

Byggnad

Beskrivning och grundläggande regelverk för byggnadsinformation

Denna handbok ska ses som ett stöd för de personer inom kommunerna som arbetar med byggnadsinformationen i samverkan med Lantmäteriet. T.ex. i samband med ajourhållning. I handboken finns beskrivning av byggnadsinformationen samt hur den är uppbyggd med grundläggande regelverk.

Handboken beskriver *inte* de olika handläggningssystem som kan användas för ajourhållningen.



Revideringsförteckning

Tabell 1 - Revideringsförteckning

Version	Datum	Ändring
3.1	2020-12-18	Övergripande redaktionella ändringar i hela dokumentet med anledning av tillgänglighetsdirektivet
		Kapitel 5.8 och 5.9 – Förtydligande Nybyggnadsår/Tillbyggnadsår
		Kapitel 5.11 – Anmärkningstyperna ”Adress” och ”Taxering” utgår
		Kapitel 9 – Support
3.2	2021-01-07	Kompletterande information kring boarea
3.3	2021-06-18	Uppdaterad information.
3.4	2023-01-11	Uppdaterat information i Kapitel 5.18 Övergripande redaktionella ändringar i hela dokumentet med anledning av tillgänglighetsdirektivet
3.5	2023-04-21	Uppdaterat information i Kapitel 3.3 Lantmäteriets roll. Ändrat GGD till GDS.
3.6	2024-05-07	Uppdaterat information om vissa ändamål kopplat till NS Byggnad.
3.7	2024-05-31	Uppdaterad information om byggnadsleveranser

Innehåll

1	INLEDNING	5
2	FÖRFATTNINGAR OCH REGELVERK	6
2.1	FASTIGHETSREGISTER	6
2.2	BYGGNADSDLEN	7
2.3	LANTMÄTERIET FÅR MEDDELA FÖRESKRIFTER	7
3	AJOURHÅLLNING I SAMVERKAN	8
3.1	AVTAL	8
3.2	KOMMUNENS ROLL	8
3.2.1	<i>Byggnadsnamn</i>	9
3.2.2	<i>Byggnadsgeometrier</i>	9
3.3	LANTMÄTERIETS ROLL	9
3.3.1	<i>Byggnadsgeometrier</i>	10
3.3.2	<i>Höjdkoordinat på mätpunkter</i>	10
3.3.3	<i>Byggnadsändamål</i>	10
3.3.4	<i>Ändring av kvalitetsuppgifter</i>	11
3.3.5	<i>Kvalitetsförbättring av fastighetsgränser (KUF)</i>	11
3.4	AJOURHÅLLNING VIA GRÄNSSNITT – TJÄNSTEBASERAD UPPDATERING	11
3.5	MSB (MYNDIGHETEN FÖR SAMHÄLLSSKYDD OCH BEREDSKAP)	12
4	BYGGNADSDINFORMATIONENS ANVÄNDNING	13
5	BYGGNADSDINFORMATIONENS INNEHÅLL	14
5.1	VAD ÄR EN BYGGNAD?	14
5.2	UNIK STABIL IDENTIFIERARE, UUID	14
5.3	BYGGNADSDGEOMETRI, BYGGNADSDDEL	14
5.3.1	<i>Schablon</i>	16
5.3.2	<i>Tillbyggnad</i>	16
5.3.3	<i>Registerbyggnad</i>	17
5.3.4	<i>Byggnad på byggnad</i>	18
5.4	BYGGNADSDOBJEKTETS STATUS	18
5.5	BYGGNADSDBETECKNING	18
5.5.1	<i>Husnummer</i>	19
5.6	BYGGNADSDÄNDAMÅL	19
5.6.1	<i>Huvudändamål</i>	20
5.6.2	<i>Bostad</i>	20
5.6.3	<i>Industri</i>	24
5.6.4	<i>Verksamhet</i>	25
5.6.5	<i>Samhällsfunktion</i>	25
5.6.6	<i>Ekonomibygnad</i>	27
5.6.7	<i>Komplementbyggnad</i>	27
5.6.8	<i>Övrig byggnad</i>	27
5.7	BOAREA	27
5.8	NYBYGGNADSÅR	28
5.9	TILLBYGGNADSÅR	28
5.10	BYGGNADSDNAMN	28
5.11	BYGGNADSDANMÄRKNING	30
5.11.1	<i>Belägen på oidentifierat område</i>	30
5.12	BYGGNAD PÅ OFRI GRUND	30
5.13	BYGGNADSDSERVITUT	30
5.14	HUVUDBYGGNAD	30
5.15	BYGGNAD UNDANTAGEN FRÅN ADRESSÄTTNING	30
5.16	ADRESSKOPPLING	31
5.17	REFERENSER	31

5.17.1	<i>Skyddsrum</i>	31
5.17.2	<i>Taxeringsenhet, Värderingsenhet</i>	31
5.18	VERKSAMHETSÅTGÄRD, OBJEKTVERSION, GILTIGHETS DATUM	32
5.19	ANSVARIG ORGANISATION	32
5.20	UTFÖRANDE ORGANISATION	33
6	AJOURHÅLLNING BYGGNAD	35
6.1	ALLMÄNT	35
6.2	HUR PÅVERKAR ETT SAMMANHÅLLET BYGGNADSOBJEKT AJOURHÅLLNINGEN?	35
6.3	REGISTRERINGSUNDERLAG	36
6.4	AJOURHÅLLNING VIA FLYGBILD	36
6.5	NYBYGGNATION AV HUS	36
6.5.1	<i>I direkt anslutning till beviljat bygglov</i>	37
6.5.2	<i>I samband med husutstakning</i>	37
6.5.3	<i>I samband med lägeskontroll</i>	38
6.5.4	<i>I samband med slutbesked</i>	38
6.6	ÄNDRING AV PLANERAD BYGGNAD	38
6.7	ÄNDRING AV GÄLLANDE BYGGNAD	38
6.8	AVREGISTRERING AV BYGGNAD P.G.A. RIVNING, BRAND ETC.	39
6.9	AVREGISTRERING P.G.A. ATT BYGGNAD HAR FELREGISTRERATS	39
6.10	RIVNINGSLOV – BYGGNAD UNDER UTREDNING	39
6.11	FASTIGHETS BILDNINGÅTGÄRDER	39
6.12	ÖVRIGA REGISTRERINGSUPPGIFTER	40
6.12.1	<i>Koppla adressuppgifter</i>	40
6.12.2	<i>Registrera byggnadsnamn</i>	40
6.13	KVALITETSHÖJANDE ÅTGÄRDER	40
6.13.1	<i>Brister</i>	40
6.13.2	<i>Utredningsfall - Fastighetsbildningsärende</i>	41
6.13.3	<i>Utredningsfall - Övrigt</i>	41
6.13.4	<i>Utredningsfall – Kvalitetsärende</i>	41
7	KOMMUNENS LEVERANS AV BYGGNADSGEOMETRIER	42
7.1	GEMENSAM OBJEKTSPECIFIKATION ABT MED EXEMPELSAMLING BYGGNAD	42
7.2	LEVERANSBILAGA	42
7.3	SKICKA LEVERANS	42
7.4	LEVERERA GEOMETRIER	43
7.4.1	<i>Nya och ändrade geometrier</i>	43
7.4.2	<i>Fil med borttaget</i>	43
7.4.3	<i>Sammansatt byggnad</i>	43
7.4.4	<i>Avregistrerade geometrier</i>	43
7.5	HUR LANTMÄTERIET HANTERAR GEOMETRILEVERANSER	43
7.6	EXEMPELSAMLING BYGGNAD	45
8	AJOURHÅLLA BAL-INFORMATIONEN PÅ 3D- OCH ÄGARLÄGENHETSFASTIGHETER	51
8.1	ALLMÄNT	51
8.2	BYGGNAD PÅ 3D FASTIGHET	51
8.3	ADRESSPLATSER PÅ 3D FASTIGHETER	52
8.4	LÄGENHETER PÅ 3D FASTIGHETER	53
8.5	ÄGARLÄGENHETSFASTIGHETER	54
9	SUPPORT	55
10	FÖRKORTNINGAR OCH BEGREPP	56
11	EXEMPELSAMLING BYGGNADSÄNDAMÅL	58

I Inledning

I april 2011 förnyades Lantmäteriets system för byggnadsinformation i fastighetsregistret. En byggnad som förut var flera objekt omvandlades till ett sammanhållet objekt där både registerinformation och geometrisk beskrivning ingår. Anledningen till denna förnyelse var bland annat att:

- Effektivisera Lantmäteriets informationsförsörjningsprocess och dess lagring så att det fungerar effektivt och till lägsta kostnad.
- Eliminera risken med gamla grunddatasystem genom att ersätta dessa.
- Skapa förutsättningar för att använda informationen effektivt i samhället, genom omstrukturering av informationen och förutsättningar för bättre tillgänglighet samt öka möjligheten till att anpassa efter marknadens behov.
- Förenkla samverkan mellan kommuner, myndigheter, medborgare och företag. Lättillgänglig information för både användare och ajourhållare.

Lantmäteriet arbetar tillsammans med kommunerna när det gäller ajourhållning av byggnader. Denna handbok har tagits fram som stöd för de personer inom kommunen som arbetar med just ajourhållning eller på annat sätt kan ha behov av informationen. I handboken finns byggnadsinformationen beskriven samt hur den är uppbyggd med grundläggande regelverk.

Handboken beskriver inte de olika handläggningssystem som kan användas för ajourhållningen.

2 Författningar och regelverk

2.1 Fastighetsregister

Lantmäteriet ansvarar för drift och förvaltning av Fastighetsregistret, det vill säga det informationssystem som används för att samla in, lagra, bearbeta samt lämna uppgifter om innehållet i fastighetsregistret.

Fastighetsregistret regleras av Lag om fastighetsregister (se SFS 2000:224) samt förordning om fastighetsregister (se SFS 2000:308). Registret består av olika delar. En allmän del, en inskrivningsdel, en adressdel, en byggnadsdel samt en taxeringsuppgiftsdel.

De olika delarna innehåller följande:

Allmän del

- Fastigheter och samfälligheter
- Koordinater
- Planer m.m.
- Kvarter
- Gemensamhetsanläggningar m.m.
- Registerkarta (som förs med automatiserad behandling)
(fastighetsgränser, beteckning, planer, bestämmelser)
- Tilläggsinformation

Inskrivningsdel

- Lagfart
- Tomträttsupplåtelse
- Tomträttsinnehav
- Inteckningar m.m.
- Anteckningar
- Äldre förhållanden
- Tilläggsinformation

Adressdel

- Belägenhetsadress
- Uppgifter om postnummer och postort får redovisas
- Tilläggsinformation (ex. populärnamn, adressplatsanmärkning)

Byggnadsdel

- Byggnad
- Uppgifter från fastighetstaxeringen får redovisas
- Tilläggsinformation (ex. byggnadsnamn, uppgifter om planerade, påbörjade eller avslutade byggåtgärder, uppgifter om skyddsrum) får redovisas

Taxeringsuppgiftsdel

- Taxeringsvärden
- Fastighetsägare/Tomträttshavare/Ägare till hus på ofri grund

2.2 Byggnadsdelen

Byggnadsregistret var före år 2000 ett särskilt register vid sidan av fastighetsregistret. Byggnadsdelen är numera inordnad i fastighetsregistret och regleras på samma sätt som de andra delarna. Eftersom byggnadsregistret lades upp för samtliga kommuner och uppläggningsen av registret har slutförts, behövs ingen särskild reglering av uppläggande av byggnadsdelen.

I förordning om fastighetsregister (se SFS 2000:308) paragraf 60 finns regler om förande av byggnadsdelen. Reglerna överensstämmer helt med bestämmelserna i 55 § om förande av adressdelen. Kravet på beslut av Lantmäteriet om förandet fanns inte tidigare. På grund av att uppläggningsen slutförts innebär dock övergångsbestämmelserna att något krav på sådant beslut inte blir aktuellt.

Innehållet i byggnadsdelen finns redan redovisat ovan samt i kapitel 4 och 5.

Paragraf 63 handlar om behörighet att föra in uppgifter i byggnadsdelen och är utformad på samma sätt som 59 §. Kommunen ges behörighet att föra in uppgifter enligt 62 § första stycket. Lantmäteriet ges av samma skäl som i 59 § behörighet att föra in samma uppgifter som kommunen och dessutom uppgifter som fastställts vid fastighetstaxering.

I 70 § anges vilken tilläggsinformation som får redovisas i byggnadsdelen. Tilläggsinformationen får vara av tre skilda typer.

- Kommunen får redovisa kommunal information av särskilt angivna slag som berör byggnaden.
- Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) får redovisa uppgifter om skyddsrum.
- Riksantikvarieämbetet (RAÄ) får redovisa vissa uppgifter av intresse för kulturminnesvården.

2.3 Lantmäteriet får meddela föreskrifter

Genom 83 § ges Lantmäteriet befogenhet att meddela föreskrifter för tillämpningen samt att, om det i enskilda fall finns särskilda skäl, medge undantag från bestämmelser i förordningen.

3 Ajourhållning i samverkan

3.1 Avtal

Ajourhållningen av byggnadsinformationen sker i samverkan mellan Lantmäteriet och kommunerna. Samverkan regleras i normalavtal (ABT-avtal) med respektive kommun som bygger på ett ramavtal tecknat mellan Lantmäteriet och Sveriges kommuner och regioner (SKR). För normalavtal finns ett antal samverkansnivåer. Avtalet är ett uttryck för parternas gemensamma strävan att uppfylla intentionerna om fördjupad samverkan inom lantmäteriområdet.

Avtalet innebär i korthet att kommunen åtar sig att ajourföra byggnadsinformationen. Ajourföringen sker dels via LINA och dels via leverans av byggnadsgeometrier till Lantmäteriet. Det är också sedan 2012 möjligt att via tjänster uppdatera byggnadsinformationen (tjänstebaserad uppdatering). För detta arbete betalar Lantmäteriet en årlig ersättning till kommunen. Ersättningen beräknas enligt vissa principer, bland annat på antalet invånare i kommunen samt aktualiteten och kvaliteten i adress- och byggnadsinformationen.

Lantmäteriet åtar sig att tillhandahålla ett ajourföringssystem (LINA) samt att vid behov genomföra utbildning. Lantmäteriet svarar också för behövliga handledningar och fortlöpande information om förändringar och nyheter i ajourföringssystemet.

Normalavtalet mellan kommuner och Lantmäteriet kan du läsa mer om på [Lantmäteriets hemsida för Byggnad, Adress, Lägenhet och Topografi](#)

Lantmäteriet gör regelbundet uppföljning av avtalet för att bedöma om kraven enligt vald samverkansnivå uppfyllts.

