

Månadsmagasin för ASPECT - Association for Chartered Surveying, Property Evaluation and Transactions



GPS-navigering för synskadade **Största** 3D- förrättningen hittills

Fortsatt nedåt
för **fastighets-
branschen**

Föreningen Aspects tidskrift utkommer med elva nummer per år.

ADRESS

PRENUMERATIONS-
ARENDE

Aspect

Vasagatan 52, 4 tr

111 20 Stockholm

Tel: 08-667 95 90

Fax: 08-24 54 64

e-post:

info@lantmatarna.se

REDAKTÖR

Barbro Larson

Tel: 08-642 78 59

barbro.larson@noteramedia.se

REDAKTIONSKOMMITTÉ

Svante Astermo

svanteao@algonet.se

Marianne Carlbring

marianne.carlbring@naisvefa.se

Torbjörn Cederholm

torbjorn.cederholm@sis.se

Thomas Dubois

thomas@kartotek.se

Åke Ekwall

ekwall.08800843@telia.com

Birgitta Hansson

birgitta.g.e.hansson@gmail.com

Ingegerd Hedmark

ingegegd.hedmark@structor.se

Carl Johan Hjalme

cj.hj@alfa.telenordia.se

Jörgen Polstam

jorgen.polstam@swedbank.se

Helén Rost

helen@topeye.com

Maria Ulfvarsson-Östlund

maria.ulfvarsson-ost-

lund@environment.ministry.se

ANSVARIG UTGIVARE

Birgitta Hansson

GRAFISK FORM

Sylvia Åkerblom

ANNONSER

Frick Media AB

Box 2230

103 15 Stockholm

Tel: 08-21 95 85

Nr 3 utkommer den 25

mars. Sista materialdag

för platsannonser är den

5 mars. Nr 4 utkommer

den 22 april. Sista material-

dag är den 31 mars.

TRYCKERI

Grafiska punkten

Växjö

Tel: 0470-700 700

Omslagsbild:

Stockholm waterfront

building.

III: White Arkitekter

Här är vi som görat!

Här är gänget som skall se till att tidningen även i fortsättningen håller hög standard och har ett intressant innehåll. Fr v Barbro Larson (redaktör), Thomas Dubois (Teknik och kartor, Utbildning, Internationella frågor), Svante Astermo (Internationella frågor), Torbjörn Cederholm (Teknik och kartor), Birgitta Hansson (ansvarig utgivare), Carl Johan Hjalme (Fastighetsrätt och rättsekonomi), Maria Ulfvarsson-Östlund (Miljörätt och Miljöekonomi), Åke Ekwall (Finansiering och transaktioner, Fastighetsvärdering, Fastighetsförvaltning). Saknas på bilden gör Marianne Carlbring (Utbildning, Fastighetsrätt och Rättsekonomi), Ingegerd Hedmark (Fastighetsrätt och Rättsekonomi), Helen Rost (Teknik och kartor) samt Jörgen Polstam (Fastighetsvärdering och Fastighetsförvaltning).



Vår ambition är att täcka föreningens hela verksamhet och bidra till en läsvärd tidning. Därför innehåller redaktionskommittén personer som representerar alla sju sektionerna i ASPECT. Men vi kan inte veta allt. Redaktionskommittén ser därför fram emot läsarkontakter med tips på intressanta och/eller aktuella frågor eller områden som kan leda till artiklar.

I samband med övergången till ASPECT har några valt att dra sig tillbaka från redaktionskommittén. Kommittén vill passa på att rikta ett stort tack till dessa för gjorda insatser under åren. Ert arbete har varit ytterst värdefullt för Nya Lantmätaren. Ett speciellt stort tack vill vi rikta till Lars Arell som varit med i kommittén sedan starten 2002 och som också en period varit ansvarig utgivare.

4 Det blir värre...

Segdragna planprocesser och långa byggtider gör att nya byggprojekt färdigställs under lågkonjunkturen och att problemen på fastighetsmarknaden därmed spås på ytterligare.



6 Hitta utan att se

Malmö, Göteborg, Borlänge och Stockholm deltar i ett projekt som erbjuder en GPS-stödd navigeringstjänst för personer med nedsatt syn eller kognitiva funktionsnedsättningar.



8 Metadata bidrar till affärsnyttan

Med metadata blir det lättare att hitta datakällor som motsvarar behoven.

11 Föreningsnytt

14 3D i Fältöversten

Genomarbetade förrättningsförberedelser är en förutsättning för att värna samhällsnyttan vid tredimensionella fastighetsbildning.



16 Varje fastighetskris är unik

Att den svenska fastighetsmarknaden numera är en del av en internationell fastighetsmarknad gör det svårt att dra paralleller med 1990-talets fastighetskris. Varje fastighetskris är unik och det ständigt plats för nya misstag, kanske så ofta vart tionde år.

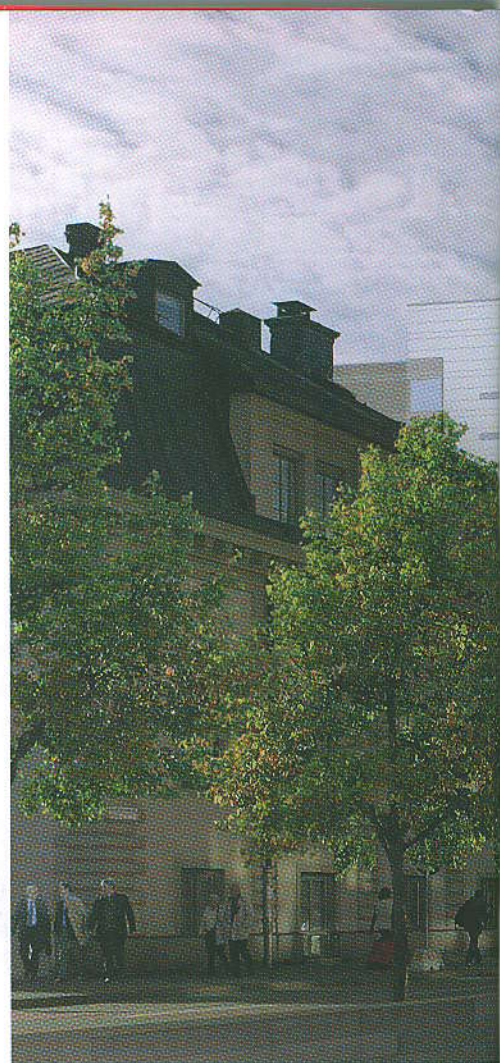
tig-
finns
som

Kommersiella fastighetsmarknaden

"I år blir det värre..."

Efter flera år av stigande fastighetspriser sjönk priserna under förra året och hyresnivåerna visar tecken på att börja falla. Samtidigt gör segdragna planprocesser och långa byggtider att nya byggprojekt färdigställs under lågkonjunkturen och att problemen på fastighetsmarknaden därmed späds på ytterligare.

AV GUSTAF BENNDOR FOTO WHITE ARKITEKTER



 2009 kommer att bli ett svårare år för fastighetsbranschen än vad 2008 var. Under föregående år sjönk fortfarande vakanserna och hyrorna höll sig relativt stabila. Som en följd av den försämrade konjunkturen förväntas företagskonkurserna öka generellt i landet samtidigt som nybyggnationen fortsätter att öka i snabb takt. Sammanlagt kommer detta att leda till stigande vakansgrader, vilket föranleder att fastighetsägarna agerar ytterligare. Högbelånade aktörer som idag finns på marknaden förväntas i allt högre utsträckning bli tvingade att sälja sina fastigheter, vilket kommer att leda till ytterligare stigande direktavkastningskrav och minskade värden på fastigheter.

