

Björkebacken etapp 3 i Stöpen

Bygganvisningar för friliggande bebyggelse, omgång 1

Dokumenttyp: Informationsfolder
Dokumentet gäller för: 2022-11-30
Diarienummer: MEX.2022.766



Innehållsförteckning

1	Syfte och mål.....	3
2	Hur får jag bygga?	3
2.1	Detaljplanen.....	3
2.2	Fastighetsindelning och utnyttjandegrad	4
2.3	Begränsningar av markens bebyggande	4
2.4	Placering, utformning och utförande.....	4
3	Tips innan du väljer tomt och hustyp.....	5
3.1	Val av tomt	5
3.2	Lär först känna din tomt, välj sedan hus.....	5
3.3	Eller gör tvärtom... ..	5
3.4	Ta tidig kontakt med bygglovsenheten	5
4	Övriga gemensamma förutsättningar.....	6
4.1	Geoteknik.....	6
4.2	Radon	6
4.3	Dagvatten.....	6
4.4	Vegetation	7
4.5	Jordmassor och upplag.....	7
4.6	Anslutningar.....	7
4.6.1	Vatten och avlopp.....	7
4.6.2	El.....	7
4.6.3	Tele och fiber	7
4.6.4	Fjärrvärme	7
4.7	Energiplanera ditt hus	8
4.7.1	Mätning	8
4.7.2	Intern värmedistribution.....	8
4.7.3	Isolering	8
5	Bygglov och bygganmälan.....	9
5.1	Nybyggnadskarta.....	9
5.2	Bygglovshandling	9
5.3	Färdigställandeskydd	9
5.4	Energibalansräkning.....	10
5.5	Kontrollansvarig	10
5.6	Kontrollplan	10
5.7	Husutstakning.....	10
5.8	Vad du får göra utan bygglov.....	10
6	Avgifter och taxor	11
6.1	Vatten och avlopp	11
6.2	El.....	11
6.3	Tele och opto	11
6.4	Bygglov.....	11
6.5	Nybyggnadskarta och husutsakning.....	11
6.6	Lantmäteriförrättning	11
7	Tomtköp	12
8	Kontaktpersoner	12

1 Syfte och mål

Syftet med bygganvisningarna är att kort beskriva det nya området och redovisa en sammanställning av bestämmelser, råd och tips på hur du bör bygga på Björkebacken i Stöpen. Målet är att bygganvisningarna ska vara ett hjälpmedel för dig att tillsammans med övriga husbyggare skapa ett väl sammanhållet bostadsområde och en trivsamt och trygg boendemiljö.

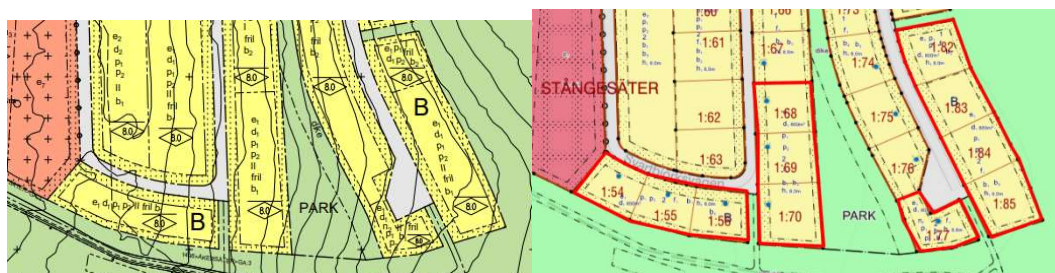
Bygganvisningarna gäller för följande fastigheter (tomter): Stängesäter 1:54, 1:55, 1:56, 1:68, 1:69, 1:70, 1:77, 1:82¹, 1:83, 1:84 och 1:85.

2 Hur får jag bygga?

För att nå målet om ett trivsamt och vackert bostadsområde måste man underordna sig några viktiga principer för gestaltningen. Bebyggelsen har därför givits placerings- och utformningsbestämmelser i syfte att ge området en sammanhållen gestaltning - Alla vill ju ha ett fint grannhus och bo vid en vacker gata!

