



# Lathund för fribyggartomter

i Helsingborgs stad

[helsingborg.se](https://helsingborg.se)



HELINGSBORG

# Innehåll

- 3** Kort om fribyggartomter
- 4** Fastighetsbildning
- 5** Fördelning av tomt
  - [Intresseanmälan](#) • [Tilldelningsbeslut / Accept av tilldelningsbeslut](#)
- 6** Avtal och tillträde
  - [Köpeavtal, tillträde och köpeskilling](#) • [Lagfart](#)
- 7** Nybyggnadskarta
- 8** Bygglov
  - [Kontrollera lovplikten](#) • [Byggherre](#) • [Kontrollansvarig](#)
  - [Färdigställandeskydd](#) • [Tekniskt samråd](#) • [Startbesked](#)
  - [Kontrollplan](#) • [Arbetsplatsbesök](#) • [Slutsamråd](#)
  - [Utstakning och lägeskontroll](#) • [Slutbesked](#)
- 11** VA, el, fjärrvärme och gas
- 12** Övrigt att tänka på!
  - [Titta på detaljplanen för området](#)
  - [Studera ritningarna över din tomt](#) • [Anslutningsavgifter](#)
  - [Frågor om bygglov](#) • [Kontakter med Helsingborgs stad](#)
- 13** Checklista
- 14** Ordlista
- 15** Kontakter

# Kort om fribyggartomter

Är du intresserad av att köpa en kommunal tomt och bygga nytt hus? I Helsingborgs stad är det mark- och exploateringsenheten som tillhandahåller och fördelar kommunala tomter.

Lediga småhustomter hittar du på [helsingborg.se](https://helsingborg.se). På webben kan du också ställa dig i kö, få kontaktuppgifter och följa dina ärenden.

Mer om hur du går tillväga för att anmäla ditt intresse för en kommunal tomt hittar du i denna broschyr.

De tomter som Helsingborgs stad erbjuder är fastighetsbildade vid försäljningen och gator samt övrig infrastruktur är utbyggd. Som köpare kan du kontakta mark- och exploateringsenheten för att få mer information om den tomt du är intresserad av.

I den här broschyren har vi samlat viktig information för dig som funderar på att köpa eller har köpt en kommunal tomt. Har du fler frågor är du alltid välkommen att höra av dig till oss.

Kontaktlista hittar du längst bak i broschyren.

## Fastighetsbildning

Alla fastigheter bildas i en så kallad lantmäteriförrättning. Då bestäms läge och areal för fastigheten, och den får en egen fastighetsbeteckning. Uppgifterna registreras i det nationella fastighetsregistret.

Lantmäteriförrättning görs i normalfall innan fastigheterna har hamnat i den kommunala tomtkön för fördelning. Helsingborgs stad står för förrättningskostnaden.

I vissa fall markeras fastighetens gränser inte med gränsrör i förrättningen eftersom det finns en risk att rören blir bortgrävda. Om gränserna inte är markerade med rör i förrättningen ska markeringen ske när huset är byggt.

Tomtköparen/ fastighetsägaren tar kontakt med Lantmäterimyndigheten i Helsingborgs kommun på servicetelefon: 042-10 52 22.



## Fördelning av tomt

Mark- och exploateringsenheten ansvarar för att ta fram och erbjuda nya småhus-tomter inom den kommunägda marken. Fördelningen sker via Helsingborgs stads tomtkö. För att få en plats i tomtkön måste du registrera dig på Helsingborgs stads hemsida och betala en anmälningsavgift. För att behålla din köplats i framtiden är det viktigt att du betalar en fakturerad årsavgift som vi skickar.

### Intresseanmälan

Tomterna publiceras i början av varje år och du har möjlighet att anmäla intresse för varje specifik tomt fram till mitten av mars. Som sökande ska du även prioritera i vilken ordning du önskar tomterna.

Alla som anmält intresse till en tomt placeras i en kö till just den tomten. Placeringen i kön baseras på antalet ködagar man har. När anmälningstiden har passerat skickar vi erbjudande till aktuella intressenter.

Du kan få hur många erbjudande som helst. Om du är intresserad av en erbjuden tomt ska du lämna svar senast två veckor efter erbjudandet. Uteblivet svar räknas som ett nej.

### Tilldelningsbeslut

Till den som tackat ja och har bäst ködatum på respektive tomt skickar vi ett köpekontrakt. Även om du har tackat ja till flera erbjudande och har möjlighet att få flera tomter så får du bara köpekontrakt på den av de aktuella tomterna som du har prioriterat högst.