3.2 Kommunens roll

Kommunen är registerförare och svarar för uppgifterna i registret. Ajourföring av byggnader sker dels i LINA-systemet, dels i form av geometrileveranser. Det är också sedan 2012 möjligt att via tjänster uppdatera byggnadsinformationen via kommunens egna verksamhetssystem (tjänstebaserad uppdatering).

Arbetet består i huvudsak i att hålla byggnadsbestånd och byggnadsgeometrier aktuella och med god kvalitet.

Kommunen ansvarar för uppdatering av all byggnadsinformation över hela kommunens yta utom byggnadsgeometri.

- För byggnadsgeometri ansvarar kommunen genom geometrileverans för uppdatering inom överenskommet ansvarsområde.
- Kommunen kan leverera byggnadsgeometri även utanför sitt ansvarsområde.

Samtliga byggnader med en area på marken som är 15 kvm eller större ska tas med i geometrileverans. Därutöver de byggnader som är antingen bygglovspliktiga, adressatta eller inlagda i byggnadsregistret.

Anmärkning: Även mindre byggnader än 15 kvm från kommunen hanteras på samma sätt.

Kommunen följer via bygglovhantering, karthantering m.m. förändringar i byggnadsbeståndet och utvecklingen av byggnadsbeståndet inom kommunen. Varje kommun avgör var i organisationen ajourhållningsrutinerna ska hanteras. Det är av största vikt att rutinerna hanteras i den del av den kommunala organisationen som normalt hanterar byggnadsinformation. Lägesbestämningen av bebyggelsen har ett naturligt samband med ajourhållningen av kommunens kartor.

I och med att all byggnadsinformation (lägesuppgifter i form av geometri + alla textattribut) lagras som ett och samma objekt är det extra viktigt att ajourhållning sker i samverkan mellan alla handläggare (de som hanterar geometri och de som ansvarar för ajourhållningen).

Ajourhållning via LINA och Tjänstebaserad uppdatering är direktuppdaterande, d.v.s. införda uppgifter syns direkt i byggnadsregistret och i Lantmäteriets grunddatasystem (GDS).

3.2.1 BYGGNADSNAMN

Kommunerna ansvarar för löpande uppdatering av byggnader och byggnadsnamn. En mängd ortnamn, dit alltså även byggnadsnamn räknas, levereras till Lantmäteriet. Lantmäteriet har som nationell ortnamnsmyndighet ansvaret att fastställa ortnamn och även att besluta om *vilka kategorier av byggnader som ska redovisas som karttext eller som upplysningstext*. Att såväl kommunerna som Lantmäteriet har en korrekt, uppdaterad och enhetlig redovisning av byggnadsnamnen är av betydelse för samhällsnyttan. Förtätningen av namnredovisningen i urbana miljöer är till exempel viktig för att tillgodose "blåljusmyndigheternas" behov av orientering och kommunikation.

3.2.2 BYGGNADSGEOMETRIER

Den byggnadsgeometri som skapas i Lantmäteriets system LINA är en s.k. schablon. Den kan betraktas som en preliminär geometri som så snart som möjligt ska ersättas med en verklig geometri. Den verkliga geometrin levereras från kommunen som en vanlig geometrileverans (ABT-leverans). I Lantmäteriets Toposystem ersätts schablonen med den korrekta geometrin. När byggnad rivs eller av annan anledning upphör är det kommunen som ansvarar för avregistreringen.

3.3 Lantmäteriets roll

Lantmäteriet ansvarar för byggnadsdelens lagring, drift och förvaltning.

Lantmäteriet ansvarar för förvaltningen av LINA-systemet, webbgränssnittet som tillhandahålls till kommunerna för ajourhållning av byggnader, adresser och lägenheter. Förvaltningen innefattar såväl underhåll av själva systemet

som support till användarna. Förutom kommunerna kan även Lantmäteriet förändra objekten genom uppdateringar av vissa attribut, t.ex. referenser till fastighetstaxeringen.

3.3.1 BYGGNADSGEOMETRIER

Samverkan med kommunerna sker enligt den samverkansnivå och inom de ansvarsområden som kommunen avtalat om i ABT-avtalet. I de flesta fall primärkartområden. Det är enheten Geografisk Information på Lantmäteriet som ansvarar för att ta emot byggnadsgeometrilieferanser från kommunen och göra uppdateringen. Arbetet är fördelat på ett antal handläggare som finns i Gävle, Luleå och Karlskrona.

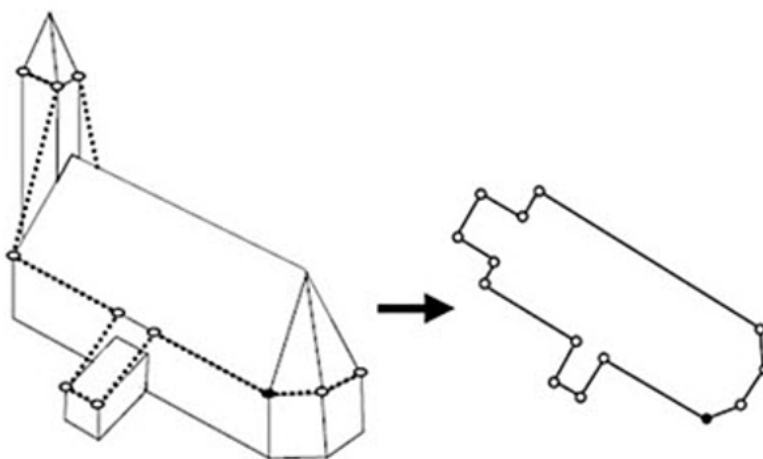
Utanför kommunens ansvarsområden ajourhålls byggnadsinformationen av enheten Geografisk Information på Lantmäteriet, med stöd av flygbilder, genom digital fotogrammetri och digitala ortofoton. I denna verksamhet mäts alla byggnader större än 15 kvm in. Arbetet sker kontinuerligt över hela landet kopplat till Lantmäteriets Bildförsörjningsprogram. Aktuellt produktionsläge hittar du här [Produktionsläge Byggnad](#)

När Lantmäteriet arbetar med ajourhållning av geometrier kommer de att behöva avisera ajourhållningsfrågor till kommunen. Aviseringen sker till kommunen som en brist "Övrigt utredningsfall – Ajourhållningsärende".

3.3.2 HÖJDKOORDINAT PÅ MÄTPUNKTER

Lantmäteriet mäter byggnader i takkant. Vid olika takhöjder på samma byggnad sker mätning enligt principen på bilden nedan.

Figur 1 - Inmätning av en byggnads olika takhöjder



3.3.3 BYGGNADSÄNDAMÅL

Vid inmätning av ny byggnad tolkas och sätts byggnadsändamål efter vad kartören kan se i bilder och stereomodeller. Byggnadsändamål på befintliga byggnader ändras inte vid ajourhållning, kommunen har huvudansvar för uppgift om byggnadens ändamål.

3.3.4 ÄNDRING AV KVALITETSUPPGIFTER

Lantmäteriets ajourhållning sker så att alla geometrier som ajourhålls, oavsett förändring, kommer att få kvalitetsuppgifter enligt den metod och det verktyg som används. Lantmäteriets ajourhållning sker med flygbilder och stereomodeller som karteringsunderlag. Detta medför att när Lantmäteriet ajourhåller byggnader sätts alltid mätläge på dessa till *Takkant* och medelfel utifrån vårt fotogrammetriska underlag.

Exempelvis får byggnader som har objektstatus *planerad* och *insamlingsläge husliv*, samt ett lågt medelfel, dessa värden ändrade om det bedöms att byggnaden är byggd och statusen ska ändras till gällande. Ändringen kommer i detta fall att bli en byggnad som är gällande, har insamlingsläge takkant och ett medelfel enligt använt underlag. Detta gäller även om endast attributet objektstatus ändras och geometrin är densamma som tidigare.

3.3.5 KVALITETSFÖRBÄTTRING AV FASTIGHETSGRÄNSER (KUF)

Lantmäteriet utför i sitt kvalitetsarbete systematiska kvalitetsförbättringar av bland annat lägesnoggrannheten på fastighetsindelningen i registerkartan.

Då fastighetsgränser, som tidigare redovisades med ett felaktigt läge, flyttas till sitt rätta läge, kan det medföra att byggnadsgeometrier ändrar fastighetstillhörighet i registerkartan. *Byggnadens ändring av fastighetstillhörighet i registerkartan uppdateras inte med automatik.*

För att kommunen ska få kännedom om att rättning behöver göras, kontaktas de av Lantmäteriet.

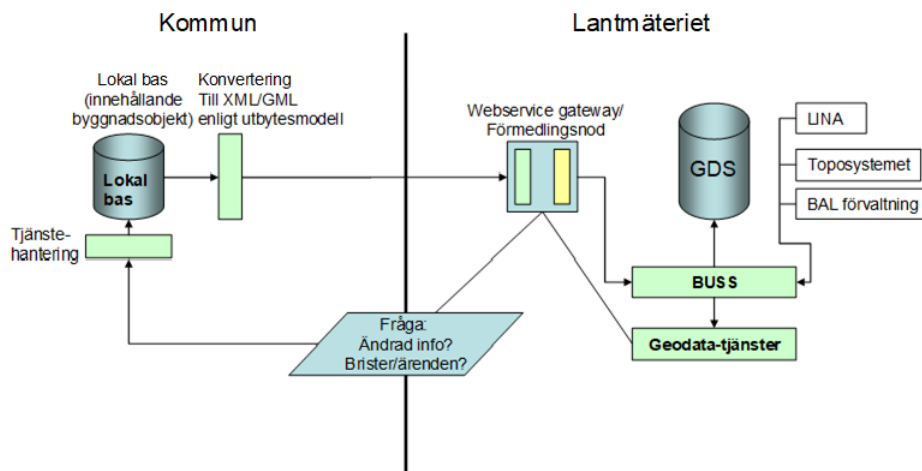
3.4 Ajourhållning via gränssnitt – Tjänstebaserad uppdatering

Kommunen erbjuds ytterligare ett sätt att utbyta information med Lantmäteriet. Kommunen kan leverera all information om byggnadsobjektet direkt från sina lokala verksamhetssystem.

Detta sker med hjälp av ett s.k. öppet tjänstegränssnitt. Det innebär kortfattat att information utbyts direkt mellan det externa systemet (kommunens system) och Lantmäteriet med hjälp av gemensamma informationsmodeller för utbyte. På så sätt undviker man låsningar p.g.a. att systemen har byggts av olika systemleverantörer, var och en med sin egen tekniska lösning.

Lösningen togs i drift i mars 2012. En grov skiss illustrerar hur flödet av information går till:

Figur 2 – Beskrivning av konceptet Tjänstebaserad uppdatering



Bilden illustrerar hur dator-till-dator-kommunikation är möjlig med hjälp av tjänster och ett gemensamt överföringsformat (XML/GML). Informationen finns också noggrant beskriven i en s.k. informationsmodell för utbyte. Kommunens lokala bas och Lantmäteriets bas utbyter information om byggnader så att baserna hela tiden är synkroniserade. Kommunen ajourhåller byggnader i sitt eget system, ”trycker på knappen/sparar” och ändringarna överförs till Lantmäteriet. Om Lantmäteriet å andra sidan förändrar kommunens byggnader, t.ex. efter bearbetning av flygfoton i sitt eget Toposystem, lyssnar kommunen efter förändringar via uppdateringstjänster.

Mer information finns att läsa på [Lantmäteriets hemsida - Ajourhållning BAL Tjänstebaserad uppdatering](#)

3.5 MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap)

MSB ansvarar för ajourföring av skyddsrumsinformationen i Fastighetsregistrets Byggnadsdel. Detta sker i form av en referens.

4 Byggnadsinformationens användning

Information om byggnader har en bred användning inom statlig, kommunal och privat verksamhet. I statens verksamhet finns den största användningen inom bostadsstatistiken, miljöområdet, krisberedskap och inom andra områden där individualiserade uppgifter om byggnader behövs. Aktörer inom Blåljusområdet (polis, brandkår, ambulans) har ett stort behov av aktuell byggnadsinformation. I ett europeiskt perspektiv kommer nya krav på byggnadsinformation genom INSPIRE (Infrastructure for Spatial Information in Europe).

Byggnadsinformationen ska vara lättillgänglig och tillförlitlig. Byggnadsrelaterade data som är allmänt och frekvent efterfrågade ska kunna sökas i kartor och i användarnas olika GIS-tillämpningar.

Grunduppgifter ska kunna kompletteras med användarens egna uppgifter i lokala tillämpningar, därför finns en unik identitet (UUID) för varje byggnad som bör utnyttjas i de lokala verksamhetssystemen.

Belägenhetsadress som är kopplad till byggnadsidentitet är en mycket viktig grund för adresshanteringen i många verksamheter. Adressdelen i Fastighetsregistret ajourförs av kommunerna samordnat med byggnadsdelen.

Genom referenser (akthänvisning etc.) finns hänvisningar till andra register vilket ytterligare ökar användningsmöjligheterna. Dessa referenser utnyttjas idag av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) för hantering av skyddsrum. Lantmäteriet skapar, för en del byggnadsobjekt, en referens till Skatteverkets information om taxeringsenhet och värderingsenhet.

5 Byggnadsinformationens innehåll

Byggnadsinformationen omfattar byggnader med ändamålet *bostad*, *samhällsfunktion*, *verksamhet*, *industri* samt byggnader med ändamålen *komplementbyggnad*, *ekonomibyggnad* eller *övrig byggnad*. Det innebär också att alla byggnader har en geometrisk beskrivning i form av en eller flera byggnadsdelar (ytor). Hur ansvaret för ajourhållningen av de olika delarna i informationen fördelas beskrivs i kapitel 3.

5.1 Vad är en byggnad?

Definitionen är:

En varaktig konstruktion som består av tak eller av tak och väggar och som är varaktigt placerad på mark eller helt eller delvis under mark eller är varaktigt placerad på en viss plats i vatten samt är avsedd att vara konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den.

Källa: Plan- och bygglag (2010:900)

Definitionen kompletteras med en beskrivning:

Byggnader ≥ 15 kvm ska redovisas, i övrigt får mindre byggnader förekomma om de uppfyller kraven enligt specifikation.

Master registreras inte som byggnad. Byggnader under mark kan för tillfället inte hanteras.

5.2 Unik stabil identifierare, UUID

Unik stabil identifierare, ett unikt id-nummer som används för att identifiera information i datorsystemen.

