

## **Hur gör man för att stycka av mark för en tomt i Hedesunda?**

### **Det är attraktivt att bo eller ha fritidshus i Hedesunda!**

Det finns en efterfrågan på bostads- och fritidshus och de få hus som kommer ut på öppna marknaden säljs fort. Speciellt gäller detta bostäder som har ett mervärde som t ex strandtomt, möjlighet till hästhållning eller ligger i en vacker miljö. Människor värdesätter olika faktorer där de planerar att bo eller tillbringa sin fritid. Till syvende och sist är det vad dessa människor efterfrågar som avgör vad som är attraktivt. En attraktiv tomt är därför en tomt som kan säljas för ett vettigt pris!

Vi vet att det finns en efterfrågan på tomter. Vi vet också att prislappen för en attraktiv tomt i Hedesunda är tämligen hög. Markägare med attraktiv tomtmark har därför goda möjligheter att få en inkomst som kan användas till något nyttigt (eller onyttigt).

### **Varför finns det så få tomter till salu i Hedesunda?**

Varför styckas det av så få attraktiva tomter och varför är markägarna överlag ganska passiva? Det är faktiskt inte alltför ovanligt att initiativet till en tomtförsäljning kommer från en köpare som själv sett ut sin tomt. Det finns naturligtvis flera orsaker till detta. En orsak kan vara att man inte vill ha flera människor kring sig eller att man inte vill stöta sig med andra bofasta som berörs.

En annan orsak är att avstyckningen är krånglig, ibland oviss eller rent av omöjlig och kostar dessutom pengar. Dessa sidor syftar till att försöka informera och bena ut en del av krånglet och ovissheten genom ökad kunskap. Kostnaderna kan vi inte göra något åt, men meningen är att utgifterna skall tas tillbaka med överskott vid en försäljning.

## **Sammanfattning av processen vid tomtavstyckning i Hedesunda**

Avstyckning av tomtmark sker vid Lantmäterimyndigheten, Gävle kommun. Lantmäterimyndigheten gör dock i princip ingenting innan Bygg & Miljö vid kommunen gjort en prövning av tomtens lämplighet.

Detta sker via ett förhandsbesked för bygglov för upp till ca tre tomter eller via en detaljplan för flera tomter.

Myndighetsprövningen vid förhandsbesked eller detaljplan omfattar dels frågor om tomtens lämplighet för bostäder och dels om det från allmänna aspekter är lämpligt att stycka av tomtmark för bostäder på platsen.

Tomtens lämplighet för en bostad kan exempelvis avse frågor som väganslutning, radon, vatten- och avlopp och andra frågor som har betydelse för att man skall kunna ha ett vettigt boende på platsen. Med allmänna aspekter menas exempelvis strandskyddsfrågor, naturvård, friluftsliv och kulturmiljö.

När man fått förhandsbesked, eller detaljplanen vunnit laga kraft, är det dags att stycka av tomten. Detta sker, som sagts ovan, vid Lantmäterimyndigheten, Gävle kommun. Nedan följer en mer ingående beskrivning av det prövningar som görs inför och vid en tomtavstyckning.

### **Fastighet**

Med fastighet menas mark som bildar en egen juridisk enhet. En fastighet har en beteckning med ett traktnamn, som oftast är bynamnet, och ett nummer. En fastighetsbeteckning kan t ex vara Gnupträsk 2:9. I dagligt tal är en fastighet ofta en byggnad men i detta sammanhang avses bara ett markområde.

Skulle man stycka av en tomt från Gnupträsk 2:9, som då kallas stamfastighet, skulle den exempelvis kunna få beteckningen Gnupträsk 2:10.

### **Förhandsbesked**

Lantmäterimyndigheten i Gävle kommun ställer i princip krav på att det skall finnas ett förhandsbesked innan avstyckning görs av tomtmark för bostadsändamål.