Stockholm: Ökande vakanser

Det som i grund och botten påverkar fastighetsmarknaden mest är BNP-tillväxten. När BNP-tillväxten nu sjunker allt mer så ökar arbetslösheten tillsammans med konkurserna i landet. Detta leder i sin tur till att lokalvakanserna ökar och att fastighetsägarna ser sig

tvingade att sänka sina hyresnivåer för att få möjlighet att hitta nya hyresgäster (och att behålla befintliga).

Med en vakansgrad i totala Stockholm på 9,3 procent vid utgången av 2008, en oförändrad nivå jämfört med föregående kvartal, har fastighetsägarna varit förutseende och sänkt sina hyror. Speciellt påtaglig har nedgången varit i CBD (Central Business District) i Stockholm där prime rent sjunkit från 4 400 kr/kvm till 4 100 kr/kvm på ett kvartal. Även andra delmarknader har påverkats negativt, men här är nedgången än så länge något mindre. Omkring årsskiftet 2009/2010 kommer också två stora kontorsprojekt i CBD ut på marknaden, Kungsbrohuset på 19 500 kvm och landmärket Water Front på 25 000 kvm. Båda dessa projekt är officiellt ännu helt utan kontorshyresgäster. Till det ska läggas alla andra nybyggnads- och renoveringsprojekt som är på gång i staden, vilket innebär att vakansgraden snabbt kan öka.

Göteborg: Svårt hitta köpare

I Göteborgsregionen ser vi, till skillnad

från Stockholm och Malmö, redan nu en ökad arbetslöshet, trots att alla varsel ännu inte fått effekt. Fastighetsmarknaden i staden står dock emot relativt bra och även om vakansgraden i totala Göteborg ökat till 7,6 procent vid utgången av 2008, från 6,9 procent föregående kvartal, har ännu inga hyressänkningar noterats. Prime rent i Göteborg CBD ligger idag på 2 300 kr/kvm, vilket är en uppgång på årsbasis med 2 procentenheter. Det kommer inte ut speciellt många nya kontorsprojekt på marknaden under 2009, utan de flesta ser dagens ljus först 2010. Några exempel är projektet Ullevi Park på totalt 38 000 kvm, som färdigställs i två faser under 2009 resp 2010, och Projekt Gårda på totalt 17 000 kvm, som står färdigt under 2010. De två faserna i Ullevi Park är idag fullt uthyrda medan alla andra större projekt som blir färdigställda under 2009 mer eller mindre står utan hyresgäster. Företagen i Göteborg har generellt mycket fokus mot industrisegmentet. Eftersom industrin har drabbats hårt av finanskrisen riskerar vakanserna i regionen stiga kraftigt. Samtidigt



har många investerare lämnat marknaden vilket gör att det kommer att bli svårt att hitta köpare till de objekt som kommer ut på marknaden.

Malmö: Klarar sig bra

Malmö är en spännande marknad med goda förutsättningar och en anledning till det stavs bra infrastruktur. Det som sker i Malmö idag kommer på sikt att göra staden till ett intressant alternativ för internationella fastighetsinvesterar samtidigt som allt fler företag ser Malmöregionen som ett alternativ vid placering av huvudkontor. Det senare har till viss del redan skett då danska företag valt att flytta över sina kontor till den svenska sidan bland annat som en följd av billigare arbetskraft. Vakansgraden i staden är tack vare detta låg, endast 6,1 procent. Det ska också tilläggas att vakansgraden är ännu lägre i de centrala delarna av Malmö, 4,4 procent i CBD och 3,4 procent i Västra Hamnen. Prime rent har stigit med 3 procent på årsbasis och är idag 2 100 kr/kvm.

En nackdel med Malmöregionen är att det byggs väldigt mycket. Under 2009

är detta inte ett problem då de stora projekten, World Trade Center (14 000 kvm), Citykajen (13 500 kvm) och kvarteret Forskaren i Lund (10 000 kvm) är mer eller mindre fullt uthyrda. Det ser något värre ut för 2010 då ytterligare omkring 40 000 kvm kommer ut på marknaden. Regionen är beroende av att danskarna fortsätter att flytta över till den svenska sidan och att de två städerna på respektive sida av sundet fortsätter att växa ihop. Tillsammans med Köpenhamn och Lund skapas en region med mycket bra utbud och en befolkning på över 1,5 miljoner.

Detaljhandeln har det svårt

Antalet konkurser inom detaljhandeln har ökat under året. Möbelhandlarna har haft det tuffast medan det segment som gått bäst är dagligvaruhandeln. Trots att den arbetsföra befolkningen fått mer pengar i plånboken genom skattelättnader och sänkta räntor är det främst lågprisbutiker som Lidl, Willys med flera som gynnas av lågkonjunkturen.

Under högkonjunkturen fanns många

: I Stockholm gör segdragna planprocesser och långa byggtider att nya byggprojekt färdigställs under lågkonjunkturen, med ökande vakanser som följd. Bilden visar Stockholm Waterfront Building som är under uppförande.

planer på att både bygga ut befintliga köpcentrum och att bygga nya diton. Bara i Stockholm skulle drygt 200 000 kvm ny köpcentrumyta byggas under perioden 2008-2011. Investerare såg snabbt risken i att förvärva ett köpcentrum och därmed steg direktavkastningsnivån för detta tillgångsslag kraftigt på kort tid, från 4,6 procent till 6,4 procent på ett år. På denna avkastningsnivå prisades också in att hyrorna stigit kraftigt under några år och att en naturlig rekyl nedåt var att vänta. Lågkonjunkturen har dock gjort att vissa planer har skjutits upp eller lagts ner, vilket gör att investerarna bör få upp intresset även för detta segment så fort tillväxten börjar visa tecken på att öka igen.

Gustaf Benndor är rådgivare vid fastighetsföretaget Jones Lang LaSalle.



Navigeringstjänst för funktionshindrade

Trygg på stan trots svag syn

Tillgänglighet har stått högt upp på dagordningen de senaste åren, både hos lagstiftarna och inom kommunerna. Malmö, Göteborg, Borlänge och Stockholm deltar i ett projekt som erbjuder en GPS-stödd navigeringstjänst för personer med nedsatt syn eller kognitiva funktionsnedsättningar.

AV BARBRO LARSON FOTO SUNE FRIDELL



E-Adept kallas systemet som ska skapa tjänster för att öka tillgängligheten i samhället för äldre och för personer med funktionsnedsättningar. Med navigeringstjänsten i mobilen ska

de kunna planera sin färdväg och ta sig fram till fots i olika miljöer. Mobilen (eller handdatorn) har kontakt med kommunens databas för uppdatering av olika hinder i miljön som vägarbeten,

uteserveringar och trappor.

Tre projekt samverkar kring detta: FRAM (kognitiva funktionshinder), Regis ekonomisk förening och Digitalt gångvägnät (synskadade).

GPS:en kan inte ersätta den vita kappen.

En av dem som testat systemet är Joakim Nordell i Malmö. Han är blind och tror att det kommer att vara till stor hjälp i nya, okända miljöer.

– Men GPS:en kan ibland slå lite fel eller förlora täckning, så någon ersättning för den vita kappen blir det inte, tror han.