2.1 Detaljplanen

För området gäller detaljplan för Björkebacken etapp III och IV, antagen av kommunstyrelsen den 6 april 2020. Detaljplanen består dels av en plankarta som redovisar vilka rättigheter och skyldigheter som gäller inom området. Den anger bestämmelser om byggrätter, utformning och placering m.m. Plankartan är ett juridiskt dokument som utgör underlag vid bygglovsprövningen. Därtill finns en planbeskrivning som anger syftet med detaljplanen och förklarar innehållet och redovisar konsekvenser vid ett genomförande av planen.



Figur 1. Detaljplan för Björkebacken etapp III och IV, utsnitt för fastigheterna (tomterna) Stängesäter 1:54, 1:55, 1:56, 1:68, 1:69, 1:70, 1:77, 1:82, 1:83, 1:84 och 1:85. Till vänster plankartan utan fastigheter och till höger plankartan med inlagda fastigheter.

¹ Stängesäter 1:82 är vid upprättandet av detta PM föremål för en planändring som ger den samma planbestämmelser som de andra fastigheterna i kvarteret: Stängesäter 1:83-85.

Nedan redovisas en sammanfattning och förklaring av vad som gäller för den tilltänkta bebyggelsen på Björkebacken. Uppstår oklarheter är det alltid detaljplanekartans bestämmelser som gäller. Ta därför även del av dessa. Detaljplanen kan laddas ned via Skövde kommuns hemsida www.skovde.se/detaljplaner.

2.2 Fastighetsindelning och utnyttjandegrad

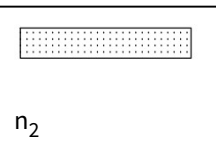
Minsta tillåtna fastighetsarea (tomtstorlek) är 800 kvadratmeter (d_1). Största tillåtna byggnadsarea på en tomt (e_1) är en fjärdedel (25 %) av fastighetsarean.

e_1 & d_1

Räkneexempel:
800 m² tomt ger
200 m²

2.3 Begränsningar av markens bebyggande

Den mark som är punktprickad får inte bebyggas. För Stångesäter 1:77 gäller även för markens anordnade att marken (på fastigheten) ska möta ovankanten på dike i natur- och parkmark (n_2).



2.4 Placering, utformning och utförande

Både modern och traditionell arkitektur är välkommen på Björkebacken. Val av tak- och fasadmaterial är därför fritt. Valet av färgkulör på fasader är också fritt. Kontakta gärna tidigt kommunens bygglovenhet för råd kring hustyp, material och kulörval m.m.

Endast friliggande hus är tillåtna (fril). Högsta tillåtna antal våningar är två (II). Huvudbyggnad (bostadshuset) ska placeras med fasadliv i egenskapsgräns mot entrégatan (p_1). Huset ska placeras minst fyra meter från fastighetsgräns. Garage/carport ska ha sin portfasad placerad minst sex meter från entrégatan och byggnaden ska ligga minst två meter från fastighetsgräns. Detta gäller även garage/carport som är sammanbyggd med huvudbyggnad (p_2).

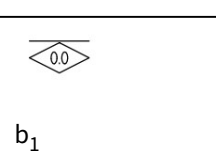
fril

II

p_1

p_2

Huvudbyggnadens nockhöjd får som högst vara åtta meter (tecknet för nockhöjd). För komplementbyggnad (t.ex. garage) är högsta nockhöjd 4,5 meter. I enlighet med den geotekniska utredningen får inte husen byggas med källare (b_1). Samtliga hus ska ha förstärkt dränering.



3 Tips innan du väljer tomt och hustyp

3.1 Val av tomt

Besök området och läs gärna in dig på detaljplanehandlingarna för att få en uppfattning om hur området kommer se ut. Tänk också på att huset ska anpassas efter tomtens egenskaper och beskaffenhet. På plats kan du bilda dig en uppfattning om tomtens befintliga skick, hur det ser ut med lutningar, höjder och väderstreck. Finns det träd eller dylikt på angränsande mark som påverkar solinstrålning etc.

