

## Förhandsbesked för nybyggnad av flerbostadshus och parhus på fastigheten ÖSTRA ENEBY 9:15 (HILLERSTAD ERIKSTORP 1), förhandsbesked

### Beslut

- Byggnads- och miljöskyddsnämnden meddelar positivt förhandsbesked.
- Byggnads- och miljöskyddsnämnden tar ut en avgift enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige.

### Skäl för beslutet

De föreslagna platserna anses uppfylla kraven i 2 och 8 kap plan- och bygglagen.

De föreslagna tomterna är förenliga med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 och 4 kap miljöbalken och även förenliga med kommunens översiktsplan.

### *Tillämpliga bestämmelser*

Enligt 2 och 8 kap plan- och bygglagen ska markområden användas för de ändamål som de är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet och föreliggande behov. Prövningen av bebyggelse ska ske med beaktande av natur- och kulturvärden, främja en ändamålsriktig struktur och en estetiskt tilltalande utformning. En god livsmiljö ur social synvinkel, goda miljöförhållanden i övrigt, samt en långsiktig hushållning med mark och vatten ska främjas. Bebyggelsen ska också lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa, möjlighet att ordna trafik, vattenförsörjning och avlopp samt annan samhällsservice.

Enligt 8 kap plan- och bygglagen ska byggnader placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- eller kulturvärdena på plats. Byggnader ska placeras så att de eller deras användning inte medför fara eller betydande olägenheter för omgivningen.

### Beskrivning av ärendet

En ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av flerbostadshus och parhus har lämnats in till byggnads- och miljöskyddsnämnden. Förhandsbeskedet innebär prövning av nya tomter.

Fastigheten ligger utanför område med detaljplan men inom sammanhållen bebyggelse.

Aktuell ansökan gäller dels förhandsbesked för flerbostadshus innehållande 4 lägenheter inom befintlig tomtplats tillhörande befintlig bostadshus, dels förhandsbesked för nybyggnad av två parhus fördelade på två platser inom fastigheten.

Den aktuella fastigheten har en area på drygt 4 hektar varav den största delen består av odlingsmark som i dagsläget inte brukas men som historiskt varit aktivt jordbruk. Området är i sydväst och sydost omgivet av huvudsakligen fritidshus som tidigare legat på en fastighet men som 2023 styckades av i enskilda fastigheter. I norr avgränsas området av fem bostadsfastigheter varav 3 är bebodda året runt. Väster om området finns ett skogsområde där andra förutsättningar råder än inom det nu aktuella området.

Den plats där flerbostadshuset ska placeras består av en yta på ca 7000 m<sup>2</sup> som upplevs som en i anspråkstagen tomtplats kring den bostadsbyggnad som fortfarande finns på platsen. Det befintliga bostadshuset är i 1 ½ plan men är idag obebott och i ganska dåligt skick och avses ersättas med det nya flerbostadshuset. Genom den aktuella tomtplatsen går en luftledning med starkström vilket gör att placeringen av det tänkta huset placeras i den norra delen av platsen för att få tillräckligt säkerhetsavstånd till ledningen men ändå inom den yta som uppfattas som befintlig tomtplats. Tomtplatsen består av fruktträd, tidigare odlingar och delvis klippt gräsmatta.

De två parhusen kommer lokaliseras till två platser inom fastigheten som idag är obebyggda, en i den norra delen av fastigheten och en i den södra. Platsen i den norra delen av fastigheten består av mestadels gles skog och har en yta av ca 2000 m<sup>2</sup>. Platsen är på alla sidor avgränsad av vägar. Platsen i den södra delen av fastigheten består även den av gles skogsmark och är avgränsad i väster och öster av väg och annan bebyggelse och i norr och söder av odlingsmark. Denna del har en area om ca 2300 m<sup>2</sup>.

De nya tomterna kommer att få tillfart via befintlig tillfartsväg från Knivbergavägen. Den befintliga vägen är en relativt liten grusväg men bedöms ändå klara den ökade belastning som de totalt 8 nya bostäderna tillskapar.

Den aktuella fastigheten ligger inom planavgränsningen för översiktsplanen för staden, den så kallade randzonen. Området är stadsnära och nära vattnet vilket gör det attraktivt för människor att bosätta sig här. Detta gör att det kan antas vara ett stort bebyggelsestryck på platsen och att efterfrågan på nya bostäder är hög. Kommunens översiktsplan anger att för områden inom randzonen ska nya byggnader endast tillkomma där det finns så kallade lucktomter. Med lucktomter menas enstaka luckor i bebyggelse som avgränsas naturligt endast av annan bebyggelse eller landskapselement. En lucktomt ska inte ha samma förutsättningar som området i övrigt utan ska vara den enda biten mark som är



lämplig för ny bebyggelse, uppfylls inte detta ska området föregås av planläggning. Detta innebär att det trots att det finns stor efterfrågan på mark endast kan bli tal om enstaka ny bebyggelse.

I det aktuella fallet så är båda de platser där parhus ska byggas tydliga lucktomter då det endast kan bli tal om dessa tomter. Några ytterligare tomter inom området bedöms inte vara möjliga utan planläggning. När det gäller flerbostadshuset så är detta en ersättningsbyggnad för befintligt bostadshus och kommer inte tillskapa någon extra tomplats.