Han får medhåll av Pernilla Johnni från Trafikkontoret i Stockholms stad som är projektägare för Stockholmsdelen av e-Adept; Digitalt gångvägnät samt ordförande i e-Adepts styrgrupp.

– Det har heller aldrig varit meningen. Däremot får användarna större frihet och möjlighet att ta sig ut själva. En larmfunktion bidrar till tryggheten genom att man lätt kan få kontakt med färdtjänst eller pappa eller maken om man vill bli hämtad till exempel.

Digitalt nät

Passiva larmfunktioner upptäcker om användaren faller, avviker från planerad rutt eller blir stående onormalt länge. Eller om täckningen är låg eller batteriet på väg att ta slut.

Till skillnad från andra navigeringslösningar använder e-Adept ett digitalt gång- och cykelvägnät för navigering. Tillsammans med noggrann och tillförlitlig positionering ger detta betydligt

mer detaljerade gångevisningar än när bilvägnät används. Gångvägnätet gör det även möjligt för användaren att få guidning längs med trottoarer, parkvägar och över övergångsställen.

De gångvägnät som används för ruttplaneringen ägs och förvaltas av kommunerna som kontinuerligt uppdaterar sina data. Olika användarprofiler bestämmer hur färdvägen räknas fram och hur informationen presenteras. Användaren kan bli varnad för en viss typ av hinder eller få en färdväg som undviker dessa hinder. Han eller hon ska alltså kunna planera sin resa från dörr till dörr via gång- och kollektivtrafik.

– Finessen är att det inte är en enda handläggare som uppdaterar allt, utan olika handläggare lägger in sin information. I mitt fall handlar det till exempel om ombyggda busshållplatser och flyttade övergångsställen, säger Pernilla Johnni.

Redan från projektets början har brukarna deltagit i projektet via arbets- och referensgrupper. Användartester görs kontinuerligt för att säkerställa att projektet strävar åt rätt håll.

För att göra tjänsterna så effektiva och lättanvända som möjligt kan systemet målgrupps- och individanpassas. På sikt är förhoppningen att tjänsten ska kunna erbjudas i stora delar av Sverige och eventuellt även internationellt.

Den 21-25 september kommer en basversion att presenteras, då Sverige är värd för världskongressen i intelligenta transportsystem som i år går under namnet "ITS in Daily Life". Mässhedlagarna kommer att kunna prova e-Adept "live" under en promenad på Södermalm på en s.k. Technical Tour, men även utanför Stockholmsmässan på en demonstrationsyta. Projektmedlemmar kommer att finnas på plats på utställningen och troligtvis kommer e-Adept presenteras både på specialsessions och på technical sessions.

Finansieringen oklar

Finansieringsfrågan är inte löst ännu, men "diskuteras på varje möte med styrgruppen" säger Pernilla Johnni.

– De som behöver hjälpmedlet ska inte behöva betala för det – förutom för själva telefonen. Till den kopplas en

Detta är e-adept

(Electronic Assistance for Disabled and Elderly Pedestrians and Travellers)

- Stöd för att genomföra hela resan anpassad till vars och ens förutsättningar
 - Huvudsakliga målgrupper är personer med kognitiva funktionsnedsättningar, äldre samt personer med synnedsättningar
 - Mobiltelefon/handdator med inbyggd telefon som kommunicerar med en server
 - Systemet använder GPS och tröghetsnavigering för positionering
 - Navigering inomhus och utomhus
 - Reseplanering och resevägledning i kombination med kollektiva färdmedel
 - Larmmöjligheter för hjälp och nödsituationer
 - Möjlighet att rapportera in information till systemet
- E-Adept är ett tredelat samverkansprojekt tillsammans med FRAM, som främst riktar sig till personer med kognitiva funktionshinder, och Digitalt Gångvägnät och Regis i Malmö, inriktat på synskadade.

Huvudfinansiärer

Kommunikationsmyndigheten PTS
Trafikkontoret Stockholms Stad
Vägarverket
Banverket
Malmö stad
VINNOVAs program för IKT-användning

Ansvariga utförandeorganisationer:
Astando AB
Stiftelsen Teknikdalen
Regis ekonomisk förening

GPS via blåtand – inga sladdar alltså – som man fäster på axeln. Den GPS som finns i de flesta mobiler är inte tillräckligt exakt.

Någon stor mobil- eller datorvana krävs inte, det räcker om man kan skicka sms.

– Strukturen är pedagogiskt upplagd, försäkrar Pernilla Johnni och man kommer även att arbeta fram ett grafiskt gränssnitt som är användbart för dem som har synrester.

I förlängningen kan man tänka sig betaltjänster för andra, kommersiella grupper – turister t ex – för att finansiera samhällstjänsterna.

"Du passerar nu Riddarholmskyrkan – vill du veta mer tryck 1, vill du se en film tryck 2..."

Metadata bidrar till affärsnytta

Dataproducenter får ett enhetligt sätt att beskriva producerad information, vilket också gagnar användarna. Det blir helt enkelt lättare att hitta datakällor som motsvarar behoven.

AV PATRICK LINDEN OCH ULF SANDGREN

 En metadataprofil är en viktig pusselbit i uppbyggnaden av en nationell infrastruktur för geografiska data. Strukturen behövs för att kunna möta det växande behovet av att återanvända och integrera geodata.

SIS (Swedish Standards Institute)
och Geodataprojektet

(www.geodata.se) arbetar tillsammans för att ta fram en metadataprofil som beskriver metadataelement, där vissa är obligatoriska och andra är rekommenderade att användas i en nationell infrastruktur för geodata.

Profilen ställer krav på vilka metadatasom ska registreras om datamäng-

der, datamängdsserier, tjänster och applikationer inom den svenska nationella infrastrukturen för geodata, samt hur de ska kodas vid dataöverföring. Profilen syftar till att definiera ett urval metadataelement som anses nödvändiga för att dokumentera geografiska resurser som ska publiceras till den Nationella Geodataportalen. Målet är att stödja utforskning efter geografiska resurser och i viss mån utvärdering. Målgrupp är bl.a. dataproducenter, användare och systemleverantörer som vill publicera information om resurser till den Nationella Geodataportalen.

En profil bygger på valda delar av en standard, i detta fall standarden Geografisk information - Metadata SS-ISO 19115. Genom att bara ta med en begränsad mängd metadata, blir det lättare för de olika organisationerna att använda standarden för utbyte av geografisk information.

Kan byggas på

För intern användning inom en organisation är det inget som hindrar att ytterligare delar av standarden implementeras. Profilen tydliggör kraven för metadata inom den nationella infrastrukturen och utgår från EG-direktivet Inspires genomförandebestämmelser för metadata. Dessa bestämmelser, som i själva verket är en förordning, trädde i kraft i slutet av december 2008. I arbetet ska också ett vägledningsdokument tas fram om vad bestämmelserna innebär för svenska

Vad är metadata?

Vem behöver metadata?

I verksamheter där man producerar, lagrar, förädlar, förvaltar, katalogiserar, erbjuder, köper, söker eller integrerar geodata behövs information som beskriver de datamängder man ska hantera. Det behövs metadata. Metadata kan innehålla information om när, var, hur och av vem som datamängden har uppstått och behandlats. Metadata kan också innehålla uppgifter om mätnoggrannhet och andra kvalitetsaspekter.

När behövs metadata?