3.2 Lär först känna din tomt, välj sedan hus

Efter att du valt tomt men innan du bestämt dig för vilket hus du vill bygga bör du ta till dig nedanstående råd:

- Besök tomten vid olika tider på dygnet för att skaffa dig en helhetsbild av platsens förhållanden. Gillar du morgonsol eller föredrar du en uteplats i söderläge? Vad ska du ha tomten till? Odling? Lek?
- Bygg med terrängen - inte mot den. Välj en hustyp som harmoniserar med terrängen och utnyttjar tomtens fördelar utan att behöva schakta eller fylla ut.
- Placera huset rätt på tomten, utifrån planbestämmelserna, efter sol/skugga- och vindförhållanden m.m.
- Var finns utsikten?
- Hur/var kan du skapa privata rum i trädgården utan insyn från grannar och förbipasserande?
- Planera för framtiden. Hur/var kan jag bygga till huset?

3.3 Eller gör tvärtom...

Har du redan hittat ditt drömhus så får du göra tvärtom. Leta reda på den tomt som bäst lämpar sig för huset. Att anpassa tomten för mycket efter huset kan bli kostsamt både ekonomiskt och gestaltningsmässigt. Matcha hela tiden dina idéer mot de planbestämmelser som gäller. Hittar du inte tomten för ditt drömhus så kanske du får tänka om helt eller rent av vänta och försöka hitta en annan tomt.

3.4 Ta tidig kontakt med bygglovsenheten

När du börjar känna dig säker på tomt och val av hustyp är du välkommen att kontakta kommunens bygglovsenhet. Där kan du få ytterligare råd inför ditt slutgiltiga val av hustyp mm.

4 Övriga gemensamma förutsättningar

4.1 Geoteknik

Den geotekniska undersökningen, framtagen av Bohusgeo AB 2018-11-07, visar att Björkebacken har ett ytlager (mellan 0,1-1,0 m) med humushaltig silt och sand och lagret därunder utgörs av morän med grusig siltig sand, sandig silt och lerig silt. Grundläggningen bedöms kunna göras på de naturliga jordlagren. Ytlig organisk jord (humushaltig) ska schaktas bort före grundläggningen görs. Följande ska utföras i samband med grundläggningen av byggnaderna:

- Otjänliga massor (exempelvis humushaltiga massor) schaktas bort och ersätts med friktionsjord av material typ 2 (enligt AMA 17) eller bättre.
- Packning av fyllning utförs enligt AMA 17.
- Schaktbottenbesiktning skall alltid utföras av geotekniskt sakkunnig.
- Grundläggning utförs så att mindre sättningsskillnader kan accepteras inom byggnaden. Grunden ska göras styv så att lasterna kan omfördelas i konstruktionen.
- Vintertid (vid kall väderlek) ska schaktbotten skyddas mot tjäle.
- Byggnaderna ska förses med förstärkt dränering.

För mer information, se detaljplanens bilaga B.

I planområdet har vegetationstäckets tagits bort.

På tomterna Björkebacken 1:68, 1:69, 1:70, 1:82, 1:83, 1:84 och 1:85 är massor tillförda. De massor som tillförts är jämförbara med de massor som finns på platsen. Marken har även packats och det finns två packningsprover per tomt.

4.2 Radon

Markradonhalten har uppmätts till mellan 18 till 52 Bq/kg, och klassas preliminärt som normalradonmark eller högradonmark. I samband med byggandet bör kompletterande mätningar utföras på schaktbotten och/eller på tillförda massor som exempelvis makadam m.m.

4.3 Dagvatten

När naturmark tas i anspråk för bebyggelse förändras vattenbalansen. Dagvattenhanteringen inom området sker idag via infiltration, ytlig avrinning, djupdränering och dagvattenledningar. Det finns tre naturliga avrinningsområden som avrinner mot öster. Det bedöms olämpligt med

lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) på grund av periodvis höga grundvattennivåer, mättade förhållanden och markens lutning.

