

Bygga, bo
och miljö

Viktigt att veta om att köpa villatomt av Kalmar kommun



Kalmar kommun

kalmar.se

All information i denna broschyr är viktig, men var extra uppmärksam på stycken med röda utropstecken.

I denna broschyr är fastighet och tomt samma sak.



Innehåll

Inför tomtköpet	4
Din tid och ditt engagemang	4
Finansiering.....	4
Välj ett hus som passar tomten	4
Vad du får bygga	4
Så stor är tomten	5
Anläggningsavgift för vatten och avlopp	6
Marken i våra villaområden.....	6
Vänta med att boka hus!.....	7
Tacka ja till att köpa tomt	8
Ansök om bygglov.....	8
Nybyggnadskarta och gatuhöjder.....	9
Beslut om bygglov.....	10
Tillträd och sök lagfart.....	11
Startbesked	11
Bostadshuset ska vara klart inom två år	11
Börja anlägga och bygga	12
Tomtgräns	12
Markarbeten på tomten	13
Husutsättning.....	13
Vatten och avlopp.....	14
El, fiber och fjärrvärme	15
Arbetsplatsbesök av byggnadsinspektör.....	16
Ta hand om regn och smältande snö - dagvatten	16
Höjden på din tomt	16
Gator ska hållas framkomliga	17
Slutsamråd.....	17
Slutbesked	17
Möte med gatumark.....	17
Plantera häck och träd.....	18
Nya områden kan ta tid	18
Mer information.....	19

Inför tomtköpet

Din tid och ditt engagemang

Det är ett nöje att planera för ett nytt hem. Samtidigt krävs ett stort engagemang och en hel del tid och tanke för att det ska bli riktigt bra. Många val är svåra att göra om i efterhand, så var ute i god tid och ta dig tid till planeringen.

Ett hållbart boende som varar

Tänk långsiktighet för både ditt hus, din trädgård och dig själv! Några tips är att välja klimatsmarta och effektiva energi- och värmesystem och kloka och rena material utan gifter. I stället för underhållsfria engångsmaterial som byts ut efter en tid kan du välja långsiktiga material och göra en underhållsplan. Bädga för goda vanor med ett lättillgängligt väderskydd för cyklar.

Du är varmt välkommen att höra av dig till kommunens energirådgivare som kan ge dig tips och råd gällande exempelvis värmesystem, solenergi och energibesparande åtgärder – investeringar som kan bli bra för både klimatet och din ekonomi. Tjänsten är kommersiellt obunden och kostnadsfri. Klicka dig in på kalmar.se/energiradgivning för kontakt och bokning.

Välj ett hus som passar tomten

Alla hus passar inte på alla tomter. Under tiden som du letar efter en tomt är det bra om du försöker hitta några husmodeller som kan vara bra alternativ eller att du förbereder en önskelista till en arkitekt.

Innan vi börjar sälja tomter finns belysningsstolpar, elskåp och liknande fasta föremål på plats i våra villaområden. Ta hänsyn till dem när du väljer vilka tomter du kan vara intresserad av, speciellt när du funderar på placering av hus och även garage/carport så att inte några fasta föremål till exempel kommer att hindra dig från att köra in på din uppfart. Kommunen kommer inte att betala för att flytta några fasta föremål.

Att tänka på:

- Jag vet att inga fasta föremål kommer att hindra min uppfart.

Vad du får bygga

För varje bostadsområde finns en detaljplanen som styr vad mark- och vattenområden får användas till. Detaljplanen kan också styra var på tomterna du får bygga och i vissa fall hur byggnaderna ska se ut med till exempel höjder, storlek, antal våningar och taklutningar. I detaljplanen kan du också se vilka bestämmelser som gäller för markområdet intill och vilka områden som allmän plats så som till exempel gator, natur och park.

Du bestämmer själv vilket husföretag du vill anlita eller om du vill bygga ditt hus på egen hand.

