



Lathund för **fribyggartomter**

i Helsingborgs stad

ETT SAMARBETE MELLAN
STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
MARK- OCH EXPLOATERINGSENHETEN



HELSINGBORG

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**. 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 broschyren du håller i din hand 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 Helsingborgs stad.

Kontaktlista hittar du längst bak i broschyren.

Fastighetsbildning

Alla fastigheter bildas i en lantmäteri-förrättning. Då bestäms läge och areal för fastigheten och den tilldelas en egen fastighetsbeteckning. Uppgifterna registreras i det nationella fastighetsregistret.

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

När huset på fastigheten är byggt ska gränsen markeras med gränsrör.

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. Fördelning sker via Helsingborgs stads tomtkö. För att få en plats i tomtkön krävs att du registrerar dig på Helsingborgs stads hemsida samt betalar anmälningsavgiften. För att behålla din köplats i framtiden är det viktigt att du betalar fakturerad årsavgift.

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 erbjuden tomt ska du lämna svar senast två veckor efter erbjudandet. Uteblivet svar räknas som ett nej.

Tilldelningsbeslut/ Accept av 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 under-tecknade 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, precis som den som tackar nej.

Avtal och tillträde

Köpeavtal, tillträde och köpeskilling

När båda parterna har undertecknat köpekontraktet kommer köpet att genomföras. Köpekontrakt tecknas normalt inte förrän stadens arbeten med att iordningställa gator med mera är klara. Du kan då se tomten i verkligheten. I samband med tecknande av köpekontrakt faktureras köparen en handpenning.

Baserat på rådande förutsättningar föreslås en tillträdesdag i köpekontraktet. Ofta finns det lite utrymme att ändra tillträdesdagen. 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.

Fastigheten ska vara bebyggd och du ska ha flyttat in i huset inom 1,5 år från tillträdesdagen, 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 3 månader från tillträdesdagen. Lagfartsavgiften utgör för närvarande 1,5 procent av köpeskillingen.



Nybyggnadskarta

När du ska bygga behövs en nybyggnadskarta, som beställs från kart- och mät-enheten på stadsbyggnadsförvaltningen mot en avgift.

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



Följande uppgifter finns på nybyggnadskartan:

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

Följande uppgifter antecknar köparen på nybyggnadskartan:

- ▶ Byggnaden, måttsättning, lägesbestämning och höjdsättning av nybyggnad samt blivande marknivåer.
- ▶ Föreslagen sockelhöjd (FSH)
- ▶ Disponering av fastigheten beträffande trafik, vegetation, parkering samt 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 samt blanketter för ansökan hittar du på helsingborg.se.

Handläggaren kontrollerar om projektet stämmer med gällande detaljplan och 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 för tillhörande byggnader såsom carport och garage, plank och murar. Inom område med detaljplan krävs också bygglov för att ändra färg på byggnader eller göra ändringar av byggnader som avsevärt påverkar deras yttre utseende. Det kan även finnas andra åtgärder som är lovpliktiga. Kontakta därför alltid bygglovsavdelningen för att få reda på vad som gäller.

Från det att du lämnat in en ansökan har stadsbyggnadsförvaltningen tio veckor på sig att handlägga ditt ärende. Om din ansökan behöver kompletteras, räknas tiden efter det att kompletteringarna kommit in. Tiden kan förlängas med ytterligare tio veckor om det finns särskilda skäl.

För arbetet med ansökan om lov och anmälan måste du betala en avgift. Hur stor avgiften är kan variera enligt av kommunfullmäktige fastställd taxa. Om det efter beslut om bygglov är något du vill ändra ska du ansöka om ändring av lov – i annat fall 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 gällande tekniska krav ska byggherren föreslå en kontrollansvarig i sin bygglovsansökan.

Den kontrollansvarige ska vara certifierad för uppgiften och ska bland annat biträda byggherren med att ta fram ett förslag till 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 stadsbyggnadsnämndens arbetsplatsbesök på ditt bygge.

Den kontrollansvariges uppgift är inte att leda arbetet, utan att för byggherrens räkning övervaka kontrollen av att samhällskraven uppfylls. Den kontrollansvarige bör kopplas in på byggprojektet

så tidigt som möjligt och ska anmälas till stadsbyggnadsförvaltningen i samband med att bygglov söks.

Färdigställandeskydd

Ett färdigställandeskydd ska finnas när en näringsidkare för en konsuments räkning utför vissa arbeten som avser ett småhus. Det är då byggherren som ska se till att ett färdigställandeskydd finns. För småhus ska färdigställandeskydd finnas vid nybyggnad och tillbyggnad. Färdigställandeskydd behövs inte när en konsument själv utför åtgärden utan att anlita någon 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 stadsbyggnadsnämnden till tekniskt samråd, om det inte är uppenbart att det inte behövs. Nämnden och byggherren går då igenom arbetenas planering och organisation, byggherrens förslag till kontrollplan och handlingar som du har lämnat in. Till samrådet kallas även den som anmälts som kontrollansvarig.

Det är bra att skicka in alla tekniska handlingar i förväg så att handläggaren kan granska dem innan tekniskt samråd. Tekniska handlingar kan vara kontrollplan, konstruktions-, ventilations-, vatten

och avloppsritningar, energiberäkningar och geotekniska undersökningar.

