

SAMHÄLLSBYGGNADSPROCESSEN: Ordlista



Allmän plats

Är ett område som är tillgängligt för allmänheten och som vi äger, exempel torg, gator, parker samt gång- och cykelvägar.

Avsöndring

Var en privat jorddelning på 1800-talet och avskaffades 1927. Avsöndrade gränser är inte lagligen bestämda och kan ha olika kvalitet. Om man ska göra en lantmäteriförrättning måste en fastighetsbestämning göras innan förrättningen kan genomföras.

Bruttoarea, BTA

Är summan av alla våningsplans area. BTA begränsas av väggarnas utsida. I bruttoarean räknas bland annat mellanvåning (entresol) in.

Byggherre

Är den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings, byggnads-, rivnings- eller markarbeten.

Byggnadsarea

Area som en byggnad tar upp på marken, inklusive utkragar, byggnadsdelar som väsentligt påverkar hur underliggande mark kan användas (taksprång, balkong, burspråk, skärmtak etc).

Egenskapsbestämmelse

En detaljplan styr ofta hur ny bebyggelse får utformas genom så kallade egenskapsbestämmelser. Egenskapsbestämmelser styr exempelvis placering av byggnadskroppar samt höjd och storlek på ny bebyggelse.

Exploateringsavtal

Avtal om genomförande av detaljplan när vi inte äger marken. Ersätter intentionsavtalet innan detaljplanen antas.

Fastighet

Är ett eller flera avgränsade områden på marken. Till en fastighet kan höra byggnader, skog, vatten med mera. All mark i landet är indelad i fastigheter och alla har en särskild beteckning inom kommunen till exempel Berga 1:8 i Lyckeby kommun.

Förhandsbesked

Du kan begära förhandsbesked om det råder oklara förutsättningar om vilka möjligheter det finns att bygga eller dela din fastighet. Förhandsbesked kan inte ges muntligen utan kräver ett myndighetsbeslut.

Gatukostnadsersättning

Enligt plan- och bygglagen har vi rätt att ta ut vissa kostnader, till exempel för att vi bygger gator i ett exploateringsområde, när en detaljplan ska genomföras.

Gemensamhetsanläggning

Ska tillgodose gemensamma behov för flera fastigheter till exempel väg, parkering, grönområden och VA-ledningar. Gemensamhetsanläggning bildas genom anläggningsförrättning av lantmäterimyndigheten.

Genomförandeavtal

Genomförandeavtal är ett samlingsnamn för exploateringsavtal och markanvisningsavtal.

Granskning

Är det andra och sista tillfället fastighetsägaren, myndigheter och andra berörda kan lämna synpunkter på förslaget till en ny detaljplan. Granskningen pågår i cirka sex veckor.

Huvudmannskap

Vi är i regel huvudman för allmän plats. Vi bekostar och har ansvar för att anlägga den allmänna

platsen. Vi ansvarar även för drift och underhåll. Men vi kan dock bestämma att huvudmannskapet i stället ska vara enskilt för en eller flera allmänna platser i detaljplanen.

Inteckning

Är en inskrivning av ett belopp i fastigheten som kan pantsättas. Görs i fastighetsregistret efter beslut av fastighetsinskrivning om inteckning. Som bevis för inteckningen får den som gör denna ett datapantbrev eller ett pantbrev i pappersform som kan pantsättas. Pantbrevet är en säkerhet för panthavaren för fordringar denne har mot fastighetsägaren.

Intentionsavtal (optionsavtal)

Du ges option att inom viss tid förhandla med oss om köp av mark och andra genomförande-frågor. Avtalet ersätts med ett genomförandeavtal innan detaljplanen antas.

Kommunallagen

Kommuner måste följa kommunallagens regler. I lagen ingår bland annat förbud mot att ge understöd till enskild utan stöd av lag, likställighetsprincipen samt förbud att ge individuellt riktat näringslivsstöd om det inte finns synnerliga skäl.

Kontrollplan

Är en checklista som talar om vad som ska kontrolleras, vem som ska kontrollera, hur och när kontrollen ska göras, mot vad kontrollens resultat ska jämföras och på vilket sätt resultatet ska redovisas.

Kvartersmark

Är all mark som inte är allmän plats (se ovan), exempelvis bostäder, handel och industri.

Köpeavtal

Reglerar villkoren för marköverlåtelser mellan byggherren och kommunen.

Laga kraft

Att en detaljplan har vunnit laga kraft betyder att den har blivit juridiskt bindande, det vill säga att den börjar gälla. En ny detaljplan blir juridiskt bindande efter antingen fyra veckor från det att detaljplanen har antagits politiskt eller efter det att en eventuell överklagandeprocess i domstol har avslutats.