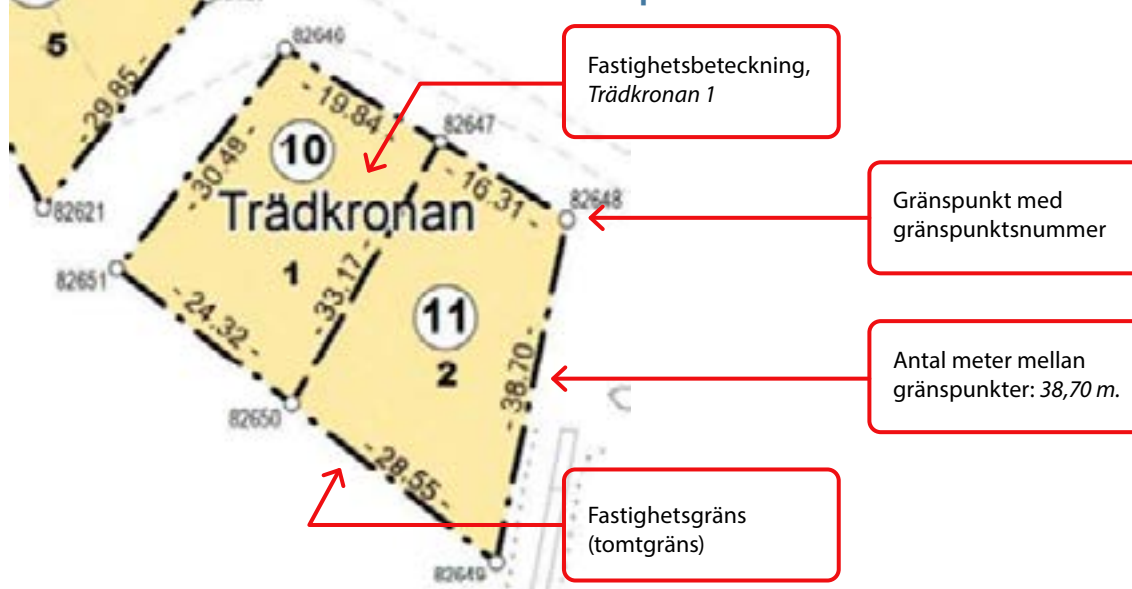
Att tänka på:

- Detaljplanen är läst, jag vet vad jag kan bygga, vad marken intill ska användas till och vad grannar får bygga.

Så stor är tomten

I förrättningsakten finns tomtens mått, storlek och information om det är någon annan som har rätt att använda tomten. Det kan till exempel handla om att ha en ledning på en del av tomten, rätt att köra på en väg eller utföra underhåll på en egen byggnad som står nära tomtgränsen. Det är viktigt att känna till, eftersom det kan påverka vad du får och inte får lov att göra på den delen där rättigheten finns.

Anlägningsavgift för vatten och avlopp



Bilden visar en del av en karta i en förrättningsakt.

Att tänka på:

- Jag har läst förrättningsakten så jag vet tomtens mått och storlek, och om någon har en rättighet.

I priset för tomterna ingår oftast anslutningsavgift för vatten och avlopp för ett

bostadshus. Om du vill ha ytterligare byggnader, som exempelvis ett attefallshus, inkopplat till vatten och avlopp, tillkommer ytterligare avgift för den extra byggnaden.

Marken i våra villaområden

Ofta finns översiktliga geotekniska undersökningar för våra villaområden. Undersökningarna beskriver hur marken ser ut och vad den består av. Undersökningarna visar bara hur marken är precis i varje borrhål och en sakkunnig geotekniker gör sedan bedömningar om omkringliggande mark utifrån resultatet i varje borrhål.

I vissa områden har kommunen fyllt upp tomterna för att höja marknivån. I så fall finns dokument om hur det gått till som du får läsa innan du väljer tomt. Tomterna kan behöva fyllas upp mer för att nå en bra nivå för ett hus, det ordnar och bekostar du själv som köpare i så fall. Det kan finnas en hög med matjord på tomten och den ingår i så fall i köpet, läs mer om det nedan under rubriken [Markarbeten på din tomt](#). Om tomten istället behöver schaktas ur för att nå en bra nivå får du själv ordna med att forsla bort jordmassor som du inte behöver till en tillåten plats.