För varje byggnad finns en unik stabil identifierare, en teknisk identitet, som inte ändras. Detta nummer kallas UUID (Universal Unique Identifier). En byggnad får ett UUID när den första gången registreras. Identiteten följer byggnaden ända tills den rivs och finns även med i databasens historiska version. Detta gäller även om byggnadens egenskaper ändras t.ex. om storleken förändras vid en om- eller tillbyggnad. Även i samband med t.ex. en avstyckning är det samma byggnad även om kopplingen till fastighet ska ändras.

5.3 Byggnadsgeometri, Byggnadsdel

Byggnadens belägenhet och form beskrivs som en eller flera byggnadsdelar. Delarna representeras av ytoobjekt i databasen. Ytoobjekten består, förutom av koordinater, av uppgifter kring lägesnoggrannhet och insamlingsläge d.v.s. vad geometrin representerar.

Ett byggnadsobjekt som består av två eller flera byggnadsdelar kallas för *sammansatt byggnad*. Varje del i den sammansatta byggnaden har samma attributuppsättning, med undantag för de attribut som talar om hur de har samlats in. Dessa har skapats i första hand i samband med migreringen av byggnadsinformationen 2011, men skapas även i samband med ajourhållningen.

Koordinater anges med x, y, z för objekt där någon koordinatangivelse har höjdvärden. Saknar samtliga koordinatangivelser höjdvärden anges

koordinaterna med x, y , d.v.s. som ett 2D-objekt. När enstaka höjdvärden saknas inom objektet ska de anges som "tom-värde" (ej numeriskt värde).

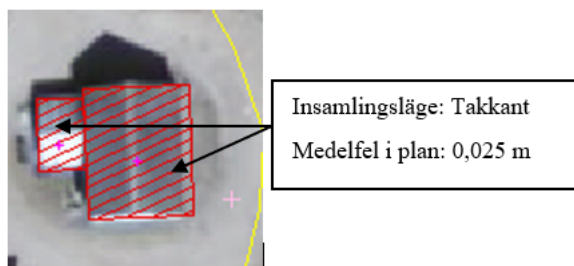
Med geometri avses en sluten polygon som representerar byggnaden som den ser ut i verkligheten. Alla geometrier ska vara ytbildade och de ska ha ett insamlingsläge samt medeffel i plan och i höjd om höjdvärde finns. Byggnadsytor som är över 15 kvadratmeter ska redovisas, men även mindre kan läggas in om behovet finns.

En geometri ses som ett attribut och ett objekt kan bestå av flera olika byggnadsdelar, dvs. flera olika geometrier. Har byggnadsdelarna lika byggnadsändamål och har en fysisk närhet till varandra bildar de en sammansatt byggnad.

Det ideala är att delarna ligger kant i kant, men de kan ligga med överlapp eller glapp om 0,2 meter.

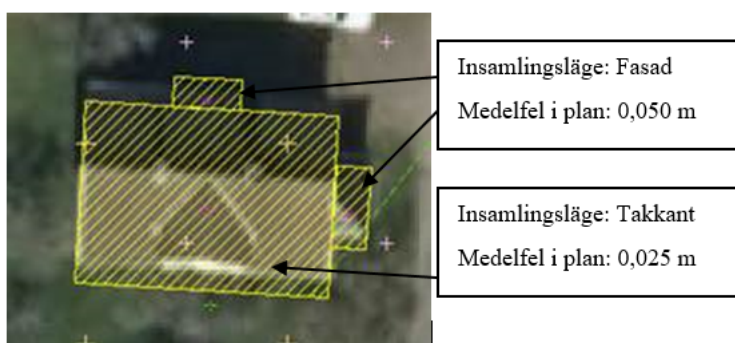
De attribut som får skilja mellan de ingående byggnadsdelarna är medeffel samt insamlingsläge.

Figur 3 - Exempel 1



En byggnad som består av två delar med *samma medeffel i plan och insamlingsläge*. Exempel ur Lantmäteriets grunddatabas.

Figur 4 - Exempel 2



En byggnad som består av tre delar med *olika medeffel i plan och olika insamlingslägen*. Exempel ur Lantmäteriets grunddatabas.

Byggnad med bygglov som inte blivit uppförd ska läggas in med objektstatus "planerad" och antingen som en schablon d.v.s. med insamlingsläge "illustrativt läge" eller med insamlingsläge "fasad" om det finns uppgifter om en exakt geometri.

Byggnad som blivit uppförd och mätt, sätts som ”Gällande” och Insamlingsläget ”Fasad” eller ”Takkant” beroende på inmätningsslagmetod.

Om en uppförd byggnad representeras av en schablon ska den så fort som möjligt ersättas av en inmätt geometri.

Insamlingsläge ”Ospecificerat” ska inte användas.

En inmätt byggnad (med insamlingsläge annat än illustrativt läge) får inte heller ersättas med en schablon (med insamlingsläge = illustrativt läge).

Om Lantmäteriet gör en ändring på en byggnad avseende geometri eller objektstatus, ändras alltid insamlingsläge och medelfel till det vi normalt använder vid kartering i flygbilder. Detta är insamlingsläge ”Takkant” och medelfel från vårt fotogrammetriska bakgrundsmaterial.

I Lantmäteriets kartprodukter presenteras inte planerade byggnader, därför undantas byggnader med objektstatus planerad från kartprodukterna. Byggnader med insamlingsläge ”illustrativt läge” (schabloner) och status gällande presenteras dock.

En verklig geometri (skapad av kommunen eller Lantmäteriet) går inte att ändra i LINA. Däremot går det att ta bort hela objektet, inklusive geometri, i LINA.

Geometrierna får inte ha:

- Dubbletter
- Cirkelbågar
- Spikar
- Selfintersect (rosetter)

5.3.1 SCHABLON

Den enklaste formen av geometri är att beskriva byggnaden med ett illustrativt läge, en *schablon*. Den kan skapas och förändras bl.a. i LINAs kartstöd.

En fysisk byggnad, t.ex. ett parhus eller radhus, kan ligga på flera fastigheter. I det fallet ska *en schablon per fastighetsområde* skapas (s.k. ”limpskivor” istället för en hel ”limpa”), se figur 3 nedan.

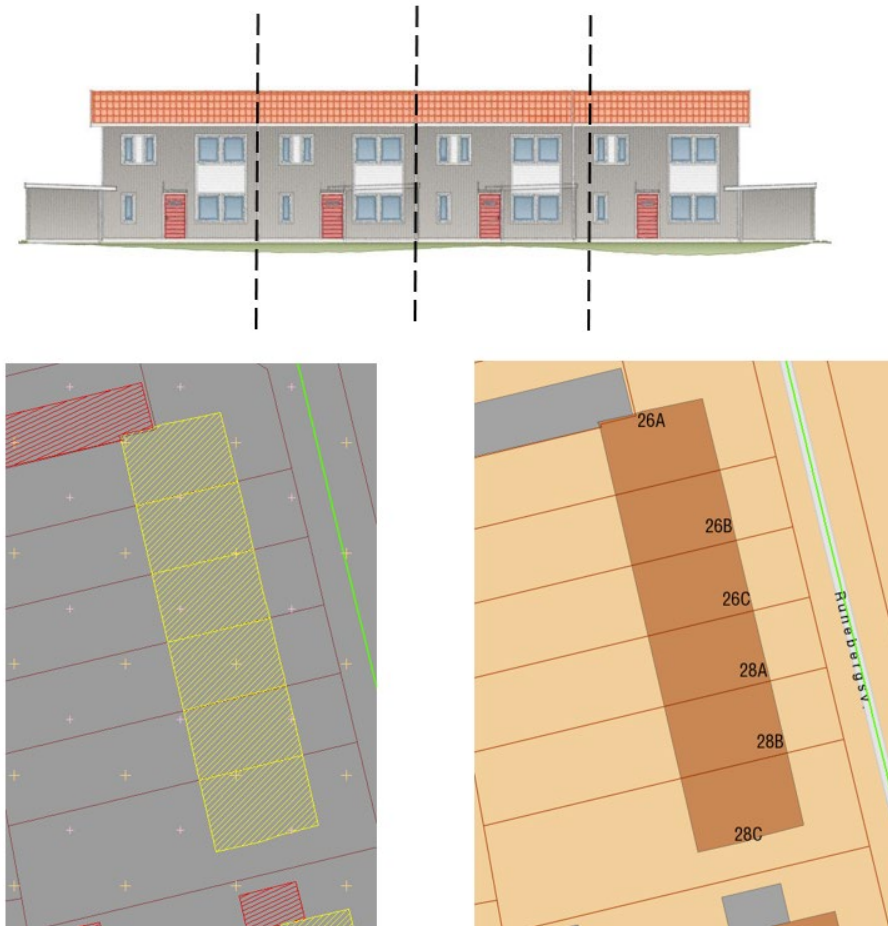
5.3.2 TILLBYGGNAD

Hanteras i första skedet som en egen byggnad med samma ändamål som den gällande byggnaden. När tillbyggnaden erhållit slutbesked tas den bort som ”felregistrerad” och befintlig byggnadsgeometri uppdateras antingen som en extra byggnadsdel eller byter till *en* geometri. Tänk också på att tillbyggnadsår och boarea ska uppdateras!

5.3.3 REGISTERBYGGNAD

En *fysisk byggnad*, t.ex. ett parhus eller radhus, kan ligga på flera fastigheter. I det fallet ska *en byggnad per fastighetsområde* (registerbyggnad) skapas (s.k. ”limpskivor” istället för en hel ”limpa”), se figur 5 nedan.

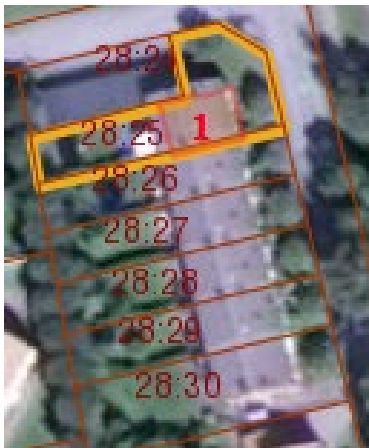
Figur 5 – Exempel på en fysisk byggnad (radhus) och dess indelning i registerbyggnader



Exempel ur Lantmäteriets grunddatabas

Exempel ur Topografiska Webbkartan

Figur 6 - Exempel ortofoto med radhus på flera fastigheter



5.3.4 BYGGNAD PÅ BYGGNAD

Hus på hus blir en allt vanligare företeelse, speciellt i storstadsområden där ledig mark för nybyggnation är begränsad. Byggnader för boende och annan verksamhet kan byggas på varandra. För att kunna registrera unika egenskaper (t.ex. byggnadsändamål) på de enskilda byggnaderna är det tillåtet att registrera dessa som unika objekt med egen geometri.

Observera! Även om byggnad står på annan byggnad ska den överliggande byggnaden alltid **kopplas till markfastigheten**. Om hela eller delar av byggnaden utgör 3D-utrymmen eller ägarlägenheter ska dessa också kopplas till byggnaden.

5.4 Byggnadsobjektets status

En byggnad registreras när bygglov beviljats. Byggnaden ges då status "planerad" och när byggnaden är uppförd (slutkontroll gjord) ändras statusen till "gällande". Registreras byggnaden först när den är uppförd ges den direkt statusen "gällande".

En byggnad lever i registret ända till den rivs eller av andra orsaker (t.ex. brand) inte längre existerar. Byggnaden avregistreras, men finns kvar med status "avregistrerad" som en sista (historisk) version. Status sätts automatiskt i LINA beroende på vilken verksamhetsåtgärd som registrerats.

Status "Gällande under utredning" ska bara användas när rivningslov har beviljats för byggnaden. Denna status kan inte sättas via LINA-systemet.

5.5 Byggnadsbeteckning

En byggnad ska ha koppling till en fastighet. Byggnadens beteckning ska bestå av fastighetsbeteckning med tillägg av ett byggnads-/husnummer, t.ex. Gävle Berga 1:1, hus 1. Beteckningen sätts normalt maskinellt. En levande fastighetsbeteckning måste väljas, medan husnummer sätts automatiskt när registerbyggnaden skapas. Byggnadsbeteckningen ändras om byggnadens fastighetstillhörighet ändras vid fastighetsbildning, t.ex. avstyckning.

Om byggnad inte har en koppling till en fastighet, så måste en byggnadsanmärkning av typen ”Belägen på oidentifierat område” samt läns- och kommunkod sättas på byggnaden. Denna status kan inte sättas via LINA-systemet.

5.5.1 HUSNUMMER

Ett husnummer skapas automatiskt i databasen. Första lediga nummer sätts automatiskt när du sparar uppgifterna.

5.6 Byggnadsändamål

För byggnaden ska ett eller flera byggnadsändamål anges. Byggnadsändamål kan vara *Bostad*, *Samhällsfunktion*, *Verksamhet*, *Industri*, *Ekonomibygnad*, *Komplementbyggnad* eller *Övrig byggnad*.

För Bostad, Samhällsfunktion och Industri ska ändamål dessutom anges på en mer detaljerad nivå, det benämns då Bostadsändamål, Samhällsfunktionsändamål respektive Industriändamål.

För Industri kan dock *Ospecificerad* användas på detaljerad nivå. Även för Samhällsfunktion kan *Ospecificerad* användas i de fall där detaljerat ändamål inte kan avgöras.

Det är relativt vanligt idag att en byggnad har flera funktioner/ändamål. Att ändamålen för byggnader är korrekta har stor betydelse för den statistik som produceras och för t.ex. andra myndigheter som av beredskapskäl behöver veta en specifik funktion för byggnaden. Byggnadens ändamål har också kopplingar till kommunernas lov- och byggprocess. Det är därför viktigt att alla förekommande ändamål redovisas, inte bara ett huvudsakligt ändamål.

Byggnadsändamål sätts med utgångspunkt från byggnadens huvudanvändning. *Om byggnaden har flera ändamål markeras vilket som är huvudändamålet.*

I samband med projektet Smartare samhällsbyggnad och arbetet med att ta fram en nationell specifikation byggnad så tog Boverket fram en ändamålskatalog <https://andamalskatalogen.boverket.se/> Ändamålskatalogen är ett verktyg för benämning av olika byggnadsdelar utifrån vad byggnadsdelarna har för ändamål. Med ändamål avses vad en byggnadsdel används till, till exempel bostad. Ändamålskatalogen består av ändamål i tre olika nivåer.

Syftet med Ändamålskatalogen är att byggnadsdelars ändamål ska klassas på ett enhetligt sätt i en digital miljö. Katalogen ger även förutsättningar för att samma begrepp på en byggnadsdel används genom hela samhällsbyggnadsprocessen, bland annat i Nationella geodataplattformen.

