



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

Aspects
födelsefest!

Friluftslivet räddar
skärgården

Ny nationell
höjddatabas

Förslag till **standard**
för detaljplan



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 Asterno

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

ingegerd.hedmark@structor.se

Carl Johan Hjalme

cj.hj@alfa.telenordia.se

Jörgen Polstam

jorgen.polstam@swedbank.se

Helén Rost

helen@topeye.com

Maria Ulfvarson-Östlund

maria.ulfvarson-ost-

lund@enviroment.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 4 utkommer den 22 april.

Sista materialdag för plats-

annonser är den 1 april.

Nr 5 utkommer den 20 maj.

Sista materialdag är den

29 april.

TRYCKERI

Grafiska punkten

Växjö

Tel: 0470-700 700

Omslagsbild:

Stockholms skärgård.

Foto Barbro Larson

Nu rullar **Aspect** vidare!

Födelsedagskalasen i Stockholm och Malmö gav en trevlig start på första verksamhetsåret och nu håller du det tredje numret av Aspects tidning i din hand.

Verksamheten rullar alltså på genom det fina ideella engagemang som finns i föreningen.

Ju mer engagerade medlemmar, desto bättre verksamhet. Eller som Bill Clinton hade uttryckt det: Fråga inte vad Aspect kan göra för dig utan fråga dig själv vad du kan göra för Aspect. En enkel grej som alla kan bidra med är att betala medlemsavgiften i tid! Det ger oss en bättre ekonomi och kansliet får mer resurser till programutbudet och annan service till medlemmarna. Vi är tacksamma för alla tips och idéer som kan utveckla verksamheten.

Notera den 13 maj i din kalender för Aspects första årsmöte! Årsmötet hålls i år i Stockholm, men 2010 ska mötet förläggas till någon annan lämplig stad. Vi fortsätter alltså med traditionen att vartannat år ha årsmötet utanför Stockholmsområdet. Det finns många goda skäl för detta, ett är att stärka banden med de regionala lantmäteriföreningarna. På födelsedagskalaset i Stockholm varnade jag för risken att Aspect uppfattas som en förening för Ö8-området. Därför måste ni på andra orter i landet ställa upp som man gjort i Malmö och Göteborg. Givetvis stöttar föreningen fler regionala initiativ och aktiviteter.

Nu till en helt annan aspekt av verksamheten. FIG-kansliet påminner oss om Working Week i Eilat den 4-8 Maj. Det är ett bra tillfälle att lära och knyta internationella kontakter. För oss i Sverige brukar maj vara packad med skolavslutningar, föreningsfester, studentexamen, årsmöten etc. Därför ett stort tack till dem som ändå lyckats planera så att de kan representera Aspect på detta möte.

Anders Åberg

4 Fortsatt liv i skärgården

Skärgårdsstiftelsen har stor betydelse för Stockholms skärgårds fortlevnad. Nu fyller den 50 år.

7 Digital teknik kräver standardiserad detaljplanering

SIS' standardförslag för detaljplan och områdesbestämmelser har varit ute på en omfattande remissrunda.

8 Ny höjdmodell förebygger climateffekter

Nuvarande modell kan inte användas i förebyggande arbete inför t ex översvämningar och andra hotande climateffekter.

11 Föreningsnytt

14 Lyckat kalas för Aspect

Den nya föreningens tillblivelse firades med fest på hotell Clarion Sign i Stockholm.

16 Därför behöver koordinatsystem justeras

En artikel som försöker förklara användningen av koordinatsystem på ett populärvetenskapligt sätt.



Skärgårdsstiftelsen 50 år

Friluftslivet räddar skärgården



Från en tynande tillvaro som avfolkningsbygd där bara gamlingarna fanns kvar har Stockholms skärgård fått nytt liv som naturskydds- och rekreationsområde. En stor betydelse har tillkomsten av Skärgårdsstiftelsen haft. Stiftelsen är nu största arbetsgivare och ägare till 15 procent av marken.

AV BERNDT FESTIN FOTO BARBRO LARSON

 2009 fyller Skärgårdsstiftelsen 50 år. Stiftelsens bildades under en epok då framtiden för Stockholms skärgård såg mörk ut. Befolkningen hade halverats inom loppet av 20 år. Från 12 000 invånare vid andra världskrigets slut till 6 000 vid slutet av 50-talet. Skolor stängdes, butiker slog igen. Ungdomen drog till fastlandet där jobben fanns. Kvar på öarna blev en alltmer ålderstigen befolkning.

Skärgårdsstiftelsens tillkomst var noga förberedd av länets tyngsta offentliga aktörer: Länsstyrelsen, Landstinget och Stockholms stad. Man ville satsa på att ge skärgården ett nytt liv. Stiftelsen

skulle bli ett av verktygen. Friluftsliv och rekreation hade kommit i ropet. Naturen skulle inte i första hand skyddas mot människan utan i stället vårdas för henne.

Det var Länsstyrelsen som inledningsvis samlade ett antal "skärgårdsälskande personer", både forskare, tjänstemän, kulturpersonligheter och politiker från de små skärgårdskommunerna för att lägga fram förslag till en skärgårdsstiftelse. En sak var man överens om, att inte enbart tillgodose fastlandsbefolkningens och båtfolkets behov av rekreation utan samtidigt också skärgårdsbornas behov av arbetstillfäl-

len. Tidigare hade all offentligt ägd mark skötts av stadsbor som under sommaren gjort tjänst på öarna.

I och med stiftelsens tillkomst begåvades skärgården nu med en helt ny lokal yrkeskategori – tillsynsmännen.

Största arbetsgivaren

I dag är Skärgårdsstiftelsen skärgårdens största arbetsgivare och sysselsätter ett 50-tal personer i skärgården som tillsynsmän och naturvårdare. Till detta kommer hundratals personer som är verksamma på de utarrenderade anläggningarna på stiftelsens områden. Det handlar om hotell, vandrarhem,



vårdshus, stugbyar och gästhamnar m.m.

Skärgårdsstiftelsens första förvärv, 1963, var den lilla ön Stora Kalholmen nordost om Träskö-Storö. De omfattande markköpen därefter gjordes dels för att bevara det öppna landskapet genom fortsatt jordbruksdrift och naturvård, dels för att det snabbt växande rörliga friluftslivet skulle få ökad tillgång till skärgården genom naturhamnar och strövområden med sop- och latrinhantering.

En stor förändring inträffade 1998 i samband med att Stockholms stad bestämde sig för att skänka alla sina skärgårdsområden till Skärgårdsstiftelsen. Detta innebar en kraftig förstärkning av friluftslivets ställning i Stockholms skärgård.

Det sannolikaste alternativet till gåvan hade varit en utförsäljning och därmed privatisering av dessa marker. Stiftelsens markinnehav kom nu att fördubblas och i gåvan medföljde ett stort

Cirka 1000 byggnader ligger på stiftelsens områden. Många av dem är mer än hundra år gamla. Antikvarisk byggnadsvård har därför blivit en viktig uppgift.

antal turistanläggningar. Det handlade bland annat om Grinda, Finnhamn, Nåtärö och halvön Gålö.

