

Styrdokument

RIKTLINJER FÖR UTSTAKNING OCH LÄGESKONTROLL



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	Definition utstakning och lägeskontroll	4
4	Ställningstagande	4
4.1	Om gränserna är osäkra	4
4.2	Tidsbegränsade lov	5
4.3	Lovärenden med normal nybyggnadskarta	5
4.4	Lovärenden med förenklad nybyggnadskarta och bygglovskarta	5
4.5	Kontrollera placering nära mark som inte får bebyggas	5
4.6	Kontrollera placering nära fastighetsgräns	6
4.7	Bedömning om utstakning krävs även om avstånd är tillräckligt till fastighetsgräns och mark som inte får bebyggas	8
4.8	Lovbefriade åtgärder med förenklad nybyggnadskarta och bygglovskarta	9
4.9	Ärenden där byggnadsnämnden endast kräver lägeskontroll, förenklad nybyggnadskarta och bygglovskarta	10
4.10	Beslut om bygglov och startbesked	10
4.11	Vem gör utstakning och lägeskontroll?	10
	BILAGA A: Schematisk sammanställning	11
	BILAGA B: Utstakning eller lägeskontroll vid osäkra gränser.	12

1 Bakgrund

Kommunens invånare d.v.s våra uppdragsgivare förväntar sig att miljö- och byggnadsnämnden har kontroll på att nybyggnader och tillbyggnader placeras i enlighet med det beviljade bygglovet. Extra noggrannhet krävs då byggnadsverken placeras nära egenskaps- eller tomtgränser.

Det är byggherren som ansvarar för att ett byggnadsverk byggs på rätt plats enligt den placering som är fastställd i beslut.

2 Syfte

Miljö- och byggnadsnämnden ska se till att byggherren har förutsättningar att fullfölja sitt ansvar. Som ett led i detta har dessa riktlinjer tagits fram som ett stöd för den enskilde handläggaren. Handläggaren kan med hjälp av detta dokument besluta om det krävs utstakning eller om det endast krävs en lägeskontroll. För att underlätta det dagliga arbetet har en schematisk sammanställning tagits fram se Bilaga A.

3 Definition utstakning och lägeskontroll

En **utstakning** innebär att byggnadsverkets läge i plan och höjd markeras på profiler, stabilt uppsatta av byggherren själv. En utstakning är ofta viktig eftersom en felaktig placering innebär avvikelse från beslutet. Att rätta till felet kan medföra höga kostnader och kanske även skadeståndsanspråk från grannar.

En **lägeskontroll** innebär en inmätning av det som är byggt. När kantelementen/formen/bjälklaget är på plats beställer byggherren en lägeskontroll. Läget kontrolleras och jämförs med placering enligt ritningar i beslut. I PBL finns inga regler om lägeskontroll, men nämnden kräver det för att säkerställa att byggherren har byggt i rätt storlek och på rätt plats.

I alla ärenden där byggnadsnämnden kräver utstakning ska det även begäras en lägeskontroll, om det inte är uppenbart onödigt.

4 Ställningstagande

4.1 Om gränserna är osäkra

Om nybyggnadskartan anger att gränserna är osäkra, ska lovhandläggaren avgöra om sökande får bygga nära osäkra gränser. Läs i bilaga B, hur man ska avgöra frågan.

4.2 Tidsbegränsade lov

Om ärendet gäller en *tidsbegränsad åtgärd* kräves normalt varken utstakning eller lägeskontroll. Om det är viktigt att byggnaden placeras i exakt rätt läge, kan det dock behöva krävas utstakning och lägeskontroll enligt de rutiner som gäller nedan för permanenta lov.

4.3 Lovärenden med normal nybyggnadskarta

Utsakning och lägeskontroll ska göras om ärendet gäller en byggnad/anläggning som kräver en nybyggnadskarta, enligt riktlinjer för kartunderlag till situationsplan.