Då Lantmäteriet och BAL ännu inte har gjort omställning till den nya ändamålskatalogen så *rekommenderas, så långt det är möjligt, att en ”mappning” görs mellan byggnadsändamål i BAL och byggnadsändamål i Ändamålskatalogen.* Detta för att komma så nära Ändamålskatalogens nivåer som det är möjligt när ändamål sätts för byggnad i BAL. Lantmäteriet har tagit fram en mappningstabell mellan BAL och Ändamålskatalogen som kan användas som stöd <https://www.lantmateriet.se/balhandbok>.

5.6.1 HUVUDÄNDAMÅL

Huvudändamål – anges när en byggnad har flera ändamål, men där ett av ändamålen överväger.

5.6.2 BOSTAD

Byggnad med som till övervägande del används för boende. Även fritidsboende ingår. Det finns olika typer av bostäder till exempel småhus och flerbostadshus.

5.6.2.1 Småhus friliggande

Friliggande enbostadshus (småhus) som används för boende av varaktig karaktär. Friliggande enbostadshus (småhus) kan användas både som permanentbostad och fritidshus.



5.6.2.2 Småhus kedjehus

Två eller flera, med varandra via garage, förråd eller dylikt, sammanbyggda enbostadshus. *Varje bostad finns på en egen fastighet.* Även parhus klassificeras som kedjehus.

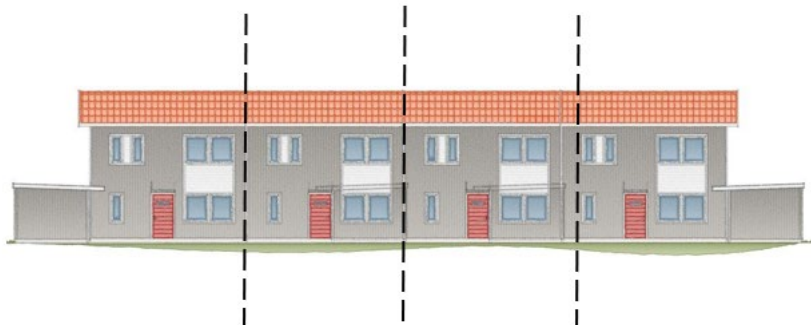


Om byggnaden *inte* står på egen fastighet, rekommenderas att utgå från typen av konstruktion som är allmänt vedertagen och inte bestämma ändamålet utifrån hur/var fastighetsgränserna går.

5.6.2.3 Småhus radhus

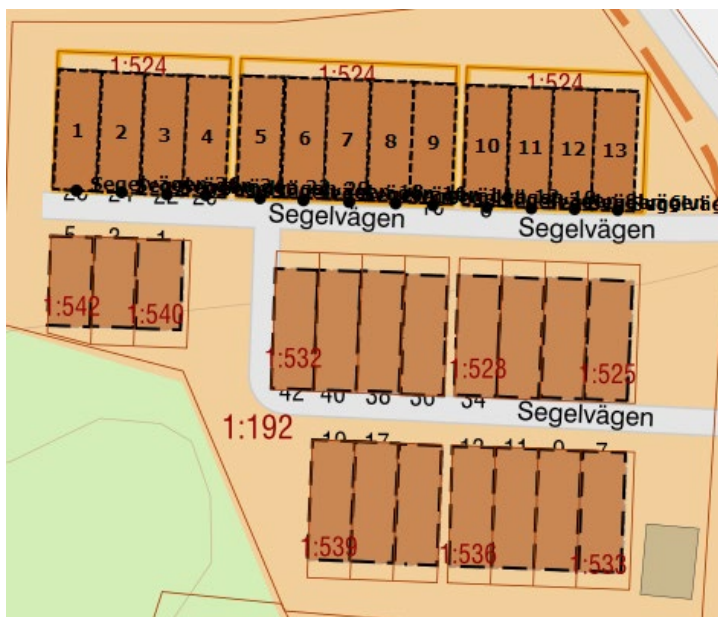
Ett småhus som ligger i en rad om minst tre hus vars bostadsdelar är direkt sammanbyggda med varandra.

I de fall den fysiska byggnaden delas i fastighetsgräns så ska en ”registerbyggnad” skapas, se nedan. Det innebär att varje bostadsdel ska finnas på *egen fastighet*.



I de fall radhusen tillhör endast en fastighet så är det ändå möjligt att registrera flera objekt/radhus på samma fastighet, se figur 7. Ett sådant förfarande gör det tydligare att det handlar om radhus/kedjehus om också ändamålen anger detta. Kan också vara en fördel om det senare sker en förrättning och fastigheten styckas av till en fastighet per bostad.

Figur 7 - Exempel på en fastighet där varje radhus har en egen geometri, men tillhör alla samma fastighet





5.6.2.4 Småhus med flera lägenheter

Ett småhus med *flera bostäder på samma fastighet*, t.ex. tvåbostadshus alternativt hyres- eller bostadsrättsradhus om minst tre bostäder.



5.6.2.5 Flerfamiljshus

Byggnad som är inrättad med minst tre bostadslägenheter.

Notera att begreppet ”flerfamiljshus” idag används i mindre omfattning och istället används i samhällsbyggnadsprocessen begreppet ”flerbostadshus”, se Boverkets Ändamålskatalog.

Observera! Ett flerfamiljshus kan ibland också innehålla kontor, butik, hotell, restaurang, förskola, vårdcentral och liknande (vanligtvis i bottenplanet). Då detta förekommer i byggnaden så ska huvudsakligt ändamål vara flerfamiljshus och de övriga ändamålen ska anges som övrigt ändamål. Vanligtvis som Verksamhet eller Samhällsfunktion.





Skillnaden mellan **Flerfamiljshus** och **Småhus med flera lägenheter** utgör en s.k. gråzon.

För **Småhus** ska boarea* anges, bl.a. därför att denna kategori oftast innehåller standardbostäder (normalt kök + rum).

** enda undantaget är småhus med två lägenheter med samma adress. Där krävs förutom boarea även lägenhetsnummer.*

5.6.3 INDUSTRI

Med industri avses byggnad och byggnadsdelar som används för all slags produktion/tillverkning och lagring samt annan hantering och förädling av varor.

5.6.3.1 Annan tillverkningsindustri

Övrig byggnad för industriell verksamhet med tillverkning som inte överensstämmer med nedan specificerade ändamål.

5.6.3.2 Industrihotell

Byggnad som inrymmer flera olika industrier, t.ex. industrihus.

5.6.3.3 Metall- eller maskinindustri

Industri för tillverkning och förädling av metall och maskiner, t.ex. bilindustri, järnverk, mekanisk industri, metallindustri, varv.

5.6.3.4 Textilindustri

Industri som tillverkar garn, tyg och dylikt samt bereder dessa, t.ex. tekindustri, väveri.

5.6.3.5 Trävaruindustri

Industri för förädling av skogsråvaror, t.ex. träindustri, massaindustri, pappersbruk, pappersindustri, möbel-industri, sågverk, snickeri.

5.6.3.6 Övrig industribyggnad

Övrig byggnad för industriell verksamhet som inte är tillverkning, t.ex. lager, reparationsverkstad, bilförsäljning.

Notera:

Lager som används som förvaringsplats för produkter, material med mera vid långvarigt uppehåll mellan två moment under produktion eller distribution ges ändamålet Industri/Övrig industribyggnad i BAL. I nationell specifikation byggnad och ändamålskatalogen så är indelningen Industri (nivå 1), Industri (nivå 2) och Lager (nivå 3).

Lager som är ett komplement till olika verksamheter, till exempel handel eller kontor ses som en Verksamhet. T.ex. stora lager vid logistikcentraler och lager för privatpersoner. Rekommenderas därför tillhöra ändamålskategorin Verksamhet i BAL. I den nationella specifikationen byggnad och ändamålskatalogen så är indelningen Verksamhet (nivå 1), Verksamhetskomplement (nivå 2) och Lager (nivå 3) för dessa typer av byggnader.

Bensinstation utgår som Övrig industribyggnad - Genom åren så har en klassisk bensinstation ändrats till mer verksamhetsliknande ändamål som i övervägande fall idag också hanterar försäljning av varor, mat, café, kiosk. Inte bara bensin som det var för många år sedan. Därför rekommenderas att bensinstationer får ändamålet Verksamhet i BAL. I den nationella specifikationen byggnad och ändamålskatalogen har detta hanterats genom att byggnad med denna typ av ändamål klassas som Verksamhet (nivå 1), Handel (nivå 2) och Drivmedel (nivå 3). Läs mer i Ändamålskatalogen.

5.6.3.7 Ospecificerad

Industri med okänt ändamål.

5.6.4 VERKSAMHET

Med verksamhet avses bland annat näringsverksamheter inom exempelvis logi och restaurang, handel och kontor. Även komplement till de olika verksamheterna ingår i ändamålet. Se ändamålskatalogen.

Exempel:

Logi: hotell, konferens, vandrarhem

Handel: detaljhandel, partihandel, bensinstation, café, apotek

Övrig näringsverksamhet: bil/fordonstvätt

Komplement: miljöhus, lager, skärmtak, cykelförvaring

5.6.5 SAMHÄLLSFUNKTION

Byggnad med olika verksamheter och funktioner som är viktiga för att samhället ska fungera. Även verksamhet och funktioner som täcker andra behov i samhället ingår, t.ex. trafik och kommunikation, offentlig förvaltning, utbildning, kultur etc. Se Ändamålskatalogen.

5.6.5.1 Badhus

Byggnad med offentlig badinrättning, t.ex. badhus, kallbadhus, simhall, äventyrsbad.

5.6.5.2 Brandstation

Byggnad för räddningstjänsten, t.ex. brandstation

5.6.5.3 Busstation

Större busshållplats eller resecentrum med flera linjer, med byggnad, t.ex. resecentrum.

5.6.5.4 Djursjukhus

Byggnad för stationär vård av sjuka djur. Även mindre veterinärmottagningar (av typen där besök tas emot bara under dagen) omfattas.

5.6.5.5 Vårdcentral

Enhet för öppen hälso- och sjukvård, t.ex. hälsocentral, vårdcentral, läkarstation, vårdcentrum. Dock inte privat läkarmottagning.

5.6.5.6 Högskola

Eftergymnasial skola, klassad som högskola.

5.6.5.7 Ishall

Inbyggd konstfrusen isanläggning, t.ex. för ishockey, bandy eller skridskor.

5.6.5.8 Järnvägsstation

Byggnad som används för samordning av trafik och service för person- och godstrafik och där personer uppehåller sig före, efter och mellan transport med tåg. Se ändamålskatalogen.

5.6.5.9 Kommunhus

Byggnad för kommunens administrativa ledning, t.ex. kommunhus, stadshus, rådhus.

5.6.5.10 Kriminalvårdsanstalt

Institution för verkställande av fängelsestraff, t.ex. kriminalvårdsanstalt eller fängelse.

5.6.5.11 Kulturbyggnad

Byggnad som används för kulturella ändamål.

Exempel: teater, konserthus, museum, konsthall, bibliotek, biograf, hembygdsgård, folkets hus.

5.6.5.12 Multiarena

En besöksanläggning för sport- och idrottsverksamhet, men kan även användas till olika kulturevenemang och liknande. Syftet med en multiarena är att kunna anordna olika typer av evenemang med stor publik. Arenan är en lokal som enkelt kan anpassas till olika typer av evenemang så som till exempel ishockey, handboll, ridsport, konserter eller mässor. Se Ändamålskatalogen.

Ofta fristående byggnad men kan även vara sammanbyggda med andra byggnader.

5.6.5.13 Polisstation

Byggnad inrymmande central för polisverksamhet.

5.6.5.14 Ridhus

Byggnad som används för ridning. Ett ridhus kan användas för undervisning, träning och tävling. Även privata ridhus för hobbyverksamhet ingår. Se Ändamålskatalogen.

Ofta placerat i anslutning till djurstall och ofta en fristående byggnad.

5.6.5.15 Samfund

Byggnad för fast organiserad religiös gemenskap, t.ex. kyrka, frikyrka, moské, synagoga, tempel, kloster, församlingshem, krematorium, kapell eller gravkapell.

5.6.5.16 Sjukhus

Inrättning för sluten vård och specialiserad öppenvård, t.ex. lasarett, länssjukhus, regionsjukhus.

5.6.5.17 Skola

Byggnad för undervisning, t.ex. förskola, grundskola, gymnasium, yrkesskola, komvuxutbildning, folk-, handels-, jakt-, jordbruk-, lanthushålls-,

natur- och kultur-, naturbruks-, nomad-, räddnings-, skogsbruks-, verkstads-, vård-, samisk skola.

5.6.5.18 Sporthall

Inomhusanläggning för sport och idrott, t.ex. idrottshall, badmintonhall, curlinghall, tennishall, padelhall.

5.6.5.19 Universitet

Eftergymnasial skolform för högre utbildning och forskning på universitet. Forskningsinstitut, forskningsstationer som är knutna till universitet ingår.

5.6.5.20 Ospecificerad

Samhällsfunktion med okänt ändamål. *Ska endast anges där mer detaljerat ändamål inte kan avgöras.*

5.6.6 EKONOMIBYGGNAD

Byggnad som till övervägande del är till för jordbruk, skogsbruk eller därmed jämförbar näring.

5.6.7 KOMPLEMENTBYGGNAD

Byggnad som hör till andra byggnader med ändamål bostad, samhällsfunktion, verksamhet eller industri t.ex. uthus, garage, carport, cistern, lager, sjöbod eller friggebod. Även byggnader utan väggar ingår.

5.6.8 ÖVRIG BYGGNAD

Byggnad vars ändamål inte är *Bostad, Industri, Samhällsfunktion, Verksamhet, Ekonomibygnad* eller *Komplementbyggnad*, t.ex. kolonistuga, vindskydd, kåta, torn, väderkvarn, klockstapel, fyr, fristående skärmtak av varaktig konstruktion.

5.7 Boarea

Boarean för alla ingående bostadslägenheter i en byggnad.

Är obligatoriskt för småhus enligt lagen om lägenhetsregister.

Nedan ges en kort beskrivning av vad som är boarea och biarea för småhus enligt svensk standard, SS 021053.

Alla utrymmen i en bostad kan inte utnyttjas lika bra. Därför ska arean delas upp i boarea och biarea. Reglerna för uppdelningen är olika för våningsplan ovan mark, slutningsvåning och källarvåning.

I våningsplan där hela golvet ligger ovanför marknivån räknas all area som boarea. Undantag är följande utrymmen i småhus vilka räknas som biarea: garage, pannrum, soprum, inglasat uterum/altan, balkong, oinredd vind.

