



TANUMS
KOMMUN

Miljö- och byggnadsförvaltningen

Ärendenummer
ALL.2021.2678

Tanums kommun

Riktlinjer

Nybyggnadskarta, Utstakning & Lägeskontroll.

Tillhör nämndsbeslut 2022-06-21 MBN § 123 ALL.2021.2678

Dokumenttyp:	Riktlinjer
Beslutad av:	Miljö- och byggnadsnämnden, 2022-06-21 MBN
Dokumentansvarig:	Förvaltningschef Mariette Malm
Framtagen av:	Bygglövsavdelningen, plan- och kartavdelningen.

Innehållsförteckning

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN BESLUTAR OM:	3
3	
<i>Krav på nybyggnadskarta som underlag till situationsplan i samband med ansökan om bygglov.....</i>	<i>3</i>
RIKTLINJER FÖR KARTUNDERLAG	4
<i>Nybyggnadskarta</i>	<i>5</i>
<i>Fastighetsgränser</i>	<i>6</i>
<i>Kartutdrag/ Situationsplan</i>	<i>6</i>
<i>Vem ansvarar för att upprätta en nybyggnadskarta.....</i>	<i>6</i>
<i>Utstakning/ lägeskontroll</i>	<i>7</i>
<i>Lägesriktighet</i>	<i>8</i>
INNEHÅLL PÅ NYBYGGNADSKARTA	9
<i>Layout</i>	<i>9</i>
<i>Detaljeringsgrad aktuell fastighet</i>	<i>9</i>
KÄLLFÖRTECKNING, OMVÄRLDSBEVAKNING OCH RÄTTSFALL.....	10

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar om:

Sammanfattning riktlinjer.

Riktlinjerna är antagna av miljö- och byggnämnden 2022-06-21.

De uppdateras vid behov och minst vart fjärde år.

Nybyggnadskartan skall vara aktuell vid en prövning om bygglov.

Vid avvikelse från detaljplan kan nybyggnadskarta komma att krävas.

Lagstöd: 9 kap 21 §, 10 kap 26 § och 12 kap 4 § Plan- och bygglagen.

Syftet med riktlinjerna är att få in bättre kartunderlag vid bygglovsprövningen, vilket leder till en snabbare beslutsprocess och en ökad kvalitet samt rättssäkerhet i Tanum kommun.

Krav på nybyggnadskarta som underlag till situationsplan i samband med ansökan om bygglov

Detta dokument tydliggör hur man tillämpar kravet på nybyggnadskarta som underlag till en situationsplan i samband med ansökan om bygglov.

Du behöver en nybyggnadskarta när du ansöker om bygglov för att bland annat bygga nytt bostadshus inom detaljplanerat område. Nybyggnadskartan styr var på tomten den nya byggnaden kan placeras. På nybyggnadskartan redovisar du den önskade placeringen av byggnaden enligt det exempel som redovisas längre fram i dokumentet.

Det är kommunens bygglovsavdelning som avgör om nybyggnadskarta eller annat underlag behövs. Tabellen nedan redovisar riktlinjer för vilket typ av kartunderlag som krävs för framtagandet av en situationsplan samt när utsättning och lägeskontroll skall göras.

Vid särskilda skäl kan bygglovsavdelningen bedöma om avsteg ifrån riktlinjerna i det enskilda fallet.