Startbesked

Om stadsbyggnadsnämnden efter det tekniska samrådet bedömer att lagens krav kan uppfyllas får du normalt sett ett startbesked. I startbeskedet fastställs kontrollplanen och de eventuella villkor som måste uppfyllas. Startbeskedet innebär att du får påbörja ditt bygge.

Det är viktigt att inte påbörja arbetet innan du fått startbeskedet, då byggnadsarbete utan startbesked är förenade med en byggsanktionsavgift.

Kontrollplan

I kontrollplanen anges vilken kontroll som ska ske, vilka intyg och andra handlingar som ska lämnas in till stadsbyggnadsnämnden, vilka anmälningar som ska göras och när nämndens arbetsplatsbesök ska ske.

Kontrollen ska byggherren utföra, i första hand genom dokumenterad egenkontroll, och i vissa fall av fristående sakkunniga. Det är stadsbyggnadsnämndens byggnadsinspektör som fastställer kontrollplanen.

Arbetsplatsbesök

När ditt bygge har varit igång en tid ska kommunen besöka byggarbetsplatsen. Detta ska normalt sett göras minst en gång under byggtiden. Hur många besök

och när dessa ska utföras, bestäms på det tekniska samrådet och finns även med i startbeskedet. Vid besöket kontrolleras bland annat att bygglovet och kontrollplanen följs. Vid enklare byggen behövs inget arbetsplatsbesök, vilket bestäms under det tekniska samrådet.

Slutsamråd

När ditt bygge närmar sig sitt slut är det dags för slutsamråd. Det är kommunen som kallar till slutsamrådet och de som kallas är du som byggherre, den som arbetat som kontrollansvarig och övriga som kommunen tycker bör vara med. Normalt hålls slutsamrådet på byggarbetsplatsen.

Under mötet går man bland annat igenom utlåtanden som den kontrollansvarige gjort och ser till att kontrollplanen har följts. Detta möte ligger sedan till grund för att du ska få ditt slutbesked.

Utstakning och lägeskontroll

I bygglovet framgår det om utstakning och lägeskontroll krävs när en ny byggnad ska uppföras. Det är byggherren som ansvarar för att byggnaden uppförs enligt beviljat bygglov. Utstakning och lägeskontroll kan utföras av kart- och mätenheten på stadsbyggnadsförvaltningen. Byggherren kan själv ordna med utstakning och lägeskontroll men då krävs en anmälan om fristående sakkunnig till kart- och mätenheten.

Beställning av utstakning, lägeskontroll eller anmälan om fristående sakkunnig sker via Helsingborg kontaktcenter, 042-10 50 00 eller på:

kartomat@helsingborg.se

Slutbesked

När du som byggherre uppfyllt dina åtaganden enligt bygglovet, kontrollplanen och startbeskedet samt eventuella kompletterande villkor är uppfyllda och kommunen inte har skäl att ingripa så utfärdas ett slutbesked till dig.

När detta är klart får du ta din byggnad i bruk och börja använda den. Du får inte flytta in före du fått slutbeskedet. Om du gör det kan du tvingas betala en byggsanktionsavgift.

Finns anmärkningar ska nämnden ta ställning till om byggnaden ska få användas innan dessa avhjälpes. Ett så kallat interimistiskt slutbesked kan då meddelas. I det beskedet beskrivs i vilken omfattning du får använda byggnaden. När åtgärderna har genomförts kan du få ditt slutbesked.

VA, el, fjärrvärme och gas

Vatten och avlopp

Varje gång du bygger nytt, bygger om eller bygger till ska anmälan göras till NSVA (*Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp AB*). Du fyller i en VA-anmälan, som finns att ladda ned på nsva.se och skickar in den tillsammans med VA-ritningar till NSVA.

Anslutningsavgiften för vatten och avlopp erläggs därefter. Avgift för byggvatten debiteras separat. Mer information finns på nsva.se.

EI

Elinstallation anmäls till inom området verksam elnätsägare. I Helsingborg är detta Öresundskraft AB, 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 se oresundskraft.se.

Fjärrvärme

Alla tomter som ligger inom fjärrvärmeområde betalar i samband med köpet av tomten för anslutning till fjärrvärmenätet. 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 fjärrvärmeserviser.

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.
- ▶ 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 tele, 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
- Anmäl intresse

När du tilldelats en tomt

- Köpekontrakt undertecknas
- Handpenning betalas
- Tillträde och betalning av köpe-skillning. Köpebrev skrivs. Betalning av fjärrvärme-/gasanslutning i före-kommande fall
- Sök lagfart
- Beställ nybyggnadskarta
- Sök bygglov
- Kontrollansvarig anmäls
(i samband med att bygglov söks)
- Bygglov beviljas
- Bygglövsavgift erläggs
- Byggfelsförsäkring och ett färdig-ställandeskydd 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 köparen 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 exploatörer 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 byggnadsarbete 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

Lantmäteriet, fastighetsinskrivning
i Hässleholm
Telefon: 0451-450 40, 0771-63 63 63
lantmateriet.se



ETT SAMARBETE MELLAN
STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
MARK- OCH EXPLOATERINGSENHETEN
Järnvägsgatan 22 · Postadress SE-251 89 Helsingborg
Helsingborg kontaktcenter 042-10 50 00 · helsingborg.se



HELINGSBORG