



LÄMPLIGHETSBEDÖMNING FÖRHANDBESKED

Länk till Boverket angående förhandsbesked:

<https://www.boverket.se/sv/byggande/bygga-nytt-om-eller-till/forhandsbesked-for-bygglov/>

Förhandsbesked

Du kan söka ett förhandsbesked om du har planer på att bygga något som kräver bygglov. Förhandsbeskedet är ett sätt för dig att få reda på om det du planerar att bygga överhuvudtaget är möjligt.

Förhandsbeskedet visar om platsen är lämplig att bygga på

Ett beslut om förhandsbesked innebär att Samhällsbyggnadsnämnden prövar om din åtgärd som kräver bygglov kan tillåtas på den avsedda platsen. Samhällsbyggnadsnämnden kan i beslutet bestämma de villkor som behövs för att bygglov senare ska kunna beviljas.

När du lämnat in din ansökan så kommer Samhällsbyggnadsnämnden göra en lokaliseringsprövning. Det betyder att nämnden undersöker om du överhuvudtaget får bygga på platsen men utan att du behöver ta fram ritningar på det du vill bygga. Ett förhandsbesked kräver därför inte lika mycket ansökningshandlingar som en ansökan om bygglov. Om platsen är lämplig att bygga på får du ett positivt förhandsbesked från Samhällsbyggnadsnämnden. Om platsen är olämplig får du ett negativt förhandsbesked.

Innan du börjar bygga måste du ansöka om och invänta beslut om bygglov och startbesked.

Ansök om förhandsbesked om du vill bygga utanför detaljplanerat område

Det vanligaste är att söka förhandsbesked för att bygga ett nytt hus på en obebyggd tomt utanför detaljplanerat område, till exempel om du äger eller ska köpa en obebyggd tomt eller bit mark som du vill bygga på. Om du vill stycka av en bit mark till en ny fastighet kan det också vara lättare om du har ett positivt förhandsbesked.

Grannar meddelas om din ansökan

När du ansöker om förhandsbesked underrättar Samhällsbyggnadsnämnden grannar och andra som berörs, och ger dem möjlighet att yttra sig. Grannar och andra berörda har oftast tre veckor på sig att svara Samhällsbyggnadsnämnden.

Överklaga ett förhandsbesked

Om du får ett negativt förhandsbesked kan du överklaga beslutet till Länsstyrelsen. De prövar självständigt ditt överklagande.

Om du får ett positivt förhandsbesked meddelar Samhällsbyggnadsnämnden vissa berörda om beslutet, och kungör det i Post- och Inrikes Tidningar. Efter det har de som berörs tre veckor på sig att överklaga.

Ett positivt förhandsbesked gäller i två år

Ett positivt förhandsbesked är bindande i två år från det att beslutet vann laga kraft. Det innebär att du måste söka bygglov inom den tiden om du vill använda förhandsbeskedet. Samhällsbyggnadsnämnden kan under de två åren inte avslå en bygglovsansökan för den åtgärd som förhandsbeskedet gäller men det förutsätter att din ansökan om bygglov helt stämmer med ditt förhandsbesked.



Avgifter

Avgift för förhandsbesked tas ut enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. Observera att kommunen har rätt att ta ut avgift även vid ett avslag (negativt förhandsbesked).

LÄMPLIGHETSBEDÖMNING

Planeringsförutsättningar	Ja/Nej	Kommentar
Måluppfyllelse: Strider förhandsbeskedet mot ...? <ul style="list-style-type: none">– Gällande översiktsplan– Miljömål (nationella och lokala)– Riksintressen (se även Naturvård, Kulturmiljö och Friluftsliv, Försvarmakten)– Livsmedelsstrategin	Ja/Nej	<p>Länk till Östgötakartan med Riksintressen: https://ext-geoportal.lansstyrelsen.se/standard/?appid=57213faf51ad4e918140e23a11a47dc0</p> <p>Nybyggnation på åkermark ska undvikas enligt miljöbalken och nationella miljömål, se klassificering av åkermarken inom kommunen: https://jordbruketsiffror.wordpress.com/2013/10/01/gradering-av-akermark-var-finns-klass-10-jordarna/</p> <p>Länk till miljöbalken 3 kap 4§ https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/miljobalk-1998808_sfs-1998-808</p> <p>Naturvårdsverkets rekommendationer kring exploatering av jordbruksmark:</p> <p>Skogsmark som har betydelse för skogsnäringen skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra ett rationellt skogsbruk. https://www.naturvardsverket.se/Stod-i-miljoarbetet/Vagledning/Samhallsplanering/Samrad-vid-andring-av-markanvandning-pa-jordbruksmark/</p> <p>Livsmedelsstrategin regeringsnivå: https://www.regeringen.se/4908a0/contentassets/89c5b3e5d23f473d843d12f12379d07b/livsmedelsstrategin_kortversion_170130.pdf</p>