Riktlinjer för kartunderlag

Typ	Avstånd till gräns	Inom detaljplan	Sammanhållen bebyggelse*	Utanför detaljplan	Övriga områden
Huvudbyggnad		N, U, L	N, U, L	F, M	F
Komplementbyggnad	> 4,5 m	F	F	F, M	F
	<4,5 m	N, U, L ***	F, U, L ***	F, M	F
Tillbyggnad huvudbyggnad	> 4,5 m	F ***	F	F**	F**
	<4,5 m	F, U, L ***	F, U, L ***	F**	F**
Tillbyggnad komplement-byggnad	> 4,5 m	F ***	F ***	F**	F**
	<4,5 m	F, U, L ***	F, U, L ***	F**	F**
Vindkraftsverk ³	> 4,5 m	N***	F	F**	F**
	<4,5 m	N***	F	F**	F**
Radio- eller telemaster eller torn ^{2, 6}	> 4,5 m	N***	F	F**	F**
	<4,5 m	N***	F	F**	F**
Fasta cisterner och andra fasta anläggningar för kemiska produkter ¹	> 4,5 m	N***	F	F**	F**
	<4,5 m	N***	F***	F**	F**
Transformatorstation ⁵	<4,5 m	N***	F***	F**	F**
Murar och plank ⁴		F, M, B	F, M, B	F, B	F, B
Förkortning		Förklaring			
N = nybyggnadskarta		Fältkontroll med inmätning av byggnader, vägar, staket mm samt nivåpunkter. Även kontroll av befintliga fastighetsgränser i fält. Tanums kommun VA-ledningar, kablar i mark samt detaljplaneinformation om sådan finns. *Riktlinjer för innehåll avseende nybyggnadskarta finns detaljerat längre ner i dokumentet.			
F = karta från lantmäteriet		Förrättningskarta framtagen av Lantmäteriet vid fastighetsbildning, utdrag ur Lantmäteriets registerkarta eller kartutdrag från ur fastighetkartan med schabloner för byggnader och vägar.			
U = utstakning		Under förutsättning att godkänd mätteknisk erfarenhet finns enligt beslut av miljö- och byggnämnden kan utstakning utföras av annan godkänd extern aktör än Tanums kommun.			
L = lägeskontroll		Under förutsättning att godkänd mätteknisk erfarenhet finns enligt beslut av miljö- och byggnämnden kan lägeskontroll utföras av annan godkänd extern aktör än Tanums kommun.			
M = Markförhållande		Om marken är väldigt sluttande på gällande fastighet så kan det komma att krävas nybyggnadskarta.			
B = Bedömning		Om utstakning/lägeskontroll krävs bedöms utifrån ansökt åtgärd. Exempelvis i de ärenden som åtgärden kan anses ha en stor omgivningspåverkan för närliggande fastigheter. Det kan krävas utstakning/lägeskontroll i de ärenden som närliggande fastigheter anses vara berörda av åtgärden. Exempelvis vid avvikelse inom detaljplan eller om åtgärden bedöms innebära en betydande olägenhet.			
*		Utanför detaljplanerat område men inom sammanhållen bebyggelse där bygglov krävs.			
**		Om åtgärden ska uppföras i närheten av prickad mark eller i tomtgräns kan nybyggnadskarta komma att krävas.			
***		Om du har en nybyggnadskarta som inte är äldre än 12 månader och inga större förändringar har skett så kan man använda sig av den situationsplan som underlag. Det kan komma att krävas nybyggnadskarta om det är osäkra gränser eller prickad mark, bedömning sker från fall till fall. Byggherren ansvarar för att lämna in godtagbart underlag som redovisar hur verkligheten ser ut i förhållande till den tilltänkta åtgärden.			

Vid särskilda skäl kan bygglovsavdelningen bedöma om avsteg ifrån riktlinjerna i det enskilda fallet.

¹ Enligt PBF 6 kap. 1 § pkt. 4

² Enligt PBF 6 kap. 1 § pkt. 5

³ Enligt PBF 6 kap. 1 § pkt. 6a-b

⁴ Enligt PBF 6 kap. 1 § pkt. 7

⁵ Enligt PBF 6 kap. 1 § pkt. 10

⁶ Gäller även kompletterande anläggning, till exempel teknikbod eller liknande.