I en slutningsvåning ligger golvet delvis under marknivån. Där fördelas arean på följande sätt: Boarea är den area som ligger inom 6,0 meter från en yttervägg mot det fria där den omgivande marken är i nivå med eller under golvnivån. Övriga delar av våningsplanet är biarea. Som biarea räknas dessutom alltid garage, pannrum, soprum, inglasat uterum/altan, balkong.

I en källarvåning ligger hela golvet under marknivån. Där räknas hela arean som biarea.

5.8 Nybyggnadsår

Årtal när byggnaden är färdigställd och klar att användas.

5.9 Tillbyggnadsår

Årtal när tillbyggnaden är färdigställd.

5.10 Byggnadsnamn

Byggnadsnamnet kan vara *namn på byggnad redovisat på fastighetskartan* eller primärkartan. I vissa fall är byggnadsnamnet synonymt med ett bebyggelsenamn som beslutas av Lantmäteriet och redovisas i myndighetens grundläggande geodata. Det kan också vara ett namn som används i "folkmun", d.v.s. byggnaden är känd av kommuninvånarna med ett namn. Uppgiften läggs in för att man ska kunna identifiera byggnad på annat sätt än genom beteckningen. *Byggnadsnamn är en egenskap för byggnaden och är inte en del av adressen.* Namnet kan dock i vissa fall vara samma som populärnamnet för adressen.

Lantmäteriet rekommenderar att byggnadsnamn knyts till byggnader på fastigheter med många byggnader och byggnader som saknar belägenhetsadress. Behovet kan t.ex. vara att särskilja byggnader på ofri grund när flera sådana förekommer på samma fastighet. I första hand bör namn på byggnad som finns på allmän karta utnyttjas.

Flera byggnader som tillsammans utgör en grupp av bebyggelse kan ges samma byggnadsnamn. Samma namn på byggnad kan också förekomma på flera ställen i kommunen. Förutom namnet på byggnaden kan andra alternativa benämningar registreras. Här är det möjligheten att ajourhålla namnen som bör vara avgörande. *Firmanamn ska undvikas.*

Byggnadsnamn kan ge *blåljusaktörerna* värdefull information vid t.ex. en utryckning.

Nedan presenteras några exempel på byggnadsnamn.

Tabell 2 - Exempel byggnadsnamn

Byggnadsnamn	Fastighetsbeteckning och husnummer	Kommentar
Solvik	Bönan 1:1, hus 12	Exempel på byggnadsnamn för byggnad på ofri grund
Lindesborg	Bönan 1:1, hus 154	Exempel på byggnadsnamn för byggnad på ofri grund

Byggnadsnamn	Fastighetsbeteckning och husnummer	Kommentar
Borgarskolan	Väster 14:1, hus 1	Exempel på byggnadsnamn för byggnad där namnet används av allmänheten
Teatern	Norrtull 28:2, hus 1	Exempel på byggnadsnamn för byggnad där namnet används av allmänheten
Stadshuset	Norr 1:1, hus 1	Exempel på byggnadsnamn för byggnad där namnet används av allmänheten

Observera! Om byggnaden har flera namn kan samtliga registreras.

Fyra olika namntyper förekommer för byggnadsnamn. Namntypen beskriver namnets ursprung och typ, d.v.s. från vilken källa de hämtats vid skapandet av det gemensamma byggnadsobjektet.

- **Huvudnamn Topografi** – Kommer från den topografiska informationen. *Endast ett namn kan vara huvudnamn.*
Hanteras endast av Lantmäteriet.
Kommunen kontaktar Lantmäteriet vid eventuella ändringar.
- **Övrigt namn Topografi** – Förekommer om byggnaden har flera namn registrerade i den topografiska informationen.
Hanteras endast av Lantmäteriet.
- **Alternativnamn** – Namn på den byggnad som levereras av kommunen till Lantmäteriet och avser byggnadens namn redovisat i t.ex. primärkartan eller fastighetskartan. Kan också vara det namn som är känt av kommuninvånarna.
Hanteras av kommunen.
- **Alternativ byggnadsbeteckning** – Kan t.ex. vara nummer på en lott i kommunens interna register. Beteckning som kommunen registrerat och levererat till Lantmäteriet.
Hanteras av kommunen.

Vid *nyregistrering* kan endast följande namntyper anges av kommunen:

- Alternativnamn
- Alternativ byggnadsbeteckning

Läs mer kring [regelverket för Byggnadsnamn](#)

5.11 Byggnadsanmärkning

Observera! Sedan oktober 2019 är det inte möjligt att registrera information för anmärkningstypen ”Ägare”. Från december 2020 är det inte längre möjligt att hantera anmärkningstyperna ”Adress” och ”Taxering”.

5.11.1 BELÄGEN PÅ OIDENTIFIERAT OMRÅDE

Eftersom hanteringen i grunddatalagret för byggnad bygger på fastighetskopplingar så kan kommunen inte ajourhålla byggnader på oidentifierade områden. Ett "oidentifierat område" är ett område med mark eller vatten som är outrett, d.v.s. det är okänt vilken fastighet som området hör till.

Det innebär att kommunen inte kan söka fram aktuell byggnadsinformation eftersom byggnaden inte är kopplad till någon fastighet.

Lantmäteriet har möjlighet att ange/registrera en anmärkning om att byggnaden är belägen på oidentifierat område. Kommunen kontaktar Lantmäteriet när sådana här fall ska hanteras.

När ”*Belägen på oidentifierat område*” anges ska en anmärkningstext anges och den består endast av län- och kommunkod (fyra siffror, t.ex. 2180).

5.12 Byggnad på ofri grund

Ägaren till byggnaden överensstämmer inte med ägaren till fastigheten. Byggnaden ingår inte i någon fastighet, d.v.s. byggnaden är lös egendom. Vid taxeringen bildar byggnaden och fastigheten olika taxeringsenheter. Ägaren till byggnaden hanteras inom fastighetstaxeringen och nås via Skatteverkets fastighetstaxeringsregister.

5.13 Byggnadsservitut

Ett servitutsavtal som innebär att en byggnad belastar en annan fastighet än den ligger på.

5.14 Huvudbyggnad

Pekar ut en byggnad, i ett större komplex av byggnader, på en fastighet som huvudbyggnad. Sätts på byggnader där behov av att särskilt markera en huvudbyggnad, främst i presentationssyfte, finns.

5.15 Byggnad undantagen från adressättning

Denna anmärkning ska användas för att markera att byggnaden *inte* behöver en adress. Gäller för byggnader med ändamålet Bostad, Industri, Samhällsfunktion och Verksamhet.

Uthus, garage etc. som registrerats med byggnadsändamål ”komplementhus” behöver ingen anmärkning. *Observera dock att komplementbyggnad med skyddsrum behöver adress.*

Anmärkningen kan också användas för att markera andra övriga byggnader som inte behöver adress, t.ex. en ekonomibygnad på ett lantbruk.

5.16 Adresskoppling

Kopplingen till adress redovisas om adress finns i adressdelen och inte är kopplad till annan byggnad. Belägenhetsadress är ett sätt att ange en plats utan att ange koordinater. Belägenhetsadresser är kända för dem som bor och verkar på platsen och ofta angivna med skyltar. Anger alltid en plats.

Typ av adress anger ändamålet för ingången/entrén och ska anges när byggnadens ingång har en adress. Typ av adress kan vara;

- Bostadsadress
- Butiksadress
- Besöksadress
- Leveransadress

Vid adressändring i adressdelen syns ändringen i byggnadsdelen automatiskt om adressen är kopplad till byggnad.

5.17 Referenser

Referensen är en hänvisning till andra register/system. Referenser kan finnas till skyddsrumregistret, taxerings- och värderingsenhetsidentitet. En byggnad kan vara kopplad till flera skyddsrumreferenser och externa register.

5.17.1 SKYDDSRUM

MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap) svarar för ajourföring av skyddsrumreferenser i fastighetsregistrets byggnadsdel. Förordningen om fastighetsregister har ändrats (2006:641) så att enbart MSB får föra uppgifter om skyddsrum som tilläggsinformation.

För kommunens del innebär detta:

- att kommunen ansvarar för att alla de byggnader som innehåller skyddsrum är registrerade och att övriga uppgifter om byggnaderna är aktuella.
- att kommunen även fortsättningsvis måste bevaka så att alla nya byggnader som ska innehålla skyddsrum blir registrerade.
- att brister i byggnadsregistret som påtalas av MSB eller Lantmäteriet snarast åtgärdas.
- att när kommunen *avregistrerar byggnader som har skyddsrum*, så bör kommunen skicka ett meddelande om detta till MSB skyddsrum@msb.se

5.17.2 TAXERINGSENHET, VÄRDERINGSENHET

Lantmäteriet skapar (en gång/år), för en utvald andel byggnadsobjekt, en referens till Skatteverkets information om taxeringsenhet och värderingsenhet.

5.18 Verksamhetsåtgärd, objektversion, giltighetsdatum

Verksamhetsåtgärd sätts vid varje förändring från en värdelista. Den beskriver varför ändringen gjorts. Relationen mellan verksamhetsåtgärd och objektstatus följer ett regelverk.

Tabell 3- Verksamhetsåtgärder Byggnad

Verksamhetsåtgärd	Objektstatus	Händelse/Kommentar
Godkänt bygglov	Planerad	Nyregistrering
Ny färdigbyggd byggnad	Gällande	Nyregistrering
Befintlig byggnad	Gällande	Nyregistrering
Ändrad byggnadsinformation	Gällande	Uppdatering/modifiering
Riven, Nedbrunnen byggnad	Avregistrerad	Avregistrering
Felregistrerad byggnad	Avregistrerad	Avregistrering
Ändrad byggnadsinformation	Gällande under utredning	Rivningslov

Till exempel när byggnadens **objektstatus** ändras från *planerad* till *gällande* är verksamhetsåtgärden *Ny färdigbyggd byggnad*. Om byggnaden ges objektstatus *avregistrerad* är verksamhetsåtgärden antingen *riven, nedbrunnen byggnad* eller *felregistrerad byggnad*.

Förändringar i objektet dokumenteras genom att varje version av objektet får ett versionsnummer, d.v.s. **objektversion**. Versionen märks med det datum den gäller från och det datum den upphör att gälla (giltighetsdatum).

5.19 Ansvarig organisation

Ansvarig organisation anger vilken organisation som är ansvarig för åtgärden, d.v.s. vilken organisation som ansvarar för förändringar gällande informationens innehåll.

Tabell 4 - Ansvarig organisation

Ansvarig organisation (ansvarig för åtgärden)	Kommentar
Lantmäteriet	
Kommunnamn	Kommun där ändring sker. Kommun utan tillägg av ”kommun”, t.ex. Gävle.

5.20 Utförande organisation

Utförande organisation anger vilken organisation som utfört åtgärden, d.v.s. vilken organisation som ansvarar för informationslämnandet (registreringen) av denna förändring.

Tabell 5 - Utförande organisation

Utförande organisation (organisation som utfört åtgärden)	Användning	Kommentar
LM_Kommunsamverkan	Sätts i samband med Lantmäteriets hantering av kommunernas indataveranser av byggnadsgeometrier (ABT).	
LM_Egen regi	Sätts i samband med Lantmäteriets ajourhållning av byggnader från flygbilder och stereomodeller.	
LM_BAL_förvaltning	Sätts i samband med att Lantmäteriets Informationsförvaltning ajourhåller byggnader, adresser och lägenheter.	Används endast efter överenskommelse med kommunen.
Kommunnamn	Sätts i samband med att kommunen ajourhåller byggnader, adresser och lägenheter.	Kommunnamn utan tillägg av ”kommun”, t.ex. Gävle

Utförande organisation (organisation som utfört åtgärden)	Användning	Kommentar
”inget värde = tomt”	Migrerad information från 2011	Lantmäteriet ansvarig

6 Ajourhållning byggnad

6.1 Allmänt

När det gäller byggnad och lägenhet så arbetar du med ett objekt vardera för byggnad och lägenhet. När det gäller adresser arbetar du med två olika objekt, adressplats och adressområde enligt svensk standard för belägenhetsadresser

Utöver att registrera information om dessa objekt så är det viktigt att tänka på att:

- Byggnad måste alltid vara kopplad till fastighet
- Adress bör kopplas till byggnad, om det är möjligt, annars måste adressen vara kopplad till fastighet.
- Lägenhet måste alltid vara kopplad till en byggnad.

6.2 Hur påverkar ett sammanhållet byggnadsobjekt ajourhållningen?

Att byggnadsinformationen nu hålls ihop och hanteras i en gemensam datamängd får effekter i ajourhållningen. De som ajourhåller behöver ha kunskap och förståelse kring hur förändringar i informationen påverkar användningen av informationen utanför sitt eget område. Det behövs regelverk för vem som gör vad inom de områden där ansvaret är delat och det behövs rutiner för hur vi kommunicerar när frågor uppstår eller när man behöver hjälpas åt för att åtgärda en brist.

Inom områden där kommunen ansvarar för byggnadernas geometriska beskrivning, oftast primärkartområden, blir skillnaden mindre. Men även här blir resultatet bäst om ansvariga för registreringen respektive leverans av geometrier har bra rutiner för samarbete.

Rekommendationen är att registrering av byggnaden alltid görs innan geometrileveransen skickas till Lantmäteriet. Den information som ska följa med geometrierna är bara byggnadsändamål och uppgifter om geometriens lägenoggrannhet och vilket läge på byggnaden som den representerar. Om byggnaden ska ha fler uppgifter ska en byggnadsschablon redan finnas registrerad.

*En avregistrering görs i form av en registrering och inte via geometrileverans. Det betyder att hela objektet avregistreras och därmed också försvinner ur Lantmäteriets kartprodukter och grunddatasystem. Det betyder också att kommunen **inte** ska skicka in/leverera särskilda uppgifter för att radera geometrin i kartinformationen.*

Alla byggnader hanteras som objekt, även de som tidigare bara fanns i kartan, t.ex. ekonomibygnad och komplementbyggnad.

Utanför de områden där kommunen ansvarar för geometrier sköter Lantmäteriet ajourhållningen via flygbildstolkning. I de fall det inte finns någon byggnad registrerad sedan tidigare kan byggnadsinformationen bli ofullständig avseende t.ex. detaljerat ändamål, byggnadsår och boarea. Även andra frågetecken kan uppstå som behöver stämmas av med kommunen.

Avregistrering kommer i flera fall att kräva samarbete bl.a. beroende på att Lantmäteriet inte kan avregistrera byggnad med adresskoppling.

För att undvika konflikter i systemet så *underlättar det för både Lantmäteriet och kommunerna om vi håller varandra informerade när större åtgärder planeras*. Anledningen är att konflikter kan uppstå om förändringar i ett objekt sker ifrån två håll samtidigt, eftersom arbetet sker mot samma databas. Resultatet kan då bli att ajourhållningsåtgärden inte blir registrerad och behöver göras om.

