



Samhällsbyggnadsnämndens myndighetsutskott

§ 62

Dnr SBN/2026-00017 4.4.2

Odalmannen 7 - Ansökan om bygglov (SBF-2025-1369)

Samhällsbyggnadsnämndens myndighetsutskotts beslut

1. Bygglov beviljas för nybyggnad av flerbostadshus samt komplementbyggnader.
2. Kontrollansvarig krävs för åtgärden. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag Richard Selvin.
3. Tekniskt samråd krävs i ärendet. Kallelse till tekniskt samråd kommer att skickas separat.
4. Avgiften för handläggning är 55 823 kronor enligt taxa antagen av kommunfullmäktige 2024-12-16 § 155. Observera att utstakning och lägeskontroll inte är med i detta belopp.

Skäl för beslut

Tomten är kuperad och flerbostadshuset och ordnandet av tomten är anpassad efter fastighetens topografi. Byggnadens area och volym ryms inom detaljplanens bestämmelser.

Gränsgrannarnas synpunkter har beaktats vid prövningen av ansökan.

Invändningar avseende utsikt, förändrad omgivningskaraktär och eventuell påverkan på fastighetsvärden utgör inte sådana betydande olägenheter som anges i 2 kap 9 § plan- och bygglagen.

Byggnadens placering och avstånd till fastighetsgräns har prövats inom ramen för bygglovsärendet och bedöms uppfylla tillämpliga krav. Frågor avseende byggtrafik, byggmetoder, markarbeten, besiktningar samt försiktighetsåtgärder under byggskedet regleras i huvudsak utanför bygglovsprövningen och hanteras vid behov i senare skeden av genomförandet. Tillgänglighet för räddningstjänst, renhållning och övriga samhällsfunktioner ska säkerställas i samband med byggnationens utförande. Eventuella frågor rörande servitut, ledningsrätter och andra civilrättsliga förhållanden prövas inte inom bygglovsprocessen. Sammantaget bedöms de framförda synpunkterna inte utgöra skäl att avslå ansökan.

Även om åtgärden inte följer detaljplanens byggrätt som är angiven genom att fastigheten delas i två eller tre tomter är ryms åtgärden inom den sammantagna byggrätten inom området. Den sökta åtgärden bedöms innebära en mindre avvikelse från detaljplanens

**Samhällsbyggnadsnämndens myndighetsutskott**

bestämmelser. Avvikelsen bedöms vara begränsad och sådan att bygglov kan medges med stöd av 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen. Vid en samlad bedömning bedöms åtgärden inte motverka de intressen som detaljplanen avser att tillgodose.

I 9 kap. 30 a, 31 b §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL anges de krav som gäller för när lov som avviker från detaljplan får beviljas.

I 10 kap. 9-22 §§ plan- och bygglagen regleras kontrollansvarige och tekniskt samråd.

Avgift för handläggning tas ut enligt 2 kap. 5 § kommunallagen (2017:725)

Ärendet har prövats enligt plan- och bygglagen i dess lydelse innan den 1:e december 2025.

Beskrivning av ärende

Ärendet avser nybyggnad av flerbostadshus samt komplementbyggnader. Ärendet inkom 2025-09-04. Ärendet ansågs som komplett 2026-06-30.

För fastigheten gäller detaljplan för del av Skönberga-Husby 11:83, Söderköpings kommun. Detaljplanens syfte är att bebygga planområdet med bostäder (enbostadshus) i likhet med angränsande bostadsområden.

Inom området får bostäder uppföras i två våningar. Största byggnadsarea vid indelning i 3 tomter är 120 kvm för bostadsbyggnad plus 40 kvm för komplementbyggnad per fastighet. Största byggnadsarea vid indelning i 2 tomter är 180 kvm för bostadsbyggnad plus 40 kvm för komplementbyggnad per fastighet. Tak ska bestå av lertegelfärgade takpannor och fasadbeklädnad av trä eller puts.

