

SAMHÄLLSBYGGNADSPROCESSEN:

Inledning/idéskede

1

START

2

PLANERING

3

GENOMFÖRANDE

■ För att processen ska gå så snabbt och bli så smidig som möjligt – ha en tydlig och genomtänkt idé. Ta reda på platsens förutsättningar, exempelvis dagvatten, möjliga platser för infarter och riksintressen. Kontrollera vad kommunens översiktsplan och andra riktlinjer säger om området där du vill bygga.



1 Första kontakt

Den första kontakten brukar antingen vara ett möte med projekt- och exploateringsenheten (pex) eller planenheten (plan) beroende på förutsättningarna:

	Detaljplan finns	Ny detaljplan krävs
Privat mark	Vänd dig till bygglov och/eller Lantmäteriet.	Vänd dig till planenheten.
Kommunal mark	Vänd dig till projekt- och exploateringsenheten.	

2 Förslag

Du har en idé och kontaktar oss.

Privat mark:

- detaljplan finns – vänd dig till bygglov och/eller Lantmäteriet om planen inte behöver ändras
- ny detaljplan krävs – ansök om ny detaljplan eller ändring av detaljplan till exempel för ny byggrätt på egen fastighet

Kommunal mark:

- du svarar på en markanvisning
- du skickar in en förfrågan efter samråd med kommunen

3 Bedömning av förslaget

Du tar fram ett förslag som stäms av mot de nationella och kommunala riktlinjer som finns, till exempel:

- översiktsplanen
 - riksintressen
 - miljöpåverkan etc.
- Internt inom kommunen gör vi en avstämning om bland annat trafik-, VA- och miljöfrågor.
 - Projekt av strategisk karaktär kan kräva beslut i nämnd.
 - Vi har ett uppföljningsmöte där du får veta hur du ska gå vidare och vilka handlingar som krävs.
 - Du lämnar in en ansökan om ny detaljplan till planenheten.

4 Besked och avtal

Vi lämnar besked om du får:

- Ja eller nej på ansökan om ny detaljplan
- Markanvisning eller ej.

Om du får ja på din ansökan om ny detaljplan får du en tidplan. Den prioriteras utifrån vår översiktsplan och Mål & budget.

Innan arbetet kan fortsätta ska avtal undertecknas:

- Plankostnadsavtal där planområdets avgränsning och utredningsbehov framgår tecknas mellan kommunen och exploatören.
- Vid en markanvisning tecknas ett intentionsavtal som beskriver projektets innehåll, storlek, användning samt prisidé. Avtalet innebär att du har ensamrätt att under en viss tid förhandla med oss om ett marköverlåtelseavtal.

5 Beslut och avtal

Byggnadsnämnden tar beslut om planuppdrag. Tekniska nämnden tar beslut om intentionsavtal.

Observera att ett beslut om planbesked och intentionsavtal inte i sig innebär att det i slutändan resulterar i en laga kraftvunnen detaljplan eller byggrätt.

Markanvisning, kommunal mark

En markanvisning kan ske på tre olika sätt:

- Markanvisningstävling
- Anbud
- Direktanvisning

Kommunen gör en bedömning från fall till fall om vilken typ av markanvisning som är lämpligast.

Läs mer på: www.sodertalje.se/markanvisning

När du lämnar en förfrågan om markanvisning vill vi att du lämnar in en skriftlig intresseanmälan som vanligen innehåller:

- kontaktuppgifter
- en beskrivning om vad exploatören vill bygga, storlek, upplåtelseform
- referensobjekt
- hur projektet ska genomföras och finansieras

Vi utvärderar förslagen och väljer exploatör utifrån kommunens riktlinjer. Därefter tecknar vi ett intentionsavtal med exploatören. Finns det redan en antagen detaljplan för området som ska markanvisas kan bygglovsprocessen påbörjas. I dessa fall tecknas ett genomförandeavtal i stället för ett intentionsavtal. Om det inte finns någon detaljplan för byggnationen påbörjas i stället detaljplaneprocessen.