Skärgårdsstiftelsens öar sträcker sig idag från Örskär i Öregrundsskärgård ned till Landsort. Under åren har markinnehavet successivt ökat och omfattar numera ca 15 procent av Stockholms skärgård.

Det öppna landskapet

Naturvården är en viktig uppgift för Skärgårdsstiftelsen. Stiftelsens jordbruksarrendatorer och alla deras fyrbenta vänner är engagerade i denna. Satsningen på det småskaliga skärgårdsjordbruket har skett genom köp av ett antal nedlagda jordbruksmarker spridda över hela skärgården. Dessa gårdar arrenderas sedan ut till människor med jordbrukskunnande.

Lantbruken drivs kommersiellt men arrendatorerna kan dryga ut den låga lönsamheten med deltidsanställningar hos stiftelsen som naturvårdare för att skapa vackra och fina strövmarker för allmänheten.

Enligt gammal tradition använde sig skärgårdens jordbrukare av betesholmar. Det är en tradition stiftelsen nu följer. Betesdjuren flyttas från hemön till



Allt är naturreservat

olika småöar med kofärjor. Detta gör att hemöns odlingsmarker kan användas för spannmål och vinterfoder till djuren. Naturbetet på holmarnas skogar och strandängar föder djuren under sommaren.

På detta vis kan man hålla fler djur i skärgården och effekten blir ett öppnare landskap. Det är inte ovanligt att ett tiotal småöar kan höra till en gård.

Med all mark som genom åren förvärvats följde också byggnader. Skärgårdsstiftelsen äger och förvaltar över 1 000 hus i skärgården. Till fastighetsbeståndet hör bl. a. ett tiotal skärgårdsvandrarhem men också vårdshus, sjökrokar, hotell, butiker, fyrar, kvarnar, reningsverk, utsiktstorn, stugbyar och ekonomibyggnader.

Byggnaderna har i sig sällan varit huvudmotivet för förvärvet. De har helt enkelt följt med marken. Men de är en väsentlig del av vårt kulturarv. Antikvarisk byggnadsvård har därför blivit en viktig uppgift för stiftelsen.

Havsörn på tillväxt

I dag är det inte längre en sensation att få se en havsörn avteckna sig mot skyn. Annat var det under 1970-talet då miljögifterna hade slagit ut nästan hela havsörnsstammen.

Skärgårdsstiftelsen har under mer än 30 års tid hjälpt till med vinterutfordringar och fågelinventeringar.

Stiftelsens och andras arbete för havsörnen, i kombination med förbudet mot DDT och PCB, har gett resultat. Varje år föds nu mellan 50–60 havsörnsungar i skärgården.

Skärgårdsstiftelsens arbete för djur och natur sker inom projekt "Levande skärgårdsnatur", där också tjänstemän och forskare ingår. Tillsynsmännen har en huvudroll för fältnäring och utsättningar och forskarna för att bearbeta och analysera resultaten.

Varje år sammanställer projektet "Levande skärgårdsnatur" en fyllig årsrapport. Där behandlas våra kustfåglar,



Jordbruksarrendatorerna och deras fyrbenta medhjälpare gör en stor insats för att hålla stiftelsens marker öppna.

rödlistade fjärilar och ett antal sällsynta växter. Man följer också noga mellan-skarvens utbredning, tillståndet för gräs-säl, havsörn och berggås. För livet under vattenytan uppmärksammas särskilt blåstångens utbredning och när havstulpanerna börjar fästa på båtskroven.

Alla Skärgårdsstiftelsens områden är naturreservat. Det förutsätter att man är varsam med djur och natur. Men i gengäld riskerar man inte att bli bortkörd av privata markägare.

Stiftelsen arbetar också för att underlätta för människor med invandrabakgrund att hitta till skärgården. Både Waxholmsbolaget och stiftelsen har i ett samarbetsprojekt också förbättrat möjligheterna för funktionshindrade att komma ut och vistas i skärgården.

Skärgårdsstiftelsens budget ligger på närmare 80 miljoner kronor. Huvudfinansier är Stockholms läns landsting. Landstinget svarar för cirka hälften av stiftelsens intäkter. Resten kommer från hyror, arrenden, förvaltningsuppdrag och vänbidrag från privatpersoner, båtklubbar med flera.

Berndt Festin är VD för Skärgårdsstiftelsen

Bli skärgårds-vän?

De flesta av Skärgårdsstiftelsens öar har en intressant historia att berätta. Ofta finns strövstigar och på ett tiotal av öarna särskilt skyltade natur- och kulturstigar. Skärgårdsstiftelsen har en webbsida med bra information och tips om alla våra områden. Den finns också i en engelsk version, www.skargardsstiftelsen.se och www.archipelagofoundation.se. Genom att bli vän i Skärgårdsstiftelsen kan du stödja stiftelsens verksamhet. Omkring 23 000 personer har registrerat sig som vänner i stiftelsen. Vänbidraget är 300 kr/år (375 kr för familjer) och då ingår en praktfull vänbok på ett intressant skärgårdstema, Skärgårdsstiftelsens tidning Stångmärket med 6 nummer per år och möjlighet att följa med på guidade vänresor som ofta går till mål i ytterskärgården. Mer information om hur du blir vän finns på stiftelsens webbsida.

Digital teknik

kräver standardiserad detaljplanering

SIS standardiseringsprojekt för fysisk planering är en viktig del i arbetet med att gifta ihop den nya digitala tekniken med regelverk och organisation. Det gäller att "tala samma språk" när informationen är digital. Standardförslaget om detaljplan och områdesbestämmelser var nyligen ute på en omfattande remissrunda.

AV ANNELI HAGDAHL

 SIS standardförslag angående detaljplan och områdesbestämmelser har uppmärksammats runt om i landet. I den nyligen avslutade remissomgången fick SIS in svar från ett 70-tal remissinstanser och totalt drygt 500 kommentarer. En majoritet är positiv till en standard som stöd i detaljplanearbetet, men det finns också farhågor om att standarden kommer att styra för mycket.

Förslaget skickades ut till landets samtliga kommuner och länsstyrelser samt till berörda myndigheter. En del företag och privatpersoner har också hört av sig till SIS och beställt remissen.

Standardförslaget har tagits fram på relativt kort tid och i SIS arbetsgrupp för detaljplaner pågår nu arbetet med att gå igenom de inkomna kommentarerna, revidera standardförslaget och föra diskussioner med remissinstanser. Det finns frågor som behöver vidare utredning och återkoppling till remissinstanserna.

Standarden för detaljplan och områdesbestämmelser är ett stort steg på vägen mot en utveckling av e-tjänster inom planprocessen. Det finns en stor potential i att utveckla e-tjänster för planering, byggande och boende, vilket i sin tur ställer krav på informationen som ska hanteras. I förslaget finns beskrivningar av de skilda typer av bestämmelser som förekommer samt regler för hur bestämmelsernas geometrier ska anges.

Indelningen av användningsbestämmelser följer praxis inom området, men föreslår också att en katalog för så kallade användningsslag utvecklas. Användningsslagen ska beskriva en viss användning av ett geografiskt område, antingen

uttryckt som den typ av anläggning som uppförts eller den typ av utrymme som reserverats för ändamålet.