4.4 Lovärenden med förenklad nybyggnadskarta och bygglovskarta

Om ny- eller tillbyggnad redovisas på en förenklad nybyggnadskarta, enligt riktlinjer för kartunderlag till situationsplan, ska byggnadsnämnden bedöma om en utstakning är nödvändig.

Placeringen kontrolleras avseende följande tre punkter:

- närhet till mark som inte får bebyggas
- närhet till fastighetsgräns
- särskild bedömning enligt rubrik **3.7 Bedömning om utstakning**, nedan (gäller nybyggnad av komplementbyggnad)

4.5 Kontrollera placering nära mark som inte får bebyggas

När placeringen gränsar till eller ligger nära mark som inte får bebyggas, krävs utstakning och lägeskontroll för att säkerställa att byggnaden placeras enligt lovbeslut.

Utanför detaljplanelagt område får mark med servitut normalt inte bebyggas. Inom detaljplanelagt område kan det förutom servitut även förekomma planbestämmelser, som till exempel anger minsta avstånd till gräns, att viss mark inte får bebyggas (prickad mark), egenskapsgränser, u-område etc.

Utsakning krävs när byggnad/anläggning placeras en meter eller mindre från byggrätten vid säkra gränser och två meter eller mindre vid osäkra gränser.

Utsakning och lägeskontroll krävs därför om avståndet från mark som inte får bebyggas till:

- nybyggnad komplementbyggnad är mindre än 1,0 (2,0) meter, bild 1.
- tillbyggnad är mindre än 1,0 (2,0) meter, bild 1.