Markanvisningstävling och anbud

När tävling eller anbud används är det oftast kommunen som bjuder in exploatörer att utveckla ett visst område. Inbjudan till markanvisningar annonseras på kommunens hemsida.

Direktanvisning

Direktanvisning används till exempel när det finns fördelar att samordna en utbyggnad, när vi vill ha in flera exploatörer på marknaden eller om exploateringen ska bidra till en bra mix av bostäder. Direktanvisning innebär att marken anvisas direkt till en exploatör.

Kostnader

Kommunal mark säljs alltid till ett marknadsmässigt pris. I intentionsavtalet framgår vanligen en prisidé, men priset kan förändras när marken ska säljas. Markförsäljningen sker vanligen efter att detaljplanen vunnit laga kraft och de kommunala anläggningarna är utbyggda, i samband med exploatörens byggstart. Du står för dina egna kostnader för att ta fram underlagsmaterial.

Planbesked: 5 000–15 000 kr

Om ansökan kräver utförligare utredningsarbete tillämpas timtaxa och kostnaden blir högre än den avgift som anges. Om din förfrågan är för ett större utbyggnadsprojekt ta kontakt med handläggare i samband med att du skickar in ansökan.

Kontaktuppgifter

Projekt- och exploateringsenheten

E-post: pex@sodertalje.se

Telefon: 08-523 010 00

Planenheten

E-post: sbk.plan@sodertalje.se

Telefon: 08-523 010 00

Lantmäteriet

E-post: lantmateriet@sodertalje.se

Telefon: 08-523 010 00

Bygglovsenheten

E-post: bygglov@sodertalje.se

Telefon: 08-523 010 00

SAMHÄLLSBYGGNADSPROCESSEN:

Detaljplaneprocessen

1 START 2 PLANERING 3 GENOMFÖRANDE

■ Att ta fram en detaljplan sker genom en förutbestämd process med syfte att säkra insyn för berörda, få fram ett bra beslutsunderlag och förankra förslaget politiskt. Genom planläggning prövar man bland annat att mark- och vattenområden används till det ändamål som är mest lämpat med hänsyn till platsens förutsättningar, läge och behov. I vissa fall kan vi behöva göra ett program för området, till exempel där det finns flera motstridiga intressen eller stort exploateringsstryck, innan vi kan börja med detaljplanen.



1 Utveckla och konkretisera förslaget

Ta reda på platsens förutsättningar

- Vad säger kommunens översiktsplan?
- Berörs några nationella riksintressen?
- Finns byggnader eller kulturmiljölandskap som den nya bebyggelsen behöver ta hänsyn till?
- Hur ser geotekniken ut på platsen?
- Klarar du de nationella bullerkraven?
- Räcker befintlig infrastruktur, vägar, VA, dagvatten och så vidare?
- Finns platsen nära kollektivtrafik och service?

Tänk igenom din idé

Hur vill du använda marken?

- Bostäder
- Handel
- Centrum
- Verksamheter (typ av verksamhet)

Typ av bebyggelse och struktur:

- Infarter och entréer till området
- Förslag på placering av bebyggelse
- Typ av hus (flerbostadshus, villor, radhus med mera) och antal våningar
- Parkeringsbehov
- Ungefärligt antal bostäder

2 Utredningar

Exploatören tar fram utredningar och skisser med hjälp av konsulter som underlag för planarbetet (ca 4–10 veckor)

I det inledande skedet är det vanligt att olika utredningar behöver göras. Det kan vara en utredning om exempelvis dagvatten, buller eller trafikmätning. En utredning tar ca 2–6 månader att ta fram och görs av konsulter med godkänd yrkeskompetens.

