



# **Riktlinjer för nybyggnadskarta, utstakning och lägeskontroll**

**Markaryds kommun**

2 (7)

Innehåll

1 Bakgrund .....	3
2 Lagar och bestämmelser om nybyggnadskarta och utstakning .....	4
2.1 PBL .....	4
3 Nybyggnadskarta .....	6
4 Utstakning .....	7
4 Lägeskontroll .....	7
6 Utstakning och Lägeskontroll i egen regi.....	7
7 Grundkarta.....	8
8 Gränsutvisning.....	8

Dokumenttyp: Riktlinjer MBN § 78

Dokumentet gäller för: Markaryds kommun

Diarienummer: **2018/169**

Reviderad: 2022-10-30

Giltighetstid: tills vidare

Tidpunkt för aktualitetsprövning: en gång per mandatperiod

Dokumentansvarig: Förvaltningschef, Miljö- och byggenheten

Andra tillhörande dokument: **Bilaga 1," Matris med samtliga styrande parametrar för val av åtgärd"**

## 1 Bakgrund

Mät och kartverksamhet i anslutning till bygglov, nybyggnadskarta, utstakning och lägeskontroll, utförs idag till största delen av miljö- och byggnadsnämnden men inget hindrar att den kan utföras av annan som har rätt kompetens. Idag är läget så att byggherren eller entreprenören i allt större utsträckning har egen kompetens och teknik för projektering och utsättning i anslutning till byggnationer.

Miljö- och byggnadsnämnden har dock fortfarande ansvar, dels att en byggnation hamnar på rätt plats, "låta staka ut byggnaden" (PBL 10:26), dels att tillhandahålla nybyggnadskarta (PBL 12:4) inom sammanhållen bebyggelse om prövning kräver det. Granskning av ett projekts läge kräver ett underlag för situationsplan oavsett vem som levererar detta. Både underlag och situationsplan behöver granskas så de är korrekta och fullständiga. Detta gäller såväl situationsplan som inför utstakning. Vad externa utförare ofta saknar är den fastighetsrättsliga kompetens som behövs för att granska och sätta ut en byggnation.

Byggprocessen skyndas på vilket medför att planläggning, fastighetsbildning och projektering (och t.o.m. byggstart) idag ofta sker nästintill samtidigt. Detta medför att kommunen har svårt att som tidigare leverera sina produkter i normal ordning och i rätt tid, vilket i sin tur medför att projekteringsunderlag och utstakning görs av byggherrens konsult. Även mindre byggen har idag egen teknik och byggmetoder som minskar behovet av traditionell utstakning utförd av kommunen.

Dagens rutiner för kart- och mätarbeten i anslutning till bygglov grundar sig på arbetsmetoder, teknik och byggmetoder/byggorganisation som har använts i 20 år. Likväl är ändå mycket av arbetet nödvändigt för att PBL skall följas och att onödiga problem och konflikter skall undvikas.

Varje byggnation kräver en grundinsats såsom kontroll av underlag samt granskning av objekten (beräkning och kontroll av objektens läge). Hur mycket arbete som kart och mät behöver göra på ett bygglov är mer beroende av enskilda faktorer som byggherrens egen kompetens, komplexiteten i projektet och hur pass rutinartat projektet är än byggnadens storlek. Detta motiverar att avgiften för nybyggnadskarta och utstakning ingår i bygglovsavgiften.

## 2 Lagar och bestämmelser om nybyggnadskarta och utstakning

### 2.1 PBL

**12 kap 4 §** Om det behövs en karta för prövningen av en fråga om bygglov inom ett område med sammanhållen bebyggelse (nybyggnadskarta) och sökande begär det, ska byggnadsnämnden tillhandahålla en sådan karta.