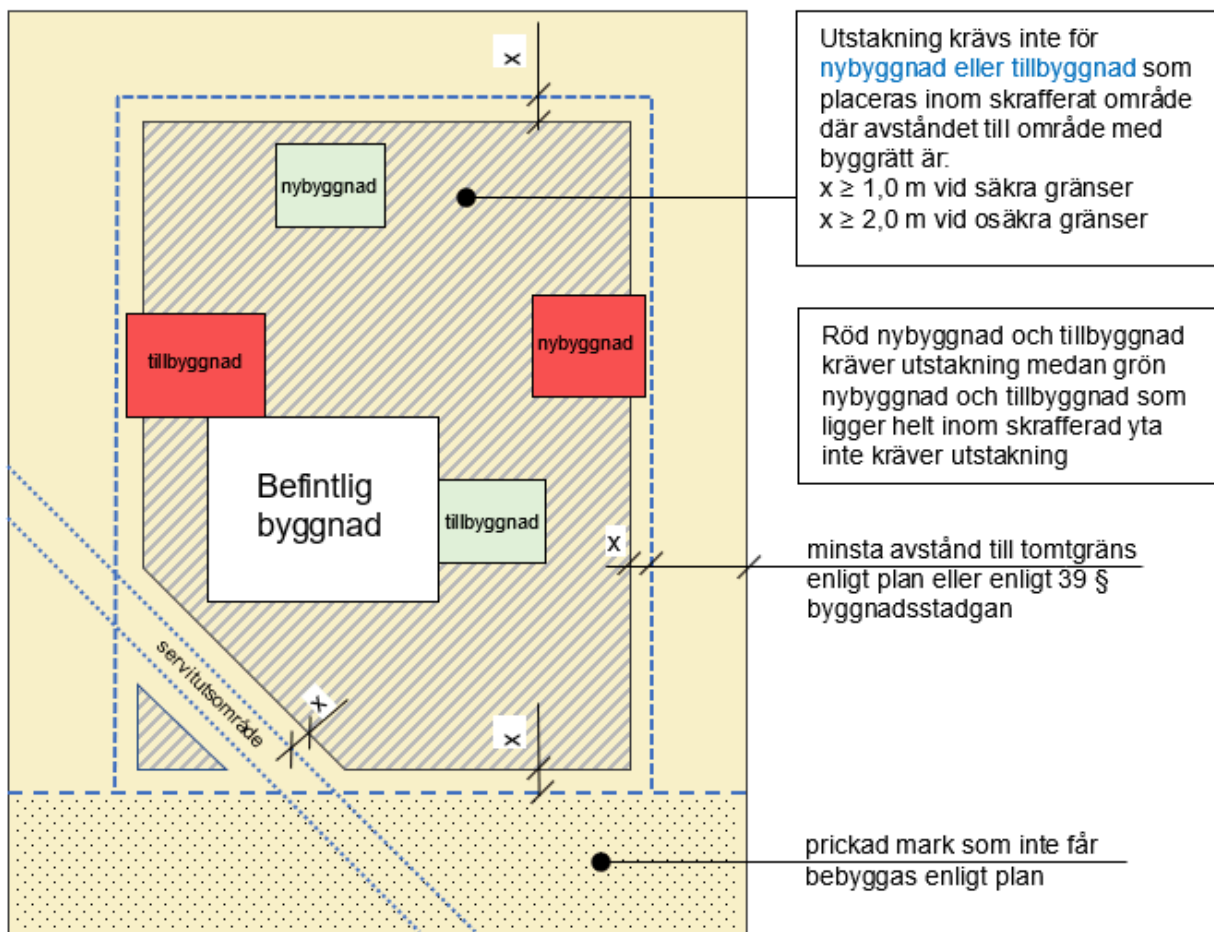


Bild 1: Utstakning där planbestämmelser eller servitut avgör om utstakning krävs.

4.6 Kontrollera placering nära fastighetsgräns

När byggnaden ligger nära fastighetsgräns med olika säkerhetsmarginaler, vid säker respektive osäker gräns, krävs utstakning och lägeskontroll för att säkerställa att byggnaden placeras enligt lovbeslut.

Nybyggnad komplementbyggnad

Utstakning och lägeskontroll krävs om avståndet från fastighetsgräns till

- nybyggnad komplementbyggnad är mindre än 5,0 (6,0) meter*, bild 2

*om det går att säkerställa komplementbyggnadens placering med mått både till fastighetsgräns och till befintlig huvudbyggnad, gäller i stället att avståndet från fastighetsgräns till komplementbyggnad ska vara minst 1,0 (2,0) meter, handläggaren avgör i det enskilda fallet.

