

Aftonpromenaden i Vårsås

Bygganvisningar för friliggande bebyggelse (enfamiljshus)



INNEHÅLL

SYFTE OCH MÅL	3
HUR NI FÅR BYGGA	3
TIPS INNAN DU VÄLJER TOMT OCH HUSTYP	4
ÖVRIGA GEMENSAMMA FÖRUTSÄTTNINGAR	5
BYGGLOV OCH BYGGANMÄLAN	7
AVGIFTER OCH TAXOR	9
TOMTKÖP	10
KONTAKTPERSONER	11

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 vid Aftonpromenaden. 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.

HUR NI FÅR 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!

Detaljplanen

För Aftonpromenaden gäller detaljplan antagen av kommunstyrelsen 2020-10-07. Detaljplanen består dels av en plankarta som redovisar vilka rättigheter och skyldigheter som gäller inom området, bl.a. bestämmelser om byggrätter, utformning och placering mm. Plankartan är ett juridiskt dokument som utgör underlag vid bygglovprövningen. Därtill finns en planbeskrivning som anger syftet med detaljplanen och förklarar innehållet och redovisar konsekvenser vid ett genomförande av planen.

Nedan redovisas en sammanfattning och förklaring av vad som gäller för den tilltänkta bebyggelsen utmed Aftonpromenaden. 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

Fastigheter och byggrätter

Villabebyggelsen ska utformas med hänsyn till placering och storlek på befintliga villor i området. I plankartan regleras detta med "e" som anger att största byggnadsarea är 25 % per fastighetsarea. Minsta fastighetsstorlek (tomt) är 850 kvadratmeter.

Utformning och utseende

Både modern och traditionell arkitektur är välkommen vid Aftonpromenaden. Val av tak-/fasadmateriäl är därför fritt. Valet av färgkulör på fasader är också fritt. Kontakta gärna tidigt kommunens bygglovenhet för råd kring hustyp, material och kulörval mm.

Sammanfattning av planbestämmelserna

- Endast friliggande hus
- Högsta nockhöjd är 8 meter
- Källare får inte finnas
- Minsta fastighetsstorlek är 850 kvadratmeter
- Största byggnadsarea* är 25% per fastighetsarea
- Takvinkeln får vara mellan 20 och 45 grader

* Byggnadsarea (BYA) är den area som byggnad(er) upptar på marken

Huvudbyggnadens nockhöjd får som högst vara 8 meter. Av hänsyn till områdets befintliga karaktär ska takvinkeln vara mellan 20 och 45 grader. I enlighet med den geotekniska utredningen kommer husen inte att kunna byggas med någon källare.

Entréer som är synliga mot gatan ger besökande ett välkomnande intryck.

Hur nära man tillåts bygga mot tomtgräns mot grannar prövas vid en bygglovansökan.

TIPS INNAN DU VÄLJER TOMT OCH HUSTYP

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.

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 tomtens 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 tomtens 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 tomtens, 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?

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 tomtens 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.

Ta tidigt kontakt med bygglovenheten

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

ÖVRIGA GEMENSAMMA FÖRUTSÄTTNINGAR

Utöver planbestämmelserna i plankarta, vilka är juridisk bindande, finns ytterligare ett antal förutsättningar och råd som du som byggherre och fastighetsägare bör känna till.

Geoteknik

Den geotekniska undersökningen, framtagen av Bohusgeo AB 2019-04-08, visar att det utmed Aftonpromenaden saknas lera helt och att jorden utgörs av i huvudsak silt och/eller torrskorpelera. Grundläggningen bedöms därmed kunna utföras med kantförstyvad platta på mark. 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 utföras.
- Grundläggning utförs så att mindre sättningsskillnader på 2-3 cm kan accepteras inom byggnaden. Grunden ska göras styv så att lasterna kan omfördelas i konstruktionen
- Vintertid/vid kall väderlek ska schaktbotten skyddas mot frost och tjäle.

För mer information, se detaljplanens bilaga B.

Radon

Markradonhalten har uppmätts till mellan ca 12 till ca 23 Bq/kg, och klassas presliminärt som lågradonmark eller normalradonmark. I samband med byggandet bör kompletterande mätningar utföras på schaktbotten och/eller på tillförda massor som exempelvis makadam mm.

