

Styrdokument

# RIKTLINJER FÖR KARTUNDERLAG TILL SITUATIONSPLAN



## Våra styrdokument

### [Normerande]

Policy - Vår hållning, övergripande  
Riktlinjer - Rekommenderade sätt att agera  
Regler - Absoluta gränser och ska-krav

### [Aktiverande]

Strategi - Avgörande vägval och strategiområden från fullmäktigeberedningar  
Program - Avgörande vägval och programområden från andra än fullmäktigeberedningar  
Plan - Uppdrag, tidsram och ansvar

# Innehåll

1	Bakgrund .....	4
2	Syfte .....	4
3	Kartprodukter.....	4
3.1	Kartutdrag .....	5
3.2	Bygglovskarta .....	5
3.3	Förenklad nybyggnadskarta .....	6
3.4	Nybyggnadskarta .....	7
4	Beställning .....	8
5	Leverans.....	8
5.1	Dwg-format .....	8
6	Kostnader .....	8
7	Fastighetsgränser .....	8
7.1	Fastighetsregistret .....	8
7.2	Nära osäker gräns .....	9
7.3	Förbättring av gränskvalitet .....	9

# 1 Bakgrund

Enligt plan- och bygglagen ska byggnadsnämnden i kommunen tillhandahålla det kartunderlag som behövs för prövningen av byggärenden. Kartunderlaget kommer sedan användas för den situationsplan som ska bifogas till ansökan om lov eller anmälan. Vilket kartunderlag som krävs framgår av detta dokument, i vissa fall kan handläggaren komma att kräva ytterligare underlag.

En situationsplan är den enskilt viktigaste handlingen i byggärenden då den visar omfattningen och bestämmer läget för det som ska byggas. Det innebär att det är nödvändigt med ett bestämt ursprung och säkerställd kvalitet på den kartprodukt som en situationsplan är baserad på.

## 2 Syfte

Syftet med riktlinjerna är att tydliggöra vilka krav som ställs på kartunderlaget vid olika typer av byggärenden. Riktlinjerna ger förutsättningar för en rättssäker och effektiv myndighetsutövning genom att kunden får möjlighet att beställa och få rätt kartprodukt för sin blivande situationsplan.

## 3 Kartprodukter

Vilken kartprodukt som behövs styrs av byggnationens omfattning, placering, vilket område som är påverkat och att kartan visar aktuellt nuläge på platsen. Giltighetstiden för den upprättade kartan är maximalt 12 månader, men kan vara kortare om det sker förändringar i den fysiska närmiljön.

Miljö- och byggnämnden har rätt att bestämma kartprodukt efter behov i varje enskilt ärende. Vid komplicerade ärenden kan det alltid uppkomma behov av en mer omfattande karta än vad som finns beskrivet nedan.

## 3.1 Kartutdrag

Ett kartutdrag är endast ett utdrag ur databasen och kan användas vid enkla byggärenden och när det inte är en fysisk utbredning på mark. Det kan till exempel gälla en fasadändring eller eldstad. Kartutdrag kan även användas vid ansökan om förhandsbesked. Kartan levereras i A4-format med skalan angiven på kartan.

## 3.2 Bygglovskarta

En bygglovskarta används vid kompletterande åtgärder samt andra enklare åtgärder, t.ex. transformatorstationer. Kartan levereras i normalfallet i A4-format med skala och skalstock angiven, ofta används skala 1:500.

### Innehåll i bygglovskartan

- Primärkarta (vid läge utanför primärkarteområde används ny mätning eller fastighetskarta om behovet är lägre)
- Detaljplan för aktuell fastighet, områdesbestämmelser (bestämmelser och bestämmelsezoner inkl. innehållsförteckning)
- Ytor på omkringliggande fastigheter (allmän platsmark, parkmark, väg, kvartersmark)
- Legend för kartinnehåll som visar bestämmelser inom fastighet.
- Traktgräns och fastighetsgräns med osäkerhetsfaktor (m)
- Strandskydd
- Fornminnen
- Tolkad vägmitt
- Fastighetsbeteckningar, aktuell och angränsande fastigheter
- Arealuppgifter och adress, aktuell fastighet

### 3.3 Förenklad nybyggnadskarta

En förenklad nybyggnadskarta används vid nybyggnation utanför planlagt område, större kompletterande åtgärder och åtgärder som kan påverkas av osäker fastighetsgräns.

Skala och skalstock ska anges på kartan.