Man kan använda metadata på flera olika sätt. Ett vanligt sätt är att indexera metadata runt följande fyra behov:

Synliggöra

Metadata som skapas för att användare skall kunna söka efter geodata. Dessa metadata är mycket övergripande och enkla. De svarar på frågor

om datamängden som vilket område den täcker och när den skapades.

Tydliggöra

Dessa metadata är något mer detaljerade och används för att bedöma om data funna vid sökning motsvarar ens behov.

Tillgängliggöra

När väl beslut fattats om att använda vissa data behövs metadata som stödjer åtkomst och användning av data.

Förvalta

Dessa metadata används för att kunna underhålla datamängden.

Exempel på metadata kan vara:

Vem tillhandahåller informationen (t ex Vägverket eller Lantmäteriet)? När är informationen senast uppdaterad?



Patrick Lindén är projektledare inom metadatakommittén.

myndigheter. I arbetet används även dokument som bygger bl. a. på EG-direktivet Inspire (inspire.jrc.ec.europa.eu), och den av SIS tidigare publicerade rapporten SIS/TR 14 Metadata på svenska.

Genom att tydligare definiera meta-

dataelement och beskriva dess användning kan en högre grad av inter-operabilitet uppnås. Profilen ska inte bara definiera kraven i Inspire-direktivet, utan också ytterligare faktorer som anses nödvändiga för att uppnå inter-operabilitet i en nationell infrastruktur. Detta underlättar utforskning av geografisk information genom t ex portaler där geografisk information kan återfinnas, utvärderas, utväxlas och användas.

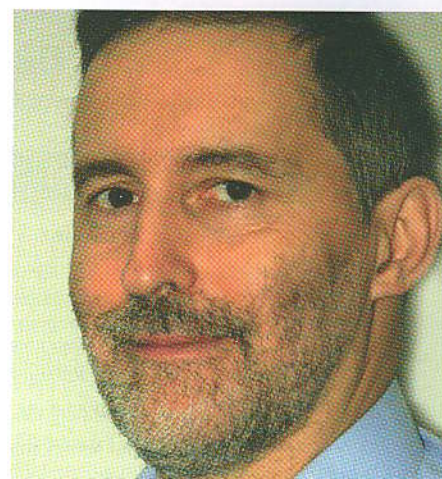
Enhetlig beskrivning

Dataproducenter får ett enhetligt sätt att beskriva producerad information, vilket också gynnar användarna. Det blir lättare att hitta datakällor som motsvarar behoven.

Genom att använda metadata kan företag och organisationer öka värdet av data, vilket bidrar till affärsnytta, säger Jesper Paasch, ordförande i SIS tekniska kommitté Metadata för geografisk information, SIS/TK 489.

Rapporten beräknas bli klar i april 2009.

Vill du veta hur metadata och geo-



Jesper Paasch är ordförande i SIS tekniska kommitté Metadata för geografisk information, SIS/TK 489.

datatjänsterna hanteras i www.geodata.se

Skicka e-post till info@geodata.se för att få inloggningsuppgifter.

Patrick Lindén är projektledare för SIS/TK 489.

Ulf Sandgren arbetar inom Geodataprojektet.

Deltagare i SIS-projektet

Lantmäteriet
Boverket
Vägverket
Sveriges Kommuner och Lands-
ting
Sveriges Geologiska Undersök-
ning
Stockholms stad
ESRI S-GROUP Sverige AB
MetaGIS



Danskt lantmätarmöte

Den danske Landinspektörförening hade sitt årliga "Fagliga møde" på hotell Strand i Nyborg den 30-31 januari 2008. Det var 61:a gången på samma ställe och samma veckoslut. Det är en viktig tradition och när 550 av de 900 medlemmarna kommer, behövs ingen marknadsföring!!

Eftersom jag varit med 9 gånger känns rutinerna igen: Torsdag kväll nordiskt möte, där internationella och nationella ärenden inom professionen penetreras. Fredag var det fullt program och generalförsamlingar i DdL:s underföreningar Privata Lantmätarens Förening, Privat Anställda Lantmätarens Förening och Anställda Lantmätarens förening. (PLF är arbetsgivarna, PALF är anställda hos privata firmor och ALF är offentligt anställda lantmätare).

Generalförsamlingarna tog det första beslutet att alla tre skulle uppgå i DdL 2010.

Under lördagen var det också fullt program, som vanligt avslutat med

något kulturellt, roande och inspirerande inslag. I år var det en TV-kändis Thomas Mygind som underhöll under titeln "Genvej til begeistring". Budskapet var att man bestämmer själv om man är en del av problemet eller av lösningen.

Lördag kväll var det stor galamiddag med musik och sång. Alla nytexaminerade lantmätare, i år 16 st, är bjudna och skall bidra till underhållning. Där hålls inga tal annat än att de nordiska systerföreningarna framför en hälsning från kollegorna. Som traditionen numera bjuder, på rim!

Temat i år var "Planläggning" och innehöll en aktuell orientering om vilka konsekvenser kommun- och amtsreformen medfört i planlagstiftningen och genomförandet av planer. Dessutom aktuellt om geo-infrastruktur (det digitala Danmark) och även andra infrastruktursatsningar (Metro i Köpenhamn mm).

Svante Astermo

Värderarmöte

Styrelsen i Sektionen För Fastighetsvärdering träffades i januari på Sjöpaviljongen i Alvik för ett förlängt möte. Avsikten var att vi skulle ha tid att resonera om större principiella frågor. Som exempel Värderarsektionens roll i ASPECT, som delvis är en annan än i Alliansföreningen. Vi diskuterade också hur vi skall marknadsföra våra auktoriserade fastighetsvärderare, med utgångspunkt i en konsultrapport från Burson Marsteeller. Det är också dags

att se över kraven beträffande auktorisation av lantbruksvärderare och småhusvärderare. När det gäller småhusvärderarna är situationen bekymmersam med ett sjunkande intresse för att bli av SFF auktoriserad småhusvärderare.

Nytt jobb

Per Larsson, NAI Svefa
Åke Persson, Lantmäterikonsult AB

Avlidna

Anders Tingvar
Birger Nilsson

Födelsedagar

40

Pernilla Sjögren, Kristianstad, 2 mars
Pernilla Carlsson, Älvängen, 13 mars
Annika Drotz, Täby, 28 mars
Monica Joon, Huddinge, 28 mars

50

Ulf Örmö, Huddinge, 6 mars
Johan Bodén, Rydebäck, 13 mars
Hans Rudhe, Gävle, 19 mars
Torbjörn Hugosson, Mölndal, 31 mars

60

Roger Wännström, Upplands Väsby, 13 mars
Göran Söderstedt, Älvsjö, 15 mars
Herbert Falck, Dalby, 16 mars

80

Harald Jansson, Älmhult, 8 mars

Nya medlemmar

Jörgen Polstam, Swedbank, Stockholm
Daniel Roos, Exploateringskontoret, Stockholm
Jimmie Nordensky, Exploateringskontoret, Stockholm
Philippe Höttes, Saltsjö-Boo
Jörgen Brännvall, Skogskonsult, Luleå
Thomas Dubois, Kartotek AB
Petra Skoglund, NAI Svefa, Stockholm
Håkan Steinbüchel, Vasallen, Örebro
Therese Jönsson, AREIM, Stockholm
Maj Gullmo, Helsingborgs Stad
Rickard Persson, Helsingborgs Stad
Kristoffer Ultenius, DTZ, Stockholm
Christian Larsson, Newsec, Göteborg
Peter Svanberg, Savills, Stockholm
Lars Berglund, Grontmij, Stockholm
Cecilia Cederloo, NAI Svefa, Stockholm
Andreas Hellström, NAI Svefa, Linköping

Teknolog

Ida Kjörk, Högskolan Väst
Rebecca Hansson, KTH
Jenny Holmberg, KTH
Gustav Genberg, LTH
Kristian Isberg, LTH

Vecka 10

ASPECTs utbildningsdagar i World Trade Center
Sektionerna för fastighetsvärdering och fastighetsrätt, www.aspect.se

2 april

Frukostmöte på sex olika platser i landet. Sektionen för fastighetsvärdering.