Ett särskilt projekt arbetar nu med att ta fram katalogen och en förvaltningsmodell. Remissen var inte tillräckligt tydlig om hur katalogen ska se ut och uppdateras, vilket nu är med i förbättringsförslagen till den kommande standarden.

Boverkets bok om detaljplaner, Boken om detaljplan och områdesbestämmelser, ofta kallad Gröna Boken eller Trädboken beskriver plansystemet och ger råd om hur detaljplaner och områdesbestämmelser kan utformas för att uppfylla kraven i Plan- och Bygglagen (PBL). I ett särskilt projekt inom Boverket pågår nu ett arbete för att anpassa Gröna Boken till den nya lagstiftningen som beräknas träda i kraft under 2010. Parallellt med den juridiska utvecklingen, har tekniken för att ta fram detaljplaner väsentligen förändrats.

– I Gröna Boken beskrivs meningen och innehållet i en detaljplan, med utgångspunkt i att en plan ritas med tusch på en duk. Så var det i 100 år, tills datorerna kom in i planarbetet. Nuförtiden finns planhandlingen i en dator och vi arbetar med immateriell information, säger Mårten Dunér, enhetschef, Planenheten, Boverket.

Digital plandata är möjlig att integrera med annan geodata för att på så vis få fram en mer fullständig bild av verkligheten. Det digitala formatet ställer dock nya krav på alla led i informationskedjan. Det gäller att "tala samma språk" när informationen är digital, och Boverket var därför med och tog initiativet

till att ta fram standarder för fysisk planering.

– Tiden är nu mogen för att formalisera det digitala arbetssättet, fortsätter Mårten. Standardiseringsprojektet för fysisk planering är en viktig del i arbetet med att gifta ihop den nya tekniken med regelverk och organisation.

I planarbetet finns ibland behov av att avgränsa fastigheter i höjd- och djupled, så kallad tredimensionell fastighetsindelning. Det innebär att anläggningar inom samma byggnad eller markområde kan ha olika ägare eller användning. En större komplexitet i planeringen samt ökad konkurrens om marken har lett till att behoven av att beskriva fastigheter tredimensionellt ökar. De nuvarande verktygen för detaljplanering saknar i stor utsträckning stöd för 3D eftersom de utvecklats utifrån kravet att planen ska beskrivas i 2D.

I sin nuvarande version hanterar standardförslaget inte mer komplexa figurer i 3D, utan detta löses genom höjdangivelser.

I remissen ställdes en särskild fråga kring behovet av att kunna beskriva figurer i 3D. Förslaget var från början en standard som stödjer 2D i första hand där 3D skulle tas med först i en kommande revidering. Det visade sig dock att intresset och behovet av tredimensionell reglering var stort, och 3D kommer nu att arbetas in i den första versionen av standarden.

Anneli Hagdahl är projektledare för Fysisk planering och nås på anne.li.hagdahl@sis.se.

Läs mer om SIS projekt inom geodata på www.sis.se/stanli.



Anneli Hagdahl

Ny höjdmodell förebygger climateffekter

Lantmäteriet har fått ett särskilt anslag för att ta fram en ny nationell höjdmodell. Nuvarande modell kan inte användas i förebyggande arbete inför t ex översvämningar och andra hotande climateffekter.

AV GUNNAR LYSSELL OCH THOMAS LITHEN

Under senare år har miljö- och klimatfrågor uppmärksammats på ett helt annat sätt än tidigare. Det behövs mer kunskaper för att förebygga händelser som orsakar stora samhällskostnader, t ex översvämningar och skred. De förväntade effekterna av klimatiförändringarna innebär bl.a. att Västsverige får mer nederbörd och att extrema väderförhållanden blir vanligare. Dessutom ökar risken för ras och skred, främst utmed Göta älv, men även vid andra vattendrag.

Regeringen har i ett särskilt regleringsbrev för 2009 gett Lantmäteriet öronmärkta pengar för att påbörja framställningen av en ny nationell höjdmodell. Insamlingen beräknas pågå under perioden 2009-2015. Under de inledande åren ligger fokus på datainsamling medan projektets senare del fokuserar på behovsstyrd fineditering av laserdata och kvalitetshöjning av Lantmäteriets s.k. GSD-produkter.

Informationen i den nuvarande nationella höjdmodellen är inte tillräckligt noggrann för att användas i förebyggande infrastrukturell planering. Den behöver därför förbättras för att det ska gå att bedöma exempelvis vattenutbredning och nivåer vid översvämningar och andra effekter av klimatiförändringar. Många aktörer, såväl inom myndighetssfären som i kommunerna och näringslivet, har påpekat att behovet av nya höjddata av god kvalitet är stort.

Framsynt planering

Klimat- och sårbarhetsutredningens slutbetänkande hösten 2007 tog upp frå-

gan och föreslog att Lantmäteriet skulle få i uppdrag att ta fram en ny nationell höjdmodell av hög kvalitet. Lantmäteriet äskade i budgetunderlaget för 2009-2011 medel för att tillmötesgå detta förslag.

Eftersom projektet bedömdes vara mycket angeläget och efterfrågat så beslutade Lantmäteriet även att sätta igång en förberedande planeringsprocess redan under 2008 för att inte tappa tempo i väntan på ett eventuellt anslag för nyframställning av höjddata. Detta har visat sig vara ett framsynt beslut eftersom en stor del av förberedelserna nu är klara och man har erhållit anslag för 2009. Upphandlingen av skanningstjänster har inletts i början av 2009.

Användning av höjddata

Initiativet till det nu aktuella arbetet

med att ta fram en ny nationell höjdmodell kommer alltså ur behovet av bra höjddata för klimatanpassningsåtgärder. Höjdinformation har dock en betydligt bredare användning. Följande är endast några exempel:

- Kommuner använder höjddata i sin löpande verksamhet, t ex detaljplaner och bygglov nära vatten, samt i beredskapsplanering för klimat och miljö samt i risk- och krishantering.

- Myndigheter inom miljö- och riskområdet är också användare, t.ex. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (f.d. Räddningsverket m.fl.), SGU, SGI, SMHI, Naturvårdsverket och länsstyrelserna.

- Försvarsmakten använder höjddata både för planering och för övningar i "verkligheten" och för att skapa verklighetsnära simulatormiljöer.



Bra höjddata, tillsammans med annan information om t ex jordarter etc, är en förutsättning för att minimera risken för ras och skred. Bilden visar vägras på E6 i Bohuslän 2006. Foto: Räddningsverket/Myndigheten för samhällsskydd och beredskap.

- Vägverket, Banverket och Transportstyrelsen använder höjddata i planering och genomförande av infrastrukturprojekt och för att öka flygsäkerheten.

- Försäkringsbranschen kan använda höjdinformation för att bedöma olika risker för försäkrade objekt.

- Skogsbolag använder höjddata både för att inventera virkesvolymerna och för att planera avverkningar i kuperade områden.

- Vattenkraftindustrin använder höjddata för att beräkna avrinningsområden och vattenflöden.

- Vindkraftindustrin behöver höjddata för att optimera placeringen av vindkraftverk.