Vanligast förekommande utredningar:

- Buller och trafikmätningar
- Geoteknik
- Dagvatten
- Markföroreningar
- Risker och skyddsavstånd
- Inmätningar och förprojekteringar

3 Planhandlingar och avtal

1. Geografisk information gör inmätningar för grundkartan (ca 2–6 veckor)
2. Planenheten gör en sammanställning och utkast till planhandlingar (ca 2–4 veckor)
3. Avstämning internt inom projektgruppen (ca 4–6 veckor)
4. Avstämning/-ar med exploatören (ca 2–4 veckor)
5. Eventuella kompletteringar av utredningar, skisser med mera (ca 4–6 veckor)
6. Eventuellt beslut i byggnadsnämnden om samrådsutställning (ca 4–6 veckor)
7. Vi börjar arbetet med att bland annat ta fram underlag för genomförandeaftalet

4 Samråd

1. Beställning av fastighetsförteckning (ca 2–3 veckor)
2. Samråd pågår i ca 4–6 veckor
Under samrådet har allmänheten, myndigheter och andra berörda rätt att lämna synpunkter på förslaget till ny detaljplan
 - Vi skickar planhandlingar till olika myndigheter, förvaltningar, sakägare och andra berörda
 - Vi informerar om detaljplanen på kommunens hemsida och har en kungörelse i någon lokal tidning
 - Förslaget till detaljplan finns även i vår utställningshall i Stadshuset
3. Sammanställning av alla inkomna yttranden och synpunkter (ca 2–4 veckor)

5 Revidering av planhandlingar

1. Avstämning i projektgruppen utifrån inkomna yttranden (ca 4–6 veckor)
2. Avstämning med exploatören (ca 2–4 veckor)
3. Eventuella kompletteringar/beställning av utredningar, skisser med mera (ca 4–6 veckor)
4. Eventuella revideringar av planförslaget (ca 4–6 veckor)
5. Avstämning med exploatören (ca 1–3 veckor)
6. Granskningsförslaget sammanställs (2–4 veckor)
7. Beslut i byggnadsnämnden om granskningsutställning (ca 4–6 veckor)

6 Granskning

1. Uppdatering av fastighetsförteckning (ca 2 veckor)
2. Granskningen pågår i ca 4–6 veckor. Under granskningen har allmänheten, myndigheter och andra berörda än en gång rätt att lämna synpunkter på förslaget till ny detaljplan
 - Vi skickar planhandlingar till olika myndigheter, förvaltningar, sakägare och andra berörda
 - Vi informerar om detaljplanen på kommunens hemsida och har en kungörelse någon lokal tidning
 - Förslaget till detaljplan finns även i vår utställningshall i Stadshuset
3. Sammanställning av alla inkomna yttranden och synpunkter (ca 2–4 veckor)

7 Justering av planhandlingar

1. Avstämning internt i projektgruppen utifrån inkomna yttranden (ca 4–6 veckor)
2. Avstämning med exploitören (2–3 veckor)
3. Eventuella kompletteringar av utredningar och skisser (ca 4–6 veckor)
4. Eventuella mindre revideringar av planförslaget (ca 4–6 veckor)
5. Avstämning med exploitören (ca 1–3 veckor)
6. Antagandehandlingar sammanställs (ca 2–4 veckor)

8 Antagande och laga kraft

Normalfallet (ca 8–12 veckor)

1. Stadsbyggnadsnämnden eller kommunalnämnden tar beslut om att anta förslaget till detaljplan
2. Vissa detaljplaner antas av kommunfullmäktige

Mindre detaljplaner (ca 6 veckor)

1. Stadsbyggnadsnämnden eller kommunalnämnden tar beslut om att anta förslaget till detaljplan

I samband med antagandet godkänns genomförandeaftalet som vinner laga kraft efter **tre veckor**.

Detaljplanen vinner laga kraft **tre veckor** efter att protokollet från kommunfullmäktige har justerats förutsatt att ingen överklagar beslutet.

Kostnader

Samtliga avgifter beräknas separat för varje projekt och projektets specifika förutsättningar, vilket gör att de uppskattade avgifterna kan avvika från kostnadsberäkningarna i det här informationsmaterialet.