		<p>Livsmedelsstrategin lokalt Östergötland: http://www.vretakluster.se/images/dokument/01_Livsmedelsstrategi.pdf</p> <p>Översiktsplanen anger att nybyggnation ska ske i anslutning till befintlig bebyggelse. Bedömning sker i samband med platsbesök.</p> <p>Länk till kommunens gällande översiktsplan: https://www.soderkoping.se/samhalletrafik/samhallsplanering/oversiktsplanering/oversiktsplan2015-2030/</p>
Är platsen för förhandsbeskedet beläget inom eller i anslutning till detaljplanelagt område, alternativt inom eller i anslutning till planprogramsområde?	Ja/Nej	Förhandsbesked är en lokaliseringssprövning som främst sker utanför/gränisar till planlagt område.
Lucktomt	Ja/Nej	Definition av lucktomt: Mark- och miljödomstolen definierar lucktomt som ”en mindre fastighet eller ett mindre markområde, som saknar huvudbyggnad och som ligger mellan andra bebyggda mindre fastigheter eller markområden” (MÖD 2013-02-25, mål nr P 8650-12)
Påverkas landskapsbild (stadsbild, landskapsbild)? – In- och utblickar – Historiska samband	Ja/Nej	Använd Tillägg till Översiktsplan TÖP Vindkraftsplan för landskapsanalyser. https://www.soderkoping.se/samhalletrafik/samhallsplanering/oversiktsplanering/tillagg-op-vindkraftverk/ Använd översiktsplanen för vägledning. Länk till kommunens gällande översiktsplan: https://www.soderkoping.se/samhalletrafik/samhallsplanering/oversiktsplanering/oversiktsplan2015-2030/
Ingår området i något områdesskydd? Påverkas naturmiljö/naturvård (inkl biologisk mångfald)?	Ja/Nej	<i>Strandskydd:</i> För kusten är strandskyddsområdet 150 m från strandlinjen och för vissa mindre insjöar och mindre vattendrag gäller 100



<ul style="list-style-type: none">- Riksintresse för naturvård- Natura 2000-område- Naturreservat/Naturskydd- Strandskydd- Fridlysta arter- Generellt biotopskydd- Rödlistade arter- Annan värdefull natur	<p>m. För Göta kanal och tillhörande sjösystem är strandskyddsområdet 100 m. Delar av skärgården är strandskyddad upp till 300 meter: https://ext-geoportal.lansstyrelsen.se/standard/?appid=57213faf51ad4e918140e23a11a47dc0</p> <p>Länsstyrelsen beslutade den 12 januari 2015 att förordna om utvidgat strandskydd vid Asplången samt längs kusten och i skärgården i Söderköpings kommun. Strandskyddet har varit utvidgat i Östergötlands skärgård sedan 1975-06-16.</p> <p>Beslutet innebär att strandskyddets omfattning utvidgades på land vid Asplången samt på land och i vattnet längs kusten och i skärgården i Söderköpings kommun.</p> <ul style="list-style-type: none">- I huvudsak utvidgades strandskyddet till 150 meter på landområdet.- I några områden med särskilt höga natur- och friluftsvärden utvidgades strandskyddet till 300 meter.- I vattenområdet vid kust- och skärgården utvidgades strandskyddet till 300meter. <p>Se även VISS (Vatteninformationssystem Sverige): http://viss.lansstyrelsen.se/</p> <p>https://ext-geoportal.lansstyrelsen.se/standard/?appid=1589fd5a099a4e309035beb900d12399</p> <p>Generella <i>biotopskyddet</i> gäller:</p> <ul style="list-style-type: none">- Allé- Åkerholmar (högst 0,5 ha)- Pilevall- Stenmur i jordbruksmark.- Odlingsröse i jordbruksmark.
---	--