#### Innehåll i förenklad nybyggnadskarta

- Primärkarta (vid läge utanför primärkarteområde används ny mätning eller fastighetskarta om behovet är lägre)
- Detaljplan för aktuell fastighet, områdesbestämmelser (bestämmelser och bestämmelseytor inkl. innehållsförteckning)
- Ytor på omkringliggande fastigheter (allmän platsmark, parkmark, väg, kvartersmark)
- Legend för kartinnehåll som visar bestämmelser inom fastighet.
- Strandskydd
- Traktgräns och Fastighetsgräns med osäkerhetsfaktor (m)
- Fastighetsbeteckningar, aktuell och angränsande fastigheter
- Arealuppgifter och adress, aktuell fastighet
- Gatuhöjder i tomtgräns
- Vägmitt
- Fornminnen
- Omkringliggande terrängbeskrivning
- Höjdkurvor och plushöjder (endast plushöjder där vi inte har aktuella höjdkurvor)
- Inmätt befintligt läge för byggnader
- Inmätt befintligt läge av höjd för vägar/gator/in-och utfarter

#### **RÄTTIGHETSOMRÅDEN**

- Servitut
- Samfälligheter
- Ledningsrätter
- Gemensamhetsanläggningar

## 3.4 Nybyggnadskarta

En nybyggnadskarta används vid nybyggnation av huvudbyggnad och större tillbyggnader inom plan och/eller VA-verksamhetsområde.

Skala och skalstock ska anges på kartan.

### Innehåll i nybyggnadskarta

- Primärkarta (vid läge utanför primärkartområdet används ny mätning eller fastighetskarta om behovet är lägre)
- Detaljplan för aktuell fastighet, områdesbestämmelser (bestämmelser och bestämmelseytor inkl. innehållsförteckning)
- Ytor på omkringliggande fastigheter (allmän platsmark, parkmark, väg, kvartersmark)
- Legend för kartinnehåll som visar bestämmelser inom fastighet.
- Strandskydd
- Traktgräns och fastighetsgräns med osäkerhetsfaktor (m)
- Fastighetsbeteckningar, aktuell och angränsande fastigheter
- Arealuppgifter och adress, aktuell fastighet
- Fornminnen
- Omkringliggande terrängbeskrivning
- Höjdkurvor och plushöjder (endast plushöjder där vi inte har aktuella höjdkurvor)
- Tolkad vägmitt
- Inmätt befintligt läge för byggnader
- Inmätt befintligt läge av höjd för vägar/gator/in-och utfarter
- Angränsande fastigheters golvhöjd

### RÄTTIGHETSOMRÅDEN

- Servitut
- Samfälligheter
- Ledningsrätter
- Gemensamhetsanläggningar

### VA INFORMATION

- Gatuhöjder i tomtgräns/gatans närmsta kant
- Anslutningspunkter
- Lägsta tillåtna golvhöjd
- Förbindelsepunktens läge
- Vattentryck
- Höjder och vattengångar
- Material och dimension på ledningar

## 4 Beställning

Beställning av kartprodukt görs via e-tjänst på kommunens hemsida.

## 5 Leverans

Kartprodukterna är upprättade juridiska handlingar som innehåller information som inte får ändras. De levereras i pappersformat eller PDF-format, vilket sökanden kan välja i beställningen. Kartprodukten levereras med standardstorlek i A-format där skalan och måttstock alltid anges.

Kartprodukter större än A4 som ska skickas till privatpersoner behöver även skickas i pappersformat.

### 5.1 Dwg-format

Sökande kan även beställa ett kartutdrag som dwg-fil som hjälpmedel för sin projektering. Filen skickas ut tillsammans med information om att kartbilden inte ersätter kartprodukten som situationsplan i en bygglovsansökan.

## 6 Kostnader

Avgift för respektive kartprodukt tas ut enligt kommunens antagna taxa.

## 7 Fastighetsgränser

Fastighetsägaren är ansvarig för att gränspunkterna för fastigheten är underhållna och kvar på ursprunglig plats enligt förrättningskartan. Fastighetsgränsernas kvalitet kan variera stort och därför ska fastighetsgränsernas felmarginal anges på alla kartprodukter som upprättas.

### 7.1 Fastighetsregistret

I fastighetsregistret finns data över vilken felmarginal fastighetsgränserna har och variationen kan vara mycket stor, allt ifrån millimeter till flertalet meter. Det är Lantmäteriet som ansvarar för fastighetsgränserna i fastighetskartan genom att de är den myndighet som ansvarar för fastighetsindelningen i Sverige.



## 7.2 Nära osäker gräns

Önskar en sökande att göra åtgärder nära en fastighetsgräns av sämre noggrannhet kan fastighetsgränsen behöva fastställas. Detta för att inte riskera rättssäkerheten för de fastighetsägare som berörs. En sådan gränsbestämning bekostas av den sökande och beställs hos Lantmäteriet.

## 7.3 Förbättring av gränskvalitet

En sökande kan alltid själv välja att inte bygga nära en fastighetsgräns som är osäker i fastighetsregistret. Vill sökanden ändå genomföra åtgärden behöver gränsen bestämmas och då behövs en ny kartprodukt.

Om sökande kan markera ut de gränsmarkeringar som finns kan kommunen mäta in och leverera data till Lantmäteriet som i sin tur, om de godkänner informationen, uppdaterar de digitala gränserna till en bättre noggrannhet. Då får fastighetsgränserna i kartprodukten en hög kvalitet och en gränsbestämning av lantmäteriet undviks. Det i sin tur gör det möjligt att kunna hantera ett byggärende närmare gränsen med godtagbar rättssäkerhet.

Om fastighetsägaren inte kan visa gränsmarkeringarna måste gränsbestämning beställas hos Lantmäteriet.