

Program

Policy

Plan

» Riktlinjer

Regler

# Riktlinjer för nybyggnadskarta och utstakning

Beslutad av byggnadsnämnden  
2 feburari 2012, § 11. Dnr MBK2012.13

# Innehåll

1	Bakgrund.....	3
2	Lagar och bestämmelser om nybyggnadskarta och utstakning .....	4
2.1	PBL .....	4
3	Nybyggnadskarta .....	6
4	Utslakning.....	7

**Dokumenttyp:** Riktlinjer

**Dokumentet gäller för:** Skövde kommun

**Diarienummer:** MBK2012.13

**Reviderad:** ej reviderad

**Giltighetstid:** tills vidare

**Tidpunkt för aktualitetsprövning:** en gång per mandatperiod

**Dokumentansvarig:** Sektorschef SSB

**Andra tillhörande dokument:** -

# 1 Bakgrund

Mät och kartverksamhet i anslutning till bygglov, nybyggnadskarta, utstakning och lägeskontroll, utförs idag till största delen av 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 byggen.

Byggnadsnämnden har dock fortfarande ansvar, dels att ett bygge hamnar på rätt ställe, "låta staka ut byggnaden" (PBL 10:26), dels att tillhandahålla nybyggnadskarta (PBL 12:4) inom sammanhållen bebyggelse om prövningen 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 kompetensen som behövs för att granska och sätta ut ett byggprojekt.

Byggprocessen skyndas på vilket medför att planläggning, fastighetsbildning och projektering (och tom 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 bygge 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 bygglovavgiften.

## 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 sökanden 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.

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 bl.a. va-anläggningar, kraftledningar, fornlämningar, servitut och nyttjanderätter skall kunna redovisas. Det är också nödvändigt för att ge besked om vilka sakägare, t.ex. grannar, som berörs av åtgärden.

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

Om nybyggnadskarta behövs för bygglovsprövningen 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 nybyggnadskartan enligt nedan.

**Komplett nybyggnadskarta** vid ny- och tillbyggnad av huvud- eller komplementbyggnad inom sammanhållen bebyggelse om det krävs VA-anslutning. 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
- 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 anslutning exv fjärrvärme.
- Gränslängder, koordinatsystem, höjdsystem, rutnät, skala, fastighetsarea, datum, diarienummer, fastighetsbeteckning, adress

**Förenklad nybyggnadskarta** vid ny- och tillbyggnad av huvud- eller komplementbyggnad inom sammanhållen bebyggelse utan VA-anslutning, eller vid ny- och tillbyggnad utanför sammanhållen bebyggelse som placeras närmare gräns än 2 meter. Förenklad nybyggnadskarta innehåller samma som komplett nybyggnadskarta **förutom** höjdredevisning och anslutningspunkter VA.

**Utdrag ur kartdatabas** vid övriga fall. Används detta för situationsplan bör en granskning ske av fastighetsredovisningen så den inte innehåller grova fel.

**Tekniska anvisningar** för nybyggnadskartor finns under PBLF\KART\_MÄT\RUTINER

Nybyggnadskarta kan **levereras** på papper, i PDF-format eller dwg-format. Original sparas i bygglovärendet som PDF och dwg.

Nybyggnadskarta faktureras i bygglovavgiften enligt gällande taxa.

Även om inte byggherren lämnar in en situationsplan på nybyggnadskarta kan nämnden behöva lägga in bygglovet på nybyggnadskarta som ett led i bygglovprövningen.

## 4 Utstakning

I normalfallet skall alla nybyggen utstakas inom sammanhållen bebyggelse eller om nybyggnad eller tillbyggnad ligger nära gräns, närmare än 2 meter. I enklare fall kan det räcka med att gräns visas ut.

I startbeskedet fastställs villkoren för utstakning av bygglov. Utstakning, om det krävs, skall göras av mätningsspecialist person enligt HMK (Handbok i kart och mätfrågor). Utstakning 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 finns under PBLF\KART\_MÄT\RUTINER

Utstakning faktureras i bygglovavgiften enligt gällande taxa.