Ett förhandsbesked är en prövning av om byggande kan tillåtas på den avsedda platsen, det vill säga en lokaliseringsprövning. Bestämmelserna om förhandsbesked och bygglov samt även detaljplan finns i Plan- och Bygglagen (PBL). Prövningen görs vid Bygg & Miljö, Gävle kommun. De faktorer som myndigheten tar hänsyn till är dels allmänna faktorer, som t ex att tomten inte placeras i ett naturskyddat område, och dels faktorer som syftar till att en god bostad kan anordnas på platsen.

Exempel på det senare kan vara att tomter inte tillåts nära kraftledningar eller ladugårdar/stall, eller att det inte går att ordna en vettig utfart till väg. Nedan listas några exempel på faktorer som vägs in i myndighetens bedömning om förhandsbesked kan ges:

Planförhållanden  
Översiktsplan  
Detaljplan

Kulturminnesvårdsprogram  
Övrig värdefull kulturhistoriskmiljö  
Landskapsbild

Skydd av natur och friluftsliv

Riksintresse naturvård  
Riksintresse friluftsliv  
Natura 2000/naturreservat  
Rödlistade arter  
Annan värdefull natur  
Sumpskogsinventering  
Nyckelbiotopsinventering  
Ekologiskt känslig natur i ÖP  
Naturvårdsprogram  
Strandskydd  
Friluftsliv  
Skyddsområde för vattentäkt

Möjligheter att anordna bra boende

Dagvattenhantering  
Dränering  
Vatten och avlopp  
Utfart till väg  
Elförsörjning  
Möjligheter till samhällsservice

Skydd av kulturmiljö och landskapsbild

Riksintresse för kulturmiljö  
Kulturresevat  
Fornminne  
Byggnadsminne

Hälsa och säkerhet

Buller/vibrationer  
Trafiksäkerhet  
Farligt gods  
Radon  
Kraftledning  
Transformatorstation  
Master  
Närhet till djurhållning

Ett beslut om förhandsbesked kan vara förenat med villkor. Detta kan exempelvis gälla att en byggnad skall utföras så att den passar in i kulturlandskapet. Tillståndet är bindande vid prövning av ansökan om bygglov som görs inom två år från dagen för beslutet. Frågor om yttre utformning och placering i detalj prövas i den efterföljande bygglovsansökan.

Kostnaden för ett förhandsbesked uppgår för närvarande till 6 000 kr. Tiden för att få ett förhandsbesked kan uppgå till ca 6 månader.

### **Kan man söka bygglov direkt?**

Står man inför en enstaka tomtavstyckning och vet hur byggnader etc skall anordnas i detalj kan man söka bygglov direkt. Enligt PBL sker lämplighetsbedömningen av om mark skall få användas för bebyggelse vid planläggning eller i ärenden om bygglov eller förhandsbesked.

### **Detaljplan**

En detaljplan är en handling som upprättas för att reglera markanvändningen för bebyggelse eller bevarande inom ett avgränsat område, oftast ett kvarter eller några fastigheter. Planen kan reglera bostadsbebyggelse, vattenområden, industriändamål, naturområde med mera.

Detaljplanen kan vara olika detaljerad. Ibland vill man från kommunens sida gå in och styra mer i detalj hur bebyggelsen ska utformas, till exempel utseende, byggnadshöjd, taklutningar, exploateringsgrad, skyddsbestämmelser med mera. Ibland kan den vara mer flexibel, där det finns möjlighet att använda marken till olika användningsområden som till exempel bostad, handel, kontor.

En detaljplan ska alltid ha en bestämd genomförandetid. Denna kan variera mellan 5 och 15 år. Under denna tid är detaljplanen bindande för markägare och kommunen. Det betyder att kommunen är skyldig att bevilja bygglov för byggnader och anläggningar som följer detaljplanen. Planen fortsätter att gälla även efter genomförandetiden har gått ut.

Detaljplanen består av en plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning, genomförandebeskrivning och fastighetsförteckning. Som underlag för detaljplanen finns ofta ett antal självständiga utredningar, till exempel geoteknisk utredning, arkeologisk utredning, miljökonsekvensbeskrivning m m.