4.4 Vegetation

Välj gärna träd och vegetation som är anpassade efter läget på tomten, jordmånen, höjd och skuggverkan. Du bör inte plantera träd, exempelvis poppel och pil, vars rötter söker sig till och kan skada dina dräneringsledningar. Du bör även undvika att plantera träd med kraftig rotskottsbildning (poppel, rönnsumak osv.) nära fastighetsgränsen eftersom dessa lätt kan sprida sig till grannen.

4.5 Jordmassor och upplag

Du ansvarar som byggherre/fastighetsägare för borttransport av eventuella jordmassor som inte behövs för tomtens planering. Det krävs särskilt tillstånd från enhet mark och exploatering vid sektor samhällsbyggnad för att använda kommunal mark för upplag.

4.6 Anslutningar

Ditt hus måste anslutas till olika system för att få nödvändig tillgång till vatten och avlopp, el, tele och fiber.

4.6.1 Vatten och avlopp

Alla fastigheter i Björkebacken måste anslutas till det kommunala VA-nätet. Efter servisanmälan kommer anslutningsavgift att tas ut och anslutning ordnas. Anvisad förbindelsepunkt för fastigheten redovisas på nybyggnadskartan, se mer under Nybyggnadskarta.

4.6.2 El

Nya byggnader försörjs med el från Vattenfalls ledningsnät.

4.6.3 Tele och fiber

Fastigheter inom planområdet kommer fiberanslutas till Skövde Stadsnät. Anslutning ingår i försäljningspriset för småhustomter till tomtkän.

4.6.4 Fjärrvärme

Det finns för tillfället ingen möjlighet att ansluta till det fjärrvärmenät Skövde Energi har i Stöpen.

4.7 Energiplanera ditt hus

En villa har normalt en livslängd på 50 år eller mer. Under livslängden utgör driftkostnaden normalt cirka hälften av husets totala livscykelkostnad. Den andra hälften består av byggkostnad, finansiering samt om- och tillbyggnadskostnader. Det innebär att det troligtvis finns långsiktiga vinster i att bygga energisnålt, även om det kanske innebär en högre byggkostnad.

Innan du väljer system för uppvärmning, ventilation samt typ av isolering, dörrar och fönster m.m. rekommenderas att kontakt tas med kommunens energi- och klimatrådgivare för att få mer råd och aktuell information (se [Skövde kommun/Miljö & hållbarhet/Energi- och klimatrådgivning](#)). Rådgivaren kan även ge förslag på olika krav du kan ställa på din husleverantör för att kunna sänka dina driftskostnader.

Glas i dörrar och fönster kan ha väldigt olika egenskaper. Glas kan t.ex. reflektera solljus men släppa in värme eller tvärtom. Glas kan också ha väldigt olika värmeledningsförmåga, och därför är det viktigt att titta på hela konstruktionen.

4.7.1 Mätning

Byggnadens energianvändning ska kunna läsas av. Avläsning ska göras lättillgänglig för dig som fastighetsägare. Det är viktigt att du kan styra och reglera värmen i huset efter olika behov. Det ger både ett bättre inomhusklimat och kan hjälpa dig att spara pengar.

4.7.2 Intern värmedistribution

I enbostadshus används vanligtvis vattenburen värme, antingen i golvslingor eller i radiatorer. Det finns krav på att du ska kunna styra och reglera värmen i huset efter olika behov.

4.7.3 Isolering

Vid projektering av byggnaden behöver man genom beräkning kontrollera att den kommer fylla kravet på god energihushållning. Det är viktigt att huset blir tätt så det inte läcker fuktig luft ut i vägg- eller takkonstruktionen.

5 Bygglov och bygganmälan

5.1 Nybyggnadskarta

För att kunna planera husbygget behövs detaljerade uppgifter om tomtens utformning, vilka bestämmelser som gäller, anslutningspunkter för vatten- och avloppsledningar med mera samt höjder på angränsande väg, park-/naturmark och grannfastigheter. Dessa uppgifter sammanställs på en nybyggnadskarta.