29-30 april

The Boundary, seminarium om gränser, Bergen, Norge.
CLGE och NJKF, www.clge.org och www.theboundary.no

3-8 maj

Eilat, Israel
Invitation to the FIG Working Week 2009 in Eilat, Israel, 3-8 May 2009
The FIG Working Week 2009 will be organised by FIG and the Association of Licensed Surveyors in Israel, ALSI in Eilat, Israel from 3rd to 8th May 2009. The theme of the Working Week is "Surveyors key role in accelerated development". The FIG General Assembly will be held in two sessions as normally. The dates for the General Assembly will be Monday 4 May and Friday 8 May 2009. The member associations and

other members are kindly invited to attend both to the General Assembly and to the Working Week. Programme of the Working Week is available on the conference web site www.fig.net/fig2009. Registration has now been opened at: http://ps://www.ortra.com/fig/default-register_r.htm.

7 maj

Frukostmöte
Sektionen för fastighetsförvaltning

5-7 augusti

Nordisk Lantmätarekongress
Aalborg, Danmark
Se det utförliga program på:
<http://public.ida.dk/ddl/nl09/index.htm>

17-18 september

Baltic Valuation Conference
Visby, ASPECT värderarsektion
Program senare i denna tidning
www.aspect.se

19-22 October

Hanoi, Vietnam
7th FIG Regional Conference. Spatial Data Serving People. Surveying & Mapping for Land Administration and Environment Management. Organised by FIG and the Vietnam Association of Geodesy,

Cartography and Remote Sensing.
Web site: www.fig.net/vietnam

Vecka 43

Värderings- och Lantmäteridagar

2010

April

FIG kongress i Sydney, Australien

Missa inte vår kursvecka!

Du känner väl till att ASPECT:s kursvecka startar måndagen den 2 mars med kursen Från markköp till husbyggnad. Tisdag den 3 mars börjar en kurs om Svenska och Internationella Värderings- och Redovisningsstandarder. Under tisdagen redovisas Bostadsrättsfrågor och på onsdag och torsdag kommer kursen om Byggnadsfrågor för fastighetsekonomer, fastighetsförvaltare och fastighetssmäklare. Du hittar all information på http://www.lantmatarna.se/html/files/Aspect_kursvecka_2009.pdf. Har du inte anmält dig än – gör det nu!
Åke Ekwall

Frukostmöte Lantmätarens roll i världen

Sektionen för Internationella frågor hade inbjudit till frukostmöte i Stockholm i början på februari med temat Bistånd och tjänsteexport, lantmätarens roll i världen.

Anders Åberg och Ann Jennervik berättade om ett pågående SIDA-stött samverkansprojekt mellan Lantmätarverket i Sverige och dess motsvarighet BPN i Indonesien. Projektet kommer att presenteras i en artikel i nästa nummer av ASPECT.

Tommy Österberg gav utifrån sin breda och långa erfarenhet inom FIG (kommission 7) och Swedesurvey några intressanta exempel på vad svenska lantmätare kan arbeta med och åstadkomma i samverkansprojekt över hela världen.

Samuel Azasu, studierektor inom

Bygg- och fastighetsekonomi, tog upp vad som krävs av den som vill arbeta utomlands. Förutom djupa kunskaper inom ämnesområdet pekade han på vikten av språkkunskaper kopplat till den del av världen man vill arbeta inom. Och inte minst måste man ha kunskap om kulturen i det land man vill arbeta i. Det går inte att leda ett projekt i ett annat land på samma sätt man kan göra i Sverige. Han tog också tacksamt emot löftet att upprepa delar av seminariet för studenterna inom KTHs lokaler.

Arrangören hade hoppats att locka studenter från KTH för att berätta om vad en utbildning inom lantmäteri kan leda till i ett internationellt perspektiv (och kanske också locka medlemmar till ASPECT). Inte många dök upp, men på stående fot lovade föredragshållarna att hålla motsvarande seminarium inom KTHs lokaler.

Birgitta Hansson

Kommande frukostmöten under våren:
Sektionen för fastighetsvärdering in-

bjuder till frukostmöte den 2 april på sex olika platser i landet

Sektionen för fastighetsförvaltning in-bjuder till möte den 7 maj
se mer under www.aspect.se

ASPECTs styrelse

Peter Wågström, NCC,
ordförande

Marie Adolfsson, Lantmäteriet

Marie Bucht, Newsec

Marianne Carlbring, Naisvefa

Jens Johansson, Realcompetence, kassör

Börje Klingberg, Fastighetskontoret, Malmö stad

Magnus Fernqvist, Magne Estate AB

Anders Åberg, Lantmäteriet

Ewa Svensson, Lantmäteriet

3D

och samhällsnyttan

Genomarbetade förrättningsförberedelser är en förutsättning för att värna samhällsnyttan vid tredimensionell fastighetsbildning.

AV ASSUR BADUR OCH RICKARD HELLEMAR

 Kvarteret Fältöversten på Östermalm i Stockholm är en av de större 3D-förrättningar som hittills genomförts i Sverige med målet att bilda en separat bostadsfastighet. Avstyckningen är ett exempel på ett gott samarbete mellan fastighetsägaren Boultonbee, förrättningslantmätaren och rådgivare som NAI Svefa och Aurea.

Boultonbee hade redan tidigare erfarenhet av tredimensionell fastighetsbildning, bland annat i Västerås. Fältöversten är dock det största projektet hittills.

Fältöversten består av köpcentrum och bostäder och byggdes på 70-talet av AB Familjebostäder. Fastigheten, som sedan 2007 ägs av Boultonbee, inrymmer totalt 530 bostadslägenheter och ett sextiotal butiker. Under 2008 har bostadsdelen styckats av från Fältöversten 7 och bildat den nya 3D-fastigheten Fältöversten 8. Redan vid förvärvet av fastigheten kände Boultonbee till att de boende hade lagt ett hembud på bostadsdelen.

Hitta köpare först

Någon potentiell köpare bör finnas innan man sätter igång en process av denna omfattning. Köparen kan sedan vara de boende eller helt enkelt en



Målet med förrättningen var att bilda en separat bostadsfastighet.

annan förvaltare som specialiserat sig just på bostadsfastigheter.

Kräver eftertanke

Att genomföra en 3D-fastighetsbildning i en befintlig byggnad kräver en hel del eftertanke. En äldre byggnad är inte förberedd för att delas upp i olika fastigheter. De tekniska systemen är inte åtskilda och ritningar över systemen är ofta bristfälliga.

– Arbetet med att ta fram underlag till lantmåteriförrättningen var naturligtvis komplext, säger Ulf Täng, fastighetsrättslig konsult för NAI Svefa, som ansvarade för det lantmåteriförberedande arbetet. Framförallt hur fastighetsgränser, servitut och gemensamhetsanläggningar kunde utformas.