- Mobiltelefonoperatörer använder höjddata för att bedöma signalutbredningen från sina sändarmaster och därmed få en optimal placering av dessa.

- Entreprenörer, jordbrukare, transportföretag m.fl. kan använda höjddata för maskinstyrning och ruttplanering.

Passerat bäst före datum

Dagens höjdmodell är en modell av marken i gridform med 50 m mellan gridpunkterna och ett medelfel i höjd på ca ± 2 m. Modellen är ursprungligen framställd enbart för intern användning inom Lantmäteriet för automatisk framställning av ortofoton (skalriktiga flygbilder med kartgeometri). Dessa höjddata är framställda under lång tid och med ett antal olika metoder, som t.ex. digitalisering av fotogrammetrisk profil-mätning och digitalisering av Fastighetskartans höjdkurvor.

Trots sina uppenbara brister har denna höjdmodell under åren kommit att användas i en mängd olika sammanhang eftersom den varit den enda tillgängliga med nationell täckning. Man kan dock konstatera att den nu med god marginal har passerat sitt "bäst före"-datum.

Produkter från Lantmäteriet

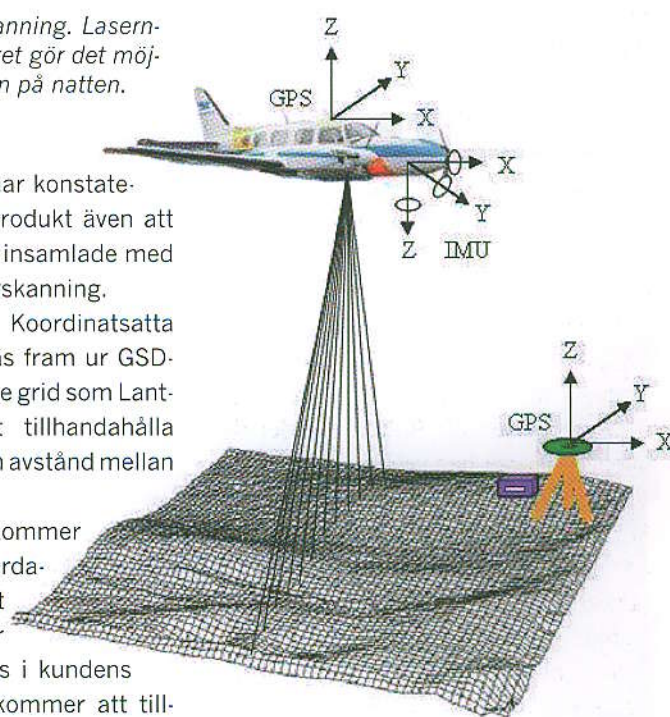
Ur insamlade laserdata kommer ett antal definierade produkter (GSD-produkter) att tas fram och tillhandahållas av Lantmäteriet. De produkter som, preliminärt, kommer att erbjudas är:

GSD-Markpunkter: Detta är initialt enbart laserpunkter som ligger på marken. Senare, när höjddata uppdaterats



Bilden visar ett industriområde som möjligen hade haft en annan lokalisering om man planerat utifrån en analys av översvämningsrisker. Foto: Lantmäteriet.

Principskiss för laserskanning. Lasern genererar eget ljus, vilket gör det möjligt att laserskanna även på natten.



efter att förändringar har konstaterats, kommer denna produkt även att innehålla markpunkter insamlade med andra metoder än laserskanning.

GSD-Höjddata i grid: Koordinatsatta gridpunkter som räknas fram ur GSD-markpunkter. Den tätaste grid som Lantmäteriet planerar att tillhandahålla kommer att ha ca 2,5 m avstånd mellan gridpunkterna.

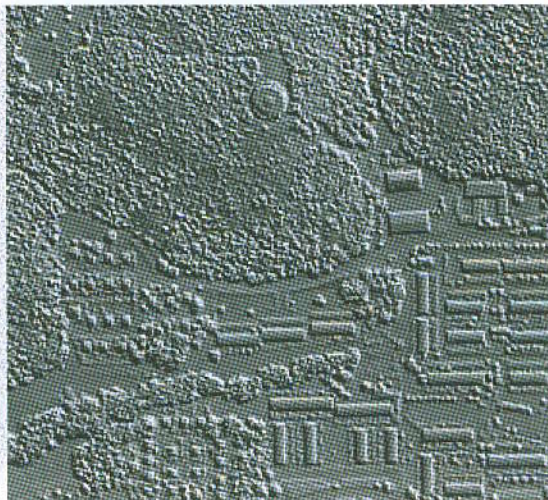
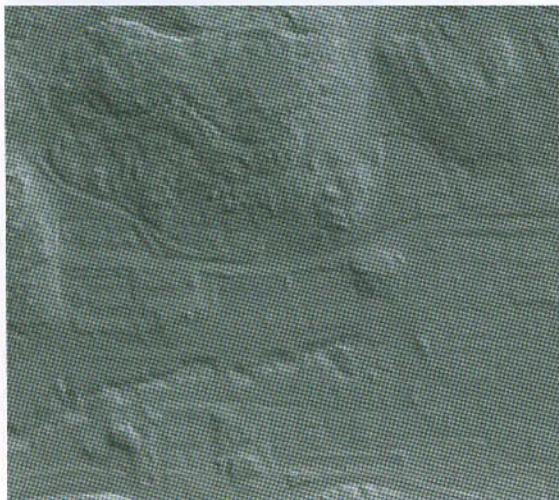
Utöver ovanstående kommer även obearbetade Laserdata (3D-punktmoln) att finnas tillgängliga för bearbetning och analys i kundens egen regi. Laserdata kommer att tillhandahållas i form av ett georefererat 3D-punktmoln. Dessa punkter kommer att innefatta både punkter som ligger på marken och sådana som ligger på t.ex. vegetation, byggnader, fordon och annat. Punkter som inte ligger på marken kommer inte att kvalitetssäkras och ajourhållas på samma sätt som markpunkterna.

Ajourhållning av höjdmodellen

Frågorna omkring ajourhållning av den nya höjdmodellen kommer att vara av

väsentlig betydelse för dess hållbarhet över tid. Ett omfattande arbete kommer att läggas ner på att utreda behoven av och metoder för ajourhållning. Detta arbete inleds under 2009 med målet att en färdig process för ajourhållning av höjddata ska finnas inom några år. Fokus i ajourhållningen kommer att ligga på att höjdmodellen ska vara så aktuell som möjligt medan punkterna som beskriver ytmodellen preliminärt inte kommer att ajourhållas.

Till användarna nästa år



En digital höjdmodell (vänster bild) är en digitalbeskrivning av markytan. En digital ytmodell (höger bild) visar den övre ytan på vegetationen, byggnader och andra föremål som höjer sig över markytan. Med hjälp av laserskanning kan man skapa både en höjdmodell och en ytmodell.

Produktions- och tidplan

Den tidplan som projektet just nu arbetar efter innebär att:

- Upphandling av skanningtjänster genomförs under första halvåret 2009.
- Skanning startar efter halvårsskiftet 2009.
- Skanning kommer att fortgå under snöfria delar av året under perioden

2009 – 2013 förutsatt att särskilt anslag även fortsättningsvis beviljas.

