

Komplettera byar och landsbygd med bostäder!

Vill du bygga hus på landet och har hittat en fin plats? Eller äger du mark som du vill stycka av och sälja för bostadsbygge? Är du lite osäker på hur du ska gå till väga? Då har du hittat rätt!

Höors kommuns inriktning

Höors kommun vill erbjuda attraktivt boende i hela kommunen. Byar i utveckling är ett av fyra teman för den nya översiktsplanen. En av strategierna är:

Främja successiva kompletteringar med bostäder!

I byar och på landsbygd är konflikten om marken låg och en utveckling av enstaka nya bostäder kan därför ske utan samlad planering. Vägledning för ny bebyggelse som prövas utan detaljplan är ett sätt att främja mindre kompletteringar. Det ger flexibilitet och beredskap att hantera ny bebyggelse som sker med utgångspunkt i lokala initiativ.

Det finns ingen skarp gräns för hur många bostäder som går att bygga utan prövning i detaljplan, utan det beror på platsens förutsättningar. I byar och på landsbygd en bit ifrån Höör går det ofta att pröva 1-3 nya bostadstomter utan detaljplan. Fler tomter kan vara möjligt utan detaljplan om det inte finns några konflikter om marken och om all infrastruktur finns på plats. Fler tomter innebär generellt mer utredningar.

Lathund

Du hittar kommunens översiktsplan (ÖP), detaljplaner (DP), strandskydd och andra skyddade områden samt VA-utbyggnadsplan i kartportalen [Samhällsplanering i Höors kommun](#).

Checklista förberedelser:

1. Kolla ÖP markanvändning!
2. Kolla ÖP hänsyn! (naturvård, översvämningsrisk mm)
3. Finns detaljplan, strandskydd eller andra bestämmelser?
4. Finns kommunalt VA eller ingår fastigheten i utbyggnadsområde för VA?

Checklista sätta igång:

5. Beskriv ditt projekt!
6. Sök förhandsbesked för bygglov hos kommunen!
7. Efter positivt förhandsbesked kan du ansöka om avstyckning hos Lantmäteriet
8. Ansök om bygglov!
9. Ansök om enskilt eller kommunalt VA!

1. ÖP Markanvändningskartan

Titta i ÖP-kartan och se vad den säger om lämplig markanvändning på din fastighet!

Landsbygd – generellt

Användningstypen *Landsbygd* innehåller Jord- och skogsbruk, Bebyggelsegrupp, Stadsnära landsbygdsmiljö och Besöksnärsområde som har lite olika innebörd. Det finns dock samtidigt en generell vägledning för ny bebyggelse på landsbygd:

- a) Nya bostadstomter placeras i första hand:
 - i eller i anslutning till befintliga bebyggelsegrupper och
 - med hänsyn till historiska strukturer i landskapet som sockengränsar, vägar, mm
- b) Tomten avgränsas och utformas med hänsyn till natur- och kulturvärden samt höjdskillnader. I kuperade områden behövs större tomt för att undvika onödig schaktning och utfyllnad.
- c) Bebyggelsen utformas med hänsyn till landskap, kulturhistoria och karaktärsdrag i omgivande bebyggelse.
- d) Lokalisering och utformning anpassas efter möjligheterna att ordna vatten och avlopp på ett hållbart sätt.

Landsbygd/Jord- och skogsbruk

Generell vägledning för *Jord- och skogsbruk* säger att:

Förutsättningarna att långsiktigt bedriva areella näringar ska väga tungt vid eventuella förändringsanspråk. Söder om Ringsjön och väster om Höör gäller att avstyckningar för andra ändamål ska styras till befintliga bebyggelsegrupper och vägar för att inte splittra upp marken.

Landsbygd/Befintliga bebyggelsegrupper

Till *Befintliga bebyggelsegrupper* finns specifik vägledning anpassad för varje bebyggelsegrupp. Vägledningen säger om det finns detaljplan, om det finns kommunalt VA och anger om det är lämpligt att komplettera med nya bostäder eller ej.

Landsbygd/Stadsnära landsbygdsmiljö

Närmast Höör är vissa områden avgränsade som stadsnära landsbygdsmiljö, med innebörden att det som utgångspunkt inte är lämpligt att stycka tomter utan att först göra detaljplan.

Natur

Områden för natur i markanvändningskartan är inte tänkte för nya avstyckningar för bostäder. Om det ändå blir aktuellt så är den generella vägledningen för byggande på landsbygd tillämplig.

2. ÖP Hänsyn

Översiktsplanen innehåller även hänsynsområden. De gäller bland annat naturvård, kulturmiljö, vindbruk och risker med farligt gods. Hänsynsområden för flera olika intressen kan överlappa varandra.

Till hänsynsområdena finns ställningstaganden som ska tillämpas när ny användning ska prövas i området. Hänsynsområden som är av riksintresse för naturvården innebär en generellt restriktiv hållning till avstyckning av nya bostadstomter. Områden som är av riksintresse för kulturmiljövården eller friluftslivet innebär att ny bebyggelse ska lokaliseras och utformas med hänsyn till historiska strukturer i landskapet respektive friluftslivet.