Planbesked: 5 000–15 000 kr

Om ansökan kräver utförligare utredningsarbete tillämpas timtaxa och kostnaden blir högre än den avgift som anges. Om din förfrågan är för ett större utbyggnadsprojekt ta kontakt med handläggare i samband med att du skickar in ansökan.

Detaljplan – enkel:

150 000–300 000 kr

Detaljplan för ett mycket begränsat område, mycket få berörda fastighetsägare och inga komplexa frågeställningar som kräver något särskilt utredningsbehov.

Detaljplan – enkel till medel:

300 000–500 000 kr

Detaljplan för ett begränsat område och få berörda fastighetsägare, men där vissa mer komplexa frågeställningar kräver mindre utredningsarbeten.

Detaljplan – medel till komplex:

500 000–3 000 000 kr

Detaljplan för ett större område med fler berörda fastighetsägare och där komplexa frågeställningar kräver betydande utredningsarbete.

Kontaktuppgifter

Planenheten

E-post: sbk.plan@sodertalje.se

Telefon: 08-523 010 00

Projekt- och exploateringsenheten

E-post: pex@sodertalje.se

Telefon: 08-523 010 00

SAMHÄLLSBYGGNADSPROCESSEN:

Bygglovsprocessen

1

START

2

PLANERING

3

GENOMFÖRANDE

■ Innan du bygger, river eller ändrar något på en fastighet måste du ofta söka lov eller göra en anmälan till bygglövsenheten. Här beskriver vi en bygglovprocess där exploatören har varit inblandad i tidigare exploaterings- och detaljplaneprocesser eller utgår ifrån ett tidigare detaljplanearbete. Processen beskriver inte enklare åtgärder.



1 Planera din ansökan

Innan du skickar in bygglovshandlingarna krävs underlag och ett visst mått av projektering.

1. Du beställer nybyggnadskarta från enheten Geografisk Information som underlag för situationsplan och markplanering.
2. Du tar fram arkitekthandlingar och markplaneringsritningar inför bygglovsprövningen.
3. Du anlitar en kontrollansvarig som åtar sig att utföra nödvändiga kontroller under byggprocessen.
4. Du är hädanefter byggherre.

Information inför ansökan

Här kan du hitta checklistor, tips, informationsfilmer, blanketter samt information om vilka handlingar som ska skickas med ansökan:

www.sodertalje.se/bygglov/ansokan

2 Ansökan

En bygglovsansökan innehåller bland annat ansökningsblankett, ritningshandlingar och anmälan av kontrollansvarig. Handlingarna ska skickas till oss i pappersform.

1. Ansökan registreras och fördelas till handläggare. Ärendebekräftelse skickas med information om vem som är bygglovshandläggare. (1 vecka)
2. Handläggaren granskar handlingarna i ärendet och bedömer om något behöver kompletteras. (4 veckor)
3. Eventuellt krävs kompletteringar. De nya handlingarna ska även granskas av handläggaren. (4–10 veckor)
4. Eventuellt genomförs ett grannhörande, exempelvis om åtgärden innebär en liten avvikelse från detaljplan. Ibland görs remisser till andra berörda enheter eller myndigheter. (4–6 veckor)
5. Ärendet är komplett.

3 Handläggning

Handläggaren kontrollerar din ansökan mot gällande lagar och att lovet stämmer överens med detaljplanen. Att åtgärden är ändamålsenlig, tillgänglighetsanpassad och utformad till platsens karaktär.

Handläggningen tar upp till **tio veckor**.

4 Beslut om bygglov

1. Vissa bygglov kan beslutas av handläggaren på delegation. Beslut om avslag, avvikande eller större åtgärder ska beslutas av byggnadsnämnd. (2–6 extra veckor)
2. Beslutet expedieras till dig, det kungörs och delges även berörda sakägare. Om inte sakägare överklagar inom tre veckor från delgivandet vinner beslutet laga kraft.