Lämna gärna undersökningar och dokumenten om markförhållandena till din arkitekt, husleverantör, markanläggningsfirma eller annan sakkunnig. Bjud också gärna in till att träffa dem på plats i villaområdet - allt för att du ska få så bra underlag i ditt val av tomt och även rättvisande kostnadsuppskattningar.

Oavsett om marken är förberedd med till exempel uppfyllnad eller inte så kan du behöva göra ytterligare undersökningar för att vara säker på vad som finns under markytan och vad som behöver göras för att få en bra grundläggning för ditt hus. De undersökningarna får du själv bekosta. Kalmar kommun kommer inte att ersätta dig för några kostnader om ditt bygge blir dyrare på grund av oväntade markförhållanden.

Att tänka på:

- Jag förstår de geotekniska handlingarna och är trygg med att mitt hus går att bygga på tomten.



Vänta med att boka hus!

Även om du redan nu har hittat ditt drömhush, vänta med att skriva avtal med husleverantör eller annan entreprenör tills ditt bygglov har beviljats och annonserats i Post- och Inrikes Tidningar utan överklagan. Det är först då du verkligen kan anta att huset går att bygga på tomten.

Din husleverantör kan vilja teckna avtal med dig för att till exempel hjälpa dig med din bygglovsansökan. Om du tecknar ett sådant avtal är det bra om det står i villkoren att du till exempel bara är bunden till husköpet om ditt bygglov får laga kraft och du har tillträtt tomten.

Placering av huset

Belysningsstolpar, elskåp och liknande finns på plats när du köper din tomt. Ta hänsyn till dem och var noga med att anpassa din uppfart så att inte något hindrar dig från att köra in på uppfarten. Tänk också på att placera huset så att du får sol och skuggning där du vill ha det, oavsett om du önskar kvällssol på uteplatsen eller maximalt med skugga i sovrummet under heta sommarperioder. Skänk även trädgårdens gröna rum en tanke redan nu, så att du kan trivas bra i din trädgård år efter år.

Att tänka på:

- Jag vet att inga fasta föremål kommer att hindra min uppfart.



Tacka ja till att köpa tomt

När du bestämmer dig för att köpa en tomt skriver vi tillsammans under ett köpekontrakt. Kommunen har ett standardkontrakt med villkor för köpet. Några särskilda villkor är att ditt bygglov måste fått laga kraft och du ska tillträda tomten inom sex månader från kontraktsdagen, bygga klart huset inom 2 år från tillträdesdagen och att du innan dess inte får sälja vidare tomten. Om du inte är klar med huset eller om du säljer tomten så kan du behöva betala vite.

Inom några dagar efter att vi undertecknat köpekontraktet betalar du handpenningen som är 10 procent av tomtens pris.

Att tänka på:

- Köpekontraktet är undertecknat.
- Handpenningen är betald.

Ansök om bygglov

Inom sex månader efter att vi undertecknat köpekontraktet behöver bygglov för ditt bostadshus få laga kraft. Om din bygglovsansökan är komplett och följer detaljplanen behöver bygglovshandläggaren två månader för handläggning. Det innebär alltså att du behöver lämna in din bygglovsansökan senast fyra månader efter kontraktsdagen. Om du ska bygga ett lösvirkeshus kan det vara bra att lämna in din ansökan tidigare än så.

Du som ska bygga nytt hus behöver en kontrollansvarig. Den kontrollansvarige ska vara certifierad och ha en självständig ställning och får inte vara sammankopplad med till exempel ditt husföretag. Din kontrollansvarige ska medverka till att ditt projekt uppfyller kraven i bygglagstiftningen. Den kontrollansvarige ska också bland annat hjälpa dig att ta fram ett förslag till kontrollplan, se till att kontrollplanen följs, vara med vid det tekniska samrådet, besiktningar och andra kontroller samt skriva ett utlåtande som ska vara underlag för byggnadsnämndens slutbesked. Certifierade personer finns presenterade på boverket.se.