Sammanlagt skapades ett 30-tal servitut och ett antal gemensamhetsanläggningar i förrättningen. Just att avgöra vilken nivå på den tekniska separationen som är lämplig är naturligtvis en stor utmaning. Ska ventilation, vär-

me, vatten, trapphus med mera byggas isär eller är det bättre att ha gemensamhetsanläggningar och undermåtare? Detta är en tydlig och kritisk fråga där fastighetsägare, förrättningslantmätare och rådgivare måste ha en konstruktiv och öppen dialog för att uppnå bästa möjliga resultat för alla parter. I ena vågskålen har vi kostnader för isärbyggnation och i andra vågskålen har vi 3:1 FBL, dvs lämplig fastighetsbildning. Exakt på vilken nivå denna tekniska separation ska ske är naturligtvis olika från fall till fall, men med tanke på den framtida förvaltningen är det viktigt att det beslut som fattas är ordentligt genomtänkt.

Effektivare förvaltning

Det är inte ovanligt med byggnader som har affärslokaler på bottenplanet och bostäder och/eller kontor på våningarna ovanför. Genom att dela upp byggnaden i olika fastigheter blir förvaltningen både enklare och effektivare.

Många fastighetsägare är specialiserade på en typ av fastigheter. Det kan vara hotellfastigheter, kontor eller bostäder. Ägandet och förvaltningen av dessa olika fastighetstyper skiljer sig åt – till exempel är förvaltningen av bostäder mer styrd av tvingande lagstiftning än förvaltningen av lokaler.

Boulton har valt att fokusera på detaljhandelsfastigheter. 3D-fastighetsbildningar, som den i kvarteret Fältöversten, ger ytterligare möjligheter för att fortsätta en sådan specialisering. Genom att stycka av bostadsdelen i en byggnad och sälja den till en bostadsrättsförening ges lägenhetsinnehavarna möjlighet att äga sitt boende samtidigt som Boulton kan ägna sig åt det som de kan bäst.

Ett annat exempel där en 3D-fastighet kan vara en bra lösning på ett fastighetsrättsligt problem är en större parkeringsanläggning belägen på flera fastigheter i stadskärnan i en större stad. Istället för gemensamhetsanläggning, servitut eller dylikt bildas ett 3D-utrymme. Ägare till detta utrymme blir ett av de aktuella fastighetsägarna samägt bolag. Bolaget sköter sedan förvaltningen av parkeringsanläggningen.

Det viktiga samarbetet

Det arbete som NAI Svefa utför, i egenkap av rådgivare i lantmäteriprocessen, står och faller med ett gott samarbete med aktuell förrättningslantmätare. Det innebär att rådgivaren måste ha en tydlig och konstruktiv dialog med förrättningslantmätaren. Förrättningslantmätaren, fastighetsägaren och rådgivaren arbetar tillsammans fram ett förslag som sedan ligger till grund för lantmäteriförrättningen.

De förrättningsförberedelser som rådgivaren utför i samband med en större 3D-fastighetsbildning är ofta mycket komplexa. Generellt kan sägas att rådgivarens uppgift är att ta fram underlag så att lantmäteriförrättningen kan underlättas och tid sparas. Underlaget som rådgivaren tar fram beskriver hur fastighetsgränser kan och bör för-



Principsskiss som visar vilken del av Loken 24 i Västerås som skulle avstyckas.



Underlag som kan användas av fastighetsägare för att illustrera ungefärliga fastighetsgränser och servitut.

ändras, hur tekniken (som exempelvis VVS och ventilation) ser ut idag och hur den bör se ut efter fastighetsbildningen. Vidare föreslås gemensamhetsanläggningar och servitut. Brandkonsulter engageras, som vid behov upprättar brandskyddsprotokoll.

Ansvar

Vid bildandet av nya fastighetsgränser är huvudfrågan ofta ansvar. Om rådgivaren anser att en fastighetsgräns lämpligen bör dras på ett visst ställe, vilka ansvarskonsekvenser uppstår då för fastighetsägarna? Text kan det vara så att den som har en ovanpåliggande fastighet med innergård tycker att det är trevligt med god "dränering", dvs. om innergårdens stenläggning (tak för underliggande detaljhandelsfastighet) läcker, medan det är en katastrof för underliggande fastighet!

I sådana lägen är det extra viktigt att förrättningsmaterialet är uttömmande

och genomarbetat, både vad gäller kartmaterial och verbalbeskrivning om exakt var fastighetsgränsen löper och vilka servitut som ger rätt till vad så att problemet kan lösas effektivt.

Genom ett gott samarbete mellan förrättningslantmätare, fastighetsägare och rådgivare blir en 3D-fastighet många gånger både enklare och effektivare att förvalta. Anledningen till detta, vilket styrks av flertalet framgångsrika konkreta exempel, är att förberedelsen till förrättningsmaterialet högst sannolikt blir mer genomarbetat med ett sådant samarbete. Med facit i hand går det att visa på att detta fruktsamma samspel mellan förrättningslantmätare, fastighetsägare och rådgivare genererar största möjliga nytta för samhället.

Assur Badur är bolagsjurist på Boultones dotterbolag EFM

Rickard Hellemar arbetar hos NAI Svefa

Fastighetskrisen

"Ständigt plats för nya misstag"

Att den svenska fastighetsmarknaden numera är en del av en internationell fastighetsmarknad gör det svårt att dra paralleller med 1990-talets fastighetskris - kanske framför allt att dra slutsatser om hur långvarig och djup krisen kan bli. Varje fastighetskris är unik och det finns ständigt plats för nya misstag, kanske så ofta som vart

AV JAN ROSENGREN FOTO BARBRO LARSON

▶ Studerar man större fastighetsmarknader med lång historia, som t.ex. Londons, kan man lätt konstatera att både hyres- och fastighetsmarknaderna är cykliska, med toppar i stort sett vart tionde år. I Sverige har vi inte någon lång historia med fria kapital- och fastighetsmarknader, och vi har därför inga långtidsserier som belyser detta cykliska förlopp. Man kanske därför inte skall dra alltför starka paralleller mellan 1990-talets fastighetskris och den nuvarande nedgången på fastighetsmarknaden, men vissa erfarenheter är nog relevanta.

Fastighetskrisen i början av 1990-talet hade sin bakgrund i dels en internationell högkonjunktur under senare hälften av 1980-talet, dels i tidigare regleringar och avregleringar av den

"Kapitalflödet strömmade framför allt till reala tillgångar, och värdet på både aktier och fastigheter tredubblades mellan åren 1985 och 1990. I jämförelse med andra investeringar var kommersiella fastigheter det klart bästa investeringsalternativet, räknat på genomsnittlig årlig totalavkastning."

svenska kreditmarknaden. En långvarig högkonjunktur medförde att företag och institutioner hade stora placeringsbehov. Inflationen och inflationsförväntningarna var höga och skattesystemet hade gynnsamma avdragsregler, vilket medförde att det generellt sett var gynnsamt att låna. Detta skapade en stor

efterfrågan av krediter. Fram till mitten av 1980-talet fanns dock statliga kreditregleringar med starka restriktioner avseende bankernas kreditgivning. I detta läge, med stora placeringsbehov och i början av högkonjunkturen, avskaffades bankernas kreditrestriktioner år 1985. Utlåningsvolymen steg med över 25 % per år under de följande fem åren, och kreditvolymen steg från 80 % av BNP till 140 % under denna period.

