

Kart- och Mättaxa 2025

Benämningar av faktorer för beräkning av avgifter.

mPBB	Milliprisbasbelopp	N	Justeringsfaktor
MF	Mättningsfaktor	NKF	Nybyggnadskartefaktor
KF	Kartfaktor	UF	Utstakningsfaktor
TF	Timfaktor		

Tabell 23 Avgift för kartor vid bygglovprövning

Avgift = mPBB x faktor x N

2025 : 58,8 x NKF x N

Tabell 23 A Nybyggnadskarta	NKF	Avgift 2025
<i>Typ (format)</i>		
NBK (A3)	150	8820:-
NBK (A2)	170	9996:-

Tabell 23 B Förenklad nybyggnadskarta	NKF	Avgift 2025
<i>Typ (format)</i>		
FNBK 1 (A3)	80	4704:-
FNBK 1 (A2)	100	5880:-
FNBK 2 (A3)	90	5292:-
FNBK 2 (A2)	110	6468:-

Tabell 23 C Utdrag ur baskartan	KF	Avgift 2025
<i>Typ (format)</i>		
UBK 1 (A4)	20	1176:-
UBK 1 (A3)	23	1352:-
UBK 2 (A4)	22	1294:-
UBK 2 (A3)	25	1470:-

Tabell 25 Avgift för utstakning

Finutstakning

Typ av byggnad	UF	Avgift 2025
<i>Villa och garage/uthus, fritidshus, industri</i>		
1-199 m ²	120	7056:-
200 -499 m ²	140	8232:-
500 m ² -	160	9408:-
Tillägg per punkt utöver 4	2	118:-

Typ av byggnad	UF	Avgift 2025
<i>Tillbyggnad, komplementbyggnad, garage/uthus</i>		
1-199 m ²	60	3528:-
200 m ² -	80	4704:-
Tillägg per punkt utöver 4	2	118:-

Typ av byggnad	UF	Avgift 2025
<i>Övrig utstakning</i>		
Plank eller mur	30	1764:-
Vindkraftverk	30	1764:-
Transformatorstation	40	2352:-
Övrigt	30	1764:-

Grovutstakning kostar 50 % av avgift för finutstakning.

Tabell 26 Avgift för lägeskontroll

Typ av byggnad	MF	Avgift 2025
<i>Villa och garage/uthus, fritidshus, industri</i>		
1-199 m ²	50	2940:-
200 -499 m ²	70	4116:-
500 m ² -	90	5292:-
Tillägg per punkt utöver 4	1	59:-

Typ av byggnad	MF	Avgift 2025
<i>Tillbyggnad, komplementbyggnad, garage/uthus, övrigt</i>		
1-199 m ²	20	1176:-
200 m ² -	40	2352:-
Tillägg per punkt utöver 4	1	59:-

Om kommunen utför utstakningen reduceras avgiften med 50 %.

Tabell 2 Tid ersättning

Tid ersättning	TF	Avgift 2025
<i>tjänst</i>		
ingenjör	21	1235:-
tekniker	18	1058:-

Kartor för bygglovprövning : Typbeteckningar, innehåll

NBK = Nybyggnadskarta

Kartan innehåller fastighetsgränser, rättigheter, befintliga byggnader, övrig topografi, detaljplanebestämmelser, VA-anlutningar, fem markhöjder, gatuhöjder.

Nybyggnadskarta framställs i skala 1:400 eller 1:1000.

FNBK = Förenklad nybyggnadskarta

1. Inom planlagt område

Kartan innehåller fastighetsgränser, rättigheter, befintliga byggnader, övrig topografi, detaljplanebestämmelser.

2. Utom planlagt område

Kartan innehåller fastighetsgränser, rättigheter, befintliga byggnader, övrig topografi.

Förenklad nybyggnadskarta framställs i skala 1:400 eller 1:1000.