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från tomtgräns. Friliggande komplementbyggnad får placeras i tomtgräns om byggnaden uppförs med pulpettak. Största taklutning 30 grader. Området får delas i tre fastigheter.

Ansökan avser nybyggnad av flerbostadshus med en byggnadsarea på 353 m² samt 903 m² bruttoarea. Flerbostadshuset uppförs med tre våningar med inredd vind. Flerbostadshuset består av fyra förskjutna huskroppar. Varje huskropp innehåller två lägenheter vilket ger totalt åtta lägenheter. Flerbostadshusets fasader består av liggande träpanel som är behandlad med järnvitriol, yttertak består av tegelpannor med tegelröd kulör. Fönster ges en vit kulör (RAL 9001). Byggnaderna placeras i terrängen efter tomtens topografi där färdiga golvhöjder är angivna till + 30,1, + 32, + 33,9 och + 35,4.



Samhällsbyggnadsnämndens myndighetsutskott

Ansökan avser även nybyggnad av åtta komplementbyggnader fyra komplementbyggnader på 3,4 m² byggnadsarea respektive fyra komplementbyggnader på 2,3 m² byggnadsarea.

Komplementbyggnaderna ges samma fasadmateriäl som flerbostadshuset.

Området består av en obebyggd fastighet med en storlek på 2192 kvm. Tomten är kuperad där lägsta punkten mot Länsmansgatan har en höjd på +25,46 meter till den högsta punkten mot Källbylundsvägen som har en höjd på +36 meter. Vändplanen som ansluter till fastigheten har en höjd på +38,55 meter.

Remisser har skickats till miljökontoret, trafikgruppen, Räddningstjänsten, va-renhållning samt E.ON. Trafikgruppen; Räddningstjänsten och E.ON har lämnat yttrande utan erinran.

VA-renhållning anger att de kan tillstyrka bygglov under förutsättning att VA-serviser, dagvattenhantering och avfallshämtning kompletteras och godkänns innan startbesked. Befintliga allmänna VA-ledningar bör inte föreslås för uppdimensionering utan föregående kapacitetskontroll, men ny eller uppdimensionerad servis kan behövas.

Miljökontoret påtalar att byggnaden ligger relativt nära E22 varav Trafikverket bör få remissen för yttrande. Enligt SGU:s kartvisare finns risk för markradon inom det aktuella området varav radonsäkert byggande bör tillämpas. Vidare har miljökontoret informerat om hur bygg- och rivningsavfall och dagvatten ska omhändertas. Miljökontoret påtalar att platsen ligger nära vattenskyddsområde och att försiktighetsåtgärder ska vidtas vid byggnation.

Samhällsbyggnadsnämndens myndighetsutskott beslutade 2026-01-27 att avslå ansökan om bygglov för flerbostadshus samt komplementbyggnader. Anledningen till avslaget var att ansökan stred mot detaljplanens bestämmelse gällande våningsantal. I samma beslut har myndighetsutskottet tagit ställning till fastighetens tomtindelning och förutsättningen för att uppföra ett flerbostadshus. ”Åtgärden avviker från detaljplanen eftersom det i detaljplanen inte finns någon angiven bygggrätt för fastigheten om den inte delas i två eller tre tomter, utan förblir en enda stor fastighet/tomt. Denna avvikelse bedöms kunna prövas som en mindre avvikelse från detaljplanen med hänsyn till att byggnaden fortfarande ryms inom den sammanlagda bygggrätten om 360 m² byggnadsarea för bostadsbyggnad som fastigheten skulle haft om den delats i två eller tre tomter.”



Samhällsbyggnadsnämndens myndighetsutskott

Gränsgrannar har givits tillfälle till yttrande. Grannehörande har annonserats i Norrköpings tidningar. Gränsgrannar har inkommit med erinran.