Delvis berodde denna kraftiga prisuppgång på starkt stigande reala hyror, men främst drevs priserna på kommersiella fastigheter upp av sänkta direktavkastningskrav. Från omkring år 1980 till årsskiftet 1989/90 sjönk direktavkastningskraven på kommersiella fastigheter i centrala Stockholm från nivån 10 % till som lägst 3,5-4 %. Under den



Sedan hösten 2008 har det blivit allt svårare att nå de hyresnivåer som man kunde teckna avtal på i början av år 2008. Under senare delen av 2008 har vi därför sett en press nedåt på marknadshyran. Vi kan således förvänta oss sjunkande driftnetton, men topphyrorna under år 2008 är dock långt ifrån de hyresnivåer som nåddes under toppåret 2000, varför fallhöjden troligen inte är så hög.

första hälften av 1980-talet berodde de sjunkande direktavkastningskraven på ett ändrat synsätt hos främst institutioner. Före 1980 speglade direktavkastningskraven det nominella ränteläget, medan det senare kom att baseras på ett realräntetänkande. I mitten av 1980-talet genomfördes många affärer med direktavkastningskrav runt 6 %, baserad på en långsiktig realränta på 4-5 % samt ett rikstillägg. Mot slutet av 1980-talet sjönk direktavkastningskraven långt under denna nivå, dels beroende på att många investerare var övertygade om att det fortfarande fanns en stark potential för hyreshöjningar och dels på grund av ett mycket litet utbud på fastighetsmarknaden, objekten "höll på att ta slut". Uppgången förstärktes av att det fortfarande inte var tillåtet att föra ut kapital för placering utomlands. Kapitalet var således inlåst, och måste placeras inom landet.

Den starka tron på fortsatt stigande hyror bidrog också starkt till att omfattande nyproduktion och stor tillgång till lånat kapital med låga marginaler.

Under år 1990 ändrades förutsättningarna dramatiskt. Inflationen sjönk, men den nominella låneräntan förblev hög, 11-12%, vilket ledde till stigande realräntor och höjda avkastningskrav. Samtidigt vek konjunkturen och efterfrågan på lokaler minskade samtidigt som en stor nyproduktion av kontor färdigställdes. Hyrorna och driftnettona sjönk snabbt, och många högbelånade fastighetsägare klarade inte av de höga låneräntorna, och ville sälja. Utbudet av fastigheter ökade, men få köpare fanns. Omsättningen på fastighetsmarknaden minskade från hösten 1990, och bankerna började göra stora kreditförluster.

De första positiva tecknen på en vändning syntes under hösten 1993. De prognoser som gjordes år 1993 talade om fallande hyror fram till 1998 och en svag hyresmarknad ända fram till sekelskiftet. Hyresmarknaden återhämtade sig dock snabbare än förväntat, med sjunkande vakanser och stigande hyror från slutet av år 1993. En utveckling med sjunkande räntor från år 1993 ledde vidare till att direktavkastningskravet redan detta år började justeras ned.

"Sammanfattningsvis kan man konstatera att den både historiskt och internationellt sett höga belåningsgraden i fastigheter i kombination med fallande hyror och priser var dominerande faktorer bakom 1990-talets fastighets- och bankkris."

Under de år som följde, 1994-1996, var dock omsättningen på fastighetsmarknaden fortsatt låg, vilket i huvudsak berodde på att en stor del av det kommersiella fastighetsbeståndet hade tagits över av bankerna, som under dessa år var fullt upptagna med att få kontroll över fastighetsbestånden och strukturera sina fastighetsbolag.

Bakgrunden till den nuvarande nedgången på fastighetsmarknaden uppvisar en hel del likheter med vad som föregick fastighetskrisen på 1990-talet. I båda fallen föregås nedgången av en högkonjunktur som driver upp hyresnivåerna och driftnettona, samt en expanderande utlåning till fastighetsinvesteringar med bl a höjda belåningsgrader, låga realräntor och låga räntemarginaler på fastighetskrediter.

På samma sätt som i slutet av 1980-talet har den svenska fastighetsmarknaden även innan den nuvarande fastighetskrisen kännetecknats av sjunkande direktavkastningskrav. Generellt sett har det internationellt sett ökande tillgången till kapital pressat ned direktavkastningskraven. Även nu har det talats om brist på investeringsmöjligheter, vilket har uttryckts som att det för några år sedan var fem dollar att placera i fastigheter som jagade varje dollar av utbudet på den internationella fastighetsmarknaden. Likheten med att fastigheterna "höll på att ta slut" är slående. Avkastningskraven är nu på väg upp, och den låga omsättningen på marknaden tyder på att säljarna kommer att tvingas acceptera sjunkande prisnivåer. Till skillnad från början av 1990-talet är de högbelånade fastighetsinvesternas och därmed kreditgivarnas problem mindre relaterat till negativa kassaflöden, utan mer till alltför hög belåning i förhållande till de sjunkande marknadsvärdena. Hur kreditgivarna kommer att agera i samband med refinansiering av

en del högbelånade fastighetsbestånd kommer därför att vara av avgörande betydelse.

Fram till mitten av år 2008 har kontorshyresmarknaden stått sig stark, med stigande marknadshyror och minskande vakanser i vart fall det första halvåret. Sedan hösten 2008 kan man dock notera en ganska markant förändring, där vi nu ser att det blir allt svårare att nå de hyresnivåer som man kunde teckna avtal på i början av år 2008. Även företag som går bra är nu mycket mer försiktiga med att expandera sina kontorsytor, samtidigt som vi ser att många företag vill minska sina ytor. Under senare delen av år 2008 har vi därför sett en press nedåt på marknadshyran, som sedan hösten 2008 är på väg ned. Vi kan således förvänta oss sjunkande driftnetton, om inte år 2009 så vart fall inom något år. Toppfyrorna under år 2008 är dock långt ifrån de hyresnivåer som nåddes under toppåret 2000, varför fallhöjden troligen inte är så hög.

Att den svenska fastighetsmarknaden numera är en integrerad del av alltmer internationell fastighetsmarknad gör att paralleller med 1990-talets fastighetskris är svåra att dra, och kanske framför allt att dra slutsatser om hur långvarig och djup krisen kan bli och när marknaden kommer att återhämta sig.

"Till skillnad från krisen i början av 1990-talet är den nuvarande fastighetskrisen mer internationell, medan fastighetskrisen i början av 1990-talet i huvudsak var en inhemsk fastighetskris. De svenska bankerna har varit mindre aggressiva i sin kreditgivning än i slutet av 1980-talet och även jämfört med många utländska finansiärer, vilket gör att de står betydligt starkare nu än i början av 1990-talet."

Vi har kanske lärt av misstagen i slutet av 1980-talet och kommer att lära av den nuvarande nedgången, men varje fastighetskris är unik och historien lär oss att det ständigt finns plats för nya, oprövade misstag, kanske så ofta som vart tionde år.