Senast två veckor efter utskickat köpekontrakt ska du skicka tillbaka undertecknade köpekontrakt till mark- och exploateringsenheten. Får vi inte tillbaka köpekontraktet innebär detta att du tackat nej till tomten.

Den som inte anmäler intresse för en tomt eller inte blir tilldelad en tomt, behåller sin plats i tomtkön. Det gäller även dig som tackar nej till en erbjuden tomt.

## Avtal och tillträde

### Köpeavtal, tillträde och köpeskilling

När båda parterna har undertecknat köpekontraktet kommer köpet att genomföras. Köpekontrakt tecknas vanligtvis inte förrän stadens arbeten med att iordningställa gator med mera är klara. Du kan då se tomten i verkligheten. I samband med att köpekontraktet tecknas får köparen en faktura på en handpenning.

Baserat på rådande förutsättningar föreslår vi en tillträdesdag i köpekontraktet. Du kan skjuta på tillträdesdatumet i max tre månader, om det finns sådana önskemål.

Du betalar köpeskillingen på tillträdesdagen och får ett köpebrev som kvitto på att du är ägare av fastigheten. Avgift för eventuell fjärrvärme- eller naturgasanslutning betalas vanligen tillsammans med köpeskillingen.

Inom 1,5 år från tillträdesdagen ska fastigheten vara bebyggd och du ska ha flyttat in i huset, annars föreläggs vite.

Du får inte sälja fastigheten förrän tidigast tre år efter tillträdesdagen.

### Lagfart

Du som köpare ska ansöka om lagfart hos Lantmäteriet Fastighetsinskrivning i Hässleholm. Ansökan ska göras inom tre månader från tillträdesdagen. Lagfartsavgiften utgör för närvarande 1,5 procent av köpeskillingen.



## Nybyggnadskarta

När du ska bygga behövs en nybyggnadskarta. Den beställer du från kart- och mät-enheten på stadsbyggnadsförvaltningen mot en avgift.

Nybyggnadskartan ska ingå i handlingarna i din bygglovsansökan och utsättning sker efter de inritade och måttsatta byggnaderna på kartan. Vid bygglovsprövningen ska samtliga nedanstående uppgifter finnas med på nybyggnadskartan.

### Det här ska finnas med på nybyggnadskartan:

- ▶ Fastighet med gränsredovisning
- ▶ Gällande planbestämmelser
- ▶ Befintliga marknivåer redovisas så att konsekvenser för angränsande fastigheter och gator framgår
- ▶ Anslutningspunkter för vatten och avlopp



### Det här ska du som köpare anteckna på nybyggnadskartan:

- ▶ Byggnaden, måttsättning, lägesbestämning och höjdsättning av nybyggnad samt blivande marknivåer
- ▶ Föreslagen sockelhöjd (FSH)
- ▶ Disponering av fastigheten beträffande trafik, vegetation, parkering och plats för utevistelse (alternativt kan detta redovisas på en markplaneringsritning)

# Bygglov

Vid ny- och tillbyggnad ska du ansöka om bygglov hos stadsbyggnadsförvaltningen. Ansökan om bygglov görs skriftligen och ställs till stadsbyggnadsnämnden. Information om vilka handlingar som ska ingå i ansökan och blanketter för ansökan hittar du på **helsingborg.se**

När du skickat in en komplett ansökan kontrollerar en handläggare om projektet stämmer med gällande detaljplan. Handläggaren tittar bland annat på om huset är anpassat till platsen där det ska uppföras. I bygglovet fastställs även färdig sockelhöjd för byggnaden. Inom vissa områden ska du redovisa system för fördröjning av dagvatten.

## Kontrollera lovplikten

Bygglov krävs även för tillhörande byggnader såsom carport och garage, plank och murar. Inom områden med detaljplan krävs också bygglov för att ändra färg på byggnader eller för ändringar av byggnader som avsevärt påverkar deras yttre utseende. Det kan även finnas andra åtgärder som du behöver bygglov för. Kontakta därför alltid bygglovsavdelningen för att få reda på vad som gäller för just ditt hus.

Från det att du lämnat in en komplett ansökan har vi på stadsbyggnadsförvaltningen tio veckor på oss att handlägga ditt ärende. Tiden kan förlängas med ytterli-

gare tio veckor om det finns särskilda skäl. Du måste betala en avgift för arbetet med ansökan om lov och anmälan. Hur stor avgiften är varierar enligt en fastställd taxa av kommunfullmäktige. Om du vill ändra något efter beslutet om bygglov ska du ansöka om ändring av lov, annars riskerar du att behöva betala byggsanktionsavgift.