Nybyggnadskartan är ett projekteringsunderlag och utgör situationsplanen för bygglovet. Utifrån kartan kan byggnadernas läge på tomten redovisas noggrant. En nybyggnadskarta är därför en förutsättning för bygglovhanteringen. Kartan beställs hos den kommunala lantmäterimyndigheten i Skövde. Beställningen görs med fördel via e-tjänst eller via blankett som laddas ner från kommunens hemsida: [Skövde kommun/Bygga & bo/Kartor, mätning och lantmäteri/Nybyggnadskarta](https://www.skovde.se/Bygga-och-bo/Kartor-och-lantmaterier/Nybyggnadskarta).

5.2 Bygglovshandling

Innan du startar bygget ska du ha ett beviljat bygglov. Därtill behöver du ha ett särskilt startbesked för att få börja bygga. För att få ett startbesked behöver du redovisa byggnadens tekniska utförande samt en kontrollplan. För att vi ska kunna fatta de olika besluten på ett snabbt och effektivt sätt så behöver vi bra handlingar/ritningar, d.v.s. fackmannamässigt upprättade.

Din ansökan ska innehålla:

- Ifylld ansökningsblankett med uppgift om certifierad kontrollansvarig.
- Måttsatt situationsplan i skala 1:500, inritad på en kopia av nybyggnadskartan
- Planritning i skala 1:100
- Fasadritning i skala 1:100 (inkl. befintlig marklinjer)
- Sektionsritning i skala 1:100
- Markritning som redovisar uppfyllnader och markhöjder

Ansökan görs med fördel via e-tjänst från kommunens hemsida: [Skövde kommun/Självservice/Bygga, bo och miljö](https://www.skovde.se/Sjalvservice/Bygga-och-bo). På samma ställe finns vanliga blanketter att ladda ner för egen utskrift. Det går även att beställa blanketter från bygglovsenheten via Skövde kommuns kontaktcenter.

5.3 Färdigställandeskydd

Ett färdigställandeskydd är en försäkring eller en bankgaranti som är tänkt att hjälpa byggherren i egenskap av konsument om entreprenören till exempel gått

i konkurs eller av annan anledning inte kan fullgöra sina åtaganden. Ett färdigställandeskydd ska enligt lag finnas vid en nybyggnad.

5.4 Energibalansräkning

Förutom att det finns krav på byggnadens energianvändning så ställs också krav på en minsta godtagbar värmeisolering för byggnaden, krav på värme-, kyl- och luftbehandlingsinstallationer, krav på effektiv elanvändning och på installation av mätsystem för uppföljning av byggnadens energianvändning. Byggnadens energianvändning redovisas enklast genom en energibalansberäkning.

5.5 Kontrollansvarig

Du måste anlita en kontrollansvarig som din (byggherrens) högra hand både mot kommunen och mot entreprenörerna. Den kontrollansvarige ska dessutom se till att kontrollplanen följs och blir ifylld allt eftersom byggnationen färdigställs.

5.6 Kontrollplan

Förslag till kontrollplan ska finnas framtagen till det tekniska samrådet som visar hur du (byggherren) har tänkt att genomföra besiktningar och prov m.m. för att huset ska uppfylla de tekniska egenskapskraven.

5.7 Husutstakning

Innan du börjar bygga ditt hus måste byggnadernas läge stakas ut. Mer information om husutstakning och beställningsblankett hittar du på Skövde kommuns hemsida www.skovde.se/bygga-bo/lantmaterim/matningservice

5.8 Vad du får göra utan bygglov

I anslutning till bostadshuset får du utan bygglov utföra ett antal åtgärder, bl.a. Friggebodar och Attefallshus. Observera att inga bygglovsbefriade åtgärder får göras närmare än 4,5 meter från kommunens mark. De får heller inte uppföras förrän bostadshuset har ett slutbesked. Mer information om vad du får göra utan bygglov finns på kommunens hemsida Skövde kommun/Bygga & bo/ Bygga, riva eller förändra/När behöver jag bygglov?. Ytterligare information finns hos Boverket, se www.boverket.se.