**10 kap 19 §** Vid det tekniska samrådet ska man gå igenom:

1. arbetets planering och organisation,
2. byggherrens förslag till kontrollplan och de handlingar i övrigt som byggherren har gett in,
3. hur förekomsten av tänkbart farligt avfall har inventerats, om samrådet avser en rivningsåtgärd,
4. behovet av att byggnadsnämnden gör arbetsplatsbesök eller av andra tillsynsåtgärder,
5. behovet av en byggförsäkring eller ett färdigställandeskydd,
6. behovet av utstakning,
7. byggnadsnämndens behov av ytterligare handlingar inför beslut om kontrollplan eller startbesked, och
8. behovet av ytterligare sammanträden.

**10 kap 24 §** I startbeskedet ska byggnadsnämnden

1. fastställa den kontrollplan som ska gälla för åtgärderna enligt byggherrens förslag och det som kommit fram i det tekniska samrådet eller annars i handläggningen av ärendet, med uppgift om vem eller vilka som är sakkunniga eller kontrollansvariga,
2. bestämma villkor för att få påbörja åtgärderna, om sådana villkor behövs,
3. bestämma villkor och ungefärlig tidpunkt för utstakning, om utstakning behövs,
4. bestämma vilka handlingar som ska lämnas till nämnden inför beslut om slutbesked, och
5. ge upplysningar om krav enligt annan lagstiftning, i den mån sådana upplysningar behövs.

### Utslakning

**10 kap 26 §** När byggnadsnämnden har gett ett startbesked enligt 23 §, ska nämnden skyndsamt och inom den tid som anges i beskedet låta staka ut byggnaden, tillbyggnaden eller anläggningen och märka ut dess höjdläge, om det behövs med hänsyn till förhållandena på platsen och omständigheterna i övrigt.

5 (8)

Om byggnaden eller anläggningen till sitt läge är direkt beroende av gränsen mot en grannes fastighet, ska grannen kallas till utstakningen.

#### **Boverket (Boken om lov, tillsyn och kontroll)**

Vid ny- och tillbyggnader krävs i regel en situationsplan över tomten. Av denna bör framgå ny- eller tillbyggnadens placering och förhållande till befintlig bebyggelse på den aktuella fastigheten och intilliggande fastigheter, byggnadens totalmått, avstånd till fastighetsgräns och till eventuell angränsande allmän väg samt tomtmarkens utformning i övrigt.

Situationsplanen bör inom område med sammanhållen bebyggelse normalt vara grundad på en nybyggnadskarta. Detta är viktigt för att bland annat va-anläggningar, kraftledningar, fornlämningar, servitut och nyttjanderätter skall kunna redovisas. Det är också nödvändigt för att ge besked om vilka sakägare, till exempel grannar, som berörs av åtgärden.

Nybyggnadskarta bör kunna undvaras i många fall, till exempel vid tillbyggnader långt från tomtgräns och vid uppförande av komplementbyggnader eller om nybyggnadskarta från tidigare lovprövning kan utnyttjas.

Om nybyggnadskarta behövs för bygglovsprövning inom område med sammanhållen bebyggelse, skall byggnadsnämnden tillhandahålla sådan karta, om sökanden begär det.

#### **Utsakning**

När en bygganmälan kommit in, skall kommunen skyndsamt låta staka ut byggnaden, tillbyggnaden eller anläggningen och märka ut dess höjdläge, om det behövs med hänsyn till förhållandena på platsen och omständigheterna i övrigt.

Om byggnadens eller anläggningens läge är sådant att den är direkt beroende av gränsen mot en grannfastighet, skall grannen kallas till utstakningen.

Det bör observeras att bestämmelsen inte ålägger kommunen att själv göra utstakningen utan att tillse att utstakning sker under sådana former att det finns rimliga garantier för att det som skall utföras placeras på rätt plats när placeringen har stor betydelse.

Byggnadsnämnden skall givetvis godta att arbetet med utstakningen utförs av någon med tillräcklig kompetens som föreslås av byggherren. Kravet att byggnadsnämnden skyndsamt skall låta staka ut byggnader m.m. innebär dock inte att utstakning bör ske innan bygglov lämnats, då sådant krävs.