Du, din husleverantör eller arkitekt söker bygglov för ditt hus. Bra information om bygglov finns på kalmar.se/bygglov.

Att tänka på:

- Bygglovsansökan är inskickad.
- Kontrollansvarig är anlitad.



Nybyggnadskarta och gatuhöjder

För att söka bygglov behöver du en nybyggnadskarta. Kartan beställer du eller din husleverantör hos Kalmar kommun. Mätingenjörer åker sedan till tomten och

Beslut om bygglov

Du kommer att få ett meddelande om ifall din ansökan om bygglov beviljas eller avslås. Om din ansökan beviljas kommer beslut och handlingar annonseras i Post- och Inrikes Tidningar. Om ingen sakägare överklagar ditt bygglov inom fyra veckor anses bygglovet få laga kraft och du kan tillträda tomten.

Att tänka på:

- Mitt bygglov har beviljats och fått laga kraft.

Tillträd och sök lagfart

När bygglovet anses fått laga kraft tillträder du tomten och vi skriver under ett köpebrev. Du betalar då bland annat resterande del av tomtens pris och fastighets-skatten för den del av året som är kvar. Du som köpare behöver därefter söka lagfart för att bli inskriven i fastighetsregistret som ägare. Du, eller banken om de hjälper dig med det, skickar då det undertecknade köpebrevet tillsammans med en kopia på köpekontraktet till Lantmäteriets fastighetsinskrivning. Du har bara tre månader på dig att skicka din ansökan. I samband med att du söker lagfart betalar du bland annat 1,5% av tomtens pris i stämpelskatt.

Att tänka på:

- Jag har betalat in tomtpriset.
- Jag har sökt lagfart.





Startbesked

Innan du kan börja bygga måste du få ett startbesked av din bygglovshandläggare. Ibland behövs ett tekniskt samråd innan du kan få det. Då går du, tillsammans med bland annat din bygglovshandläggare, igenom hur arbetet kommer att planeras och organiseras. Om ett tekniskt samråd behövs får du information om det i bygglovsbeslutet.

Bostadshuset ska vara klart inom två år

Efter tillträdesdagen har du, enligt vårt köpekontrakt, två år på dig att bygga klart ditt bostadshus och få ett slutbesked som betyder att huset får tas i bruk. Om bostadshuset inte är färdigt inom den tiden har kommunen som säljare rätt till vite. Även ett interremistiskt slutbesked, som visar att bostadshuset inte är helt klart men ändå går att bo i, går bra. Du bygger i så fall klart det sista i huset efter de två åren. Det kan även handla om att bygga färdigt andra byggnader, till exempel garage, efter att de två första åren passerat. Du måste dock ändå vara klar med allt i ditt beviljade bygglov inom den tiden som anges i ditt beslut om bygglov.

Att tänka på:

- Behövs tekniskt samråd?
- Jag har fått startbesked.

Börja anlägga och bygga

Tomtgräns

Fastighetsgränser med tillhörande gränsmarkeringar visar fastighetens utbredning på marken och är viktiga för dig att känna till. I förrättningsakten finns information vilka gränsmarkeringar som finns markerade på plats. Oftast är de järnrör, men förekommer också som till exempel spik i asfalt och dubb i sten. Gränsmarkeringarna är utplacerade av Lantmäterimyndigheten och dessa ska du vara rädd om. Du får aldrig rubba, flytta eller kapa en gränsmarkering – det är olagligt och straffbart. För att du lättare ska hitta dina gränsmarkeringar finns ofta en träkäpp placerad intill gränsmarkeringen. I nya områden väntar man ibland med att markera gränserna tills alla markarbeten är klara eftersom markeringarna annars kan försvinna i samband med att man gräver på tomten. Husutsättning (se nedan) går bra att göra utan att tomtgränserna är markerade.

