



## Riktlinje gällande förhandsbesked för bostäder



Diarienummer: SBF 2017-180

Antagen: SBN 2024-09-30 §86

Dokumentansvarig förvaltning: Samhällsbyggnadsförvaltningen

Dokumentet gäller för: Söderköpings kommun

Dokumentet gäller till och med: Tillsvdare



## Riktlinjer gällande förhandsbesked för bostäder

Om samhällsbyggnadsnämnden finner det lämpligt kan det i anslutning till befintlig bebyggelse vara möjligt att lägga till nya bostadsenheter genom förhandsbesked.

Kravet på detaljplan träder vanligtvis i kraft när det totalt blir fler än 10 bostadsenheter på platsen. Beroende på förutsättningar i det specifika området kan avsteg göras från 10 bostadsenheter i de fall samhällsbyggnadsnämnden bedömer det finns särskilda skäl.

Ny bebyggelse ska ske i anslutning till befintlig bebyggelsegrupp. Bedömning av vilket avstånd som anses lämpligt görs i varje enskilt fall och påverkas av hur platsens är utformad och vilka värden som finns på platsen. Vid anordnande av tomter och byggnation på landsbygden ska tillkommande tomter och bebyggelse anpassas så att den blir lämplig med hänsyn till landskapsbilden och natur- och kulturvärdena på platsen. Naturförutsättningarna ska så långt det är möjligt tas till vara på.

Vid byggnation av byggnader innehållande flera bostäder exempelvis radhus eller parhus räknas varje bostad som en enhet.

### Exempel:

Ett parhus räknas som två bostadsenheter.

Ett radhus med fem lägenheter räknas som fem bostadsenheter.

## Prövning av lämplighet

I en ansökan om förhandsbesked prövas lämpligheten av sökt åtgärd utifrån antagen riktlinje för förhandsbesked, plan och bygglagen (2010:900) och kommunens översiktsplan. I vissa fall kan även andra lagar vara aktuella att tillämpa i prövningen av förhandsbesked. Ett exempel på en sådan lag är Miljöbalken.

I Söderköpings kommuns översiktsplan som antogs 2015-11-04 §113 finns flera ställningstagande som är aktuella vid prövning av förhandsbesked. Följande av översiktsplanens ställningstaganden är vägledande i prövning av förhandsbesked.

- Nya bostäder bör främst tillkomma i anslutning till befintlig bebyggelse och vägnät för att bevara så stora sammanhängande områden med naturmark och jordbruksmark som möjligt.
- Nya byggnader bör inte placeras inom ytor som är av allmänt intresse (vid allmänt nyttjade stränder, badklippor, utblickar, passager, värdefulla naturområden etc.).
- Nya byggnader ska anpassas efter terrängens form och befintlig bebyggelse för att skydda landskapsbilden. I vissa fall kan det vara motiverat att en byggnad bryter av mot det befintliga landskapet och tillför ett nytt element i landskapsbilden, men då ställs också högre krav på arkitektur och placering.
- Nya byggnader som placeras inom kust- och skärgårdsområdet eller område med höga kulturvärden kan få särskilda krav på utformning i syftet att ta hänsyn till befintlig bebyggelse och deras kulturvärden.

Även övriga ställningstaganden i översiktsplanen kan tillämpas vid bedömning av förhandsbesked beroende på förhandsbeskedets karaktär och omfattning.



SÖDERKÖPING.SE

## Definitioner

Nedan presenteras de definitioner som samhällsbyggnadsnämnden använder sig av i riktlinjen.

### **Bostadsenhet<sup>i</sup>**

Bostadsenhet är den nyttjandeenhet som omfattar boutrymmen och tillhörande biutrymmen.

### **Bebyggelsegrupp:**

Avser byggnader inom ett avgränsat geografiskt område som utifrån sin utformning, placering och områdespåverkan skapar en samlad bebyggelse. Avstånd mellan byggnaderna kan variera och är inte fastställt.

---

<sup>i</sup> [Rikstermbanken - Bostadsenhet](#)