## När behövs detaljplan?

Enligt Gävle kommun skall detaljplan upprättas då fler än ca tre tomter skall bildas. Detta är dock en diffus gräns.

Enligt 5 kap PBL krävs detaljplan vid:

*1 § Prövning av markens lämplighet för bebyggelse och reglering av bebyggelsemiljöns utformning skall ske genom detaljplan för*

*1. ny sammanhållen bebyggelse,*

*2. ny enstaka byggnad vars användning får betydande inverkan på omgivningen eller som skall förläggas inom ett område där det råder stor efterfrågan på mark för bebyggelse, om tillkomsten av byggnaden inte kan prövas i samband med prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked,*

*3. bebyggelse som skall förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang.*

*Första stycket skall tillämpas också i fråga om andra anläggningar än byggnader, om anläggningarna kräver bygglov enligt 8 kap. 2 §.*

*Detaljplan behöver inte upprättas i den mån tillräcklig reglering har skett genom områdesbestämmelser.*

Med ny sammanhållen bebyggelse avses sådan bebyggelse som ställer krav på gemensamma anordningar och/eller behöver få flera krav tillgodosedda i ett sammanhang. Det kan till exempel vara gator eller vatten- och avloppsledningar. En ny enstaka byggnad kan vara en byggnad som leder till miljöstörning eller som kommer att dominera utseendemässigt över den omkringliggande bebyggelsen.

”Ribban” för när detaljplan krävs skiljer sig åt mellan olika kommuner. Det är omständigheterna i det enskilda fallet som avgör.

En detaljplan är en mer formell och kostnadskrävande process än förhandsbesked men ger också markägaren fördelar, exempelvis en fastställd byggrätt. Prövningen omfattar en plan för hur marken skall anordnas som redovisas på en karta. En detaljplan ställs ut offentligt och olika synpunkter samlas in. Därefter antas planen.

Den prövning som sker av områdets lämplighet för bebyggelse, lokaliseringsprövningen, liknar i stora delar prövningen om förhandsbesked. Det finns två nivåer på planförfarandet, enkelt planförfarande och normalt planförfarande.

En detaljplan tar ca 6-9 mån till antagande. Det är exploatören som betalar planen. Kostnaden uppgår minst till 35 100 kr vid ett enkelt planförfarande och minst till 45 100 kr vid normalt planförfarande (2006-års prisnivå). Till detta kommer även kostnader för grundkarta och fastighetsförteckning.

### **Avstyckning**

När man fått förhandsbesked eller laga kraftvunnen detaljplan är tiden mogen att ansöka om avstyckning vid Lantmäterimyndigheten, Gävle kommun. Förutom att den nya fastigheten bildas och får en egen fastighetsbeteckning innefattar detta även frågor om eventuella servitut, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter etc.

Numera kan man begära en inteckningsfri avstyckning d v s eventuella inteckningar i stamfastigheten följer inte med över till den avstyckade fastigheten.

Avgiften för avstyckningen är 15 000-25 000 kr per tomt.

### **Rådgivning innan prövning av förhandsbesked eller detaljplan påbörjas**

Kommunen ställer gärna upp med rådgivning innan den formella prövningen påbörjas. Man har för övrigt även en skyldighet enligt Förvaltningslagen att bistå allmänheten med denna service.

Praktisk innebär detta att Gävle kommun, Bygg & Miljö ger vägledning inför en prövning av förhandsbesked/detaljplan. Helt hopplösa objekt kan gallras bort direkt. Andra objekt kan ändras eller bättre anpassas till de faktorer som vägs in vid prövningen.

Även om man får negativa signaler inför en prövning kan man ändå välja att gå vidare med ett ärende, få ett nej och överklaga, men då bör man även vara medveten om risken för att få nej i sista instans.

### **Strandskydd**

Bestämmelserna om strandskydd finns i miljöbalken. Det generella strandskyddet i Sverige är 100 m. Kring Dalälven har länsstyrelsen bestämt att strandskyddet skall vara 300 m.