Dagvatten

När naturmark tas i anspråk för bebyggelse förändras vattenbalansen. Genom att behandla dagvattnet som en resurs kan du främja växtlighet, undvika uttorkning och risk för sättningar på byggnader samt minska belastningen på det kommunala



Skuggbildning för den tilltänkta bebyggelsen norr om Aftonpromenaden, 21 juni kl. 08:00



Skuggbildning för den tilltänkta bebyggelsen norr om Aftonpromenaden, 21 juni kl. 18:00

dagvattennätet. Målsättningen är att dagvatten i huvudsak ska tas om hand inom den egna tomten genom LOD-lösning i enlighet med kommunens dagvattenpolicy.

Rekommendationen i den geotekniska undersökningen är infiltration. Detta för att ej minska grundvattenbildningen, att erhålla rening av dagvattnet samt att inte påverka omkringliggande vegetation.

Vegetation

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

Jordmassor och upplag

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

Anslutningar

Alla fastigheter utmed Aftonpromenaden ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Anslutningsavgift tas ut och en servisanmälan ska lämnas in. Förbindelsepunkt för fastigheten redovisas på nybyggnadskartan, se mer under *Nybyggnadskarta*.

El

Nya byggnader försörjs med el från Vattenfalls ledningsnät.

Tele och opto

Fastigheter inom planområdet kan fiberanslutas genom Landsbyggsfiber Skövde AB.

Energiplanera ditt hus

En villa har normalt en livslängd på 50 år eller mer. Under livslängden utgör driftkostnaden normalt ca. 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.

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.

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.

Intern värmedistribution

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

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.

BYGGLOV OCH BYGGANMÄLAN

Nybyggnadskarta

För att vid Aftonpromenaden 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 kan även göras via e-tjänst eller laddas ned från vår hemsida www.skovde.se under rubrikerna

Bygga & Bo / Kartor, mätning och lantmäteri / Nybyggnadskarta

Förklaring

Dagvatten = Allt dräneringsvatten, uppsträngande grundvatten samt regnvatten som faller på hårdgjorda ytor som tak, altaner och uppfarter med mera, och som inte kan infiltreras i marken där det faller ned.

Bygglövhandling

Innan ni startar bygget ska ni ha ett beviljat bygglov. Därtill behöver ni ha ett särskilt startbesked för att få börja bygga. För att få ett startbesked behöver ni 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.
- Måttsett situationsplan i skala 1:500, inritad på en kopia av nybyggnadskartan
- Planritning i skala 1:100
- Fasadritning i skala 1:100 (inkl. bef. marklinjer)
- Sektionsritning i skala 1:100
- Markritning som redovisar uppfyllnader och markhöjder

Blanketterna för ansökan kan beställas från bygglovenheten. De kan också laddas ned från Skövde kommuns hemsida www.skovde.se under rubriken *Bygga & Bo / Bygga, riva eller förändra*

På hemsidan kan ni ansöka om bygglov via e-tjänst med hjälp av Bank-ID.

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 bl.a. en nybyggnad.

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.

Kommunen har en energirådgivare som du kan kontakta för att få förslag på olika krav du kan ställa på din husleverantör för att kunna sänka dina driftskostnader.

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.

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.

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 under rubrikerna *Bygga & Bo / Bygga, riva eller förändra*

Vad du får göra utan bygglov

I anslutning till bostadshuset får du utan bygglov utföra ett antal åtgärder, bl.a. Friggebodar och Attefallshus. Mer information om vad du får göra utan bygglov finns på Boverkets hemsida www.boverket.se

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.

Vatten, avlopp och dagvatten

Avgift för anslutning till kommunens vatten- och avloppssystem ingår inte i tomtpriset. Anslutningsavgift tas ut enligt gällande VA-taxa. Denna baseras bland annat på tomtens storlek.

Tele och opto

Kontakta Landsbygdsfiber Skövde AB för mer information.

El

Kontakta Vattenfall för mer information.

Fjärrvärme

Kontakta Skövde Energi AB för mer information.

Bygglov, startbesked

Kostnaden för bygglov och startbesked ingår inte i tomtpriiset. Denna baseras på våningsplanens sammanlagda yta, den s.k. bruttoarean (BTA) samt ev. carport, balkonger, skärmtak etc. s.k. öppenarea (OPA).