		<ul style="list-style-type: none">- Småvatten och våtmark i jordbruksmark- Källa med omgivande våtmark i jordbruksmark. <p>Utpekat naturvärde inom Naturvårdsprogrammet krävs en naturvårdsinventering. Läs vidare i programmet: https://www.soderkoping.se/globalassets/documents/06-kommun-och-politik/06-styrande-dokument/naturvardsprogram_del1.pdf</p> <p>https://www.soderkoping.se/globalassets/documents/06-kommun-och-politik/06-styrande-dokument/naturvardsprogram_del2.pdf</p> <p>Se även Östgötakartan: https://ext-geoportal.lansstyrelsen.se/standard/?appid=57213faf51ad4e918140e23a11a47dc0</p> <p>För att utreda förekomst av <i>fridlysta arter</i> och <i>rödlistade arter</i>, använd Artdatabanken: https://www.artdatabanken.se/</p> <p>Ansökan om dispens krävs för att bebygga i ett område med fridlysta arter ska göras hos Länsstyrelsen. Se vidare länk till Länsstyrelsen: https://www.lansstyrelsen.se/ostergotland/foretag/mark-och-bebyggelse/ingrepp-i-skyddad-natur/dispens-fridlysta-arter.html</p>
Påverkas rekreation och friluftsliv? <ul style="list-style-type: none">- Riksintresse för friluftsliv- Riksintresse för rörligt friluftsliv- Grönstruktur	Ja/Nej	Använd översiktsplanen för vägledning. Länk till kommunens gällande översiktsplan : https://www.soderkoping.se/samhalletrafik/samhallsplanering/oversiktsplanering/oversiktsplan2015-2030/



		Länk till Östgötakartan med Riksintressen: https://ext-geoportal.lansstyrelsen.se/standard/?appid=57213faf51ad4e918140e23a11a47dc0
Påverkas kulturmiljö/kulturarv? <ul style="list-style-type: none">- Riksintresse för kulturmiljö- Kulturresevat- Fornminne- Byggnadsminne- Kulturminnesvård- Kyrkminne- Annan värdefull kulturmiljö så som jordbrukslandskapet	Ja/Nej	Använd Fornsök för att se förekomst av kända fornlämningar. http://www.fmis.raa.se Inom område med kända fornlämningar ska länsstyrelsen göra en bedömning om behov av arkeologisk utredning. Som sökande ska du skicka remissen till: ostergotland@lansstyrelsen.se Bifoga karta med föreslagen och inritad åtgärd. Använd Kulturmiljöplanen 2017 del 2 för stöd att tolka kulturmiljön. https://www.soderkoping.se/globalassets/documents/03-samhalle-o-trafik/02-samhallsplanering/oversiktsplaner/fops/kulturmiljoplan-del-2-20170207---mindre-filstorlek.pdf Länk till Östgötakartan med Riksintressen: https://ext-geoportal.lansstyrelsen.se/standard/?appid=57213faf51ad4e918140e23a11a47dc0
Påverkas trafiksäkerheten?	Ja/Nej	Tillfartsväg ska gå att ordna trafiksäkert med hänsyn till siktområde i båda riktningar. Om åtgärden medför ny utfart till allmän väg ska Trafikverket godkänna åtgärden, genom att sökanden ansöker på Trafikverket.se https://www.trafikverket.se/tjanster/ansok-om/tillstand/Ansokan-om-anlutning-till-allman-vag/



		<p>Bifoga karta med föreslagen och inritad in- och utfart.</p> <p>Siktförhållandena från den planerade anslutningen ska vara acceptabel och anslutningen ska utformas enligt Trafikverkets föreskrifter. Ny utfart får inte försämra trafiksäkerheten och framkomligheten på den allmänna vägen.</p> <p>För 70-väg: Ett riktmått är att minst 160 meter fri sikt ska uppnås i vardera riktning från plats för ny utfart.</p>
Påverkas teknisk infrastruktur?	Ja/Nej	<p>Sökanden ska använda Ledningskollen https://www.ledningskollen.se/ för att utreda vilka ledningar som berörs av föreslaget förhandsbesked.</p>
Påverkas omgivande miljö? – Mark – Luft – Vatten – Klimat	Ja/Nej	<p>Om platsen för förhandsbesked är belägen inom eller i anslutning till <i>vattenskyddsområde</i> finns särskilda restriktioner för byggande.</p> <p>Se Naturvårdsverkets publikation angående Vattenskyddsområden: https://www.naturvardsverket.se/Documents/publikationer6400/978-91-620-0170-4.pdf</p> <p>Vatten- och avloppslösning ska kunna ordnas på platsen. Finns kommunalt VA inom rimligt avstånd ska anslutning ske till denna i första hand. Avser ansökan förhandsbesked flera hushåll ska en gemensam VA-lösning förordas. Avser förhandsbeskedet enstaka hushåll ska VA lösas med enskild anläggning. VA-lösning ska samrådats med Miljökontoret.</p> <p>Sophantering ska kunna lösas på platsen.</p>
Motverkar förhandsbeskedet hushållning av naturresurser och andra resurser? – Mark, vatten, materiella resurser m m	Ja/Nej	<p>Ett riktmått är att avståndet mellan kommunikationsläge och bostad ska vara högst 500 meter till befintlig väg.</p>