UBK = Utdrag ur baskartan

1. Inom primärkartoområde

Enklare karta innehållande fastighetsgränser, befintliga byggnader, övrig topografi, viss detaljplaneinformation.

2. Utom primärkartoområde

Enklare karta innehållande fastighetsgränser, befintliga byggnader, övrig topografi.

Utdrag ur baskarta framställs i skala 1:400 eller 1:1000.

Riktlinjer för

- Kartor vid bygglovprövning

- Utstakning

- Lägeskontroll

Rutinerna antagna av Byggnads- och räddningsnämnden 2017-06-19 § 79 Dnr BRN/2017:67

Rutinerna antagna av Kommunfullmäktige 2017- 11-14 § 135 Dnr KS/2017:207

Kartor vid bygglovprövning

A. Nybyggnadskarta (NBK)

Nybyggnadskarta krävs alltid vid nybyggnation inom detaljplanelagt område av småhus, flerbostadshus, industri/verkstadsbyggnader, kontor, affärshus och liknande. Kan även krävas vid större tillbyggnader för ovanstående byggnadstyper. Nybyggnadskartan ska vara underlag för situationsplan.

B. Förenklad nybyggnadskarta (FNBK)

För nybyggnation utanför detaljplanelagt område av småhus, industri/verkstadsbyggnader och liknande. För tillbyggnader av småhus, flerbostadshus, industri/verkstadsbyggnader, kontor, affärshus och liknande. Kan även krävas vid nybyggnation av garage/carport, förråd, kiosk, sophus, miljöstationer etc. Den förenklade nybyggnadskartan krävs för ovanstående åtgärd inom detaljplanelagt område eller samlad bebyggelse samt på landsbygd närmare gräns än 4,5 meter eller i konflikt med servitutsområden, fornlämningsområden eller liknande. Förenklade nybyggnadskartan ska vara underlag för situationsplan.

C. Utdrag ur baskartan (UBK)

Vid uppförande av uterum, mindre tillbyggnader, skärmtak, murar, plank, regnskydd, fristående skyltar och liknande. Kan även upprättas för mindre nybyggnationer och tillbyggnader utanför detaljplanelagt område/primärkarto område . Utdrag ur baskartan ska vara underlag för situationsplan.

Fältkontroll utförs alltid för NBK, FNBK samt UBK.

Allmänt om kartor för bygglovprövning

Kartorna upprättas genom byggnads- och räddningsnämndens försorg och beställs av sökande hos byggnadskontoret. Ansvar för kartornas riktighet gentemot beställaren ligger på byggnads- och räddningsnämnden. Kartorna ska ha aktualitet och anses gångbar i två år under förutsättning att förhållandena inte förändrats. Om fastighetsbildningen inte är klar, kan kartan erhållas i form av förhandskopia. Kartorna levereras i form av 2 stycken papperskopior samt ett informationsblad om bygglovansökan, kartorna kan även erhållas i digitalt format dwg och pdf.

Utstakning och lägeskontroll

Det är viktigt att en nybyggnad, tillbyggnad eller annan anläggning uppförs på rätt plats, det vill säga exakt på den plats som bygglovet eller startbeskedet anger. Om placeringen eller höjdläget blir fel kan det leda till stora kostnader för att rätta till felet eller skadeståndsanspråk från berörda grannar. Därför anger Plan- och bygglagen, PBL, att utstakning ska ske om det behövs. 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 höjden på färdigt golv, i samband med utstakning. För att kontrollera att åtgärden verkligen hamnat på avsedd plats i plan och höjd kan även en lägeskontroll göras när åtgärden påbörjats eller är klar. Det är alltid byggherren som är ansvarig för att en åtgärd hamnar på rätt plats, oavsett om bygglov eller anmälan krävs eller inte.