Har man planerat att stycka av en tomt innanför denna gräns krävs dispens från strandskyddsbestämmelserna. Prövningsmyndighet för dispens vid förhandsbesked är Gävle kommun, vid detaljplan sker prövningen vid länsstyrelsen. Kostnaden för en dispens är 3 200 kr. Negativa beslut kan överklagas till länsstyrelsen. Om man ansöker om förhandsbesked för en tomt som berörs av strandskyddet behandlas denna fråga per automatik inom ramen för förhandsbeskedet.

För att få dispens krävs särskilda skäl. I bilaga 1 finns en sammanställning av särskilda skäl som har hämtats från Naturvårdsverkets hemsida. Man skall dock inte låta sig skrämmas av dessa krav. En erfarenhet från andra kommuner samt även i de fall då kommunen själv söker dispens är att en viss grad av kreativ anpassning och argumentation kan föra frågan framåt.

### **Exempel på vad som krävs för att ansöka om förhandsbesked/stycka av en tomt**

Det är givetvis bra om man vet hur man har tänkt sig en ny tomt. Likaså att man utnyttjar möjligheten att få råd och synpunkter av kommunen innan man drar igång den formella prövningen (förhandsbesked/detaljplan). Generellt är det bra att ha studerat planer, bebyggelseprogram etc så att man kan anpassa tomten till detta.

I samband med prövning av förhandsbesked/detaljplan är det regel att kommunen begär en översiktlig VA-utredning om det inte finns möjlighet till kommunalt VA. När man senare i processen står inför en bygglovansökan krävs en mer detaljerad beskrivning av hur VA-frågan skall lösas samt tillstånd enligt miljöbalken.

Ligger tomten i ett område där kulturmiljön har höga värden, eller det kan finnas fornlämningar, kan man kontakta kommunantikvarien vid Gävle kommun, kulturmiljöenheten vid länsstyrelsen eller Länsmuseum för rådgivning. En kontakt med dem kan resultera i att de föreslår att en byggnad skall placeras på ett visst sätt på tomten och ha en särskild utformning så att den nya byggnaden passar in i kulturmiljön. I sämsta fall kan de även avråda från en tomt på platsen. Finns fornlämningar i området kan tillstånd komma att krävas av länsstyrelsen för markarbeten.

Motsvarande gäller om tomten ligger i ett område med höga naturvärden. En första kontakt angående naturmiljön sker lämpligen med Kommunekologen vid Gävle kommun, eller med naturvårdsenheten vid länsstyrelsen.

Beroende på förhållandena på platsen kan även andra frågeställningar behöva utredas mer ingående.

En annan faktor som är viktig i sammanhanget är att informera grannarna närmast den planerade tomten. Ofta kan de ha vettiga synpunkter som gör att en planerad tomt kan utformas på bästa sätt för alla. Ibland händer det att grannar kan vara mycket negativa och då måste man väga in detta inför ett beslut att gå vidare.

### **Mer information**

Lagstiftningen återfinns under nedanstående länkar:

Fastighetsbildningslagen.

<http://www.notisum.se/rnp/SLS/lag/19700988.HTM>

Plan- och Bygglagen:

<http://www.notisum.se/rnp/sls/lag/19870010.HTM>

Miljöbalken:

<http://www.notisum.se/rnp/SLS/lag/19980808.htm>

Information från Gävle kommun: <http://www.gavle.se/>

Information från länsstyrelsen: <http://www.x.lst.se/>

### Kontaktpersoner Gävle kommun

Förhandsbesked, bygglov: Bygglovsarkitekt Lars Ericsson, tel 026-178324

Detaljplan: Elisabet Jonsson, tel 026-179618

Lantmäterimyndigheten: Per Nilsson, tel 026-178312

Kulturmiljö: Kommunantikvarie Lena Boox, tel 026-178319

Kommunekolog: Mikael Ekman, tel 026-179426 (åter jan 2007)

Kommunekolog (vikarie): Maria Lind, tel 026-178401