Nybyggnadskarta och husutstakning

Kostnaden för nybyggnadskarta och husutstakning ingår inte i tomtpriiset. Denna kostnad varierar beroende på byggnadsarean och antal punkter (= hushörn).

Lantmäteriförrättning

Kostnad för lantmäteriförrättning (avstyckning) för fastigheter enligt föreslagen fastighetsgräns på plankartan ingår i tomtpriiset.

Vid avstyckning utöver föreslagen fastighetsgräns, kontakta det kommunala lantmäteriet.

TOMTKÖP

Du reserverar den aktuella tomten under fyra veckor. Innan reservationstiden har gått ut ska handpenning vara betald. Handpenningen motsvarar 10 % utav köpeskillingen. Uppfylls inte detta villkor återkallar kommunen reservationen. När fakturan är betald ska köpekontrakt skrivas inom två månader. Kontakta mark- och exploateringsenheten för att boka kontraktstillfälle.

Efter att köpeavtalet är påskrivet utav båda parter är tomten reserverad i ytterligare nio månader ifrån köpeavtalsdatumet. Under dessa månader ska din ansökan om bygglov lämnas in till kommunens bygglovsenhet, samt du ska ha fått bygglovet beviljat inom ovanstående tid. 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 % utav 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 och kan då söka lagfart för fastigheten för att bli lagfaren ägare.

Du ska inom två år, räknat från köpeavtalsdagen, ha färdigställt ditt hus.

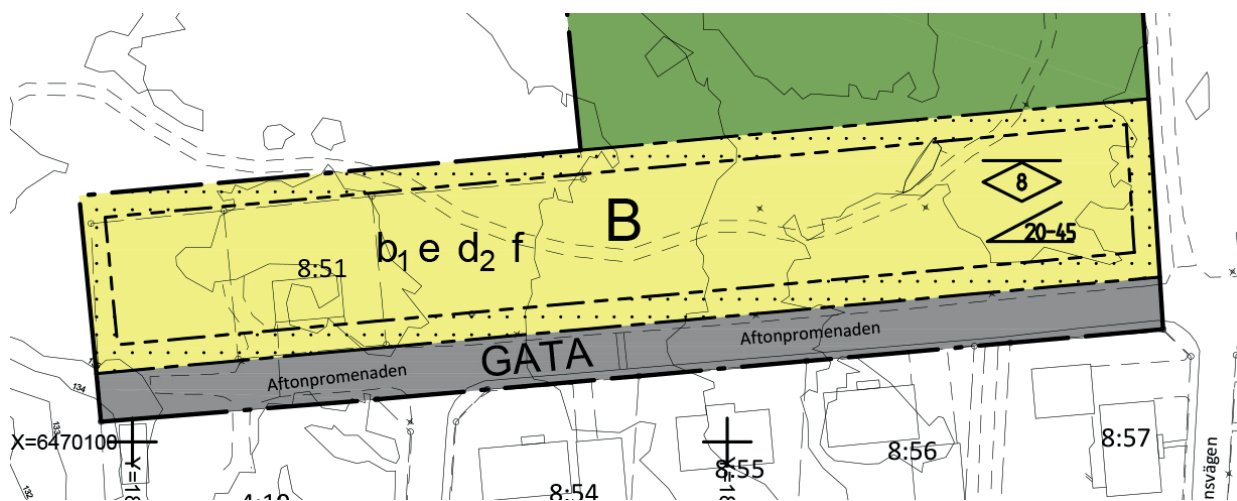
För upprättande av köpeavtal och köpebrev kontaktar ni Maria Toftby på Skövde kommun, Sektor samhällsbyggnad, via e-post maria.toftby@skovde.se eller på telefon 0500 - 49 86 38.

KONTAKTPERSONER

Vid frågor och beställning av underlag m.m. är du välkommen att ta kontakt med nedanstående personer.

Skövde kommun, Sektor samhällsbyggnad

- 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
Lars Karlsson 0500 - 49 81 39
- Planfrågor : Bodil Lorentzon 070 - 252 38 63





SKÖVDE

Sektor samhällsbyggnad

Postadress 541 83 SKÖVDE Telefon 0500-49 80 00 Hemsida www.skovde.se