Nybyggnadskarta

Nybyggnadskarta är den karta som används när en ny huvudbyggnad, till exempel ett nytt bostadshus eller en industrilokal, planeras att byggas. Kartan innehåller bland annat fastighetsgränser, detaljplanens bestämmelser, existerande byggnader, höjder, nivåförhållanden och kommunala anslutningspunkter för vatten och avlopp. *Se under stycket detaljering aktuell fastighet.*

Nybyggnadskartan är ett underlag som redovisar förutsättningarna inför en byggnation på den aktuella fastigheten och dom kringliggande fastigheterna. Nybyggnadskartan skall ha en detaljeringsgrad så att man som sökande, handläggare och angränsande fastighetsägare skall kunna enkelt förstå kartan utan att behöva ha kunskap i koordinatsystem eller liknande.

Vid användandet som bygglovshandling så skall nybyggnadskartan återges i sin helhet. Det är viktigt för såväl den sökande som grannar och handläggaren att kartunderlaget för bygglovets är tillförlitligt och illustrerar aktuell bild vid tillfället för ansökan/anmälan.

Giltighetstiden för en nybyggnadskarta är upp till 5 år och kan behövas uppdateras vid behov om förutsättningarna ändras. En nybyggnadskarta ska vara aktuell och uppdaterad vid en bygglovsansökan så det inte finns några frågetecken vid en bygglovsprövning. Det är alltid sökandens ansvar att förutsättningarna inte ändras under denna tid. Om sökande ändrar efter följande kriterier så skall den uppdateras innan bygglovsansökan ansöks.

Förändringar kan vara något av följande:

- Förändringar i marknivåer (uppfyllnader, schaktning).
- Nya/förändrade fastighetsgränser.
- Byte av koordinatsystem & höjdsystem.
- Nya detaljplaner som vunnit laga kraft.
- Byggnader som uppförts på fastigheten eller direkt angränsande fastighet.

Det är kommunens bygglovsavdelning som avgör om nybyggnadskarta eller annat underlag behövs. Nybyggnadskarta kan dock undvaras i många fall, till exempel vid tillbyggnader långt från tomtgränsen, när man uppför komplementbyggnader eller om nybyggnadskartan från en tidigare lovprövning kan utnyttjas. Utanför detaljplanelagt område kan man ibland använda ett enklare underlag till situationsplanen, till exempel en avstyckningskarta eller ett utdrag ur fastighetskartan.

Fastighetsgränser

Byggherren ansvarar för att inga oklarheter råder kring fastighetsgränsernas läge. Oklarheter i fastighetsgränser utreds av Lantmäteriet genom en särskild gränsutmärkning eller fastighetsbestämning som beställs av fastighetsägaren. Är inte relevanta fastighetsgränsernas läge kända ska bygglovsavdelningen begära att detta sker, om detta inte sker kan ärendet avvisas.

Kartutdrag/Situationsplan

Situationsplan

Situationsplanen ska visa till exempel husets tänkta placering eller annan tänkt åtgärd på fastigheten. Som underlag till situationsplanen kan olika sorters kartunderlag användas beroende på tänkt åtgärd och hur området är kring den tänkta åtgärden. Kartunderlag som kan användas är till exempel: nybyggnadskarta, kartutdrag eller förrättningskarta.

Kartutdrag

I detta fall avser man ett kartutdrag ur fastighetkartan med schabloner för byggnader och vägar. Fastighetkartan är framtagen av lantmäteriet och är tänkt som en översiktskarta över Sveriges fastighetsindelning. Detaljer i fastighetkartan såsom byggnader & vägar har ett illustrativt läge och stämmer oftast inte alltid överens exakt med verkligheten vad avser form eller läge. Även fastighetsindelningen kan innehålla fel.

Vem ansvarar för att upprätta en nybyggnadskarta

Miljö- och byggnadsnämnden ansvarar för ett antal uppgifter inom lov- och byggprocessen. En av dessa uppgifter är att upprätta och tillhandahålla en nybyggnadskarta om det behövs för prövningen av en fråga om bygglov där nybyggnadskarta krävs och sökanden begär det. Det är viktigt att kartunderlaget för bygglovet är korrekt och tillförlitligt eftersom nybyggnadskartan bland annat används som underlag vid utstakningen.