<ul style="list-style-type: none">– Transporter, kommunikationer, energi m m		
<p>Finns risker för hälsa och säkerhet, uppstår störningar från omgivningen eller ger förhandsbeskedet upphov till störningar?</p> <ul style="list-style-type: none">– Buller/vibrationer– Farligt godsled– Föroreningar (mark, luft, vatten)– Överskrids miljö kvalitetsnormer?	Ja/Nej	<p>Om platsen för förhandsbesked är belägen i närheten av verksamhetsområde ska rekommenderade avstånd hållas enligt Boverkets ”Bättre plats för arbete”: https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/1995/battre-plats-for-arbete/</p> <p>Avståndet mellan transportled för farligt gods och bostadsändamål ska vara minst 75 meter från väggkant. Rådgör som handläggare vid behov med Räddningstjänsten angående framkomlighet med räddningsfordon och riskbedömning.</p> <p>Bullervärden från trafik ska beaktas; se Naturvårdsverkets riktlinjer för buller från vägar och järnvägar: https://www.naturvardsverket.se/Stod-i-miljoarbetet/Vagledning/Buller/Buller-fran-vagar-och-jarnvagar-nybyggnation/</p> <p>Följande bullerriktvärden gäller för bostäder:</p> <ul style="list-style-type: none">- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus.- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid.- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad).- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad. <p>Eventuellt verksamhetsbuller kan behöva utredas av sökanden. https://www.naturvardsverket.se/Om-Naturvardsverket/Publikationer/ISBN/6500/978-91-620-6538-6/</p>



		<p>Förorenad mark kan sökas i MIFO databasen, se vidare länk: https://ext-geoportal.lansstyrelsen.se/standard/?appid=d10dbf06ff49443f9deb16cb2ee47e79</p>
Finns djurhållning i närheten av platsen för förhandsbesked?	Ja/Nej	<p>Skyddsavstånd ska hållas mellan ny bebyggelse och djurhållning. Observera att det kan vara skillnad att pröva ett byggnadsverk i förhållande till en verksamhet med presumtiv områdespåverkan.</p> <p>Yrkesmässig djurhållningsverksamhet, inklusive hunddagis och dylikt kräver tillstånd hos Länsstyrelsen. Länk till ansökan ”Tillstånd för sällskapsdjur och häst”: https://www.lansstyrelsen.se/ostergotland/djur/djur-i-verksamheten/tillstand-for-sallskapsdjur-och-hast.html</p> <p>Riktlinjer enligt nedan:</p> <p>Anläggning med stor påverkan Antal djur: fler än 10 djurenheter med gris, höns eller mink. Avstånd: 300 meter från bostäder, skolor och dylikt till stall och gödselanläggning Antal djur: fler än 50 enheter av övriga djur. Avstånd: 200 meter från bostäder, skolor och dylikt till stall och gödselanläggning respektive 100 meter till rasthagar där djur varaktigt vistas.</p> <p>Anläggning med medelstor påverkan Antal djur: 10-50 djurenheter (undantag gris, höns eller mink) samt tillstånds- eller anmälningspliktig kennel eller biodling. Avstånd: 75 – 200 meter från bostäder, skolor och dylikt till stall och gödselanläggning respektive 50 – 100 meter till rasthagar där djur varaktigt vistas.</p> <p>Anläggning med mindre påverkan Antal djur: 1-9 djurenheter Avstånd: 50 meter från bostäder, skolor o.d. till stall och gödselanläggning</p>



		respektive 25 meter till rasthagar där djur varaktigt vistas. Däremot inga krav på avstånd till beteshagar.
Finns godtagbara geotekniska förhållanden för nybyggnation? Finns det risker för...? – Översvämning – Erosion, ras, skred	Ja/Nej	Använd jordartskartan för att utreda markförhållandena på platsen: https://apps.sgu.se/kartvisare/ Som sökande kan du behöva ta fram en geoteknisk undersökning som påvisar goda markförhållanden gällande föreslagen åtgärd.
Rättigheter gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter	Ja/Nej	Finns gemensamhetsanläggning? Finns officialservitut? Finns Ledningsrätt? Fastighetsregistret innehåller information om inskrivna avtalsservitut som bildats genom avtal mellan fastighetsägare. Kolla på kommunens karta vad som finns för rättigheter.
Detaljplan	JA/Nej	Förhandsbeskedet ska ej innebära ny sammanhållen bebyggelse eller ej kräva detaljplan. Se aktuella riktlinjer för sammanhållen bebyggelse.
Mark- och vattenanvändning	Ja/Nej	Nuvarande samt historisk mark- och vattenanvändning ska beskrivas.
Samlad bedömning efter platsbesök: Kan förhandsbeskedet beviljas utifrån ovan beskrivna planeringsförutsättningar? Beakta förslaget utifrån kostnader för skolskjuts, VA, sophantering, halkbekämpning, hemtjänst, bostadsanpassning, snöröjning m.m.	Ja/Nej	