#### **Lägeskontroll (från Boverkets hemsida)**

Lägeskontroll görs som en kontroll av att byggnaden eller anläggningen hamnat på rätt ställe, både i plan och i höjd. Behov av lägeskontroll bedöms också vid det tekniska samrådet och eventuellt övriga villkor anges i startbeskedet. Lägeskontroll utförs normalt efter formsättning av grunden.

### 3 Nybyggnadskarta

Normalt skall situationsplan göras på nybyggnadskarta enligt nedan och där Bilaga 1 anger vilken typ av produkt som behöver åkallas i samband med inkommande ansökan.

#### **Komplett nybyggnadskarta**

Komplett nybyggnadskarta ska vara kontrollerad och innehålla:

- Fastighetsrättsliga objekt som berör fastigheten, gränser, gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter och kända nyttjanderätter (exv. ledningar). Även föreslagna och osäkra objekt redovisas med kommentar.
- Detaljplanebestämmelser och avgränsningar schematiskt, bifogar gällande planhandling(-ar)
- Byggnader och byggnadstillbehör redovisade med husliv. Om de inte är redovisade med husliv skall detta särskilt anges.
- Markdetaljer (som har betydelse för bygget) inkl. murar, staket, större träd, stolpar, kopplingskåp, brunnar, vägkanter, slänter, vattendrag och ytor, fundament
- Höjdredevisning, markhöjder inkl. anslutande fastigheter, gatuhöjder och ev. sockelhöjder, ev. höjdkurvor
- Anslutningspunkter VA med höjdläge, dimensioner, ev. annan kommunal anslutning exv. fjärrvärme.
- Gränslängder, koordinatsystem, höjdsystem, rutnät, skala, skalstock, norrpil, fastighetsarea, datum, diarienummer, fastighetsbeteckning, adress

#### **Förenklad nybyggnadskarta**

Förenklad nybyggnadskarta innehåller samma som komplett nybyggnadskarta förutom höjdredevisning och anslutningspunkter VA.

#### **Utdrag ur kartdatabas**

Används vid övriga fall. Används detta för situationsplan skall en granskning medelst mätning ske av fastighetsredovisningen och byggnadsinnehavet, så den inte innehåller grova fel.

Fullständig nybyggnadskarta (A-karta), förenklad nybyggnadskarta (B-karta) samt baskarta (C-karta) bör ej vara äldre än två år vid ansökans inkommande.

Tekniska anvisningar för kartmaterial kommer att tas fram som ett eget styrdokument

Kartmaterial kan levereras på papper, eller i PDF-format samt dwg-format. Original sparas i bygglovsärendet som PDF och dwg.

Kartmaterial faktureras i bygglovavgiften enligt gällande taxa.

Även om inte byggherren lämnar in en situationsplan på nybyggnadskarta, kan nämnden behöva lägga in bygglovets på nybyggnadskarta som ett led i bygglovsprövningen.

7 (8)

## 4 Utstakning

Det normala förfarandet innebär att alla nybyggnationer utstakas inom sammanhållen bebyggelse eller om nybyggnad eller tillbyggnad ligger nära gräns, närmare än 4,5 meter. I enklare fall kan det räcka med att gräns visas ut.

Matrisen, Bilaga 1, visar på när vilken åtgärd krävs, baserat på de parametrar som det aktuella projektet hamnar under.

I startbeskedet fastställs villkoren för utstakning av bygglov. Utstakning, om det krävs, skall göras av person med "Mätningsteknisk färdighet" enligt Lantmäteriets definition.

Utslakning skall ske från de handlingar som gäller för bygglovet. Normalt sker utstakning med utsättning av fasadlinjer på profilbrädor som sitter på angiven höjd för bygglovet. Men även annan utstakning, exv. pinnar och höjd eller baslinjer kan göras om det är lämpligare i aktuellt projekt.