- Kvalitetsförbättring i klassificeringen av markpunkter i redan insamlade data beräknas fortgå till 2015 för att sedan följas av ajourhållning.

Första data beräknas kunna levereras till slutanvändare i början av 2010.

Mer information om ny nationell höjd-

modell finns på www.lantmateriet.se under Kartor>Kartor och geografisk information>Geografiska teman>GSD-Höjddata

Gunnar Lysell är intressentsamordnare och Thomas Lithén är programledare för Lantmateriets program Ny Nationell Höjdmodell



**Södertälje
kommun**



Södertälje är Sveriges internationella huvudstad med världsföretag, småföretag och högskola tillsammans med en rik etnisk och kulturell mångfald. Att ta vara på dessa unika förutsättningar är en av våra största utmaningar, men också en fantastisk möjlighet.

Samhällsbyggnadskontoret söker en

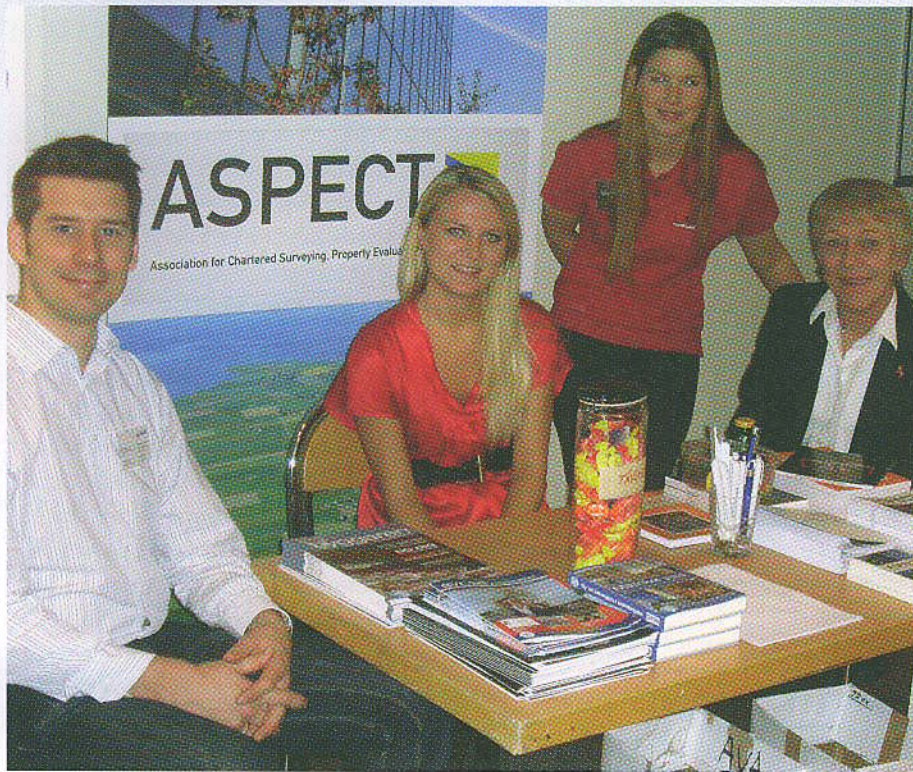
Förrättningslantmätare till Lantmäterimyndigheten

Vill du veta mer om tjänsten och hur du söker den är du välkommen in på vår webbplats, se adress nedan.

Tel 08-550 210 00, www.sodertalje.se



LAVA 09 på KTH



Anders Hamnö, Anna Roos och Eleonore Löfgren träffade Marianne Edlundh från Aspects kansli.

Det årliga arrangemanget LAVA, marknadsdag som S-teknologerna anordnar. (LAVA är en kvarleva från den tiden marknadsdagen arrangerades av A,L och V)

LAVA har vuxit varje år de senaste åren och från 2008 arrangeras det i kårhuset så att alla anmälda får plats.

Några reflexioner från de senaste åtta åren:

- ASPECT anses vara ett riktigt bra grepp och många önskade att nästa steg med samgående med Väg- och Vattenbyggarna blir en verklighet snart. Vi stod i samma monter i år liksom de senaste åren och erbjöd medlemskap i båda föreningarna för 100 kr per år.

Ett betydande intresse för vår monter

och många frågor.

En viss kantring mot fastighetsjuridik från fastighetsekonomi.

Vi hade en utmärkt plats som man inte kunde missa om man besökte LAVA.

Vi hade utmärkt hjälp av teknologvärddinnan som nog väljer ett L-spår.

Gissningstävlingen lockade många till montern.

Det hade inte skadat om vi hade haft några fler yngre medlemmar som kunde informera om de fantastiska jobb man kan få med L-utgångar.

89 företag fanns representerade i Kårhuset.

Svante Asterno

Födelsedagar

40

Pernill Sjögren, Kristianstad, 2 mars
Pernilla Carlsson, Älvängen, 19 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
Bo Lundin, Enskede, 20 mars

80

Harald Jansson, Älmhult, 8 mars

Nytt jobb

Lotta Esaiasson, Lantmäteriet, Malmö

Avlidna

Torbjörn Håkanson
Arvid Bolmstrand

ASPECTs styrelse

Peter Wågström, NCC, ordförande
Marie Adolfsson, Lantmäteriet
Marie Bucht, Newsec
Marianne Carlbring, NAI Svefa
Jens Johansson, Realcompetence, kassör
Börje Klingberg, Fastighetskontoret, Malmö stad
Magnus Fernqvist, Magne Estate AB
Anders Åberg, Lantmäteriet
Ewa Swensson, Lantmäteriet

Torsdag 2 april

Frukostmöten på 8 olika orter i Sverige – "SFF tar tempen på fastighetsmarknaden"

Onsdag 6 maj

Årsmöte – Sektionen för fastighetsvärdering

Torsdag 7 maj

Frukostmöte – sektionen för fastighetsförvaltning

Onsdag 13 maj

Årsmöte ASPECT

Medlemsinloggning

Vår nya hemsida håller nu på att ta form! Arbetet utförs av Foritec som tidigare arbetat med bl a SLFs hemsida. Funktioner på hemsidan adderas löpande och vi har nu bl a flyttat hanteringen av medlemsdata till vår nya sida www.aspect.se. De gamla hemsidorna (SLF/SFF/IREP) kommer att släckas ner efterhand. Hur gör jag om jag glömt användarnamn och lösenord? Gå till www.aspect.se. Klicka på "Glömt lösenord" uppe till höger. Skriv in den e-postadress som du har registrerat hos föreningen sen tidigare. (Lösenord kan av säkerhetsskäl endast skickas dit.) Tryck på Skicka. Efter ett tag får du ett e-postmeddelande med dina inloggningsuppgifter. Hur gör jag om jag inte har den rätta e-postadressen i registret? Maila kansliet info@aspect.se så skickas inloggning och lösenord till dig.