5 Startbesked

För att få börja bygga krävs startbesked. Det utfärdas efter tekniskt samråd.

1. Du lämnar förslag till kontrollplan innan det tekniska samrådet.
2. Byggnadsinspektören kallar dig och kontrollansvarig till tekniskt samråd. Ibland kallas även andra representanter.
3. Det tekniska samrådet är ett möte där vi går igenom de tekniska förutsättningarna och kraven för byggprojektet samt informerar om övrig lagstiftning som kan beröra projektet. Samrådet resulterar i ett protokoll som du får ta del av.
4. Ett startbesked utfärdas efter samrådet och expedieras till dig och den kontrollansvarige. Det kan innehålla villkor utöver de som ställts i bygglovet.
5. Byggnadsinspektören genomför ett eller flera arbetsplatsbesök enligt det som beslutats under det tekniska samrådet eller i startbeskedet.
6. Eventuellt fattas beslut om kompletterande villkor.

6 Byggande

Nu kan du börja bygga.

7 Slutbesked

Innan ett byggnadsverk, hus, mur eller annat, kan börja användas krävs ett slutbesked. För att få slutbesked krävs att du visar att alla krav som gäller för åtgärden enligt lovet, kontrollplanen, startbeskedet eller beslut om kompletterande villkor är uppfyllda.

1. Du ansöker om slutbesked då åtgärden håller på att bli klar.
2. Byggnadsinspektören kallar till slutsamråd, där vi stämmer av om alla krav är uppfyllda.
3. Slutbesked utfärdas om kraven är uppfyllda. Om några av kraven inte är uppfyllda kan ett interimistiskt slutbesked fattas i väntan på att alla krav ska uppfyllas.
4. Byggnadsverket kan tas i bruk efter slutbeskedet.

Efter slutbeskedet arkiveras bygglövsärendet med tillhörande handlingar. De kan begäras ut och användas som underlag för handlingar till kommande bygglöv för exempelvis skyltar eller när verksamheter och tillbyggnader ska inredas.

Kostnader

Bygglöv och starbesked för:	Kr
Bruttoarea, BTA, 1 500 m2	102 000
BTA 4 000 m2	185 000
BTA 7 000 m2	250 000

Kontaktuppgifter

Bygglövsenheten

E-post: bygglov@sodertalje.se

Telefon: 08-523 010 00

SAMHÄLLSBYGGNADSPROCESSEN:

Fastighetsbildning

1

START

2

PLANERING

3

GENOMFÖRANDE

■ En fastighetsbildning kan handla om att stycka av en bit mark från en fastighet, dela en fastighet i två eller flera delar, lägga ihop en eller flera fastigheter till en eller ändra gränserna för en tomt för att den ska överensstämma med kommunens detaljplan. En fastighetsbildning görs genom en lantmäteriförrättning. Vid en lantmäteriförrättning ska frågor som rör juridik, ekonomi och teknik vid en fastighetsbildning redas ut.



1 Ansökan

1. Ansökan ska vara skriftlig och undertecknad av sökanden eller ett ombud med fullmakt. Om flera personer äger en fastighet tillsammans måste alla delägare eller deras ombud skriva under. Du ska uppge vad du önskar få utfört och vilka fastigheter som berörs. Bifoga gärna en karta där åtgärden är inritad. Om det finns köpeavtal eller andra överenskommelser är det viktigt att du bifogar dessa i original eller bestyrkt kopia. Vid överlåtelse genom köp, byte eller gåva måste ansökan lämnas in senast sex månader från den dag då köpehandlingen upprättades. Skicka din ansökan till Lantmäterimyndigheten.
2. Vi kontrollerar den och skickar en bekräftelse till dig.
3. Vi planerar förrättningen och kan erbjuda ett fast pris om så önskas.