Fastighetsägaren till X har lämnat följande synpunkter. Nedan är yttrandet beskrivet i korta drag. Fullständigt yttrande finns bifogat som bilaga.

”Vi flyttade upp till X för att här fann vi en lantlig känsla och mycket grönska runt omkring oss med avskildhet och med tanke på den detaljplan som fanns här så kände vi att det här verkligen passade oss. Så vi vill återropa den befintliga detaljplan som finns för denna del av Skönberga och vi godkänner ej att ett flerbostadshus skall uppföras på tomt som ligger bredvid oss för så var det inte visat från början på den detaljplan som vi fått ta del av vid eventuell försäljning av tomt/tomter där visas tydligt att man får uppföra en villa per tomt.

Ser även att på kartan visas det 4m från tomtgräns men vad jag har fått till mig av Söderköpings kommun är det 4,5m från tomtgräns som gäller. Detta är ju även lagstadgat.

Den befintliga väg som finns idag upp till vändzonen är ej anpassad för att kunna mötas på då den är alldeles för smal för detta. Med tanke på att det skulle bli mycket mer trafik på den vägen om det blir ett flerbostadshus så kommer vi ha trafik precis utanför vårt hus varje timme på dygnet.

Det servitut som vi har idag är ett U-servitut där vi ser en stor risk att bygga väg på då det ligger ledningar där under som hör till vårt hus. Händer något och vi måste komma åt så måste vägen bort.

Så med andra ord så säger vi ett NEJ till flerbostadshus och återigen återoppar detaljplan som ska gälla vare sig du är privatperson eller en byggherre. Samma ska gälla oavsett.”

Bostadsrättsföreningen Odal mannen 3 har lämnat följande synpunkter. Nedan är yttrandet beskrivet i korta drag. Fullständigt yttrande finns bifogat som bilaga.

”Utifrån den ursprungliga detaljplanen som fastställs skall det vara två till tre tomter om det ska medges byggrätt. Vi ser att föreslagen byggnation blir avsevärt högre än den ursprungliga och därigenom skymmer utsikten mot staden.

Vi föreslår att man kan ha en permanent utfart från Odal mannen 7 längre ner på Länsmansgatan mitt emot in/utfart till Hjortstigen och då undvika den branta uppfarten och vägen mellan de befintliga husen. Säkert en enklare och billigare lösning och tryggare för



Samhällsbyggnadsnämndens myndighetsutskott

räddningstjänst och sophämtning etc.

Vi känner oro för att denna nybyggnation kan innebära en värdeminskning för våra bostäder – vid en ev. framtida försäljning – som ursprungligen funnits i en gammal och historisk miljö.”

Yttrandet innehåller även flera frågeställningar gällande vilken väg som ska brukas för byggtrafik, markens bärighet för tung trafik, om det kommer behövas sprängas eller pålas för nybygget, försiktighetsåtgärder under byggtiden och besiktning av befintliga fastigheter inom och utomhus innan bygget startar. Är räddningstjänst, ambulans, renhållning och övriga samhällstjänster införstådda med vad det innebär att åka upp för backen för att sedan åka ner, runt bygget för att sedan åka upp igen, det blir stora nivåskillnader att forcera, kanske vid ett nödläge och hur blir det vintertid, kommer stora fordon att mötas?

Fastighetsägare till fastigheten X har lämnat yttrande med erinran och har påtalat att Källbylundsvägen är enfilig och inte går att mötas på. Det är svårt att se hur snöröjningen kommer fungera som redan nu ett problem. Hur ska sophantering lösas?

Sökande har getts möjlighet att bemöta inkomna yttranden. Yttrande har inkommit.

Beredning av ärendet

Ärendet är handlagt av bygglovshandläggare i samråd med plan- och bygglovschef.

Beslutsgång

Majoriteten genom ordförande Kenneth Johansson (S) yrkar bifall till förvaltningens förslag och lämnar en protokollsanteckning.