Nya medlemmar

Åsa Hedenberg, Uppsalahem, Uppsala
Anders Kupsu, Skanska, Solna
Charlotte Enjin, Newsec Asset, Malmö
Jan-Olof Ohlsson, Västerfärnebo
Christer Cronholm, Cronholm Komersiella, Malmö
Therese Rosberg, Öhrlings Pricewater Coopers, Stockholm

Torsdag 3 september

Frukostmöte – sektionen för Miljörätt och miljöekonomi

17-18 september

Baltic Valuation Conference, Visby

Torsdag 1 oktober

Frukostmöte

14-15 oktober

Värderings- och lantmäteridagarna

Håkan Dahlberg, Fastighetsstrategi AB, Stockholm
Katrín Nordén, Fastighetsstrategi AB, Stockholm
Lars Röst, Handelsbanken, RSK, Stockholm
Christer Henriksson, JEH Invest AB, Stockholm
Stefan Henriksson, JEH Invest AB, Stockholm
Marcus Takner, Vasallen AB, Örebro
Ida Sjölö, DTZ Sweden, Stockholm
Thomas Green, NAI Svefa, Malmö
Jesper Prytz, Mannheimer Swartling, Göteborg
Erik Petersson, Swedesurvey AB, Stockholm
Maria Svanberg, Swedbank Fastighetsanalys, Stockholm
Karin Gullstrand, Sweco Position AB, Malmö
Bengt Rehn, Lidingö kommun
Katrín Åberg, NAI Svefa, Gävle
Torbjörn Lagrelus, E.ON Sverige AB, Malmö
Malin Ingrid Franzén, Wallin & Partners, Stockholm
Mats Söderberg, Värmdö Kommun, Värmdö

Teknologer

Margaretha Tobiasson, HTH
Johan Benjaminsson, LTH
Eleonore Lövgren, KTH
Christina Odby, HTH
Johanna Nilsson, KTH
Fredrik Holgersson, KTH
Johanna Pettersson, KTH
Hannah Linngård, KTH
Carl Sundblad, KTH
Olov Richardsson, KTH
Daniel Eriksson, LTH
Olov Richardsson, KTH

Nordiskt utbildningsseminarium

Nordiska ombudsmannarådet beslutade i Imatra förra sommaren att inbjuda till ett seminarium om utbildningsfrågor i Norden. Henning Elmström som är ordförande i Nordiska Ombudsmannarådet skrev ett brev redan i augusti och efterhörde intresset.

Vi ville belysa utvecklingen på lantmätarutbildningarna i de Nordiska länderna och de farhågor som framkommit om en nedrustning på många institutioner i Norden då det gäller lantmätarutbildningen.

Henning Elmström och undertecknad inbjöd lantmäteriverken/styrelserna och högskolor till ett seminarium.

Gensvaret var positivt och seminariet hölls på KTH 5-6 februari. Det kom deltagare från Lantmäteriet, Lantmäteriverket (F), Kort- och Matrikelstyrelsen, högskolorna i Aalborg, Bergen, Ås, Helsingfors, Lund och Stockholm samt representanter för föreningarna i alla fyra länderna (DdL, NJKF, MIL och ASPECT).

Vid seminariet diskuterades:

- Behovet av lantmätare/fastighetsekonomer nu och framledes.
- Utbildningens status i de Nordiska länderna.
- Kompetensläget nu och framledes.
- EU:s tjänstedirektiv och andra påverkande direktiv.
- Möjligheter till ökad samordning inom utbildningssektorn.
- En nordisk "lantmätare", utopi eller möjlighet
- Nästa steg!!

Seminariet fick idel lovord av de medverkande och man var överens om att ta nästa steg och göra en kartläggning av läget med en avrapportering vid Nordiska Lantmätarekongressen i Aalborg i augusti.

Svante Astermo



Åtgången var god av den fräscha buffén. I förgrunden Åke Ekwall.

Födelsedagskalas för **ASPECT**

I början på februari samlades över hundra medlemmar och deras gäster för att fira att ASPECT kommit till värden. Ett cocktail-party med avbrott för rapporter från "fältet".

FOTO BARBRO LARSON



Åsa Hedenberg, vd vid Uppsalahem, hoppas på 2009 som hyresrätters år.



"Read my lips..." Fastighetsoraklet Stellan Lundströms prognoser fångade åhörarna.





Allvarstygda och med finslipsen på lyssnade åhörarna på visdomsorden.

Vice ordförande Anders Åberg välkomsttalade.

Tidigare SLF-ordföranden Svante Astermo med hustru Anne njuter av god mat och samvaro.



Lämplig plats för kalaset var det nybyggda Clarion Hotel Sign vid Norra bantorget. Vi ville visa att ASPECT var en ny förening och tyckte då att det var lämpligt att hålla till i ett nyskapat hotell vid en plats som just nu håller på att omvandlas för att möta framtida trafikkrav. Även ASPECT har skapats för att möta medlemmarnas krav på nytänkande.

ASPECT välkomnade alla med att bjuda på vin och tilltugg. Uppenbarligen uppskattades detta eftersom så många kom och att åtgången på vin och snittar var stor. Det bjöds inte bara på förtäring utan också på trevligt umgänge och god stämning.

Kvällens värd var Anders Åberg, vice ordförande i ASPECT. Ordföranden Peter Wågström hade tyvärr insjuknat någon dag innan och kunde inte vara med. Anders betonade i sina välkomstord vikten av att föreningen inte får upplevas som en förening enbart för Stockholm. I Malmö pågick samtidigt också ett kalas, vilket var ett lysande exempel på att vi alla hoppas att föreningens verksamhet ska sprida sig över landet. Anders nämnde som exempel en ökad samverkan mellan våra regionala föreningar i bl.a. Göteborg och Gävle.

Anders framhöll också vikten av att behålla den gamla känslan av samhörighet inom SFF och SLF. Den måste föras vidare till ASPECT. För att ASPECT ska kunna bli en livaktig förening är det viktigt att de åtta sektioner-



na inom ASPECT utvecklas och blir aktiva med stimulerande verksamheter. I det sammanhanget får vi aldrig glömma att få ungdomarna som är på väg ut i arbetslivet att förstå, hur värdefullt det är att vara med i gemensamma nätverk. ASPECT är ett bra exempel på dessa nätverk. I sammanhanget erinrades också om att vårt samarbete med SVR skall utvecklas. Slutligen passade Anders på att påminna om att ASPECT auktoriserar fastighetsvärderare. Just i år är det 15 år sedan de första auktoriserade värderarna kom till världen.

Efter välkomstorden från Anders Åberg fortsatte mingel och treliga samtal. Då och då avbröts sorlet av korta redovisningar av fyra kända medlemmar som berättade om frågor från deras respektive verksamhetsområ-

den. Åsa Hedenborg, VD på Uppsala hem, redovisade hur bolagets verksamhet lagts upp. Stellan Lundström, nybliven dekanus för Skolan för arkitektur och samhällsbyggnad, försökte ge ett svar på när fastighetskrisen är till ända. Ulf Sandgren berättade om lantmäteriets verksamhet utanför Sveriges gränser och slutligen fick Tom Lindahl, VD för Tenzing, tillfälle att beskriva företagets verksamhet som är kopplad till rådgivning i transaktioner inom fastighets- och kapitalmarknaden, samt dagsläget på Stockholms fastighetsmarknad. Fyra anföranden som visade den bredd av olika verksamhetsområden som våra medlemmar arbetar inom.