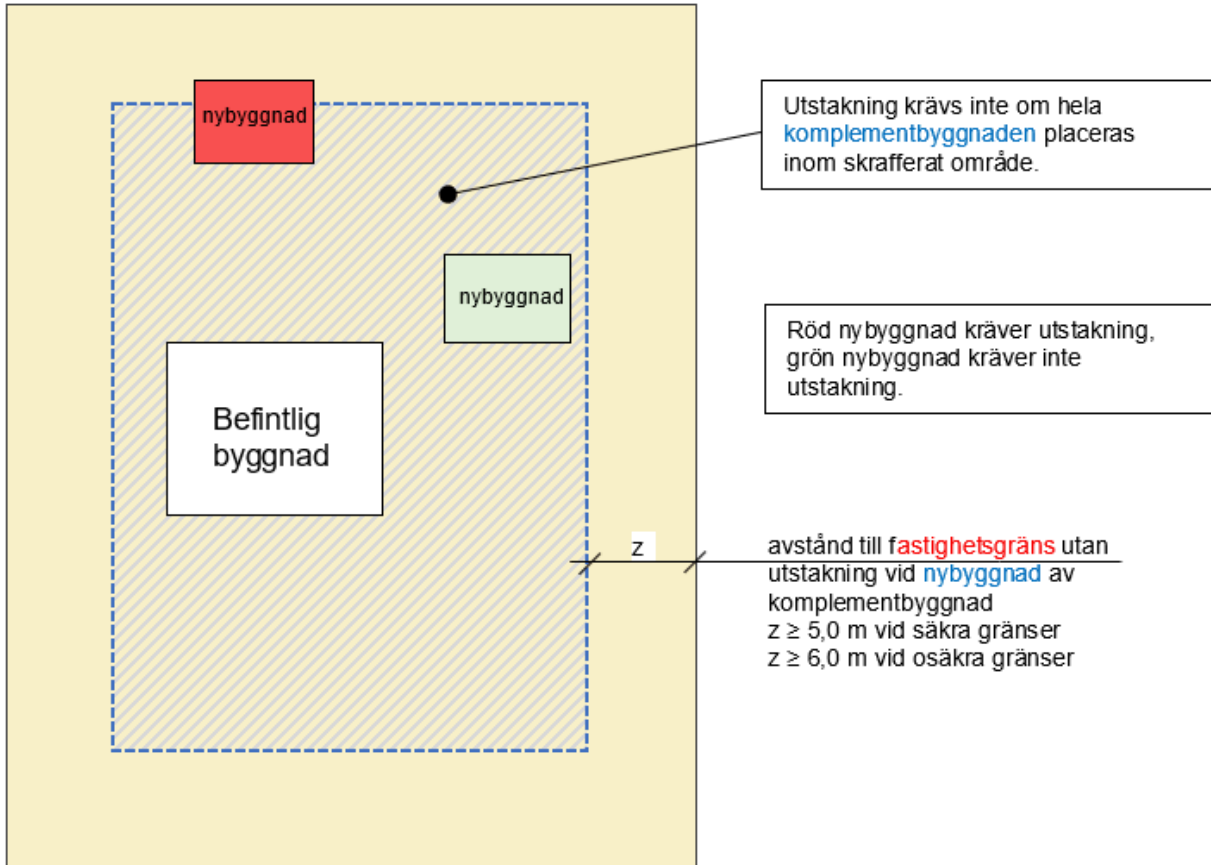


Bild 2: Utstakning vid placering av nybyggnad nära fastighetsgräns (gäller både inom och utanför planlagda områden)

Tillbyggnader samt nybyggnad av plank, mur etc.

Utstakning och lägeskontroll krävs om avståndet från fastighetsgräns till:

- tillbyggnad är mindre än 1,0 (2,0) meter, bild 3
- nybyggnad av plank, mur etc. (ej byggnad) är mindre än 1,0 (2,0) meter, bild 3.