6.3 Registreringsunderlag

Som underlag för registrering/ajourhållning används informationen från kommunens bygglov-, kart- och adresshantering. Kommunen bör sträva efter att så långt möjligt samordna registrering/ajourhållning med bygglovhanteringen. Underlag för registrering är även de aviseringar kommunen får angående ändringar i fastighetsindelningen.

6.4 Ajourhållning via flygbild

I Lantmäteriets periodiska ajourhållning med stöd av flygbilder uppstår det situationer där man *säkert inte kan bedöma om byggnaden är ombyggd eller riven och ersatt med en ny byggnad*.

Lantmäteriet väljer i sådana situationer att *omforma*.

Om det enligt kommunen i stället borde ha varit en ny byggnad kan kommunen:

- avregistrera den gamla byggnaden och nyregistrera den nya med rätt attribut, adress etc. och en anpassad schablon som Lantmäteriet kan mäta in/byta ut vid nästa ajourhållningstillfälle.
- lägga in en schablon med rätt attribut, adress etc. och ta kontakt med Lantmäteriet så att de kan föra över geometrin till denna.

I idealfallet så har kommunen redan registrerat en schablon för den nya byggnaden innan Lantmäteriet ajourhåller, då uppstår inte ovanstående problem.

Om Lantmäteriet i stället avregistrerar och mäter in nytt där kommunen ser det som en ombyggnad, så försvinner attributinformationen och i vissa fall får Lantmäteriet problem att avregistrera p.g.a. adresskoppling.

6.5 Nybyggnation av hus

Grunduppgifter för ny byggnad registreras av kommunen.

Samtliga byggnader med en area på marken som är 15 kvm eller större ska registreras. Därutöver de byggnader som är antingen bygglovspliktiga eller adressatta.

Anmärkning: Även mindre byggnader än 15 kvm kan hanteras.

Kommunen bestämmer själva hur stora byggnader de ska mäta in och leverera till Lantmäteriet. I Lantmäteriets egen verksamhet med periodisk ajourhållning utanför avtalsområdet mäts alla byggnader större än 15 kvm in.

För nya byggnader registrerar kommunen fastighetsbeteckning, geometri, läge, ändamål och eventuell adress samt den övriga information kommunen beslutat ska redovisas i registret, t.ex. byggnadsnamn eller anmärkning.

Ajourdatum skapas automatiskt när registrerade uppgifter sparas.

6.5.1 I DIREKT ANSLUTNING TILL BEVILJAT BYGGLOV

Nyregistrering av byggnad kan ske så snart bygglov beviljats, byggnaden får då status ”Planerad”.

Tabell 6- Nyregistrering vid beviljat bygglov

Attribut	Attributvärde	Kommentar
Åtgärdstyp (Verksamhetsåtgärd)	Godkänt bygglov	
Objektstatus	Planerad	
Insamlingsläge	Illustrativt läge	Också tillåtet att direkt ange geometrins exakta läge utifrån bygglovet – om geometrins exakta läge redovisas ska ”Fasad” eller ”Takkant” anges.
Geometrityp	Schablon	Om inte exakt geometri anges

6.5.2 I SAMBAND MED HUSUTSTAKNING

Nyregistrering av byggnad kan också ske i samband med husutstakning, byggnaden får då status ”Planerad”.

Tabell 7 - Nyregistrering vid utstakning byggnad

Attribut	Attributvärde
Åtgärdstyp (Verksamhetsåtgärd)	Godkänt bygglov
Objektstatus	Planerad
Insamlingsläge	Fasad eller Takkant
Geometrityp	Sluten polygon

6.5.3 I SAMBAND MED LÄGESKONTROLL

Nyregistrering kan även ske när byggnation har påbörjats eller när byggnaden är uppförd. Byggnaden får då status "Gällande".

Tabell 8- Nyregistrering av byggnad vid lägeskontroll

Attribut	Attributvärde
Åtgärdstyp (Verksamhetsåtgärd)	Ny färdigbyggd byggnad
Objektstatus	Gällande
Insamlingsläge	Fasad eller Takkant
Geometrityp	Sluten polygon

6.5.4 I SAMBAND MED SLUTBESKED

Tabell 9 - Nyregistrering av byggnad vid slutbesked

Attribut	Attributvärde
Åtgärdstyp (Verksamhetsåtgärd)	Ny färdigbyggd byggnad
Objektstatus	Gällande
Insamlingsläge	Fasad eller Takkant
Geometrityp	Sluten polygon

6.6 Ändring av planerad byggnad

Om registrering sker redan vid bygglov ska byggnadens status ändras från "planerad" till "gällande" när byggnaden är uppförd (i samband med slutbeskedet). Om en uppförd byggnad representeras av en schablon ska den så fort som möjligt ersättas av en inmätt geometri.

6.7 Ändring av gällande byggnad

Om en byggnad ändrar t.ex. boarean genom en tillbyggnad ska denna uppgift ändras och den nya geometrin registreras.

Tabell 10 - Ändring av gällande byggnad

Attribut		Attributvärde
Åtgärdstyp (Verksamhetsåtgärd)		Befintlig byggnad

Attribut		Attributvärde
Objektstatus		Gällande
Insamlingsläge		Fasad eller Takkant
Geometrityp		Sluten polygon
Boarea		250

6.8 Avregistrering av byggnad p.g.a. rivning, brand etc.

När byggnad rivs eller av annan anledning (t.ex. brand) upphör ska uppgift om byggnad avregistreras. Även avregistrerade byggnader sparas i registret (som historisk version). Detta möjliggör informationssökning på avregistrerade byggnader.

Om nyregistrering sker redan vid bygglov (planerad) måste byggnaden avregistreras om bygglovet inte fullföljs.

När Lantmäteriet arbetar med ajourhållning av geometrier i egen regi har de inte möjlighet att avregistrera en byggnad med adresskoppling. Det måste utföras av kommunen.

En byggnad avregistreras aldrig bara för att den på grund av t.ex. en avstyckning ska tillhöra en ny fastighet.

6.9 Avregistrering p.g.a. att byggnad har felregistrerats

Om en byggnad aldrig har funnits "fysiskt" så ska denna avregistreras som felregistrerad. Även en byggnad som felregistrerats sparas i byggnadsregistret som en sista historisk version.

6.10 Rivningslov – Byggnad under utredning

När rivningslov beviljats för en byggnad kan detta registreras. Detta görs genom att ange verksamhetsåtgärd/åtgärdstyp till "Ändrad byggnadsinformation" och byggnadens status till "Gällande under utredning".

Observera! Detta kan endast hanteras via Tjänstbaserad uppdatering. I LINA-systemet är detta inte möjligt.

När byggnaden sedan är riven så registreras detta med verksamhetsåtgärd/åtgärdstyp "Riven, nedbrunnen byggnad" och status "Avregistrerad".

6.11 Fastighetsbildningsåtgärder

Eftersom byggnadsbeteckningen bygger på fastighetsbeteckningen kommer byggnader att byta beteckning på grund av fastighetsbildningsåtgärder, t.ex. avstyckning, klyvning. Kommunen ansvarar för denna ajourhållningsåtgärd.

För kommuner som nyttjar LINA så presenteras berörda fastigheter och bl.a. uppgift om fastigheten är bebyggd och/eller har adress registrerad. Det framgår **inte** var fastighetens gränser är förändrade och om byggnad och/eller adress ska överföras till annan fastighet.

Många kommuner har någon form av service från Lantmäteriet för att kontinuerligt kunna följa ändringar i fastighetsindelningen, t.ex. tillgång till Lantmäteriets tjänst Arken alternativt Geodatasamverkan.

När byggnad på grund av fastighetsindelningen ska tillhöra en ny fastighet ska byggnaden få en ny beteckning, ny fastighetstillhörighet. Beteckningen består av den nya fastighetsbeteckningen samt ett nytt husnummer inom den nya fastigheten. Kommunen ajourhåller genom att kontrollera mot förrättningsärenden/registerkarta etc. om och vilka berörda byggnader som ska kopplas till den nya fastigheten.

Alla uppgifter/egenskaper om byggnaden finns kvar och den gamla byggnadsbeteckningen avregistreras automatiskt. Även kopplingen till adress finns kvar.

LINA-systemet presenterar dessa utredningsfall som ”Fastighetsbildningsärenden”.

6.12 Övriga registreringsuppgifter

6.12.1 KOPPLA ADRESSUPPGIFTER

Kommunen bör koppla adressplats till byggnad som ska ha en adress. Detta kan med fördel göras direkt när byggnadens grunduppgifter registreras.

6.12.2 REGISTRERA BYGGNADSNAMN

Här anges t.ex. namn från fastighetskartan eller primärkartan. Byggnadsnamn kan till exempel användas för att särskilja hus när flera sådana förekommer på samma fastighet. Informationen är efterfrågad av bland annat blåljusaktörerna (polis, ambulans, räddningstjänst).

6.13 Kvalitetshöjande åtgärder

6.13.1 BRISTER

Lantmäteriet arbetar systematiskt med att kvalitetssäkra byggnadsinformationen. Brister och utredningsfall som aviseras från Lantmäteriet bör åtgärdas. För de kommuner som nyttjar LINA så presenteras brister och utredningsfall i LINA-applikationen. Särskilda tjänster för Brister finns också tillgängliga för de som arbetar med Tjänstebaserad uppdatering. Vissa av bristerna är kopplade till ABT-avtalet och hanteras enligt överenskommelsen.

När en byggnad avregistreras tas automatiskt all bristinformation bort från den aktuella byggnaden.

Exempel på brist:

- Byggnadskoppling saknas

- Osäkert byggnadsändamål
- Bostad saknar adress
- Verksamhet saknar adress
- Samhällsfunktion saknar adress
- Industri saknar adress
- Bostad saknar detaljerat ändamål
- Flerfamiljshus som saknar lägenheter

Kommunen åtgärdar enligt gällande rutiner och beskrivningar.

6.13.2 UTREDNINGSFALL - FASTIGHETSBIKDNINGSSÄRENDE

Fastighetsindelningen uppdateras kontinuerligt i samband med fastighetsbildning för de kommuner som har registerkartan hos Lantmäteriet. För kommuner med kommunal lantmäterimyndighet, KLM (f n 39) sker uppdateringen av fastighetsindelningen antingen kontinuerligt eller i form av periodisk ajourhållning.

Kommunens åtgärd är att utreda vilken fastighet berörda byggnader och adresser ska tillhöra.

6.13.3 UTREDNINGSFALL - ÖVRIGT

Utredningsfall av typen "Övrigt utredningsfall" skapas av Lantmäteriet (inom Lantmäteriets ansvarsområden) när nya eller förändrade byggnader mäts in vid Lantmäteriets periodiska ajourhållning.

Det skapas olika typer av "Övrigt utredningsfall".

- Avregistrera byggnad - Om en byggnad som i flygbilden tolkats som rivn eller nedbrunnen har koppling mot adress kan den inte avregistreras av Lantmäteriet, utan avregistrering måste göras av kommunen.
- Byt Fastighet - I samband med Lantmäteriets ajourhållning har det upptäckts att byggnaden inte är kopplad till rätt fastighet.
- Annan åtgärd - I samband med Lantmäteriets ajourhållning har det upptäckts något som behöver åtgärdas av kommunen.

Kommunen åtgärdar enligt gällande rutiner och beskrivningar.

6.13.4 UTREDNINGSFALL - KVALITETSÄRENDE

Kvalitetsärenden skapas kontinuerligt av Lantmäteriet vid de löpande kvalitetskontrollerna av grunddatat.

Kommunen åtgärdar enligt gällande rutiner och beskrivningar.

7 Kommunens leverans av byggnadsgeometrier

7.1 Gemensam objektspecifikation ABT med Exempelsamling Byggnad

I och med förändringarna av byggnadsinformationen så har objektspecifikationen anpassats och uppdaterats. Objektspecifikationen redovisar de objekt som omfattas av normalavtalet ABT. Den omfattar både attribut och geometri.

Exempelsamlingen är en bilaga till objektspecifikationen och är avsedd att användas vid ajourhållning av byggnadsgeometrier. Den visar exempel på hur en kommunleverans ska se ut.

[ABT-avtalet Objektspecifikationen och exempelsamlingen](#) hittar du på Lantmäteriets hemsida. Exempelsamlingen presenteras också under avsnitt 7.6.

7.2 Leveransbilaga

Det ska alltid bifogas en ifylld leveransbilaga när kommunen skickar en geometrileverans. Leveransbilagan består av fem flikar (leveransbesked, översättningstabell, medelfel, övrig topografi och filnamn-innehåll).

För en geometrileverans ska flikarna **Leveransbesked, Översättningstabell, Medelfel och Filnamn-innehåll** fyllas i.

Leveransbilagan hittar du som ett dokument kallat ”**Leveransbilaga (xls)**” på Lantmäteriets hemsida [Leveransbilaga, Lantmäteriets hemsida för ajourhållning BAL](#).

7.3 Skicka leverans

Kommunens leveranser ska skickas via e-post till ajourhallning-BAL@lm.se

Leveransen ska i ämnesfältet märkas med **byggnader** samt **kommunnamn**, se exempel nedan.

Även övrig topografi leveranser skickas till denna postlåda och märks med *topografi* och *kommunnamn*.

Figur 8-Exempel märkning av leverans via e-post

Till...	Ajourhallning BAL
Kopia...	
Hemlig kopia...	
Ämne:	Byggnader Varbergs kommun

Ibland kan leveransen ha blivit bortfiltrerad enligt Lantmäteriets säkerhetspolicy. Då inbjuds kommunen att skicka filer via Filskick, en tjänst för att skicka eller ta emot filer mellan Lantmäteriet och externa kunder.

Lantmäteriet tar emot följande filformat:

- Shape-fil
- MapInfo
- Dwg/Dxf
- Flyttfil
- Geodatabas
- GeoPackage

7.4 Leverera geometrier

7.4.1 NYA OCH ÄNDRADE GEOMETRIER

Kommunen ska leverera nya och ändrade byggnadsgeometrier i en och samma fil. Geometrierna ska levereras enligt [bilaga 1 till Normalvital ABT](#).

7.4.2 FIL MED BORTTAGET

Kommunens geometrileverans får bara innehålla fil med borttagna geometrier om det *avser del av sammansatt byggnad*.

7.4.3 SAMMANSATT BYGGNAD

Sammansatt byggnad är ett byggnadsobjekt med två eller flera byggnadsdelar och med samma ändamål som representerar samma byggnad. I LINAs kartstöd visas de som i figur 9.