Jan Rosengren är director vid DTZ

Kongresspris 2009

ASPECT inbjuder härmed våra yngre medlemmar att lämna in bidrag till 2009 års kongresspris. Bidragen skall ha inkommit till kansliet senast 1 maj 2009. De statuter som fastställts av Nordiska ombudsmannarådet är följande:

"Vid varje nordisk Lantmätarekongress utdelas ett kongresspris motsvarande 1000 Euro till en teknolog eller yngre lantmätare (normalt högst tre år efter examen) från varje deltagande land. Syftet med priset är bl.a att uppmuntra till konkret nordiskt samarbete och stärkt kongresstradition. Priset bör erhållas för ett aktuellt arbete (examensarbete t ex) av

hög kvalitet. Pristagare i respektive land utses av varje lands förening i den ordning som landet själv beslutar och anmäls till arrangörerna senast tre månader före kongressen. Pristagaren och dennes arbete bör presenteras vid kongressen genom att pristagaren själv är närvarande. Priset liksom kongressresan och logi finansieras av respektive land. Pristagare är befriade från kongressavgift."

Information om kongressen i Aalborg finns på DdL:s (Den danske Land-inspektørforening) hemsida www.ddl.org och på annan plats i denna tidning.



Lek för lantmätare

En riktigt pedagogisk hemsida med något så traditionellt som blindkartor måste uppmärksammas. Utan att Lantmateriet ens har skickat ut något pressmeddelande har vi på redaktionen upptäckt att sidan www.lantmateriet.se har bytt utseende. Längst upp finns en ruta, av teckningarna att döma riktad till barn, men låt er inte luras. Det är lika roligt

att som vuxen försöka minnas var Vetlanda ligger i ett Småland helt utan vägar och järnvägar. Välj svårighetsgrad, utmana dina arbetskamrater och sätt igång. Om barnen vill vara med är det tillåtet, det finns möjlighet att välja svårighetsgrad.

<http://www.lantmateriet.se/lekochlar/index.html>

Effektivare planprocess

Standardförslaget Geografisk information – Fysisk planering Del 1: Detaljplan och områdesbestämmelser – Applikationsschema har varit ute på remiss. Alla inkomna synpunkter bearbetas nu inom SIS tekniska kommitté Fysisk planering, SIS/TK 501. Kommittén Fysisk planering arbetar med standardisering av informationen i planprocessen, vilket omfattar bland annat detaljplaneinformation och översiktlig planering. Resultaten från arbetet bedöms få stor nytta inte minst för bygg- och anläggningsbranschen och för programvaru- och tjänsteutvecklare.

Alla företag, myndigheter och organisationer som vill påverka framtidens informationshantering i planprocessen är välkomna att delta. Arbetet är intressentstyrt.

Dessa är med: Banverket, Boverket, ESRI S-GROUP Sverige AB, Göteborgs Stad, Lantmateriet, Planeringsportalen, Region Skåne, Riksantikvarieämbetet, Stockholms Stad, Sveriges Kommuner och Landsting, Vianova Systems AB /Tekis AB och Vägverket.

De flesta exploateringsföretag behöver information om detaljplaner och områdesbestämmelser avgränsning och innehåll. Det gäller alltifrån stora infrastrukturprojekt till den enskildes garagebygge. En modell där den gemensamma informationens begrepp och förhållanden är definierade behövs för att utbyta data mellan olika intressenter säkert och effektivt.

Standarden lägger grunden för en utveckling av planprocessen i syfte att uppnå det resultat som beskrivs i regeringens "Handlingsplan för eFörvaltning – Så enkelt som möjligt för så många som möjligt".

Mer information finns på www.sis.se/stanli. Du kan också kontakta SIS projektledare, Anneli Hagdahl, på 08-555 52098 eller på anneli.hagdahl@sis.se.

Cykelvägar är också vägar

Användningen av datorbaserade planeringssystem med anknytning till väg, järnväg och transporter har lett till ökad efterfrågan på standardiserad information och gemensamma gränssnitt för digital samverkan. Nu reviderar SIS, Swedish Standards Institute standarden Väg- och järnvägsnät SS 63 70 04-1: 2006.

Det som ligger till grund för revideringen är främst behovet att inkludera fler detaljeringsnivåer och manövrer i standarden. En aktuell fråga är till exempel hur ett enskilt cykelfält ska registreras.

– Det finns ett stort intresse från kommunerna att digitalt lagra data om cykelvägar eftersom det är viktigt ur trafiksäkerhetssynpunkt säger Thomas Norlin, Vägverket och ordförande i SIS tekniska kommitté SIS/TK 320 Väg- och järnvägsinformation. Samtidigt behöver hanteringen av de olika vägnäten förnyas, exempelvis behövs nya funktioner för komplicerade svängar (manövrer).

Standarden som publiceras i början av 2009 behövs för att effektivt och



säkert utbyta data. Den hjälper verksamheter strukturera väg- och järnvägsinformation likartat i gränssnittet mot omvärlden. Den är anpassad till världsstandarden för geografisk information, ISO 19100 och tillgodoser Vägverkets, Lantmäteriets, Banverket, skogsnäringens och kommunernas behov på området.

– Förr kunde man enbart beskriva en väg eller en motorväg på ett sätt i data-systemen, nu går det att beskriva den i flera nivåer. Den reviderade standarden är förenklad och har fler funktioner än tidigare. Standarden är en trygg och lättmotiverad investering som välkomnas av både näringsliv och offentlig förvaltning, säger Håkan Blomgren, Triona AB.

Parallellt med revideringen arbetar kommittén med en Objekttypskatalog väg, som är avsedd att användas i appli-

kationer inom området. Den definierar objekttyper som representerar information om vägar samt redovisar objekttypernas benämningar, attributtyper med definition och domäner, samt andra relevanta uppgifter. Även Objekttypskatalogen väg publiceras i början av 2009.

För mer information:

Thomas Norlin, Vägverket och ordförande i SIS tekniska kommitté SIS/TK 320

Tfn: 0243-756 48, e-post: thomas.norlin@vv.se

Hikmet Hussain, SIS och projektledare för SIS tekniska kommitté SIS/TK320

Tfn: 070-748 56 65, 08-555 521 94, e-post: hikmet.hussain@sis.se

Stellan Lundström söker nya utmaningar

Efter 33 framgångsrika år överger Stellan Lundström fastighetsekonomi. Vid årsskiftet tillträdde han tjänsten som skolchef/dekan, för Skolan för Arkitektur och samhällsbyggnad enligt ett 4-årigt förordnande.

Skolan, som har sitt ursprung i de tidigare sektionerna för Arkitektur, Lantmäteri samt Väg och Vatten, utgör en av 11 skolor inom KTH (Kemivetenskap osv.) Inom Skolan för Arkitektur och Samhällsbyggnad inryms sju Institutioner nämligen; Arkitektur, Bygghetenskap, Mark- och Vattenteknik, Fastigheter och Byggnad, Samhällsplanering och Miljö, Transporter

och samhälls-ekonomi samt Filosofi och teknikhistoria. Inom varje institution finns vidare ett antal avdelningar. Inom Institutionen för Fastigheter och Byggnad finns avdelningen för Fastighetshetenskap resp. Bygg och fastighetsekonomi. Härutöver finns inom Skolan ett antal mera forskningsinriktade s.k. Centra. Ett av dessa är Centrum för Bank och Finans – Cefin – ett av Stellas skapelser.

Stellan lämnar i och med sin nya tjänst prefektskapet för Institutionen Fastigheter och Byggnad samt befattningen som föreståndare för Cefin. Men det ryktas om han blir kvar på en



kvarstjänst inom sitt favoritområde Fastighetsekonomi. Så helt mister inte avdelningen för Bygg- och Fastighetsekonomi sin primus motor.

Erik Persson