Ann-Britt Rangefelt (SD) och Kjell-Åke Bondesson (C) yrkar bifall till förvaltningens förslag och ställer sig bakom majoritetens protokollsanteckning.

Underlag för beslut

Ansökan om bygglov, 2025-09-04
Odalmannen 7 NY_Fasader, 2026-06-12
NY_planritning_REV2026-06-30, 2026-06-30
NY_planer_rev2026-06-30, 2026-06-30
Situationsplan, 2026-06-30
NY_sektioner_REV2026-06-14



Samhällsbyggnadsnämndens myndighetsutskott

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande, 2026-09-02
2. Överklagandehänvisning
3. Grannyttranden tre stycken,
4. Remissyttranden fem stycken
5. Sökandes bemötande av inkomna yttranden, 2026-09-24

Protokollsanteckning

Majoriteten genom ordförande Kenneth Johansson (S) lämnar följande protokollsanteckning:

”Se över möjligheterna till egen infart till fastigheten från Länsmansgatan.”

Upplysning

Utstakning och lägeskontroll

Utstakning, markering var byggnaden ska placeras och lägeskontroll, inmätning av färdig byggnad, krävs för åtgärden. De ska utföras av godkänd person och intyg ska inlämnas till samhällsbyggnadsnämnden inför slutbesked.

Giltighetstid

Lovet upphör att gälla om den åtgärd lovet avser inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft enligt 9 kap. 43 § PBL.

Information inför byggstart

Innan ni får påbörja byggnadsarbetet måste ni ha fått ett startbesked. Dessutom måste överklagandetiden ha löpt ut. Den räknas fyra veckor från att beslutet kungjordes i Post- och Inrikes Tidningar.

Om åtgärden påbörjas efter att fyra veckor har förflutit från kungörelsen men innan lovbeslutet har vunnit laga kraft sker det på egen risk eftersom lovbeslutet kan komma att upphävas om det överklagas. Detta enligt plan- och bygglagen 9 kap. 42a §.

Åtgärden får inte påbörjas förrän startbesked meddelats enligt plan- och bygglagen 10 kap. 3 §. Om inte detta efterlevs kan sanktionsavgift uttas enligt plan- och bygglagen 11 kap. 51 §.

Åtgärden får heller inte tas i bruk innan ett slutbesked meddelats enligt 10 kap. 4 § plan- och bygglagen. Påbörjas användandet innan slutbeskedet har lämnats kan en byggsanktionsavgift komma att tas ut.

Övrigt

Eventuell anläggande av dagvattendamm eller annan dagvattenanläggning kräver anmälan till miljökontoret. Kontakt med VA-kontoret ska upprättas i tidigt skede för att utreda kapacitetskontroll.



Samhällsbyggnadsnämndens myndighetsutskott

Avgifter

Beslut i ärenden om lov ska enligt plan- och bygglagen fattas inom 10 veckor från att ärendet är komplett om inte beslut om förlängning med ytterligare 10 veckor fattats. Tidsfristen började löpa 2026-06-30 och beslut skulle meddelats senast 2026-09-08. Tiden har överskridits med 3 veckor och nedsätts med 20 % per vecka. Detta innebär att avgiften nedsätts med 60 % (14 202 kronor).

Underrättelse och expediering: 16 110 kronor

Bygglovsprövning 9 468 kronor

Teknisk granskning 30 245 kronor

Faktura skickas ut separat

Beslut ska skickas till

Sökande och kontrollansvarig: Beslut och Underlag för beslut samt

Överklagandehänvisning

Beslut publiceras i Post- och Inrikes Tidningar

Beslutet publiceras i Norrköpings Tidning

Information om fattat beslut meddelas grannar enligt remisslista upprättad 2026-09-03

Sakägare med synpunkter för fastigheter enligt remisslista 2026-09-03, Beslut och Överklagandehänvisning, rek och mottagningsbevis