Vad är utstakning

Till bygglovsansökan eller anmälan behöver det, i de flesta fall, finnas en situationsplan eller en nybyggnadskarta med den planerade åtgärden inritad. På situationsplanen är det lämpligt att byggnadens eller anläggningens yttermått, höjdläge och avstånd till gränser framgår. Utstakning innebär att det som finns inritat på situationsplanen märks ut på marken. Utstakningen visar alltså var den planerade åtgärden kommer att hamna på tomten. Utstakning kallas ibland för utsättning. Det finns två sorters utstakning, grovutstakning och finutstakning. Grovutstakning görs oftast innan sprängning, schaktning eller fyllning sker och innebär att den blivande byggnadens hörn markeras grovt. Om markarbetena redan är utförda görs en finutstakning innan byggnadsarbetena påbörjas. Finutstakning innebär att byggnadens hörn och eventuellt planerad höjd markeras på profiler. Utstakning sker normalt genom finutstakning. Ibland görs först en grovutstakning och sedan en finutstakning. I vissa fall till exempel då en byggnad ligger långt från tomtgränserna kan det räcka med en grovutstakning.

I vilka fall ska utstakning göras

Enligt PBL ska utstakning och utmärkning av höjdläge göras om det behövs med hänsyn till förhållandena på platsen och omständigheterna i övrigt.

Plan- och bygglag (2010:900) 10 kap 26 §

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.

Utsakning behöver alltså inte göras i alla byggprojekt, utan ska bara göras där det verkligen fyller en funktion, det vill säga när placeringen har stor betydelse. Det är byggnadsnämnden som avgör om det finns behov av utstakning. Byggnadsnämnden bör inte kräva utstakning om det inte behövs eftersom det fördyrar projektet för den enskilde. (jfr prop. 1985/86:1 sid. 84-85)

Eftersom det inte är självklart i vilka fall och med vilken noggrannhet byggnadsnämnden ska kräva utstakning bör man

utarbete riktlinjer för detta i varje kommun. Om byggnaden ligger känsligt till exempel nära tomtgräns, bör utstakning ske för att undvika grannerättsliga problem. För mindre byggnader, tillbyggnader och anläggningar av mindre omfattning eller för byggnadsåtgärder inom glest bebyggda områden bör byggherren själv kunna ta ansvar för att placeringen blir riktig. I sådana fall bör byggnadsnämnden alltså avstå från utstakning. (jfr prop.1985/86:1 sid. 76)

När i byggprocessen ska utstakningen ske

Behovet av utstakning avgörs vid det tekniska samrådet. Behövs utstakning så ska uppgifter om villkor och ungefärlig tidpunkt finnas i byggnads- och räddningsnämndens startbesked. I startbeskedet bör också redovisas vem som ska utföra utstakningen, om granne ska kallas och vilka intyg som eventuellt ska lämnas in.

Plan- och bygglag (2010:900) 10 kap 19,24 §§

19 § Vid det tekniska samrådet ska man gå igenom

6. behovet av utstakning,

Lag (2014:228)

24 § I startbeskedet ska byggnadsnämnden

3. bestämma villkor och ungefärlig tidpunkt för utstakning, om utstakning behövs.

4. bestämma vilka handlingar som ska lämnas till nämnden inför beslut om slutbesked.

Vem gör utstakningen

Det står i PBL att nämnden ska låta staka ut byggnaden. Bestämmelsen betyder inte att byggnadsnämnden själv ska göra utstakningen. Nämnden ska se till att utstakningen sker under sådana former att det finns rimliga garantier att det som ska utföras placeras på rätt plats. (jfr prop. 1993/94:178 sid. 67)

Plan- och bygglag (2010:900) 10 kap 26 §

Utsakning kan göras antingen av kommunens personal som arbetar med kart- och mättningsfrågor 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. (jfr prop. 1993/94:178 sid. 67)

Byggnadsnämnden tar ställning till om en person är tillräckligt kunnig för att kunna utföra en utstakning. Utsakning skulle tidigare utföras av mättningskompetent person, sakkunnig, enligt 13 § Mättningskungörelsen. Mättningskungörelsen upphävdes 2010-07-01. Numera finns Lantmäteriets två dokument Rekommendationer för bedömning av grundläggande mätteknisk färdighet samt Grundläggande mätningsteknisk färdighet – kompletterande information som stöd för denna bedömning.