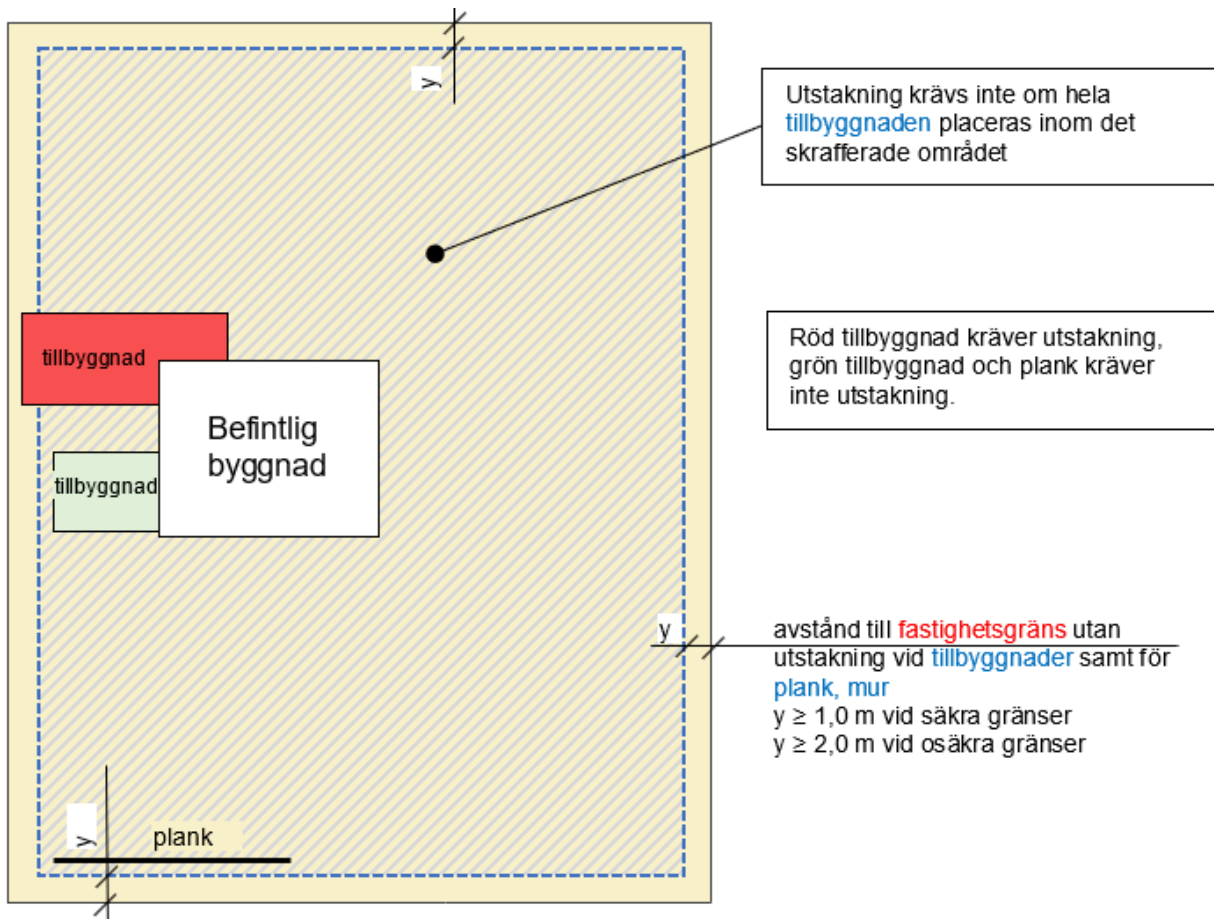


Bild 3: Utstakning vid placering av tillbyggnad eller plank, mur etc nära fastighetsgräns (gäller både inom och utanför planlagda områden)

4.7 Bedömning om utstakning krävs även om avstånd är tillräckligt till fastighetsgräns och mark som inte får bebyggas

Vid nybyggnad av komplementbyggnad kan det vara nödvändigt med en utstakning, även om byggnaden placeras med säkerhetsmarginal utanför mark som inte får bebyggas och med avstånd från fastighetsgräns enligt bilderna i avsnitten ovan.

Utstakning krävs när det är viktigt med placering i ett visst läge till exempel för att inte skymma grannars utsikt, eller om ett visst avstånd till annan byggnad är viktigt. Utstakning är också nödvändig om byggnadsnämnden bedömer att sökande får svårt att placera byggnaden någorlunda korrekt p.g.a. avstånd till annan byggnad, eller känd gräns, eller att tomten är kuperad.

Handläggaren avgör alltid om utstakning och lägeskontroll är nödvändig i det enskilda ärendet.

Om miljö- och byggnämnden inte kräver utstakning finns det en risk att det blir avvikelser mellan inritat läge i bygglovet och lägeskontrollen. Om små avvikelser inte kan accepteras, ska det alltid krävas utstakning.

En tillbyggnad är ett tillägg till en befintlig byggnad, som är inmätt av kart- och mätavdelningen innan de tar fram den enkla nybyggnadskartan, och är låst till sitt läge med mått till den befintliga byggnaden. Särskild bedömning av handläggaren behövs därför normalt inte för en tillbyggnad.

4.8 Lovbefriade åtgärder med förenklad nybyggnadskarta och bygglovskarta

Lovbefriade åtgärder ska placeras 4,5 meter från gräns, eller närmare om grannen godkänner placeringen. Utstakning och lägeskontroll krävs för att säkerställa att byggnaden placeras enligt startbeskedet när avståndet från fastighetsgräns ligger nära 4,5 meter, med en säkerhetsmarginal på 0,5 meter vid säker gräns och 1,5 meter om aktuell gräns är osäker.