## Byggherre

Byggherre är den som för egen räkning utför eller låter utföra byggnadsarbeten. Det är den blivande fastighetsägaren (du som tomtköpare) som är byggherre.

## Kontrollansvarig

Som en garanti för att byggherren har tillgång till tillräcklig kunskap och erfarenhet för att uppfylla de krav som gäller, ska byggherren utse en kontrollansvarig i sin bygglovsansökan. Om du behöver en kontrollansvarig eller inte beror på hur komplicerad åtgärden är.

Den kontrollansvarige ska vara certifierad för uppgiften och ska bland annat hjälpa byggherren med att ta fram ett förslag till en kontrollplan, samt se till att den och de bestämmelser och villkor som gäller följs. Den kontrollansvarige ska även delta i tekniska samråd, besiktningar, kontroller och kommunens arbetsplatsbesök på ditt bygge.

Den kontrollansvariges uppgift är inte att leda arbetet, utan att för byggherrens räkning övervaka att samhällskraven uppfylls. Koppla in den kontrollansvarige på byggprojektet så tidigt som möjligt och anmäl honom/henne till kommunen i samband med att du söker bygglov.

## Färdigställandeskydd

Ett färdigställandeskydd ska finnas när en näringsidkare, för en konsuments räkning, utför vissa arbeten som avser ett småhus. Det är byggherren som ska se till att ett färdigställandeskydd finns. För småhus ska färdigställandeskydd finnas vid nybyggnad och tillbyggnad. Det behövs inte när en konsument själv utför åtgärden utan att anlita en näringsidkare, så kallad självbyggare.

Färdigställandeskyddet, som består av en försäkring eller en bankgaranti, ska täcka de kostnader som uppkommer om entreprenören inte färdigställer arbetet.

## Tekniskt samråd

När du har fått ditt beslut om bygglov kallar kommunen till ett tekniskt samråd, om det inte är uppenbart att det inte behövs. Vid det tekniska samrådet ska byggherren och kontrollansvarig vara med tillsammans med en byggnadsinspektör från kommunen. Här diskuteras arbetets planering och organisation, byggherrens förslag

till kontrollplan, behov av arbetsplatsbesök och handlingar som du har lämnat in.

Alla tekniska handlingar ska skickas in i förväg så att handläggaren kan granska dem innan det tekniska samrådet. Tekniska handlingar kan vara kontrollplan, konstruktions-, ventilations-, vatten- och avloppsritningar, energiberäkningar och geotekniska undersökningar.

## Startbesked

När det tekniska samrådet har genomförts, kontrollplanen har fastställts och kommunen anser att lagens krav kan uppfyllas får du ett startbesked. Startbeskedet innebär att du får påbörja ditt bygge. Det är viktigt att du inte påbörjar arbetet innan du har fått startbeskedet. Byggnadsarbete utan startbesked är förenade med en byggsanktionsavgift.

## Kontrollplan

En kontrollplan visar vilka kontroller som ska göras, vad som ska kontrolleras och vem som ska kontrollera. Det ska framgå om kontrollen ska göras genom dokumenterad egenkontroll eller av en certifierad sakkunnig. Det är stadsbyggnadsnämndens byggnadsinspektör som fastställer kontrollplanen.

# VA, el, fjärrvärme och gas

## Arbetsplatsbesök

När ditt bygge har varit igång en tid ska kommunen besöka byggarbetsplatsen. Hur många besök och när dessa ska göras bestäms på det tekniska samrådet och finns med i kontrollplanen. Vanligtvis handlar det om minst ett under byggtiden. Vid besöket kontrollerar vi bland annat att bygglovet och kontrollplanen följs. Vid enklare byggen behövs inget arbetsplatsbesök.

## Slutsamråd

När ditt bygge närmar sig sitt slut är det dags för ett slutsamråd som vi kallar till. De som kallas är du som byggherre, den som arbetat som kontrollansvarig och övriga som vi tycker bör vara med. Normalt hålls slutsamrådet på byggarbetsplatsen. Under mötet går vi bland annat igenom utlåtanden som den kontrollansvarige har gjort och ser till att kontrollplanen har följts. Det här mötet ligger sedan till grund för att du ska få ditt slutbesked.