Det är viktigt att du hittar din fastighetsgräns eftersom du inte får göra något på marken utanför den. Om du inte hittar fastighetens gränsmarkeringar kan stadsingenjörsverksamheten mot en kostnad göra en gränsvisning i samband med husutsättningen.



Gränsmarkering med järnrör i mark

Att tänka på:

- Mina gränser är markerade på plats och jag har hittat dem.

Markarbeten på tomten

När du har tillträtt din tomt och fått startbesked för ditt bygglov kan du börja göra markarbeten. Inför grundläggning av ditt hus behöver marken förberedas. Buskar, sly, stenar, bumlingar, rötter och annat som finns på tomten tar du själv bort och tar hand om. Rötter räknas som farligt avfall och ska köras till deponi. De träd som finns på tomten tas i regel ner av kommunen innan tomten säljs. Om det finns träd kvar kan du välja att spara dem. Träd kan ibland vara skyddade och det står i så fall i detaljplanen. För att fälla skyddade träd krävs marklov som du ansöker om hos kommunen.

Vid grundläggning av huset kan du behöva gräva ur eller fylla upp marken. Det är du själv som står för detta arbete. Kommunen förbereder aldrig för grundläggning av ditt hus. Det kan finnas en jordhög placerad på din tomt. Det är matjord som är oharpad, det vill säga inte behandlad eller rensad, och lämplig för grovplanering av tomten efter att du har byggt klart ditt hus. Ovan den oharpade matjorden behövs ett lager dressjord eller liknande innan grässådd eller plantering. Vi har lagt matjorden på tomten för att du ska slippa köra dit egen jord. Märk väl - jorden kan inte användas under byggnader, stenläggningar eller liknande, och den måste antingen användas när tomten iordningsställs eller köras från tomten. Matjorden får inte ligga kvar som en hög eller kulle på tomten.

När markarbeten görs och maskinerna är på plats kan det vara smidigt att också till exempel förbereda för eventuell tomtdränering, plantering av häckar, rabatter och träd. Även här kan du ge klimatet en extra skjuts i rätt riktning - ju mer växtlighet i din trädgård, desto mer koldioxid och vatten binds upp. Det är bra för miljön och bra för huset vid ösregn. Beroende på vilka växter du väljer kan även den biologiska mångfalden öka och viktiga pollinatörer trivas extra bra hos dig.

Schaktmassor som blir över vid schaktningsarbeten på fastigheten är tomtköparens ansvar. Tänk därför på att avtala med dina entreprenörer om hur de ska hanteras. Massorna kan köras till deponi eller användas till utfyllnad i andra projekt om det är möjligt. Detta sker i så fall på tomtköparens bekostnad.

Husutsättning

För att husets placering ska stämma med bygglovet ska husets grund markeras i varje hörn eller vinkel inför grundläggningsarbetet, så kallad utsättning. En husutsättning innebär att personal från stadsingenjörsverksamheten eller annat behörigt företag som utför mättjänsten kommer ut till fastigheten och markerar var huset ska byggas. Det vanliga är att det först sker en grovutsättning som används som hjälp för att bereda marken. Därefter sker en finutsättning inför själva byggnationen.

Att tänka på:

- Grovutsättning är beställd.
- Grovutsättning är utförd.



Exempel på husutsättning där husets grund markeras i varje hörn eller vinkel.

Det är viktigt att grundläggning och byggnation av hus sker enligt de höjder som är beviljade i bygglovet.

Att tänka på:

- Finutsättning är beställd.
- Finutsättning är utförd.

Vatten och avlopp

Kalmar Vatten AB försörjer stora delar av kommunen med vatten, och tar emot spillvatten (avloppsvatten) och dagvatten. Dina förbindelsepunkter för vatten, spillvatten och dagvatten finns intill din tomtgräns. Du ansvarar för och anlägger dina ledningar fram till denna punkt. Ett tips är att upprätta en ritning på hur ledningarna anläggs på din tomt för framtiden. Vid eventuella problem med dina ledningar i framtiden kan det vara bra att enkelt kunna nå dem.

