



Riktlinjer för kartprodukter, utstakning och lägeskontroll

Beslutat av: Bygg- och miljönämnden

Datum: Den 3 december 2024, § 112, dnr BYGG 2024-239/ BMN 2029-00019

Dokumentets giltighet: Fr.o.m. 1 januari 2025

Dokumentet gäller för: Bygg- och miljönämndens bygglovs-, kart- och mätverksamhet samt strandskyddshandläggning

Dokumentansvarig: Samhällsbyggnadsförvaltningen

Innehållsförteckning

1. Riktlinjernas syfte	3
2. Lagstiftning	3
3. Kartprodukter	3
3.1. Nybyggnadskarta	3
3.1.1. När krävs det en nybyggnadskarta?	3
3.2. Förenklad nybyggnadskarta	4
3.2.1. När krävs det en förenklad nybyggnadskarta?	4
3.3. Enkel karta	4
3.4. FB-karta alternativt Min karta från Lantmäteriet	4
3.5. Tomtkarta	4
3.6. Avgift för kartprodukter	5
4. Mätuppdrag	5
4.1. Utstakning	5
4.1.1. När krävs utstakning?.....	5
4.1.2. När i byggprocessen ska utstakningen göras?.....	6
4.2. Lägeskontroll.....	6
4.2.1. När krävs lägeskontroll?	6
4.2.2. När ska lägeskontrollen göras?	6
4.3. Gränsanvisning	6
5. Ansvar för placering och utstakning.....	6
5.1. Byggnadsnämndens ansvar för utstakning.....	6
5.2. Byggherrens ansvar för placering och utstakning	7
6. Avgifter för utstakning och lägeskontroll	7

1. Riktlinjernas syfte

Riktlinjerna syftar till att tydliggöra hur Åmåls kommun bedömer vilken kartprodukt som krävs vid olika typer av ansökningar/anmälningar inom plan- och bygglagen (PBL) och plan- och byggförordningen (PBF), samt när kommunen ställer krav på utstakning eller lägeskontroll. Riktlinjerna beskriver även hur kommunen arbetar med gränsanvisning.

2. Lagstiftning

10 kap 26 § PBL

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.

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

12 kap 4 § PBL

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

3. Kartprodukter

Det finns olika kartprodukter som krävs för olika typer av ärenden. Här nedan tydliggörs det lite närmare när de olika kartprodukterna krävs.

3.1. Nybyggnadskarta

Nybyggnadskartor ska upprättas av kommunen om det behövs för prövningen av olika typer av ansökningar/anmälningar inom plan- och bygglagen (PBL) och plan- och byggförordningen (PBF). Det är viktigt att kartunderlaget är korrekt och tillförlitligt eftersom nybyggnadskartan bland annat används som underlag vid utstakningen.

Nybyggnadskartor beställs av Samhällsbyggnadsförvaltningen. Informationen i nybyggnadskartan är kontrollerad i fält.

3.1.1. När krävs det en nybyggnadskarta?

En nybyggnadskarta krävs i följande fall:

- Nybyggnation av exempelvis bostäder, andra typer av boenden, industrier, verksamheter, byggnader för handel, förskola/skola/idrottsanläggningar, drivmedelsstationer, samhällsfunktioner (ej mindre transformatorstationer/nätstationer) **inom detaljplanerat område, inom sammanhållen bebyggelse eller där det finns kommunalt VA (vatten och avlopp)**

- Större tillbyggnader på industrier, verksamheter, byggnader för handel, förskola/skola/idrottsanläggningar **inom detaljplanerat område, sammanhållen bebyggelse eller där det finns kommunalt VA**

3.2. Förenklad nybyggnadskarta

Förenklade nybyggnadskartor ska upprättas av kommunen om det behövs för prövningen av olika typer av ansökningar/anmälningar inom plan- och bygglagen (PBL) och plan- och byggförordningen (PBF). Det är viktigt att kartunderlaget är korrekt och tillförlitligt eftersom den förenklade nybyggnadskartan bland annat används som underlag vid utstakningen. Förenklade nybyggnadskartor beställs av Samhällsbyggnadsförvaltningen. Informationen i den förenklade nybyggnadskartan är kontrollerad i fält.