## Utstakning och lägeskontroll

I bygglovet står det om det krävs utstakning och lägeskontroll när en ny byggnad ska uppföras. Det är du som byggherre som ansvarar för att byggnaden uppförs enligt beviljat bygglov. Utstakning och lägeskontroll kan utföras av kart- och mätenheten på stadsbyggnadsförvaltningen. Som byggherre kan du själv ordna med

utstakning och lägeskontroll, men då krävs en anmälan om en fristående sakkunnig till kart- och mätenheten.

Beställning av utstakning, lägeskontroll eller anmälan om fristående sakkunnig gör du genom att ringa till Helsingborg Kontaktcenter, telefonnummer 042-10 50 00, eller via e-post till [kartomat@helsingborg.se](mailto:kartomat@helsingborg.se)

## Slutbesked

När du som byggherre har uppfyllt dina åtaganden enligt bygglovet, kontrollplanen och startbeskedet får du ett slutbesked av oss. När detta är klart får du börja använda din byggnad. Du får inte flytta in före du har fått slutbeskedet. Om du tar byggnaden i bruk innan du har fått ett slutbesked ska en byggsanktionsavgift tas ut enligt plan- och bygglagen.

## Vatten och avlopp

Varje gång du bygger nytt, bygger om eller bygger till ska du göra en anmälan till NSVA (*Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp AB*). Det gör du genom att fylla i en VA-anmälan som finns att ladda ned på [nsva.se](http://nsva.se) och skicka in den tillsammans med VA-ritningar till NSVA.

Därefter ska du betala en anslutningsavgift för vatten och avlopp. Avgift för byggvatten debiteras separat. Mer information finns på [nsva.se](http://nsva.se)

## EI

Anmälan om elinstallation gör du till den som är verksam elnätsägare inom området som du har byggt på. I Helsingborg är detta Öresundskraft AB, [oresundskraft.se](http://oresundskraft.se). Tänk på att även beställa bygg-el.

## Gasinstallation

I de områden där naturgas är tillgängligt har kommunen och Öresundskraft gemensamt beslutat att förse alla tomter med naturgasanslutning. Tänk på att kontakta Öresundskraft så tidigt som möjligt i processen. För mer information, besök [oresundskraft.se](http://oresundskraft.se)

## Fjärrvärme

Ligger din tomt inom ett fjärrvärmeområde betalar du för anslutning till fjärrvärmenätet i samband med ditt köp av tomt. Det innebär att Öresundskraft redan har lagt en fjärrvärmeledning fram till tomtgränsen.

För att du ska kunna använda fjärrvärmen i din färdiga bostad behöver du så tidigt som möjligt anmäla till Öresundskraft när du ska påbörja byggnationen av ditt hus. Kontakta ansvarig säljare för fjärrvärme-serviser.

## Övrigt att tänka på

### Titta på detaljplanen för området

- ▶ En detaljplan bestämmer vad du eller andra får eller inte får göra och bygga inom ett visst område.
- ▶ En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument.
- ▶ Gällande detaljplaner och detaljplaner under arbete hittar du på [helsingborg.se/detaljplaner](https://helsingborg.se/detaljplaner)
- ▶ Du kan också få tillgång till dokumenten genom att ringa till Helsingborg Kontaktcenter på 042-10 50 00.

### Studera ritningarna över din tomt

Vad säger ritningen? Är där några höjdskillnader på tomten? Hur ser gränserna mot de blivande grannarna ut? Fundera igenom vad som kan vara viktigt när du planerar ditt hus och din trädgård.

### Anslutningsavgifter

För tomter i den kommunala tomtkön är vatten, avlopp och el vanligtvis framdraget till tomtgränsen, men tänk på att det tillkommer anslutningsavgifter. I områden där fjärrvärme och naturgas finns gäller samma sak. Du bör även kontakta ledningsägare för indragning av telefon, bredband, kabelteve etcetera.

### Frågor om bygglov

Ta gärna en tidig kontakt med stadsbyggnadsförvaltningens bygglovsavdelning om du har frågor om hur du får lov att bygga eller vill diskutera ditt projekt.

### Kontakter med Helsingborgs stad

I processen från köp av tomt tills att ditt hus står färdigt kommer du att ha kontakt med olika förvaltningar, avdelningar och personer inom Helsingborgs stad. Tänk på att det inte automatiskt sker någon återkoppling mellan de berörda parterna utan att det är du som byggherre som för processen framåt.