Att tänka på:

- Ritning med läge för alla ledningar på tomten är klar.

El, fiber och fjärrvärme

I kommunen transporteras el av bland annat Kalmar Energi och E.on. Bolagen är verksamma inom olika delar av kommunen. På respektive bolags webbplats kan du hitta information om pris för en ny anslutning.

Flera företag på marknaden erbjuder fiber. Leveranstiden kan ibland vara ganska lång och priserna varierande. Det är därför klokt att redan i början av byggprocessen ta reda på om fiber är utbyggt i området och när, samt till vilket pris, installation i så fall kan göras. Prata med den operatör som du är intresserad av att anlita.

Kalmar Energi Värme AB äger kommunens fjärrvärmenät. Kontakta dem för att höra om din möjlighet att ansluta ditt hus till fjärrvärme.

Det är bra att upprätta en ritning över ledningarnas placering på din tomt för framtiden. Vid eventuella problem med dina ledningar i framtiden kan det vara bra att enkelt kunna nå dem.

Arbetsplatsbesök av byggnadsinspektör

När bygget pågår kan du få ett besök av en byggnadsinspektör. Inspektören kontrollerar då att bygget följer kontrollplanen, det givna bygglovet och att inget uppenbart är felaktigt i förhållande till bygglagstiftningen.

Att tänka på:

- Arbetsplatsbesök är genomfört.



Ta hand om regn och smältande snö - dagvatten

Du ska i första hand ta hand om ditt dagvatten på din tomt så att vattnet rinner ner (infiltreras) i marken, eller för all del spara det för att vattna dina växter. Om tomten är inom Kalmar Vattens verksamhetsområde för dagvatten ingår anslutningsavgiften i köpeskillingen för tomten. Dagvatten som inte infiltreras i marken eller tas om hand på din tomt kan du istället leda till förbindelsepunkten vid tomtgräns. Om tomten inte är inom verksamhetsområde för dagvatten ansvarar du själv för omhändertagande av dagvattnet. Då kan du behöva anlägga en stenkista. Du får inte låta dagvatten rinna från din fastighet in på annan fastighet. Om din tomt är högre än grannens behöver du ordna någon form av möjlighet för vattnet att stanna på din tomt, till exempel i ett makadamdike. Det gäller även om du har kommunens allmänna platsmark, som till exempel natur, park eller gata, som granne.

Att tänka på:

- Jag vet hur jag kan spara mitt dagvatten.
- Jag har ordnat lösning om min tomt är högre än grannarna.

Höjden på din tomt

Du behöver själv fylla upp eller schakta ur din tomt till en lämplig nivå för att huset ska hamna på rätt höjd över gatan och stämma enligt höjden i bygglovet. Om din tomt blir högre än marken runt omkring behöver du, förutom att ta hand om ditt dagvatten, även ordna och bekosta en lämplig lösning med slänt, stödmur eller annan anordning som avslut på din tomt. En stödmur kan du behöva söka bygglov för. Det är viktigt att du bara gör åtgärder inom din egen tomt. Övrig mark (andra grannars mark, gaturum, naturmark eller park) ska lämnas orörd. Kommunen kommer inte ordna eller bekosta en lösning för tomter som inte är sålda. När du bygger nytt hus anger du den höjd som du vill ha på tomten i din ansökan om bygglov. Om du sedan vill ändra höjden på din tomt kan du behöva söka marklov.

Att tänka på:

- Jag vet hur jag ska ordna min tomt om den är högre än grannens.

Gator ska hållas framkomliga

När ditt hus ska byggas kan lastbilar komma med stora leveranser som ska lastas av. Dessa får då inte hindra trafiken på allmänna gator. Framkomligheten för övrig trafik på gatan får inte heller hindras. Om du behöver använda en stor del av gatan behöver du söka tillstånd hos kommunen och eventuellt polisen för det.