Figur 9- Sammansatt byggnad



7.4.4 AVREGISTRERADE GEOMETRIER

När byggnad rivs eller av annan anledning upphör är det kommunen som ansvarar för avregistrering. Avregistreringen sker *inte* i form av en geometrileverans. Avregistreringen sker t.ex. i LINA-systemet.

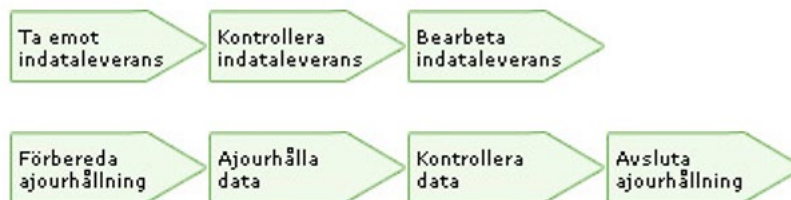
När Lantmäteriet arbetar med ajourhållning av geometrier i egen regi har vi inte möjlighet att avregistrera en byggnad med adresskoppling. Det måste utföras av kommunen. Om vi på Lantmäteriet hittar en sådan geometri sätter vi en markering som sedan dyker upp som Övrigt utredningsfall i LINA.

7.5 Hur Lantmäteriet hanterar geometrileveranser

Lantmäteriet ska utifrån kommunens leverans göra uppdateringen på ett kvalitetssäkrat och effektivt sätt. Kontroller och bearbetningar ska säkerställa

kvalitén avseende innehåll och struktur i leveransen. Ajourhållningen av data som sker med indataleveransen som underlag ska resultera i mer aktuella data, som också uppfyller övriga kvalitetskrav.

Figur 10 - Lantmäteriets ajourhållningsprocess



- När indataleveransen har kommit via postlåda ajourhallning-BAL@lm.se registreras den
- Urval, underlag för kodning och kvalitet enligt gällande Gemensam objektspecifikation ABT med Exempelsamling Byggnad (finns att läsa på Lantmäteriets webbplats [Ajourhållning BAL](#)), kontrolleras och bearbetas i FME.
- Lantmäteriet uppdaterar befintliga geometrier med geometrier från kommunens leverans. Det befintliga objektet med sin unika identitet och all registerinformation bevaras när geometrin uppdateras. Det betyder att vi hanterar ett objekt i taget och inte kan "kasta bort och lägga in nytt". Som underlag vid ajourhållningen används Lantmäteriets flygbilder.
- Höjdvärden med fler än tre decimaler trunkeras till tre decimaler vid bearbetningen av leveransfilen. Lantmäteriets interna system Toposystemet kan endast hantera tre decimaler för höjdvärden. Om kommuner levererar fler än tre decimaler och byggnaden laddas upp i Toposystemet som trunkerar höjdvärdet till tre decimaler, kan det innebära en förvanskning av data.
- Lantmäteriet avslutar ajourhållningen med att meddela kommunen och skicka eventuella aviseringar.

Läs mer på Lantmäteriets webbplats för [Ajourhållning BAL](#)

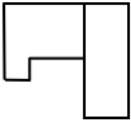
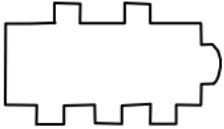
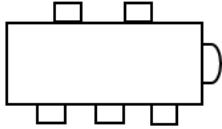
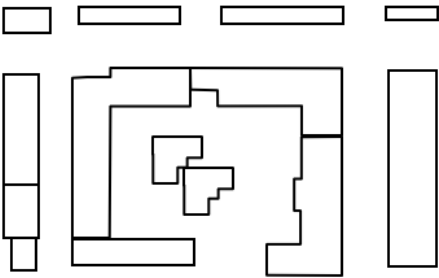
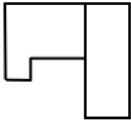
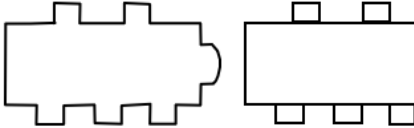
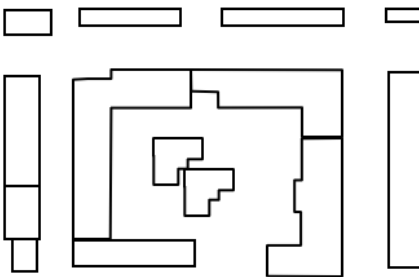
7.6 Exempelsamling Byggnad

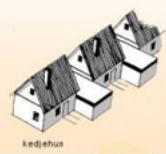
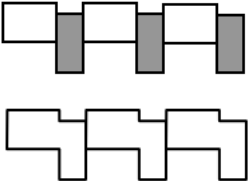
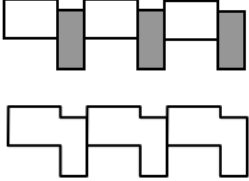
Exempelsamlingen är avsedd att användas vid ajourhållning av byggnadsgeometrier enligt ABT-avtalet och utgör bilaga till Gemensam objektspecifikation ABT.

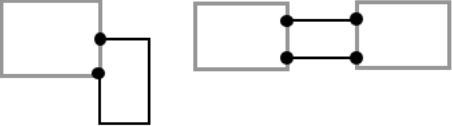
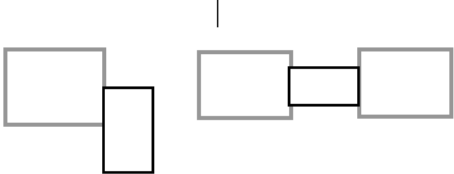
Dokumentet innehåller exempel på hur en kommunleverans ska se ut och vad som gäller för lagring i Lantmäteriets grunddatasystem (GDS).



Tabell 11 – Exempelsamling Byggnad

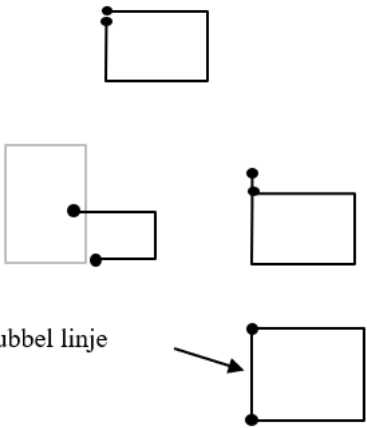

Attribut	
Kommunleverans	Lagra kommunleverans i GDS
<p>Lägesnoggrannhet Anges som medelfel i plan Ange även medelfel i höjd <u>om</u> byggnaden har höjdvärde.</p>	Lagras som attribut på varje byggnadsdel.
<p>Insamlingsläge Anger vad byggnadsytan i plan avser. Anges som fasad eller takkant.</p>	Lagras som attribut på varje byggnadsdel
<p>Ändamål Anges för samtliga byggnader.</p>	<p>Lagras som attribut till objektet Byggnad. Om byggnaden finns registrerad gäller tidigare angivet ändamål. Förändring av ändamål görs av kommunen.</p> <p>Om byggnaden ska ha flera ändamål eller om detaljerat ändamål ska anges så hanteras det av kommunen.</p>


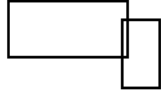
Byggnad med en eller flera geometrier	
Kommunleverans	Lagra kommunleverans i GDS
<p>Byggnadsindelning ska göras enligt byggnadsregistret så att varje registerbyggnad har en byggnadsgeometri (eller flera).</p>	<p>Byggnad inom fastighet som är uppdelad i flera delar lagras som ett byggnadsobjekt med flera tillhörande geometrier (byggnadsdelar)</p>
<div style="text-align: center;">  </div> <p>Kommunbasen kan skilja på huvudbyggnad och tillbyggnad.</p> <p>Utbyggnader kan redovisas på olika sätt.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>Förespråkas</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Tillåts</p> </div> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;">  </div> <p>Stadskärnans byggnader inom kvarter kan redovisas med separata byggnadsgeometrier.</p>	<div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;">  </div> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;">  </div>

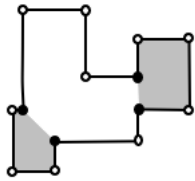
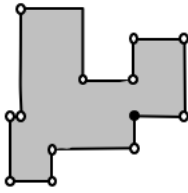
Kedjehus	
Kommunleverans	Lagra kommunleverans i GDS
Byggnadsindelning ska göras enligt byggnadsregistret så att varje registerbyggnad har en byggnadsgeometri (eller flera).	Båda nedanstående alternativ är tillåtna.
  <p>Kedjehus kan redovisas med separat geometri för bostad och garage eller med gemensam geometri för bostad och garage.</p>	

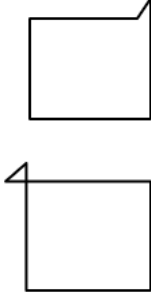
Intelligande byggnader	
Kommunleverans	Lagra kommunleverans i GDS
Vid ajourhållningsleverans krävs slutna fristående figurer för både S2 och S3.	
 <p>I kommunbasen kan en intelligande byggnad vara en öppen figur dvs. det finns bara en linje mellan ytorna.</p>	

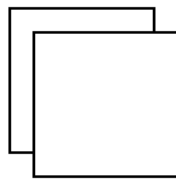
Cirkelbågar	
Kommunleverans	Lagra kommunleverans i GDS
Vid ajourhållningsleverans får cirkelbågar <u>inte</u> förekomma.	Cirkelbågar får <u>inte</u> förekomma i GGD.
 <p>I kommunbasen kan cirkelbågar förekomma.</p>	

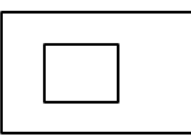
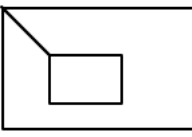
Glapp och överskjutande linjer	
Kommunleverans	Lagra kommunleverans i GDS
Glapp och överskjutande linjer är inte tillåtet för någon samverkansnivå.	Glapp eller överskjutande linjer får inte förekomma i en anslutningspunkt.
 <p>Dubbel linje</p> <p>I kommunens bas kan det finnas glapp och överskjutande linjer.</p>	 <p>Start- och slutpunkt ska vara identisk för en sluten figur.</p>

Överlappning	
Kommunleverans	Lagra kommunleverans i GDS
Byggnader får överlappa varandra	Byggnader får överlappa varandra
 <p>I kommunbasen kan byggnader överlappa varandra t.ex. på grund av inmätning i husliv och takkant.</p>	

Uppdelad linje	
Kommunleverans	Lagra kommunleverans i GDS
Begränsningslinje ska vara sammanhängande	
 <p>I kommunbasen kan linje vara uppdelad med olika ursprung och medel-fel.</p>	 <p>Begränsningslinjen skall vara sammanhängande.</p>

Spikar och öglor (selfintersect)	
Kommunleverans	Lagra kommunleverans i GDS
När kommunen levererar ytor får det inte förekomma spikar eller öglor i leveransen.	
	

Dubletter	
Kommunleverans	Lagra kommunleverans i GDS
Det får inte förekomma dubletter av byggnader i en leverans.	
	

Atrium	
Kommunleverans	Lagra kommunleverans i GDS
Om kommunen skickar som två figurer, måste den inre figuren kodas som atrium.	Byggnad med atrium mäts om som ett objekt.
	

8 Ajourhålla BAL-informationen på 3D- och ägarlägenhetsfastigheter

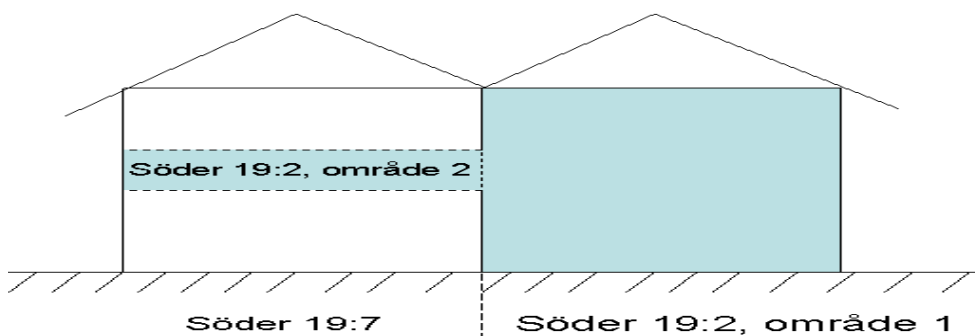
8.1 Allmänt

I normalfallet har en byggnad, en adress eller en lägenhet (BAL-information) koppling till endast en fastighet och kan därför tittas på och ajourhållas genom att du anger den aktuella fastighetsbeteckningen.

I fastighetsbildningen är det sedan ett antal år möjligt att bilda fastigheter som urholkar andra fastigheter och då talar man om tredimensionell (3D) fastighetsbildning. I realiteten är det då byggnader eller andra anläggningar som är belägna på en fastighet som urholkas av en eller flera andra fastigheter.

Se bild nedan där fastigheten Söder 19:7 urholkas av fastighetsområde 2 på fastigheten Söder 19:2. Denna urholkning kallas även ett 3D-utrymme.

Figur 11 - En fastighets 3D-utrymme i en byggnad

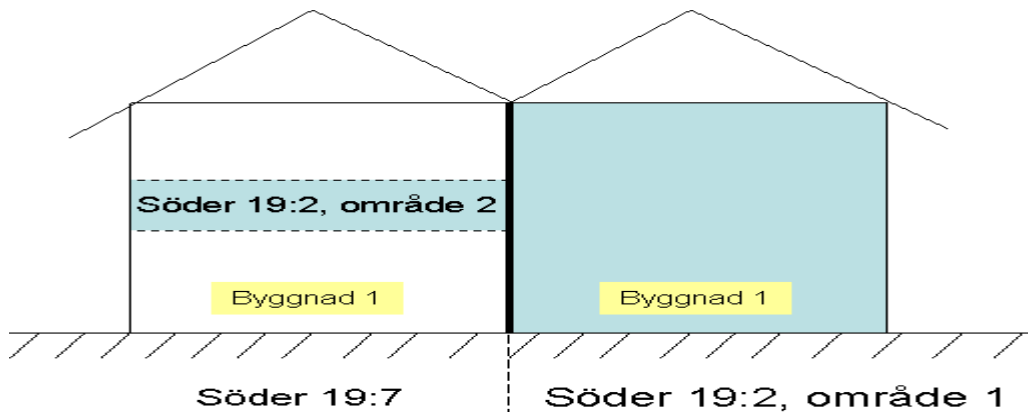


8.2 Byggnad på 3D fastighet

Grundregeln för en byggnad i fastighetsregistret är att den inte ska delas av en så kallad traditionell fastighetsgräns. *Om en sådan traditionell fastighetsgräns delar en fysisk byggnad ska du registrera två byggnader (registerbyggnader).*

Däremot ska en byggnad *inte skapas* för ett 3D-utrymme som urholkar en annan fastighet. *Ingen egen byggnad skapas för område 2 (Söder 19:2).* Därför kopplas utrymmet till byggnad 1 på Söder 19:7. I exemplet för Söder blir det därför som nedan:

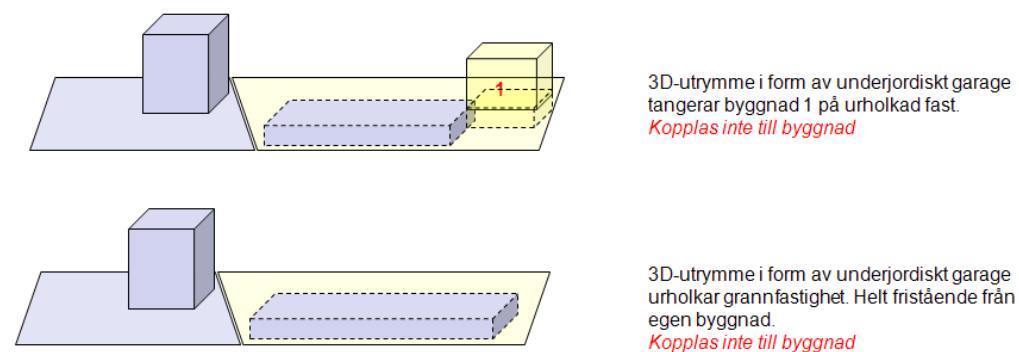
Figur 12 - Byggnad och 3D-fastighet



För de fall där en byggnad fysiskt ligger på en fastighet, men en del av byggnaden berörs av en eller flera andra fastigheter (3D-utrymmen), ska byggnaden kopplas till båda de berörda fastigheterna.