3.2.1. När krävs det en förenklad nybyggnadskarta?

En förenklad nybyggnadskarta krävs i följande fall (**inom detaljplanerat område, sammanhållen bebyggelse eller där det finns kommunalt VA**):

- Nybyggnation av komplementbyggnader (större än 30 m²) oavsett placering
- Nybyggnation av komplementbyggnader (15–30 m²) närmare fastighetsgräns än 1 meter
- Större tillbyggnader på bostadshus (större än 30 m²)

3.3. Enkel karta

En enkel karta är ett utdrag ur primärkartan med den information som finns i denna. Informationen i denna produkt är inte kontrollerad i fält, utan endast ett utdrag ur primärkartan. Denna karta används till nybyggnation av bostadshus (oavsett storlek) och komplementbyggnader över 50 m² utanför detaljplanerat område och sammanhållen bebyggelse där punkt 3.4 ej kan tillämpas.

Denna karta kan även användas vid ansökan om marklov och åtgärder som gäller murar inom detaljplanelagt område.

3.4. FB-karta alternativt Min karta från Lantmäteriet

Denna karta används vid Attefallsåtgärder eller liknande åtgärder och där punkt 3.1, 3.2, 3.3 ej är tillämpliga, som ej är närmare fastighetsgräns än 1 meter, ligger inom detaljplanelagt område eller sammanhållen bebyggelse och byggnadsytan ej överskrider 30 m².

Denna karta används även vid ansökan om strandskyddsdispens.

3.5. Tomtkarta

Tomtkartan är en karta från förrättningsakten alternativt en karta med måttsatta gränser från primärkartan efter att kvaliteten på dessa har granskats. Informationen i denna produkt är inte kontrollerad i fält, utan endast ett utdrag ur primärkartan.

Denna karta används vid frågor gällande fastighetsgränser och åtgärder som inte är kopplade till PBL/PBF. Kartan från förrättningsakten kan dock användas vid nybyggnation utanför detaljplanerat område och sammanhållen bebyggelse under förutsättning att förrättningen har skett inom de senaste fem åren och ingen förändring på eller gällande fastigheten har skett. En förändring skulle kunna vara att det har tillkommit byggnader eller att en utökning av fastigheten har gjorts.

3.6. Avgift för kartprodukter

Avgift tas ut enligt gällande taxa.

4. Mätuppdrag

Det kan ibland krävas olika typer av mätuppdrag i ett ärende.

Utstakning och lägeskontroll behövs när placeringen har stor betydelse.

4.1. Utstakning

Till en bygglovsansökan eller anmälan behöver det, i de flesta fall, finnas en situationsplan med den planerade åtgärden inritad. På situationsplanen ska det framgå byggnadens eller anläggningens yttermått, höjdläge och avstånd till fastighetsgränser. Utstakning kan även kallas för utsättning eller utmärkning och innebär att det som finns inritat på situationsplanen märks ut på marken. Utstakningen visar alltså var den planerade åtgärden kommer att hamna på fastigheten.

Det finns två sorters utstakning, grovutstakning och finutstakning. Ibland görs först en grovutstakning och sedan en finutstakning.

Grovutstakning görs oftast innan sprängning, schaktning eller fyllning. Grovutstakning innebär att den blivande byggnadens hörn markeras på marken samt att en arbetshöjd sätts ut. Då finns förutsättning för att markarbetet utförs på rätt plats och profilerna som ska användas vid finutstakning blir rätt placerade.

Finutstakning innebär att byggnadens fasad markeras med pinnar eller på profiler.