Att tänka på:

- Min husleverantör vet att gator ska hållas fria.
- Jag har tillstånd om jag behöver använda stor del av gatan.

Slutsamråd

När byggnationen är genomförd hålls i vissa fall ett slutsamråd som sker på byggplatsen tillsammans med en byggnadsinspektör, kontrollansvarig och dig som byggherre. Då går man bland annat igenom kontrollplanen samt utlåtandet från kontrollansvarig. Dessutom kontrolleras att allt är utfört enligt bygglovet.

Att tänka på:

- Slutsamråd är genomfört.

Slutbesked

Innan du får flytta in, eller börja använda det du byggt, behöver du ett slutbesked. Det är ett beslut och godkännande från byggnadsnämnden om att det du byggt nu får tas i bruk och användas.

Att tänka på:

- Slutbesked är klart, jag får flytta in!



Möte med gatumark

Var noga med att kontrollera tomtens gränser så att du håller dig inom din egen tomt när du planerar hur du vill anlägga din tomtgräns mot gatan. Kommunen lägger oftast bara den första asfalten på mittendelen av gatan. Asfaltstoppen tillsammans med sidobeläggningen läggs först när de flesta husen i området är byggda. Du kan alltså **inte** räkna med asfaltskanten som din tomtgräns eller slutlig höjd på gatan utan du kan behöva höja din uppfart så att den kommer i nivå med den projekterade gatuhöjden. Läger du mark-sten på din uppfart behöver du kanske kapa plattorna för att följa tomtgränsen.

När kommunen anlade gatan inför tomtförsäljningen lades en stödremsa på av morän och grus en bit in på tomterna. Stödremsan kommer att vara kvar även efter att du har tillträtt din tomt, och behöver vara intakt fram till att du iordningställt din tomt och marknivån på din tomt intill gatan har samma nivå som, eller är högre än, gatan.

Anslutningar mot gata samt gång- och cykelvägar ska utformas så att de blir tillgängliga för funktionshindrade. Det ska vara lätt för alla, oavsett förmåga, att ta sig till ditt nya hus.

Att tänka på:

- Jag vet var min tomtgräns är!
- Min uppfart är i höjd med den projekterade höjden på gatan.

Plantera häck och träd

Häck ska planteras en bit innanför fastighetsgränsen för att inte växa utanför din gräns. Minst 60 centimeter från fastighetsgräns är ofta lagom. Tänk på att vissa buskar kan bli bredare än så och därför behöver planteras ännu längre in från fastighetsgränsen. Om du och din granne kommit överens om att plantera häck i gränsen mellan er så går det bra att plantera i fastighetsgräns. Mindre träd kan planteras minst 2 meter in på tomten. Om trädet förväntas bli stort ska det planteras ännu längre in.

Vid utfarter till gata eller vid gatukorsning får du inte ha häck, staket eller något annat som försämrar sikten. Mer information med riktlinjer och bilder finns på Kalmar kommuns webbplats.

Att tänka på:

- Jag vet hur stora mina buskar och träd blir, och jag har planterat dem på ett bra avstånd från tomtgränsen.
- Jag vet att jag följer informationen, och inte skymmer sikten för någon.


Nya områden kan ta tid

Att färdigställa ett nytt område tar tid, ibland lång tid, innan alla husen är byggda och området är fullt iordningsställt med grönområden, gator, eventuell lekplats med mera. Du får därför räkna med bygg- och anläggningstrafik under en tid efter att du själv har flyttat in i ditt nya hus. De tomter som under en tid saknar hus kommer inte att göras iordning av kommunen.

Mer information

På mittbygge.se kan du läsa mer om att bygga hus. Även boverket.se har bra information.

 Kalmar kommun, Box 611, 391 26 Kalmar

 0480-45 00 00

 kommun@kalmar.se