Åke Ekwall

Koordinera mera



Artikelförfattaren visar
hur man gör den tredimensionella jorden platt.

De olika koordinatsystem som används för kartor och positionering t ex skapar ofta förvirring hos användarna. Den här artikeln försöker förklara det hela på ett mer populärvetenskapligt sätt, som kanske får initierade läsare att ta sig för pannan, men förhoppningsvis skapar större förståelse för vad vi geodeter, kartografer, fotogramme-triker m fl håller på med.

AV THOMAS DUBOIS

 Folk som kommer i kontakt med kartor eller positionering (till exempel via GPS), blir lätt förvirrade av alla koordinatsystem, där begrepp som RT 90, SWEREF 99 och WGS 84 far genom luften. I kommunala sammanhang har det också blivit populärt att prata om byte av koordinatsystem, och de personer som inte är så insatta frågar sig nog gärna varför det ska vara nödvändigt.

De kartor som fanns i Sverige fram till 1700-talet var ofta konstnärliga och vackra, men former och avstånd var ganska godtyckliga. Ibland var de helt enkelt en uppskattning från någon som hade rest i ett visst område. Vad fanns det då för orsak till att skapa noggrannare kartor? Dels var försvaret beroende av bra kartor, främst längs gränser och kustlinjer, för att kunna planera sin krigsföring, dels var noggrant uppmätta fas-

tigheter ett effektivt verktyg för beskattning av folket. Om kartorna skulle förbättras måste de byggas på ett rutnät i form av ett koordinatsystem. Moderna koordinatangivelser måste ofta stämma på centimetern eller bättre, till exempel för att Banverkets räls ska få rätt läge.

Att skapa en karta

Vi har först den kartografiska stötestenen att man försöker göra den tredimensionella jorden till en platt karta. Den gamla liknelsen hur det går för ett apelsinskal som man försöker platta ut beskriver ganska väl vad vi har gett oss in på. Hur gör vi då den tredimensionella jorden platt? Ett sätt att illustrera det är att föreställa sig jorden som en svagt elliptiskt formad kula av glas som vi har ritat våra karterade detaljer (gränser, vägar etc) på. Vi tar nu ett stearinljus och placerar det i kulans (jordens) mitt, var-

på vi rullar ihop ett plant papper till en cylinder och stoppar in kulan i den. På pappret finns från början ett rutnät – koordinatsystemet! Ljus från stearinljuset kommer nu att projicera kulans karterade detaljer på papperscylindern, där de kan ritas av. När vi är färdiga rullar vi helt enkelt ut cylindern till ett plant papper igen. Nu har vi en färdig karta i Transversal Mercatorprojektion!

Tittar vi noga på den så ser vi problemet med vår kartprojektion. Ju mer luft det är mellan cylindern och en detalj på kulan, desto mer förstörd blir detaljen på pappret. De lyckligt lottade detaljer som ligger där kulan nuddar cylindern får samma skala på kulan som på cylindern. Linjen runt cylindern där den nuddar kulan kallas medelmeridian, och den vill vi helst ha våra objekt i närheten av när vi skapar vår karta. Rätt skala är ju en trevlig kartegenskap!

Projektionskriget

Om vi nu vrider jorden i cylindern och ser till att medelmeridianen går nord-sydligt och så mycket mitt i Sverige som möjligt, så kommer till exempel Örebroborna att bli glada då de ligger mycket nära linjen. Haparandaborna tittar skräckslaget på kartan, eftersom de ligger så långt öster om denna linje som det bara är möjligt i Sverige. Det innebär massor med luft mellan cylindern och kulan, vilket betyder att allt som karterats i den trakten blir rejält förstorat på kartan. En kilometerlängd blir nästan två meter för lång på kartan jämfört med verkligheten! Myteri, ropar Haparandaborna, och deras motvaper är minsann inte blygsamt. De vrider helt sonika hela jorden (kulan) inne i cylindern så att medelmeridianen går genom Haparanda istället, och allt blir genast frid, fröjd och skalenligt just där.

Strömstadsborna, längst västerut i Sverige, har tidigare halvsurt konstaterat att de får meterfel på sin kartkilometer, men med den nya vridningen blir det helsurt när de får hela fem meter fel. Självklart gör de då sin egen vridning så att den egna kartan blir rätt, och så håller man på i kommuner i alla delar av landet. Total anarki är det dock inte, utan man har enats om 12 olika vridningslägen i det senaste systemet SWEREF 99. Det ger 12 olika koordinatsystem som ger helt olika koordinater för samma plats på marken. Det här är bara början, då vi också har ett flertal äldre system för hela riket, plus ett antal lokala koordinatsystem i olika kommuner.

Varje användbart koordinatsystem måste finnas representerat i form av koordinatbestämda referenspunkter utspridda i det aktuella området. Att skapa, mäta och beräkna dessa referenspunkter (eller stompunkter som de också heter) är dock inte gjort i en handvändning. Under första halvan av 1900-talet genomfördes vinkelmätningar som mynnade ut i det första någorlunda rikstäckande stornätet i plan (X och Y), vilket kom att kallas RT 38.

När längdmätaren uppfanns i mitten på 1900-talet, så insåg Lantmäteriet att de kunde få ännu bättre precision i ett rikstäckande stornät där längder mätts mellan punkterna. Bara att börja om, alltså! De satsade samtidigt på att fylla

igen alla luckor så att det fanns punkter jämnt spridda över hela landet. Själva mätningarna genomfördes mellan sent sextio- och tidigt åttiotal, och mynnade ut i det nät som kallas RT 90.

Chocken från himlen

När man nu nöjt lutade sig tillbaka efter avslutat arbete kom plötsligt ett chockartat besked kring början på 90-talet. Mättningsbranschen började mer och mer använda den nya satellitmätningstekniken GPS, och snart kom rapporterna i strid ström. Den nya tekniken är mycket exakt på långa sträckor, och avslöjade fel med decimeterstorlek på många håll i RT 90-nätet. Man insåg nu när nätet precis var färdigt att man måste börja om – igen!

Vad var det då som hade hänt? För att utröna det så tar vi hjälp av spaljéer och husväggar (!) Vi tänker oss att en snickare får i uppgift att bygga en stor spaljé som ska sättas upp på en husvägg. Snickaren får noggranna mått, och instruktioner om att spänningarna i träplankorna måste vara så små som möjligt. Snickaren tillverkar då spaljén med hjälp av massor med små brädor med givna mått, som han spikar ihop till trianglar som sitter ihop. Ser bra ut, tänker snickaren och kontrollerar den färdiga spaljén. Jodå, allt känns stabilt, och måtten verkar stämma också.

Till slut blir det dags att sätta upp spaljén på husväggen, som har förbäddade fästpunkter som spaljén måste passas in på. När den reses mot husväggen konstaterar snickaren förvånat att det inte går att få den att passa överallt, trots att allt såg så bra ut när man tittade på delarna.