3. Detaljplan, strandskydd eller andra bestämmelser

En detaljplan är en karta med bestämmelser och planbeskrivning. Bestämmelserna är bindande och talar om vad som får byggas och hur mycket. Detaljplanen anger också var gatorna ska finnas och vilken mark som ska anläggas som park eller torg. Den kan innehålla detaljerade regler för sådant som takhöjd, taklutning och antal våningar. Den kan också ange naturmark som ska sparas, träd som inte får fällas med mera. Planen är bindande och det betyder att den som äger marken har rätt att bygga så som planen säger, men inte på något annat sätt. I tätorter är nästan all mark detaljplanerad. Även på landsbygden finns områden med detaljplan, även om det inte är lika vanligt.

Strandskydd innebär också bindande bestämmelser. Inom strandskyddsområde får inte nya byggnader eller anläggningar uppföras (miljöbalken 7 kap 15 §) och du bör därför anpassa ditt projekt så att du företrädesvis håller dig utanför strandskyddat område. Här kan du läsa mer:

<https://www.hoor.se/bygga-bo-miljo/bygga-nytt-andra-eller-riva/strandskydd/>

4. Kommunalt VA

Om det finns kommunalt VA så ska du ansluta till det. Kostnaden beror på vilket verksamhetsområde fastigheten tillhör, hur många bostadsenheter du vill bygga samt tomtens storlek, så det kan vara bra att fundera tidigt över det. Här kan du läsa mer:

<https://www.mittskanenvatten.se/kundservice/ansluta-dig/>

Om fastigheten finns inom ett VA-utbyggnadsområde kan det vara klokt att vänta med avstyckningen tills det går att få kommunalt VA. Annars får du först anlägga ett enskilt avlopp och sedan betala för att ansluta till det kommunala.

5. Ditt projekt

När du tagit reda på förutsättningarna i form av kommunens planer är det dags att göra en enkel beskrivning av ditt projekt! Vad vill du bygga? Gäller det en eller flera bostäder? Hur stor tomt har du tänkt? Du behöver inte ta hjälp av konsulter i det här skedet men du behöver:

- En karta eller situationsplan som redovisar föreslagen placering av byggnaden samt in- och utfart.

**SAMHÄLLSBYGGNADSEKTOR &
MILJÖ OCH BYGGMYNDIGHETEN**

- En enkel beskrivning av hur den tänkta tomtplatsen ska användas och hur vatten och avlopp kan anordnas.

Du har nytta av att ta reda på vattentillgång, jordarter och andra förutsättningar som påverkar byggteknik och möjliga VA-lösningar. Du har också nytta av att ta reda på förutsättningarna för el- och fiberanslutning.

6. Söka förhandsbesked

Om du har planer på att bygga något som kräver bygglov, kan du först söka förhandsbesked. Förhandsbeskedet är ett sätt för dig att tidigt få reda på om det du planerar att bygga överhuvudtaget är möjligt att bygga på just den plats som du tänkt dig. Du ansöker om förhandsbesked hos miljö- och byggnämnden:

<https://www.hoor.se/bygga-bo-miljo/bygga-nytt-andra-eller-riva/forhandsbesked/>

Ett förhandsbesked kräver inte lika mycket ansökningshandlingar som en ansökan om bygglov. Förhandsbeskedet berättar om du överhuvudtaget får bygga på platsen men utan att du behöver ta fram exakta ritningar på det du vill bygga. På så sätt kan du slippa lägga ner tid och pengar på en bygglovsansökan i onödan. En ansökan om förhandsbesked behöver bara innehålla:

- En karta eller situationsplan som redovisar föreslagen placering av byggnaden samt in- och utfart.
- En enkel beskrivning av hur den tänkta tomtplatsen ska användas och hur vatten och avlopp kan anordnas.

Handläggningen innebär en granskning av förutsättningar på platsen och grannehörande. Om platsen är lämplig att bygga på får du ett positivt förhandsbesked från miljö- och byggnämnden. Beskedet kan då innehålla villkor. Om platsen är olämplig får du ett negativt förhandsbesked. Kommunen har rätt att ta ut en avgift för att de handlägger din ansökan.

Sök förhandsbesked innan du begär avstyckning hos Lantmäteriet! Annars kommer handläggningen hos Lantmäteriet att stoppas upp av att du inte har förhandsbesked

7. Ansöka om avstyckning

Lantmäteriet hanterar avstyckningar och andra ändringar av fastigheter:

<https://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/Andra-fastighet/>

8. Ansöka om bygglov

Innan du kan börja bygga behöver du bygglov och startbesked. Kontakta gärna kommunen om du har frågor eller funderingar:

<https://www.hoor.se/bygga-bo-miljo/bygga-nytt-andra-eller-riva/bygglov-bygglovsprocessen/>

9. Ansöka om avlopp

Om det inte finns kommunalt VA behöver du ansöka om att anlägga enskilt avlopp. På avloppsguiden.se hittar du allt du behöver veta om enskilt avlopp, från planering till inköp

**SAMHÄLLSBYGGNADSSEKTOR &
MILJÖ OCH BYGGMYNDIGHETEN**

av produkter och tjänster. Olika tekniker presenteras tillsammans med tips och goda råd. Alla informationssidor är oberoende och granskade av våra redaktörer. Avloppsguiden finansieras av 230 kommuner som är medlemmar och branschens företag som annonserar.

Om det finns kommunalt VA behöver du skicka in en servisansökan till Mittskåne Vatten. Blankett finns på hemsidan; <https://www.mittskanevatten.se/kundservice/ansluta-dig/>