Utstakning och lägeskontroll krävs om avståndet från fastighetsgräns till:

- komplementbostadshus, komplementbyggnad eller tillbyggnad är mindre än 5,0 (6,0) meter (mått inom parentes gäller om aktuell gräns är osäker enligt förenklad nybyggnadskarta eller bygglovskarta).

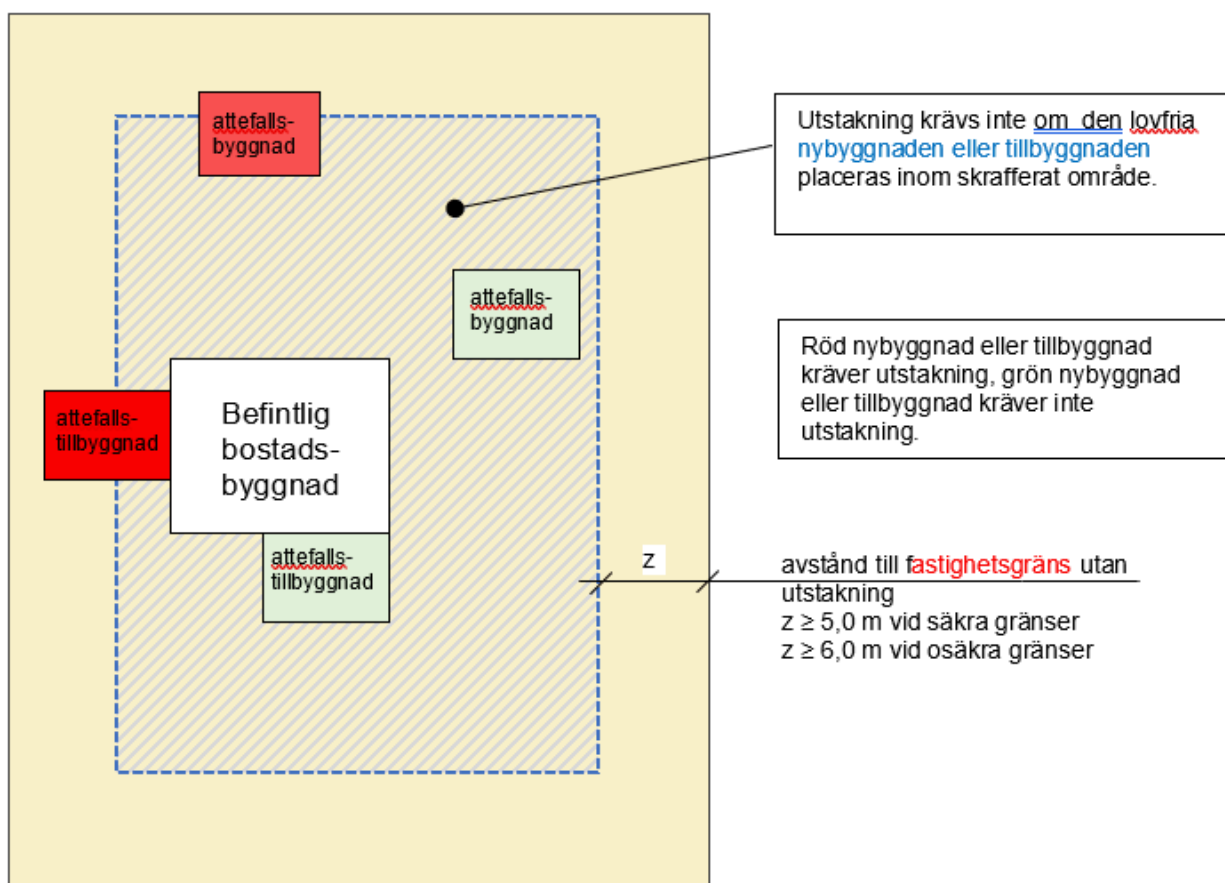


Bild 4: Utstakning vid lovbefriade attefallsåtgärder

4.9 Ärenden där byggnadsnämnden endast kräver lägeskontroll, förenklad nybyggnadskarta och bygglovskarta

Om nämnden inte kräver utstakning enligt kontroll i föregående avsnitt, kan det vara aktuellt att kräva en lägeskontroll. Tänk på att även dessa ärenden ska skickas till kart- och mätavdelningen.