OBS! 3D-utrymme som bara tangerar eller inte alls har koppling till byggnad på markfastighet kopplas inte till denna byggnad. Endast då 3D-utrymmet rent fysiskt ”urholkar” byggnad ska koppling ske.

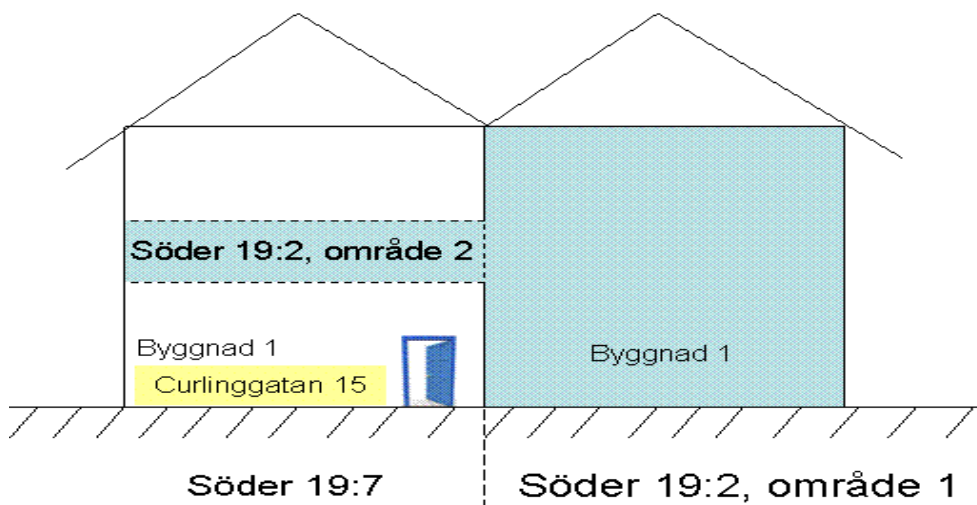
Figur 13 - Fastighets 3D-utrymmen som inte kopplas till byggnad



8.3 Adressplatser på 3D fastigheter

På samma sätt som för byggnad ska **en adressplats registreras på den fastighet den fysiskt ligger på** det vill säga **den fastighet vars mark adressplatspunkten befinner sig på**. Adressplatsen kan sedan kopplas till den byggnad där ingången finns. *Du ska med andra ord inte koppla en adress till ett 3D-utrymme i en byggnad.*

Figur 14 - Adress och koppling till byggnad och markfastighet

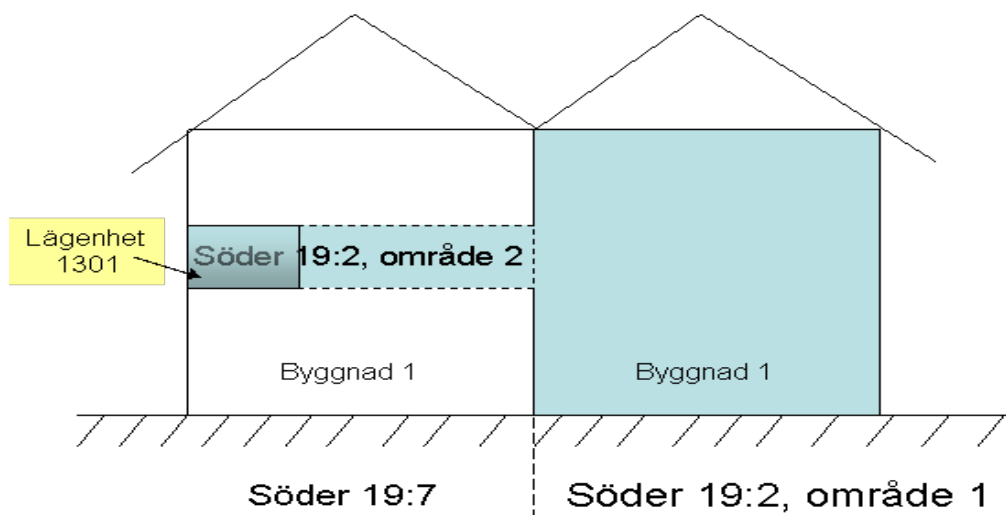


8.4 Lägenheter på 3D fastigheter

För att kunna registrera en lägenhet måste det först finnas en byggnad som är kopplad till en adress på en fastighet. *Lägenheten kommer därför bara att kunna nyregistreras från den fastighet som byggnaden/adressplatsen ligger på.*

Lägenheter i ett 3D-utrymme kopplas sedan till aktuell 3D-fastighet.

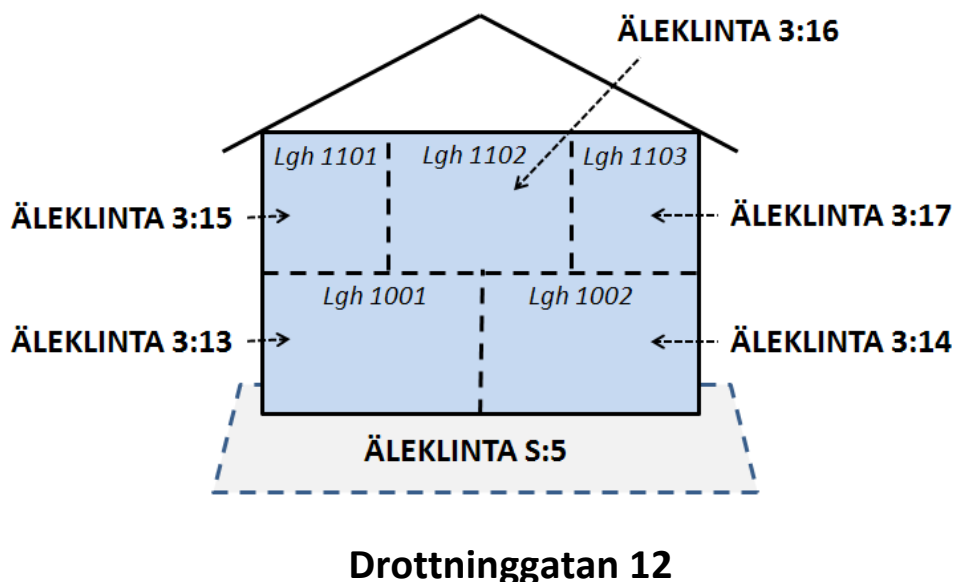
Figur 15 - Lägenheter i 3D-utrymme



8.5 Ägarlägenhetsfastigheter

Ägarlägenhetsfastigheter är en speciell form av 3D-fastighet. En ägarlägenhet har ingen egen mark och den består bara av ett fastighetsområde som är en lägenhet, se bild nedan.

Figur 16 - Ägarlägenhetsfastigheter



I detta exempel finns ägarlägenhetsfastigheterna Äleklinta 3:13 till och med Äleklinta 3:17. För att det ska existera en ägarlägenhetsfastighet så måste det finnas en fastighet som urholkas och i detta exempel är det Äleklinta S:5. På samma sätt som för andra 3D-fastigheter måste byggnad, adress och lägenheter registreras på den fastighet som urholkas, i detta fall Äleklinta S:5. Sedan kopplas de urholkande ägarlägenhetsfastigheterna till den aktuella byggnaden.

När ägarlägenhetsfastigheterna är kopplade till byggnaden ska du koppla varje ägarlägenhet till den ägarlägenhetsfastighet som berör just denna lägenhet.

9 Support

Du är alltid välkommen att kontakta supporten med dina frågor om BAL-informationen. Supporten kan också hjälpa dig om du t.ex. har glömt ditt lösenord eller har problem med LINA. Du når oss via telefon eller e-post.

Telefon BAL-supporten: 020 - 34 00 56

E-post: ajourhallning-bal@lm.se

Läs mer om aktuella öppettider på vår webbplats [Kontakta-supporten](#).

10 Förkortningar och begrepp

Tabell 12 - Förkortningar och begrepp

Begrepp/förkortning	Förklaring
Byggnad	En varaktig konstruktion som består av tak eller av tak och väggar och som är varaktigt placerad på mark eller helt eller delvis under mark eller är varaktigt placerad på en viss plats i vatten samt är avsedd att vara konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den. <i>Plan- och bygglag (2010:900)</i>
FR-ADR	Fastighetsregistrets Adressdel
FR-BYGG	Fastighetsregistrets Byggnadsdel
GDS	GrundDataSystemet
LINA	Lantmäteriets INsamlingsApplikation
MSB	Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap
RAÄ	Riksantikvarieämbetet
SCB	Statistiska Centralbyrån
Taxeringsenhet och värderingsenhet	<p><i>Taxeringsenhet</i> används av Skatteverket för att:</p> <ul style="list-style-type: none"> • inom samma fastighet skilja på olika användning (byggnadstyper och markanvändning) • inom samma fastighet skilja på ägare till olika delar • föra samman flera fastigheter och/eller fastighetsdelar med samma användning och samma ägare som ska taxeras ihop. <p>Alla taxeringsenheter utom de skattefria åsätts taxeringsvärde.</p> <p>Inom taxeringsenheten bildas <i>värderingsenheter</i> för mark och byggnader som ska värderas för sig. För hyreshus finns särskilda värderingsenheter för bostäder och lokaler. För industribyggnader som värderas enligt avkastningsmetoden finns särskilda värderingsenheter för produktionslokal, kontor och lager. Taxeringsvärdet är summan av värderingsenheterens värden.</p>

Begrepp/förkortning	Förklaring
Ägarlägenhet	En tredimensionell fastighet, d.v.s. en fastighet som i sin helhet är avgränsad både horisontellt och vertikalt, och som inte är avsedd att rymma annat än <i>en enda bostadslägenhet</i> .

II Exempelsamling Byggnadsändamål

Indelningen i byggnadsändamål är framtagen under en lång process där såväl Skatteverkets indelningsgrunder inom fastighetstaxeringen som samverkan med kommunerna har påverkat resultatet. Som all form av klassificering av komplexa företeelser är det svårt att täcka in samtliga varianter.

Det här är ett försök att genom exempel göra det lite tydligare för ajourförare och användare av byggnadsinformation.

Exemplen är sorterade i alfabetisk ordning.

Tabell 13 - Exempel byggnadsändamål

Byggnad	Byggnadsändamål	Kommentar
Bibliotek	Samhällsfunktion – Kulturbyggnad	Lägg till byggnadsnamn
Campingstuga	Övrig byggnad	I den gemensamma objektspecifikationen ABT (bilaga 2 till nor-malavtal ABT) så nämns campingstuga som exempel på komplementbyggnad
Deponianläggning	Industri – Övrig industribyggnad	
Domstolsbyggnad	Ospecificerad	Lägg till byggnadsnamn
Flyktingförläggning	Verksamhet	
Föreningsstuga	Övrig byggnad	
Förskola	Samhällsfunktion - Skola	
Härbärke	Verksamhet	
Idrottsanläggning	Samhällsfunktion –Sporthall	
Kolonistuga	Övrig byggnad	”Finare” stuga = Bostad
Kross (grus)	Industri – Övrig industribyggnad	

Byggnad	Byggnadsändamål	Kommentar
Nöjespark	Verksamhet	
Parkeringshus	Verksamhet	
Scoutstuga	Övrig byggnad	
Sopförbränning	Industri – Övrig industribyggnad	
Storkök	Verksamhet	För direkt konsumtion
Tingsrätt	Samhällsfunktion – Ospecifiserad	
Åklagarmyndighet	Samhällsfunktion – Ospecifiserad	
Återvinningscentral	Industri – Övrig industribyggnad	
Äldreboende	Bostad – Flerfamiljshus	Om boende är folkbokförd där. I samband med registrering av lägenheter kan kategori "Specialbostad för äldre och handikappade" användas.
Äldreboende	Samhällsfunktion – Ospecifiserad	Där boendet är tillfälligt, t.ex. för avlastning. Registrera "Äldreboende" som Alternativ byggnadsbeteckning

Några råd

Komplementbyggnad eller Övrig industribyggnad?

Om byggnaden är av avsevärd storlek och i sin huvudfunktion avsedd för industriell verksamhet som inte är tillverkning – använd **Övrig industribyggnad**. Om byggnaden är av mindre storlek och kan betraktas som enbart ett komplement till annan byggnad – använd **Komplementbyggnad**.

Industrihotell eller Verksamhet?

Om byggnaden marknadsförs som industrihotell – använd **Industrihotell**. Skillnaden mellan **Övrig industribyggnad** och **Verksamhet** är att verksamhet utgörs av icke-industriella aktiviteter såsom t.ex. restaurang, kontor och handel.

Anläggningar med blandad bebyggelse?

En anläggning som t.ex. nöjespark är ett område där byggnaderna kan ha olika ändamål. De flesta kan klassas som **Verksamhet**. Det kan också finnas bostäder som då ska klassas som sådana. Mindre byggnader (typ omklädningsrum) kan klassas som **Komplementbyggnader**.

Generellt råd: Om byggnaden har ett namn – skriv in det som Byggnadsnamn!