Gällande nybyggnadskartor upplyser boverket att kommunen tillhandahåller nybyggnadskartor antingen genom sin egen mätavdelning eller så kan kommunen anlita ett företag som utför arbetet åt kommunen.

För att förtydliga kraven gällande nybyggnadskartor har svar inhämtats från Sverige kommuner och regioner (SKR). Avdelningen för juridik Sveriges kommuner och regioner meddelar att av förarbeten till PBL (Prop 1985/86:1 s 728) framgår att nybyggnadskarta upprättas av byggnadsnämnden. Nybyggnadskartan är alltså en produkt av byggnadsnämnden.

Om byggnadsnämnden kräver en nybyggnadskarta för prövning av ärendet är byggnadsnämnden också skyldig att tillhandahålla den vilket kan ske av konsult anlita av kommunen (byggnadsnämnden). Den enskilde kan inte välja vem som gör nybyggnadskartan.

Plan- och bygglagen (2010:900) 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.

Rättsfall

Enligt en dom från Svea hovrätt ansvarar kommunen för att de uppgifter som framgår av en nybyggnadskarta är korrekta i samband med en lovprövning, det vill säga i samband med myndighetsutövning. I målet, som gällde skadestånd, var frågan vem som bar ansvaret för att nybyggnadskartans höjdvärden inte överensstämde med de faktiska höjdvärdena i samband med en nybyggnad. På grund av felaktig höjd för arbetsfixen i nybyggnadskartan, låg huvudbyggnadens sockelhöjd cirka 40 cm lägre än vad bygglovet angav. Rätten fann att kommunen ansvarade för den felaktiga höjdangivelsen i nybyggnadskartan. Det innebar även att kommunen hade agerat försumligt vid myndighetsutövning. Fastighetsägaren hade därför rätt till skadestånd motsvarande den förmögenhetsskada som felet medfört. (Svea HovR 2016-06-16 mål nr T 6881-15)

Utstakning/lägeskontroll

Utstakningen görs innan byggnadsarbetena påbörjas och innebär att läget av en nybyggnad, tillbyggnad eller annan anläggning märks ut på marken. Ofta görs även utmärkning av höjden, till exempel en byggfix för höjdreferens, i samband med utstakning. För att kontrollera att åtgärden verkligen hamnar på avsedd plats i plan och höjd kan även en lägeskontroll göras när åtgärden påbörjats eller är färdig. Det är alltid byggherren som är ansvarig för att en åtgärd hamnar på rätt plats, oavsett om bygglov eller anmälan krävs eller inte.

Lägeskontroll är en kontroll av att en nybyggnad, tillbyggnad eller annan anläggning är placerad på rätt ställe. Kontrollen visar om byggnadens storlek, mått, form, läge i plan och höjd stämmer med bygglovsbeslutet eller startbeskedet.

Lägeskontroll brukar göras när formen till grunden är färdig men innan gjutning av plattan påbörjas. Om en lägeskontroll utförs i tid finns möjligheter att rätta till eventuella fel. Lägeskontroll utförs ibland efter att grundläggning utförts, eller till och med när åtgärden är klar, vilket är för sent. Om byggnaden placeras fel kan det leda till att slutbesked inte kan ges.

Utstakning & lägeskontroll skall utföras geodetiskt och dokumenteras på protokoll i form av karta med tillräcklig detaljerad information att man följt bygglovet. Protokoll i form av pdf & dwg/dxf skall tillsändas bygglovsavdelningen. Utstakning & lägeskontroll kan göras antingen av kommunens personal som arbetar med kart- och mätningsfrågor eller av någon annan kunnig person som byggherren anger. Om byggherren föreslår att utstakningen ska göras av någon som har tillräcklig kompetens, ska byggnadsnämnden givetvis godta detta.

- examen från en mätteknisk utbildning på minst två år
- kompletterad med praktisk erfarenhet i minst två år
- så att summan blir minst fem år

Exempel: två års utbildning och tre års praktisk erfarenhet.