Lagfart

Den som köper en fastighet ska inom tre månader göra en ansökan om lagfart för att registrera att man är ägare. Efter Fastighetsinskrivningens beslut om ägarförändringen (beviljande av lagfart) registreras ägare av fastigheter i Lantmäteriets Fastighetsregister.

Lantmäteriförrättning

Är alla de arbeten som utförs när fastigheter eller rättigheter till fastigheter bildas, ändras eller ska samverka om gemensamma behov med mera. En förrättning ska du skriftligen ansöka om hos Lantmäteriet.

Ledningsrätt

Tillhör den fysiska eller juridiska person som äger ledningen. Ledningsrätt finns för bland annat ledning som ingår i ett elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål, koncessionspliktig elektrisk starkströmsledning och vatten- eller avloppsledning.

LOD

Betyder Lokalt Omhändertagande av Dagvatten och innebär att regnvatten ska tas om hand och infiltreras på den egna fastigheten.

LOU

Lagen om offentlig upphandling innebär att vi måste följa gällande upphandlingsregler som bygger på EU-direktiv när vi exempelvis ska upphandla byggentreprenad.

Lägeskontroll

Är en kontroll av att en nybyggnad, tillbyggnad eller annan anläggning är placerad på rätt ställe. Vi kontrollerar även om byggnadens storlek, mått, form, läge i plan och höjd stämmer med givet bygglov.

Markanvisning

Är en överenskommelse mellan kommunen och en byggherre. Byggherren har ensamrätt under en begränsad tid att förhandla med oss om hur ett kommunalt markområde ska bebyggas.

Markanvisningsavtal

Är ett avtal om genomförande av detaljplan när vi säljer kommunal mark till en exploatör. Ersätter intentionsavtalet innan detaljplanen antas.

Markanvändning

Med markanvändning menas vilken typ av funktion och verksamhet ett markområde får användas till. Exempel på markanvändningar är bostad, gata, industri, natur, handel, skola, parkering och kontor. Om det finns en detaljplan styr den vilken markanvändning som är tillåten på fastighet.

Marknadsvärde

Vi säljer mark till marknadsmässiga priser genom anbud eller värdering baserad på byggrätten i detaljplan.

Markplanering

Är när markens höjdläge ändras efter ett bygnadsverk har utförts på tomten.

Markupplåtelse

Vi kan upplåta mark tillfälligt och tidsbegränsat om det är lämpligt på platsen och överensstämmer med våra planer för området. Vi skriver nyttjanderättsavtal och tar ut en marknadsmässig kostnad för detta.

Marköverlåtelse

En marköverlåtelse sker när marken byter ägare.

Planbesked

Är ett tidigt ställningstagande till hur vi ser på ett exploateringsförslag. Du skickar in en ansökan där du beskriver ditt förslag. Inom fyra månader från det att ansökan är komplett ska vi lämna besked.

Planrisk

Är hur stor risk det är att ett förslag till ny detaljplan överklagas.

Samfällighet

Är mark eller vattenområde som gemensamt hör till flera fastigheter.

Samråd

Är det första tillfället fastighetsägaren, myndigheter och andra berörda kan lämna synpunkter på förslaget till en ny detaljplan. Samrådet pågår i cirka sex veckor.

Servitut

Ger en fastighet rätt att använda en annan fastighet, till exempel utfartsväg eller att dra fram ledningar på annan fastighet. Ett servitut är knutet till fastigheten och inte till ägaren, och har inget slutdatum.

Tekniskt samråd

Är ett möte som hålls mellan byggnadsnämnden och byggherre efter lov har beviljats för sökt åtgärd. På samrådet går man bland annat igenom hur arbetet ska planeras och organiseras samt förslag till kontrollplan.

Tomträtt

Innebär att någon har rätt att nyttja en fastighet, tomt, utan att äga den, men på liknande villkor som om man äger. Ägaren, en kommun eller staten, hyr ut fastigheten under lång tid.

Utstakning eller utsättning

Innebär att det som finns inritat på situationsplanen märks ut på marken, det vill säga var den planerade åtgärden kommer att hamna på tomten.

Öppenarea

Är ytor för vistelse eller förvaring i anslutning till en byggnad som är helt eller delvis öppna och anordnade.

Överklagan

Både bygglov, lantmäteriförrättningar, detaljplaner, avtal om köp av kommunal mark och upphandlingar vid kommunala byggtreprenader kan överklagas. Alla överklaganden leder till att handläggningstiden blir längre.