Ansökningsblankett finns på:

www.sodertalje.se/Stad-miljo--boende/Fastighetsagare/Lantmateri/Lantmateriforrattning-och-ansokan/

2 Handläggning

1. Lantmäterimyndigheten utreder vilka möjligheter det finns att genomföra den fastighetsbildning som du har ansökt om. Lantmäterimyndigheten ska följa de regler som gäller för fastighetsbildning och beakta planer, fastighets- och inskrivningsuppgifter samt kontakta berörda sakägare – om det finns några. Under förrättningens gång tar lantmäterimyndigheten nödvändiga kontakter med de myndigheter som berörs av ärendet, exempelvis byggnadsnämnden och länsstyrelsen. Detta för att få myndigheternas syn på till exempel bygglov, utfartsvägar, vatten, avlopp och naturvårdsbestämmelser.
2. Ibland är det nödvändigt att förrättningslantmätaren och sakägarna samlas till ett sammanträde för att diskutera och gå igenom frågorna innan lantmäterimyndigheten fattar beslut.
3. Fältarbete innebär att nya gränser stakas ut, märks och mäts in. Både före och efter mätningen krävs arbete på lantmäterikontoret med bland annat tekniska beräkningar och kartframställning.
4. Panträttsprövning genomförs och vi bereder ersättningar, säkerställer fordringshavarnas rättigheter; vid behov genomför vi värdering.
5. Vi bereder förändringar i det tekniska handlägningsstödet. till exempel skapar nya registerenheter, bereder rättigheter, planer, genomför marktilldelning.
6. Beslutshandlingar: Förrättningskarta, beskrivning och protokoll upprättas.
7. Handlingarna kvalitetsgranskas.

3 Beslut

1. När alla arbetsuppgifter i ärendet är klara kan förrättningen avslutas. Lantmäterimyndigheten tar ett beslut och anger skäl till besluten.
2. Om du är missnöjd kan du överklaga, normalt ska detta ske inom fyra veckor från den dag förrättningen avslutades eller, om fastighetsbildningen inte kan genomföras, inställdes.
3. När förrättningen har avslutats ska besluten registreras. Om ingen överklagan har kommit in inom fyra veckor registreras förrättningen. Detta görs i fastighetsregistret och på registerkartor hos lantmäterimyndigheten. Registrering ska ske snarast möjligt efter det att fastighetsbildningen vunnit laga kraft. Därmed är fastighetsbildningen fullbordad och nybildade fastigheter får en egen fastighetsbeteckning.
4. När registreringen är klar får en av sakägarna en kopia av förrättningskarta, fastighetsrättslig och teknisk beskrivning med den nya fastighetsbeteckningen och förrättningsprotokollet.
5. När registreringen är klar får sakägarna en kopia av förrättningsakten. Normalt ingår förrättningskarta, fastighetsrättslig och teknisk beskrivning med den nya fastighetsbeteckningen och förrättningsprotokollet.

Viktigt!

- Se till att rätt person skriver under ansökan (fastighetsägare, firmatecknare)
- Se till att ansökan är fullständig och rätt ifylld

Kostnader

Debitering av förrättningskostnad sker på löpande räkning. I vissa fall kan Lantmäterimyndigheten erbjuda fast pris för att genomföra förrättningen. Timpris för år 2016 inom förrättningsverksamheten är 1 375 kr/timme för beslutande förrättningslantmätare, 975 kr/timme för övriga handläggare, till exempel mätningssingenjörer.

1. Exempelpris för enkel, icke-tvistig, avstyckning av en fastighet mindre än 5 000 kvm är cirka 35 000 kronor och tar omkring fyra månader att genomföra.

Kontaktuppgifter

Lantmäterimyndigheten

E-post: lantmateri@sodertalje.se

SAMHÄLLSBYGGNADSPROCESSEN:

Utbyggnad

1

START

2

PLANERING

3

GENOMFÖRANDE

■ Nu är det dags att sätta spaden i marken! Men innan dess måste förprojekteringen som påbörjades i planeringskedet kompletteras med en detaljprojektering. Detaljprojekteringen inleds när detaljplanen vunnit laga kraft. Den beskriver hur olika anläggningar, som exempelvis gator och parker, ska byggas ut. Därefter kan själva byggandet starta. Du får börja bygga när de kommunala anläggningarna är utbyggda.