6 Avgifter och taxor

Redan i byggets inledningsskede uppstår kostnader för dig som bygger. Dessa utgörs av olika avgifter som ska täcka de kostnader kommunen och andra parter har haft för områdets utbyggnad.

6.1 Vatten och avlopp

Avgift för anslutning till kommunens vatten- och avloppssystem ingår inte i tomtpriset. Anslutningsavgift tas ut enligt gällande VA-taxa (se [Skövde kommun/Trafik & infrastruktur/Vatten och avlopp/Taxa och bestämmelser](#)). Denna baseras bland annat på tomtens storlek.

6.2 El

Kontakta Vattenfall för mer information (se www.vattenfalleldistribution.se/).

6.3 Tele och opto

Kontakta Skövde Stadsnät för mer information eller läs på kommunens hemsida: [Skövde kommun/Trafik & infrastruktur/Bredband/Skövde stadsnät](#).

6.4 Bygglov

Kostnaden för bygglov och startbesked ingår inte i tomtpriset. Denna baseras på våningsplanens sammanlagda yta, den s.k. bruttoarean (BTA) samt eventuell carport, balkonger, skärmtak etc. s.k. öppenarea (OPA). Mer information finns på kommunens hemsida [Skövde kommun/Bygga, riva eller förändra/Avgifter vid byggnation 2022](#).

6.5 Nybyggnadskarta och husutstakning

Kostnaden för nybyggnadskarta och husutstakning ingår inte i tomtpriset. Denna kostnad varierar beroende på byggnadsarea och antal punkter (hörn på byggnaden).

6.6 Lantmäteriförrättning

Kostnad för lantmäteriförrättning (avstyckning) för fastigheter enligt föreslagen fastighetsgräns på plankartan ingår i tomtpriset. Vid avstyckning utöver föreslagen fastighetsgräns, kontakta det kommunala lantmäteriet.

7 Tomtköp

Du reserverar den aktuella tomten under fyra veckor. Innan reservationstiden har gått ut ska handpenning betalas. Handpenningen motsvarar 10 % av köpeskillingen. Uppfylls inte detta villkor återkallar kommunen reservationen. När fakturan är betald ska köpeavtal tecknas inom två månader. Normalt löses avtalsskrivningen via post men om så önskas kan fysiskt möte arrangeras.

Efter att köpeavtalet är påskrivet av båda parter är tomten reserverad i ytterligare nio månader ifrån avtalets datum för undertecknande. Före utgången av dessa månader ska beviljat bygglov kunna uppvisas. Således måste bygglov sökas i god tid så att beslutet hinner tas innan de nio månaderna gått.

När ditt bygglov är beviljat ska resterande 90 % utav köpeskillingen betalas. Inbetalningen ska ske inom 30 dagar. Uppfylls inte dessa villkor har kommunen rätt att häva köpeavtalet och återbetala 90 % av den inbetalade handpenningen. När köpeskillingen är betald i sin helhet ska kommunen utfärda ett köpebrev. När du har fått köpebrevet har du tillträde till tomten. Då kan du söka lagfart för fastigheten vilket innebär att ditt ägande skrivs in i fastighetsregistret. Du ska inom två år, räknat från köpeavtalets undertecknande, ha färdigställt ditt hus.

För upprättande av köpeavtal och köpebrev kontaktar du Maria Toftby på Skövde kommun, Sektor samhällsbyggnad, via e-post maria.toftby@skovde.se eller på telefon 0500 - 49 86 38.

8 Kontaktpersoner

Vid frågor och beställning av underlag m.m. är du välkommen att ta kontakt med nedanstående personer. Samtliga är anställda vid Sektor samhällsbyggnad, Skövde kommun.

Tomtförsäljning:	Maria Toftby 0500 - 49 86 38
Nybyggnadskarta:	Anna-Lena Nilsson 0500 - 49 81 38 Linda Axelsson 0500 - 49 87 36
Utsättning av hus :	Anna-Lena Nilsson 0500 - 49 81 38 Andrew Hellon 0500 - 49 81 34
Planfrågor :	Anna Olsson 0500 - 49 80 51