställa utredningar hos Lantmäteriet kring rättigheter, samfälligheter, vatten och fiske med mera. Utredningen kompletterar uppgifter i fastighetsregistret och

registerkartan.

Länk till [Beställning av fastighetsutredning](#)

Lär mer

För mer information om grundkarta och betydelsen av hög kvalitet 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 \(lantmateriet.se\)](#)