Lägeskontroll krävs i följande fall:

- lovärende med nybyggnad eller tillbyggnad där byggnadsarean är 16 m² eller större
- lovärenden med tillbyggnad där byggnadsarean är mindre än 16 m² och byggnaden är placerad mindre än 5 meter från en fastighetsgräns vid säkra gränser, respektive mindre än 6 meter från en osäker gräns.
- lovbefriade komplementbostadshus, komplementbyggnader eller tillbyggnader oavsett storlek och där byggnaden är placerad längre än 5 meter från en fastighetsgräns vid säker gräns, respektive längre än 6 meter från en osäker gräns. (Attefall)

4.10 Beslut om bygglov och startbesked

Redan i bygglovsbeslutet bör sökande upplysas om att det kommer att krävas utstakning och/eller lägeskontroll i startbeskedet. Om handläggaren glömmer att informera i lovbeslutet, kan inspektör/handläggare ändå kräva utstakning och/eller lägeskontroll då beslut om utstakning tas i startbeskedet.

Vid det tekniska samrådet ska det enligt 10 kap. 19 § punkt 6. PBL anges om utstakning krävs. I startbeskedet beslutar byggnadsnämnden enligt 10 kap. 24 § punkt 3. PBL om utstakning och/eller lägeskontroll.

I startbeskedet anges om utstakning och lägeskontroll ska göras. Om annan än kart- och mätavdelningen ska utföra arbetet ska detta framgå av beslutet.

4.11 Vem gör utstakning och lägeskontroll?

Utslakning/lägeskontroll ska utföras av mätkompetent personal, antingen av kart- och mätavdelningen eller av byggherrens egna mättekniker. Om byggherren vill utföra mätarbetet själv, ska byggherrens mättekniker godkännas av kart- och mätavdelningen. "Ansökan om fristående sakkunnig" i aktuellt ärende söks via e-tjänst på hemsidan

BILAGA A: Schematisk sammanställning

Definitioner

Utstakning = markering av platsen för byggnaden enligt situationsplanen, kan göras i två omgångar. Grovutstakning innan markarbetet påbörjas och/ eller som finutstakning efter markarbetet är färdigt, innan grundläggning påbörjas.

Lägeskontroll = kontroll av byggnadens placering, på gjutform innan gjutning och träbjälklagets ram. Byggnadsnämnden ser det som ett extra arbetsplatsbesök för att kontrollera byggnadens placering medan läget och storleken fortfarande kan justeras på ett enkelt sätt.

Krav på utstakning bedöms utifrån vilken kartprodukt som krävs och avstånd till tomtgräns.

Byggherren informeras om metod vid bygglovsbeslut

VID NYBYGGNAD

Typ av byggnadsverk	Nybyggnadskarta	Förenklad nybyggnadskarta/ bygglovskarta
Huvudbyggnad (Inkl. komplementbyggnad.)	Utstakning/ lägeskontroll	Lägeskontroll
Huvudbyggnad <5.0 (6.0) m* till tomtgräns	Utstakning/ lägeskontroll	Utstakning/ lägeskontroll
Komplementbyggnad (eget ärende)	-	Lägeskontroll
Komplementbyggnad (eget ärende) <5.0 (6.0) m* till tomtgräns	-	Utstakning/ lägeskontroll
Komplementbyggnad (eget ärende) Nära byggrätt eller prickmark*	-	Utstakning/ lägeskontroll
Attefallsbyggnad <5.0 (6.0) m* till tomtgräns	-	Utstakning/ lägeskontroll
Attefallsbyggnad	-	Lägeskontroll