Tekniska anvisningar för utstakning, för även de uppdrag som sker i egen regi, kommer att tas fram som ett eget styrdokument

Utslakning faktureras i bygglovavgiften enligt gällande taxa.

## 5 Lägeskontroll

Det normala förfarandet innebär att alla byggnationer över en viss storlek lägeskontrolleras.

Matrisen visar på när vilken åtgärd krävs, baserat på de parametrar som det aktuella projektet hamnar under.

I startbeskedet fastställs villkoren för när lägeskontroll av bygglov behövs.

Lägeskontroll, om det krävs, skall göras av mätningsteknisk kompetent person enligt Lantmäteriets rekommendation "Mätningsteknisk Färdighet". Lägeskontroll skall kontrolleras från de handlingar som gäller för bygglovet.

Tekniska anvisningar för lägeskontroll, för även de uppdrag som sker i egen regi, kommer att tas fram som ett eget styrdokument

Lägeskontroll faktureras i bygglovavgiften enligt gällande taxa.

## 6 Utstakning och Lägeskontroll i egen regi

Enligt taxa debiteras en reducerad avgift för handläggning och kontroll av inkomna handlingar.

I varje projekt **skall**, om inte ansvaret skall vila på byggnadsnämnden, en enskild **person** med "Mätningsteknisk färdighet" enligt Lantmäteriets definition insända en anmälan, där man deklarerar sin avsikt att överta ansvaret i sin helhet för att utföra de ålagda åtgärderna och att handlingar inkommer i enlighet med de tekniska anvisningarna.

Om åtgärder utebliver att inkomma inom två månader efter lämnat slutbesked, ligger det till byggnadsnämnden att tillse att de lämpliga åtgärderna blir utförda på byggherrens bekostnad, i enlighet med antagen taxa.

## 7 Grundkarta

Grundkartan är en karta som enligt Plan- och bygglagen ska finnas när en detaljplan upprättas, om inte särskilda skäl finns. (Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 8 §)

Grundkartans aktualitet har ett datum som innebär att det är då den är ajourförd senast. En grundkarta redovisar fastighetsindelningen och aktuella förhållanden på plats genom redovisning av t.ex. byggnader, vägar och höjdinformation. Förhållanden på plats studeras och mäts in i fält med noggrann mätutrustning.

Grundkartan uppdateras till, alternativt skall ha, samma innehåll och standard som en "Komplett Nybyggnadskarta", där VA-information dock är borttagen för all anläggning under mark. En fastighetsutredning bör vara utförd innan grundkartan tas fram. Fastighetsutredning innebär en genomgång av samtliga berörda förrättningsakter för att kunna bedöma omfattningen och läget på fastigheter, samfälligheter, gemensamhetsanläggningar och fastighetsanknutna rättigheter. Grundkarta och fastighetsutredning skall göras av mätningskompetent person enligt Lantmäteriets rekommendation "Mätningsteknisk färdighet".

En grundkarta bör ej vara äldre än sex månader vid detaljplanens påbörjande.

Miljö- och byggenhetens chef fattar det slutgiltiga beslutet, till när en grundkarta respektive fastighetsutredning skall påkallas.

Grundkarta respektive fastighetsutredning faktureras i enlighet med gällande antagen taxa.

## 7 Gränsutvisning

Gränsutvisning/Gränsvisning är en tjänst som en kommun kan välja att tillhandahålla.

Vid gränsutvisning eftersöks gränsens läge med hjälp av kartmaterial och gränsmärken på marken.

Gränsutvisning kan bestå av utstakning av gräns mellan befintliga gränsmarkeringar och lokalisering av överväxta eller delvis raserade gränsmärken.

Några nya gränsmarkeringar sätts inte ut vid gränsutvisning.

En gränsutvisning får inte rättskraft, d.v.s. inte bindande verkan för framtiden.

Gränsutvisning skall göras av mätningskompetent person enligt Lantmäteriets rekommendation "Mätningsteknisk Färdighet".

Gränsvisning faktureras i enlighet med gällande antagen taxa.