4.1.1. När krävs utstakning?

Utstakning och utmärkning av höjdläge ska göras om det behövs med hänsyn till förhållandena på platsen och omständigheterna i övrigt. Utstakning behöver alltså inte göras i alla byggprojekt, utan ska bara göras där det verkligen fyller en funktion, det vill säga när placeringen har en stor betydelse. Om den planerade byggnaden exempelvis är tänkt att placeras nära fastighetsgräns, bör utstakning ske för att undvika grannerättsliga problem. Det är byggnadsnämnden som avgör om det finns behov av utstakning och detta görs genom dialog mellan berörda tjänstepersoner.

4.1.2. När i byggprocessen ska utstakningen göras?

Utslakningen ska göras efter att byggnadsnämnden har lämnat ett startbesked och det ska ske skyndsamt.

4.2. Lägeskontroll

Lägeskontroll är en kontroll av att byggnaden är placerad på rätt plats. Kontrollen visar om byggnadens storlek, mått, form, läge i plan och höjd stämmer överens med lovbeslutet eller startbeskedet.

4.2.1. När krävs lägeskontroll?

Lägeskontroll krävs om det behövs med hänsyn till förhållandena på platsen och omständigheterna i övrigt. Det är byggnadsnämnden som avgör om det finns behov av lägeskontroll och detta görs genom dialog mellan berörda tjänstepersoner.

4.2.2. När ska lägeskontrollen göras?

Lägeskontroll ska göras när kantelementen/formen till grunden är färdig, men innan gjutning av plattan påbörjas. Det finns då möjlighet att kontrollera läget och rätta till eventuella avvikelser. Det kan även behövas en lägeskontroll för att kontrollera byggnadens höjd, vilket sker efter färdigställande.

4.3. Gränsanvisning

Gränsanvisning innebär att kommunen anvisar var fastighetsgränsen troligen är. Denna gränsanvisning är inte juridiskt bindande och görs på befintliga koordinater från kommunens primärkarta.

Om man vill ha en juridiskt bindande gränsanvisning så får sökande vända sig till Lantmäteriet.

Vid grannosämja hänvisar kommunen till Lantmäteriet.

5. Ansvar för placering och utstakning

Eftersom det inte framgår av förarbeten eller rättspraxis i vilka fall som det är krav på utstakning eller lägeskontroll är dessa riktlinjer framtagna för Åmåls kommun. Om byggnadens placering eller yta inte stämmer med beslutet kan nämnden ingripa för att ett slutbesked ska kunna utfärdas.

5.1. Byggnadsnämndens ansvar för utstakning

Enligt PBL ska byggnadsnämnden bestämma om utstakning och/eller lägeskontroll krävs. Om det krävs tekniskt samråd i ärendet går man igenom om det finns ett behov av utstakning eller inte. Om utstakning krävs ska det framgå av bygglovet eller startbeskedet.

Utstakning och lägeskontroll kan utföras av Samhällsbyggnadsförvaltningen i Åmåls kommun eller i egen regi.

Om byggherren väljer att utföra utstakning och lägeskontroll i egen regi ska denna person uppfylla Lantmäteriets rekommendationer för grundläggande mätningsteknisk färdighet och godkännas av Samhällsbyggnadsförvaltningen i Åmåls kommun.

Ansökan om utstakning och lägeskontroll i egen regi ska göras till Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Data på utstakning respektive lägeskontroll ska redovisas i digitalt format, i CAD-format (ej PDF). Redovisningen ska göras i koordinatsystem SWEREF 99 12 00 och höjdsystem RH 2000.

5.2. Byggherrens ansvar för placering och utstakning

Det är byggherren som ansvarar för att åtgärden uppförs på rätt plats enligt beviljat bygglov eller startbesked. Om det krävs utstakning i ett ärende så är det byggherren som beställer utstakningen och ser till att den görs innan byggnadsarbetena påbörjas.

6. Avgifter för utstakning och lägeskontroll

Avgift tas ut enligt gällande taxa.