Vem ansvarar för vad

Det är byggherren som ansvarar för att byggnationen är uppförd på rätt plats det vill säga enligt bygglovet eller startbeskedet.

Avgift för utstakning

Vid utstakning som utförs av kommunen får avgift tas ut enligt fastställd taxa. Avgift för utstakning ska inte ingå som en del av bygglovsavgiften utan ska vara en egen avgift och endast tas ut om det är kommunen som utför arbetet. Avgiften ska inte heller tas ut i förskott innan det har bestämts vem som ska göra utstakningen. Ett sådant förfarande snedvrider konkurrensen eftersom byggherren får betala för en tjänst som kommunen inte utför och sedan begära återbetalning av avgiften. (jfr Konkurrensrådets utlåtande 1999-06-07, dnr 34/98)

Vad är lägeskontroll

Lägeskontroll är en kontroll av att en nybyggnad, tillbyggnad eller annan anläggning är placerad på rätt ställe. Man kontrollerar 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 man börjar gjuta plattan. 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 utfärdas.

I vilka fall ska lägeskontroll göras

Före 1995 ingick lägeskontrollen i de besiktningar som byggnadsnämnden gjorde. Efter 1995 är lägeskontroll inte längre en myndighetsuppgift.

Byggherren är ytterst ansvarig för att byggnaden placeras på den plats som lovet eller startbeskedet anger. Den kontrollansvarige ska se till att gällande bestämmelser och villkor följs och att nödvändiga kontroller utförs. Det finns inget lagstöd för att lägeskontroll ska vara en kontrollpunkt i kontrollplanen. För att få slutbesked ska dock byggherren visa att alla krav som gäller för åtgärderna enligt lov, startbesked, kontrollplan eller kompletterande villkor i särskilda beslut är uppfyllda och nämnden inte har funnit skäl att ingripa. För att göra prövningen om slutbesked kan ges måste byggnads- och räddningsnämnden få eller skaffa sig det underlag som behövs. I startbeskedet ska bestämmas vilka handlingar som byggherren och kontrollansvarige ska lämna till byggnadsnämnden inför beslut om slutbesked. Intyg om utförd lägeskontroll eller kontrollbevis är exempel på sådana handlingar.

Lägeskontroll behöver, precis som utstakning, inte göras i alla byggprojekt. Det ska bara göras där det verkligen fyller en funktion, det vill säga när placeringen har stor betydelse. Det är byggnads- och räddningsnämnden som gör en bedömning om det finns behov av lägeskontroll. Byggnads- och räddningsnämnden bör inte kräva det om det inte behövs, eftersom det fördyrar projektet för den enskilde. Lägeskontroll ska givetvis inte krävas för att kommunen vill uppdatera sina kartor. Eftersom det inte är självklart i vilka fall byggnads- och räddningsnämnden ska kräva lägeskontroll bör man utarbeta riktlinjer för detta i varje kommun.

Vem gör lägeskontrollen

Lägeskontroll kan göras antingen av kommunens personal som arbetar med kart- och mätningsfrågor eller av någon annan som byggherren anger. Byggnads- och räddningsnämnden tar ställning till om den personen är tillräckligt kunnig för att kunna utföra lägeskontrollen.

Bygglovsbefriade åtgärder som kräver anmälan

Utsakning och lägeskontroll kan krävas för bygglovsbefriade åtgärder som kräver anmälan. Byggnads- och räddningsnämnden kan kräva detta även om inget tekniskt samråd genomförs. Utsakning och lägeskontroll får krävas om det behövs med hänsyn till förhållandena på platsen och omständigheterna i övrigt. Oavsett om utstakning och lägeskontroll krävs eller inte är det byggherrens ansvar att byggnaden får rätt placering.