## Checklista

### Redan gjort

- Detaljplan
- Fastighetsbildning

### Innan du bestämt dig

- Ställ dig i kö
- Aktuella tomter publiceras på: [helsingborg.se](https://helsingborg.se)
- Anmäl intresse

### När du tilldelats en tomt

- Köpekontrakt undertecknas
- Handpenning betalas
- Tillträde och betalning av köpeskilling. Köpebrev skrivs. Betalning av fjärrvärme-/gasanslutning i förekommande fall
- Sök lagfart
- Beställ nybyggnadskarta
- Sök bygglov
- Kontrollansvarig anmäls (*i samband med att bygglov söks*)
- Bygglov beviljas
- Bygglovsavgift erläggs
- Byggförsäkring och ett färdigställandeskydd tecknas
- Förslag till kontrollplan
- Kommunen kallar till tekniskt samråd
- Startbesked och fastställande av kontrollplan
- Anslutningspunkt för VA anmäls
- Anmälan om elinstallation
- Utstakning beställs

Rutorna (■) anger vad du som köpare förväntas göra. Bocka av efter hand! Observera att en del av dessa punkter kan skötas av din byggtreprenör.

### Under tiden du bygger

- Byggnadsarbetena påbörjas
- Beställ lägeskontroll om det krävs
- VA-avgift erläggs
- Stadsbyggnadsförvaltningens arbetsplatsbesök

### Efter att huset är byggt

- Slutsamråd
- Slutbesked
- Kontakta Lantmäterimyndigheten för markering av gränser

## Ordlista

**Bygglov:** Ett bygglov är ett tillstånd att bygga nytt, bygga om, bygga till eller ändra användningen av en byggnad eller anläggning. Bygglov söks hos respektive kommun.

**Detaljplan:** En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som anger markanvändning, bebyggelse med mera inom ett område samt hur miljön inom området avses förändras eller bevaras.

En detaljplan tas fram på beställning av staden, enskilda personer eller exploatorer och företag.

**Fastighet:** All mark i Sverige är indelad i fastigheter. En fastighet består av ett eller flera områden på marken. Till en fastighet kan höra byggnader, skog med mera.

Alla fastigheter har en särskild beteckning (fastighetsbeteckning), till exempel Berga 1:8.

**Fribyggartomt:** En tomt där ägaren har rätt att välja vem som ska uppföra huset och hur det ska se ut, så länge man håller sig inom detaljplanens föreskrifter.

**Lantmäteriförrättning:** En lantmäteriförrättning innefattar alla arbeten som utförs när fastigheter ska bildas, ändras eller samverka om gemensamma behov.

Lantmäteriförrättningen påbörjas genom en skriftlig ansökan hos Lantmäterimyndigheten i Helsingborgs kommun.

**Utstakning:** Utstakning görs innan byggnadsarbetet påbörjas och innebär att läget av en byggnad eller anläggning märks ut på marken enligt bygglovsbeslutet.

Även höjdsättning kan förekomma i samband med utstakning.

## Kontakter

**Tomtkö, fördelning, reservation, avtal, betalning, tillträde**  
Mark- och exploateringsenheten  
**Telefon: 042 - 10 53 51**

**Bygglov**  
Stadsbyggnadsförvaltningen,  
bygglovsavdelningen  
**Servicetelefon: 042 - 10 40 10**

**Nybyggnadskarta**  
Kart- och mätenheten  
via Helsingborg kontaktcenter  
**Telefon: 042 - 10 50 00**

**Lantmäteriförrättning  
och markering av gränser**  
Lantmäterimyndigheten  
i Helsingborgs kommun  
**Beställning: 042 - 10 52 22**

**Bygga energieffektivt**  
Energi- och klimatrådgivningen  
i Helsingborgs stad  
**Telefon: 042 - 10 50 00**

**Utstakning**  
Stadsbyggnadsförvaltningen,  
kart- och mätenheten  
via Helsingborg kontaktcenter  
**Beställning: 042 - 10 50 00**

**Vatten och avlopp**  
NSVA (Nordvästra Skånes Vatten  
och Avlopp)  
**Kundservice: 010 - 490 97 00**

**El, fjärrvärme, naturgas**  
Öresundskraft AB  
**Kundservice: 042 - 490 32 00**

**Lagfart**  
Lantmateriet, fastighetsinskrivning  
i Hässleholm  
**Telefon: 0451 - 450 40,  
0771-63 63 63  
lantmateriet.se**





Ett samarbete mellan stadsbyggnadsförvaltningen  
och mark- och exploateringsenheten  
Järnväggsgatan 22 · Postadress SE-251 89 Helsingborg  
Helsingborg kontaktcenter 042-10 50 00 · [helsingborg.se](http://helsingborg.se)



HELINGSBORG