VID TILLBYGGNAD (GÄLLER ÄVEN TILLBYGGNAD AV KOMPLEMENTBYGGNAD)

Typ av byggnadsverk	Nybyggnadskarta	Förenklad nybyggnadskarta/ bygglovskarta
Huvudbyggnad Inom plan	-	Lägeskontroll
Huvudbyggnad Spridd bebyggelse	-	-
Huvudbyggnad <5.0 (6.0) m* till tomtgräns	-	Utstakning/ lägeskontroll
Huvudbyggnad Nära byggrätt eller prickmark *	-	Utstakning/ lägeskontroll
Attefall		Lägeskontroll
Attefall <5.0 (6.0) m* till tomtgräns		Utstakning/ lägeskontroll
Mur eller plank 1 meter till tomtgräns		Utstakning/ lägeskontroll

*) Se dokument "Utstakning och lägeskontroll" hur osäkerheten hos gränserna påverkar kravet på utstakning

BILAGA B: Utstakning eller lägeskontroll vid osäkra gränser.

När en ansökan om bygglov innehåller en ny- eller tillbyggnad som är måttsatt mot en osäker gräns, går det inte att beräkna utstakning eller lägeskontroll mot den gränsen. Om man skickar en sådan nybyggnadskarta till kart- och mätavdelningen, kommer den i retur oberäknad.

Det finns då två sätt att hantera detta.

Placering med extra marginal till gräns:

- Flytta byggnaden så långt från gränsen att utstakning inte krävs. Hur långt byggnaden placeras från gränsen måste avgöras i varje specifikt fall. Gränsens osäkerhet kan variera beroende på var i kommunen man befinner sig. På vissa platser kan det röra sig om enstaka decimeter, medan det på andra ställen kan vara flera meter.
- Ansvarig handläggare bör samråda med kart- och mätavdelningen för att få kunskap om det enskilda fallet. Byggnaden bör sedan flyttas med viss säkerhet från det minsta möjliga planenliga läget.

Exempel: Om en byggnad föreslås placeras 4,5 meter från tomtgräns där planen anger minst 4,5 och gränsen bedöms kunna variera ca 1 meter, skall byggnaden placeras minst 6 meter från gränsen, för att det skall gå att bevilja lovet utan utstakning.

Gränsutredning:

- Om den sökande inte vill flytta sin byggnad till sådant avstånd att det går att utföra utan utstakning, måste gränsens läge fastställas. I första hand görs detta genom att man hittar sina gränsrör. Om man vet var dessa finns, kan kart- och mätavdelningen mäta in rörens läge och sedan staka ut huset ifrån dessa. Kontrollera därför med den sökande om de känner till att de har några synliga gränsrör.
- Även i det fall den sökande inte känner till sina gränsmarkeringar, kan kart- och mätavdelningen försöka hitta dessa. Det görs till en viss kostnad och skall stämmas av med den sökande och kart- och mätavdelningen innan det utförs. Kart- och mätavdelningen åker sedan ut och letar på platsen efter gränsmarkeringar. Det är viktigt att förklara för den sökande att det inte är säkert att man kommer att hitta några gränser och att tiden kart- och mätavdelningen lägger på ärendet kommer att debiteras oavsett.

Skulle kart- och mätavdelningen inte hitta några gränsmarkeringar och den sökande inte vill flytta byggnaden till sådant avstånd att utstakning inte krävs, är sista steget att beställa en *Fastighetsbestämning* från Lantmäteriet. Detta är en separat ansökan som hanteras av Lantmäteriet och som både kostar pengar och tar tid. I det fall som den föregåtts av en gränsanvisning från kart- och mätavdelningen, kan den sökande dock tillgodoräkna sig den kostnaden i Lantmäteriförrättningen.