

Riktlinjer

Styrdokument

Riktlinjer för utstakning och lägeskontroll

Antaget av: Miljö- och byggnämnden
Datum: 2023-11-01
Gäller från och med: 2023-11-01
Ansvar uppföljning/uppdatering: Samhällsbyggnadschef



ULRICEHAMNS
KOMMUN

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	Bygglov och startbesked	4
3.1	Krav att placering kontrolleras	5
3.1.1	Utstakning	5
3.1.2	Lägeskontroll	5
3.1.3	Inmätning	5
3.2	Utförare och underlag	6
3.2.1	Mätkompetens	6
3.2.2	Beräkningsunderlag	6
3.3	Lägsta krav för att säkerställa byggnadsverkens placering	6
	Byggnadsverk	7

1 Bakgrund

Enligt plan- och bygglagen ska miljö- och byggnämnden bestämma när det finns behov av utstakning, lägeskontroll eller inmätning.

Det är byggherren som ansvarar för att det byggnadsverk som ska uppföras byggs på den position som situationsplanen visar och är fastställd i beslut.

Miljö- och byggnämnden ska se till att byggherren har förutsättningar att fullfölja sitt ansvar. Eftersom det inte framgår av förarbeten eller rättspraxis i vilka fall som det är krav på utstakning eller lägeskontroll är dessa riktlinjer framtagna för Ulricehamns kommun.

Om byggnadsverkets placering eller yta inte stämmer med lovbeslutet kan miljö- och byggnämnden ingripa för att slutbesked ska kunna utfärdas.

2 Syfte

Riktlinjerna ska göra det tydligt när det ska ställas krav på utstakning, lägeskontroll och inmätning med syftet att säkerställa att slutbesked ska kunna utfärdas.

3 Bygglov och startbesked

I bygglovs- eller anmälningsärenden finns en situationsplan med den planerade åtgärden redovisad. På situationsplanen är byggnadsverkets läge från fasad bestämd, oftast med avstånd till gränser. Även byggnadsverkets yttermått och höjdläge på färdigt golv ska vara redovisade på situationsplanen.

I lovbesluten ska det finnas upplysning när byggnadsverkets placering behöver säkerställas.

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

3.1 Krav på kontroll av placering

Utstakning ska enligt plan- och bygglagen utföras om det behövs med hänsyn till förhållandena på platsen och omständigheterna i övrigt.

Lägeskontroll ska utföras när kontrollen fyller en funktion, det vill säga när placeringen har betydelse t.ex. placering nära fastighetsgräns, egenskapsgräns eller när åtgärden är nära en reglerad höjd i en detaljplan.

Vid lägre krav på kontroll av byggnadsverkets placering behövs kontrollpunkt i kontrollplanen. Byggherren verifierar placeringen mot fastställd situationsplan inför slutbesked.

3.1.1 Utstakning

Utstakning (finutstakning) innebär att byggnadsverkets fasadläge i plan stakas ut på platsen. Vid finutstakning markerar mätteknikern byggnadsverkets läge och höjd på profiler som byggherren har satt upp på platsen. Utstakningen utförs enligt byggnadsverkets placering på situationsplanen som tillhör lovbeslutet eller startbeskedet.

Ibland kan en grovutstakning behövas för att veta vart på tomten man ska börja göra markarbeten för att förbereda inför byggnationen. Vid grovutstakning kan mättekniker även sätta ut en höjdfix. Grovutstakning görs oftast innan sprängning, schaktning eller fyllning. Då finns förutsättning för att markarbetet utförs på rätt plats och profilerna som ska användas vid finutstakning blir rätt placerade.

3.1.2 Lägeskontroll

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

Lägeskontroll ska göras när kantelementen/formen till grunden är färdig men innan gjutning av plattan påbörjas. Byggherren och Byggnadsinspektör har då möjlighet att kontrollera läget och jämföra mot placering i beslutade ritningar och rätta till eventuella avvikelser. Det kan även behövas en lägeskontroll för att kontrollera byggnadsverkets höjd. Syftet är att undvika fel som miljö- och byggnämnden behöver ingripa mot.

3.1.3 Kontrollpunkt i kontrollplan

Som kontroll ska det finnas med en kontrollpunkt gällande placering i byggherrens kontrollplan inför startbesked.

Byggherren ansvarar för att byggnadsverkets placering är säkerställd och att kontrollpunkten är verifierad inför slutbesked.

3.2 Utförare och underlag

3.2.1 Mätkompetens

Utstakning och lägeskontroll ska utföras av kommunens kart- och mätfunktion eller privat aktör med tillräcklig mätkompetens enligt Lantmäteriets rekommendationer.

En privat aktör ska vara godkänd av miljö- och byggnämnden för att få utföra mätuppdraget. En privat aktör ska ansöka om godkännande och därefter ska miljö- och byggnämnden göra en prövning om aktören kan godkännas.

3.2.2 Beräkningsunderlag

Om byggherren använder en privat aktör ska kommunens beräkningsunderlag användas vid utstakning. Om en privat aktör ska utföra lägeskontrollen ska den granskas av kommunen. Det tas ut en avgift för beräkningsunderlag och granskning av lägeskontroll. Avgiften motsvarar 20 % av den beräknade kostnaden som kommunen skulle tagit ut för samma tjänst.

3.3 Lägsta krav för att säkerställa byggnadsverkens placering

I tabellen nedan redovisas utgångspunkten för krav på kontroll. Handläggaren kan vid behov ställa andra krav på kontroll, bedömning görs i varje enskilt ärende.

Även om det inte ställs krav på utstakning eller lägeskontroll kan byggherren alltid beställa tjänsterna hos kommunens kart- och mätfunktion.

Typ av åtgärd	Inom detaljplan	Utom plan
Ny huvudbyggnad	Finutstakning & lägeskontroll	Lägeskontroll
Tillbyggnad huvudbyggnad ≥5,0 m till fastighetsgräns	Kontrollpunkt	Kontrollpunkt
Tillbyggnad huvudbyggnad <5,0 m till fastighetsgräns	Lägeskontroll	Lägeskontroll
Ny komplementbyggnad ≥5,0 m till fastighetsgräns	Lägeskontroll	Kontrollpunkt
Ny komplementbyggnad <5,0 m till fastighetsgräns	Finutstakning & lägeskontroll	Lägeskontroll

Anläggning $\geq 2,0$ m till fastighetsgräns	Lägeskontroll	Kontrollpunkt
Anläggning $< 2,0$ m till fastighetsgräns	Finutstakning	Lägeskontroll
Åtgärder $< 1,0$ m till egenskapsgräns	Finutstakning	Kontrollpunkt
Åtgärder $< 1,0$ m till servitut	Finutstakning	Finutstakning
Åtgärder där läge och höjd behöver säkerställas	Lägeskontroll	Lägeskontroll

Byggnadsverk

Byggnadsverk är en byggnad eller annan anläggning.

Byggnad är en varaktig konstruktion som består av tak eller av tak och väggar. Den kan placeras på mark, helt eller delvis under mark eller placeras på en viss plats i vatten. Byggnaden ska även vara konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den.

En **anläggning** är i det här sammanhanget lovpliktiga anläggningar som fritidsanläggningar, upplag och materialgårdar, cisterner, parkeringsplatser, vindkraftverk, murar och plank, transformatorstation m.m.