En närmare förklaring av vad som avses med *mätteknisk utbildning* och *praktisk erfarenhet* finns i dokumenten ”Grundläggande mätningsteknisk färdighet” på lantmäteriets hemsida på lantmäteriets hemsida.

Lägesriktighet

Tanums kommuns riktlinjer för lägesriktighet avseende byggnadsverkets placering skall alltid ske enligt stämplade handlingar och det är byggherrens ansvar att placeringen följer måtten som angetts i bygglovet.

Det kan förekomma viss tolerans avseende lägesriktigheten gällande byggnadsverkets placering, beroende på vilken typ av åtgärd samt området det beviljade bygglovet omfattas.

Inom detaljplanerat område kan högre krav på lägesriktighet ställas då det omfattas av tätbebyggt område samt mestadels prickad mark eller andra faktorer som har betydelse.

Utanför detaljplanerat område men inom sammanhållen bebyggelse bedöms lägesriktigheten beroende på hur stor fastigheten är, åtgärdens avstånd till grannar samt omgivningspåverkan. Lägesriktighet bedöms alltid utifrån åtgärdens karaktär och områdets betydelse.

Övriga områden görs en bedömning gällande tolerans från fall till fall.

Innehåll på nybyggnadskarta

Layout

Skalenligt 1:200 1:400 (standard) 1:500 1:1000 (anpassas efter nybyggnadskartans avgränsning & fastighetens storlek).

Koordinat kryss 25m

Fastighetsbeteckning inklusive traktnamn

Gällande plan för bestämmelser (detaljplan, byggnadsplan, etc.)

Areal

Norr pil

Skalstock

Teckenförklaring

Koordinatsystemsinfo plan/höjd (SWEREF 99 1200/RH2000)

Information om ursprung & tillkomst

Framställd av

Datum

Detaljeringsgrad aktuell fastighet

Fastighetsindelning (kvalitetssäkrade fastighetsgränser, kontrollerade/inmätta/transformerade).

Måttsättning fastighetsgränser

Prickad mark, Byggrättsområde, U-områden, ledningsrätt

Information om eventuellt strandskydd fornminnen

Byggnadslinjer i fasadliv (befintliga huvudbyggnader, komplementbyggnader, även bygglovsbefriade)

Sockelhöjder (underkant fasad/klädsel) på befintliga huvudbyggnader

Byggnadstillbehör såsom: Altan, trappor, bryggor

Markanordningar såsom: Murar, häckar, staket

Höjdinformation: Inmätta markhöjder CC 10m (två decimaler cc avstånd kan variera).

Höjdkurvor 1m,

Slänter (höjdskillnader kan förstärkas med släntsymbol vid behov).

Byggfix (höjdfix Z) befäst på lämpligt sätt/placering på/nära fastigheten.

Väglinjer.

Elanordningar såsom: Elskåp, stolpar, Belysningsstolpar, luftledningar

Diken.

Mindre byggnader lekstugor, växthus, mindre uthus etcetera: taklinje.

*Markanordning: Förekomsten av markanordningsdetaljer är för att lokalisera sig. T.ex en häck i fastighetsgräns kan vara nödvändig men ett mindre buskage eller mindre mur mitt på tomten kan undvaras.

Eventuella kommunala VA ledningar från kommunens VA databas.

Elanordningar såsom: Elskåp, stolpar, belysningsstolpar, luftledningar.

Diken.

Ett mer utförligt innehåll och arbets sätt finns i en extern bilaga (KARTMÄT-22001).

Källförteckning, omvärldsbevakning och rättsfall

- Sveriges kommuner och regioner (SKR)
- Boverket
- Samverkan med andra kommuner såsom Strömstad, Munkedal, Sotenäs, Lysekil
- [MMD Växjö TR 2021-07-23 P 2025-21 \(jpinfo.net.se\)](#) Rättsfall lägeskontroll
- Omvärldsbevakning – Gotland, Helsingborg, Skövde, Västerås hemsida med flera.
- KARTMÄT-22001 - Tanums kommun Hanläggarsöd för framtagning av nybyggnadskarta