1 Förprojektering

I detaljplaneskedet är det vanligt att tidigt starta förprojekteringar för att ta reda på områdets förutsättningar, exempelvis kontrollerar vi höjder, lutningar och bredder på gator. Resultaten från förprojekteringen är underlag till detaljplanen.

2 Detaljprojektering

När detaljplanen vunnit laga kraft startar sedan arbetet med detaljprojektering – hur infrastruktur som gator, vatten och avlopp samt lekplatser och andra allmänna platser ska byggas ut. När det rör sig om kommunala anläggningar utförs detaljprojekteringen av kommunen.

Innan detaljprojektering kan påbörjas måste kommunen göra en upphandling av både projektörer och projektledare. Processen kan ta tid, eftersom vi måste följa lagen om offentlig upphandling, LOU. Det betyder att flera aktörer kan lämna anbud på det underlag vi har tagit fram. Den aktör som lämnar det mest fördelaktiga anbudet vinner upphandlingen. Detta beslut kan dock överklagas av de andra aktörerna, vilket kan medföra att processen drar ut på tiden.

Projektering av gata, dagvatten, VA och andra ledningar behöver ske så att de olika delarna samordnas. Parallellt med kommunens detaljprojektering pågår vanligen exploatörens projektering. En pågående diskussion mellan kommun och exploatör är därför viktig i detta skede.

Nästa steg är att upphandla entreprenörer och byggleddare som ska bygga ut området och anläggningar. Processen kan ta tid, eftersom vi även i detta skede måste följa lagen om offentlig upphandling, LOU.

3 Byggande

När projekteringen är genomförd är det dags att börja bygga. Det finns två typfall:

Alternativ 1

I normalfallet ska de kommunala anläggningarna byggas ut innan du börjar med din utbyggnad. När de kommunala anläggningarna är klara anlitas en extern besiktningsman. När besiktningsmannen har slutbesiktigt och godkänt de kommunala anläggningarna anses de vara färdiga. Efter detta kan marken överlåtas

till dig och du kan börja bygga de bostäder, lokaler eller industribyggnader som ingår i överenskommelsen.

Alternativ 2

I vissa fall är de kommunala anläggningarna redan utbyggda, exempelvis i en del förtätningsområden. Då kan du köpa marken och börja bygga när det finns ett undertecknat avtal.

De kommunala anläggningarna är alltså helt klara innan du börjar bygga. I undantagsfall kan dock vissa finplaneringsåtgärder, exempelvis nytt asfaltlager på gatorna, göras efter att du är klar med din utbyggnad.

Innan utbyggnaden påbörjas tecknas någon form av genomförandavtal mellan kommunen och exploatören. Under utbyggnadsprocessen har vi sedan kontinuerliga uppföljningsmöten om avtal och genomförandefrågor. Avtalsförhållandet mellan oss upphör normalt när tomtmarken är iordningställd, exploateringsområdet är bebyggt och inflyttning har skett.

Kostnader

När vi är markägare regleras kostnaderna i markanvisningsavtalet. Kostnaderna är bland annat priset för marken och eventuella administrationskostnader. Kommunal mark säljs alltid till ett marknadsmässigt pris och fastställs vanligen vid en värdering.

Är du markägare upprättas ett exploateringsavtal där gatukostnader och administrativa kostnader kan regleras.

Utöver ovanstående kostnader tillkommer olika anslutningsavgifter, till exempel för el samt vatten och avlopp. Dessa betalar du till Telge Nät.

Kontaktuppgifter

Projekt- och exploateringsenheten

E-post: pex@sodertalje.se

Telefon: 08-523 010 00

Telge Nät

Webbsida: www.telge.se

Telefon: 08-550 221 00

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 överklagande-process 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 byggnadsverk 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.