Om man byter ut spaljén mot RT 90-nätet och väggens fästpunkter mot GPS-inmätta referenspunkter så går det att få en bild av vad som orsakade problemen. Lokalt håller RT 90 hög precision, men på längre sträckor fanns det inget som stagade upp det när det beräknades, så nätet som helhet blev lite svajigt. Efter en ny kraftansträngning skapades ett nytt rikstäckande punktnät – SWEPOS-nätet – som bara bygger på GPS-mätningar. Koordinatsystemet som används är det som kallas SWEREF 99, och det är detta system som de flesta kommuner har bytt eller håller på att byta till.

Är det färdigt nu då?

Nu har vi ett koordinatsystem som är kopplat till GPS-satelliternas eget system WGS-84, och som ger en hög och jämn kvalitet på det vi mäter med GPSteknik. Satellitsystemen refererar till något så stabilt som jordens mitt och polaxeln, så det borde väl borga för att man inte behöver uppdatera systemen på ett tag. Tyvärr är inte jorden så stabil och pålitlig som vi kan hoppas på. Till exempel driver norra Europas kontinentalplatta med 2.5 cm per år åt nordost jämfört med det amerikanska systemet. Polaxelns läge i jorden ligger inte heller still, utan ändrar sig så att Nordpolen rör sig i en spiral på marken med cirka 15 meters diameter under ett drygt år. Spiralens mitt flyttar sig med strax under decimetern per år. Detta ska inte blandas ihop med att polcirkeln rör sig norrut med cirka 15 m per år, vilket beror på att jorden sakta rätar upp sig i sin omloppsbana runt solen. Om vi nu gett oss in på att ha koordinatsystem med själva jorden som referens så måste vi alltså uppdatera våra system regelbundet.

I höjddet är det inte mycket roligare. Där har omfattande mätningar ganska nyligen avslutats, och vi har fått ett system med noggrant höjdbestämda punkter fördelade över landet i ett system kallat RH 2000. Som de flesta känner till så har inlandsisen ställt till med en landhöjning som gör att landet lutar mer och mer. I nuläget höjs norra Sverige med upp till en centimeter per år, medan Skåne faktiskt sjunker med någon millimeter! Alltså kommer vi i sinom tid att behöva ett uppdaterat höjdsystem också.

Förhoppningsvis känner sig nu läsaren inte helt uppgiven inför den (som det verkade) enkla uppgiften att skapa koordinater eller kartor. Kanske kan artikeln till och med ha lett till en viss förståelse för varför koordinatröran ser ut som den gör. I alla fall kan man hoppas att budskapet har gått fram att verkligheten har gjort oss geodeter/kartografer/fotogrammetriker med flera till ett tålmodigt släkte.

Källor: Lantmäteriets hemsida och Scientific American.

Thomas Dubois är geodesilärare på Kartoteks mättnings- och kartutbildning.

Krishantering på fastighetsmarknaden

Aktivitet, tjurrukning och tvärnit... Föredragens rubriker talade sitt tydliga språk när Aspects sektioner för fastighetsvärdering, fastighetsrätt och rättsekonomi arrangerade ett frukostmöte den 5

AV INGEGERD HEDMARK

 Maria Ulfvarson Östlund berättade om de aktiviteter som just nu sysselsätter handläggarna på Miljödepartementet. De 400 remissvaren på "Får jag Lov" leder till stora revideringar av PBL. Slutresultatet kommer i en "prop" under året.

Förutom PLB-arbetet är bl a en "havsprop" på gång. Hur ska havet planeras, särskilt inför kommande vindkraftsprojekt?

Reglerna i strandskyddet kommer att förändras; en skärpning i vissa områden, lättnader i andra. Kommunerna ska i framtiden i sina översikts- och detaljplaner ange hur och när strand-skyddet ska gälla. Detta leder till att kommunerna måste uppdatera sina översiktsplaner vilket kan vara bra för de kommuner som inte gjort det på många år.

Tjurrukning på fastighetsmarknaden?

Per Johnler, VD på Fastighetsbyrån, ville gärna förklara hur fastighetspriserna kommer att utvecklas, men det är jättesvårt. De senaste månaderna har varit förvirrande, från mycket låg omsättning

under november 2008 till en kraftig uppgång i januari/februari 2009. Just nu (5 mars) kör spekulanterna ut på gatan till visningarna. Eftersom nyproduktionen minskat kraftigt spår Per ytterligare prisökningar på "begagnatmarknaden".

Magnus Hermansson och Henrik Matts från Justitiedepartementet guidade oss genom de olika kapitlen och de 99 remissvaren på expropriationsutredningens betänkande. Det har varit ett blandat mottagande med starka uppfattningar på de olika sidorna, dvs både från dem som löser in mark till dem som representerar de drabbade fastighetsägarna.

Ett förslag är att slopa presumtionsregeln; den används sällan i praktiken, men en del aktörer menar att det kan medföra en inkonsekvens vid jämförelse med annan lagstiftning och bör därför behållas för vissa inlösen-situationer. Det har även varit ett blandat tyckande om att avskaffa influensregeln. De stora aktörerna på inlösensidan, Vägverket, Banverket och IT-bolagen, anser att det är orimligt att få betalt för en värdeökning som samhällets aktivitet bidragit till och kan se stora negativa konsekvenser av ett slopande av både presumtionsregeln och influensregeln. Ett slopande av toleransavdraget välkomnas dock av majoriteten.

Det individuella värdet – eller ersättning för "frustationsskada", ett påslag om 25%, har varit kontroversiellt. Det tillstyrks av många fastighetsägare, men även av KTH och Advokatssamfun-

det, men får motsatt reaktion av Banverket, Vägverket och IT-bolagen. Många menar också att det strider mot de allmänna skadeståndsrättsliga principerna där man inte får några "plåster på såren" utan rätt och slätt får ersättning för den skada man lidit och inget mer. Det anses även ologiskt med en schablon på 25% överallt, för alla objekt.

När det gäller förrättningskostnader föreslår utredningen att sakägare ska få ersättning för advokatkostnader, egen utredning och inställelse. Hälften av de svarande har direkt avstyrkt detta, medan en minoritet har tillstyrkt helt, däribland ASPECT.

De befarade konsekvenserna kan sammanfattas i att högre utgifter för expropriation kan leda till budgetkonsekvenser för bl a de stora aktörerna Banverket och Vägverket. Detta leder i sin tur att projekt skjuts på framtiden eller inte blir av.

Oro blev kris

Konsekvenser av den finansiella oron på fastighetsmarknaden tyckte Lars Johansson från Vasakronan var en alltför lam rubrik på hans föredrag och bytte genast ut ordet oro mot kris. De stora fastighetsägarna skriver ner sin fastighetsvärden, upp till 40% för fastigheter i London, medan de svenska fastighetsbolagen tror att fastigheterna kommer att sjunka med 5-10% i Sverige. Globalt sett har värdena sjunkit betydligt mer. Lars menar att "tidvattensvågen inte nått stranden ännu" och att det blir värre innan det blir bättre - allt kommer att vara billigare om 12 månader!

Varslen ökar nu dramatiskt och kommer att leda till många tomma lokaler och ökad vakansgrad. Massiva statliga räddningspaket med en del tvångsförsäljningar blir följden, egenanvändare kommer att sälja sina fastigheter och höga yldier lockar opportunisterna och institutionerna.

Lars Johansson från Vasakronan beskrev målande fastighetsbranschens kris.