Miljö- och hälsoskydd och Nodra har fått möjligheten att yttra sig över ansökan med anledning av möjligheten att ordna vatten- och avlopp och avfallshantering på de nya tomterna. Miljö- och hälsoskydd bedömer att det finns möjlighet att ordna vatten- och avloppsanläggning på platsen men att tomterna ligger relativt tätt och att det kan bli svårt att uppnå tillräckligt avstånd mellan avloppsanläggning och vattentäkt. Platsen ligger inom tertiär skyddszon för vattenskyddsområde vilket kan ställa mer långtgående krav på framtida avloppsanläggning än normalfallet.

Nodra informerar om att deras riktlinjer för dimensionering av väg och vändplats ska uppfyllas alternativt kan avfallshämtning ske vid annan plats. Detta ska tydligare redovisas vid framtida lovprövning. Nodra informerar även om att området är ett utredningsområde för att bedöma behovet av allmänna VA-tjänster. Vid en framtida utredning kan resultatet bli ett beslut om att utöka verksamhetsområde så att det aktuella området omfattas med en utbyggnad av kommunalt VA som följd. Detta är i sig inte ett hinder för prövningen av förhandsbeskedet men skickas med som information till sökanden.

Ingen av de aktuella tomterna ligger på ett sådant sätt att de skulle drabbas av stående vatten vid extrema regn och det dagvatten som uppkommer vid de aktuella tomterna har goda förutsättningar att kunna avledas till intilliggande naturmark.

Berörda grannar har fått tillfälle att yttra sig över ansökan. Det har kommit in erinran från totalt fyra grannar. De synpunkter som kommit in och som är något som ska hanteras inom ramen för förhandsbeskedet är främst frågor som rör vägen, karaktären på området, vatten och avlopp.

När det gäller vägen så kommer de nya tomterna innebära en viss ökad trafikföring inom område men bedöms ändå inte vara sådan att det finns skäl att neka ett förhandsbesked. Plan- och bygglagen anger att man vid prövning av förhandsbesked ska bedöma om marken är lämplig med hänsyn till bland annat möjligheten att ordna tillfartsvägen till tomten. Väg finns redan idag och kravet i lagen bedöms därför vara uppfyllt.

När det gäller karaktären på området så är detta något som främst prövas i bygglovskedet. Krav på anpassning till området kommer ställas vid bygglovsprövningen men det som kan sägas är att framför allt flerbostadshuset



kommer avvika något från karaktären i området men då det endast ska innehålla fyra lägenheter fördelat på två lägenhet per våningsplan så kommer ytan att vara jämförbar med den hos en normalstor villa för permanentboende. Eftersom flerbostadshuset endast kommer ha en tomtplats och inte kommer ha möjlighet att genomföra några bygglovsbefriade åtgärder på en- och tvåbostadshus kommer tomten även fortsättningsvis vara glest bebyggd.

När det gäller frågan om avlopp så är detta främst en fråga som hanteras enligt miljöbalken. Vid prövning av förhandsbesked enligt plan- och bygglagen ska det tillses att marken är lämplig med hänsyn till möjligheten att ordna avlopp på platsen. Detta har kommunens Miljö- och hälsoskyddsavdelning bekräftat i samband med remiss. Vid bygglovsprövning ska tillstånd för anläggande och drift av enskild anläggning för vatten- och avlopp finnas.

### **Avgift**

Avgiften, 35 864 kronor ska betalas enligt gällande taxa.

Vänta med att betala avgiften tills ni får en separat faktura från oss. Fakturan skickas ut ca två veckor efter att ni tagit del av beslutet. Kommunens normala rutiner används vid bevakning av denna fordran.

Beslut i ärenden om lov eller förhandsbesked 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 2025-01-10 och beslut fattades 2025-03-31, vilket innebär att lagstadgad tidsfrist för handläggningen har överskridits med 1 vecka. Avgiften har därför reducerats med 20 % med stöd av 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900).

### **Övriga upplysningar**

Förhandsbeskedet ger inte rätt att påbörja åtgärden innan bygglov har beviljats och startbesked getts.

Förhandsbeskedet upphör att gälla om inte ansökan om bygglov inkommer till Byggnads- och miljöskyddsnämnden inom två år från det att beslutet vunnit laga kraft.

För avstyckning av nya fastigheter ska ansökan om förrättnings göras hos Lantmäteriet efter att positivt förhandsbesked lämnats.


## Handlingar

Följande handlingar ligger till grund för detta beslut:  
Situationsplan 2025-01-10

## Beslutet kan överklagas

Se information om hur du överklagar beslutet på sista sidan.

Beslut enligt delegation.

  
Enhetschef Bygglov

---

## Expediering av beslut

### Kopia på beslutet skickas till:

Sökanden

### Beslutet delges:

Grannar och andra vars synpunkter beslutet går emot:

Östra Eneby 9:27

Östra Eneby 9:20

Östra Eneby 9:17

### Meddelande om beslut skickas till:

Grannar och övriga sakägare enligt förteckning.

## Kungörelse

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar ([www.poit.se](http://www.poit.se)) för att beslutet ska kunna vinna laga kraft.

## Hur beslutet kan överklagas

Är du missnöjd med detta beslut kan du överklaga det. Överklagandet ska vara skriftligt.

### Hos vem ska beslutet överklagas

Det här beslutet kan överklagas hos länsstyrelsen i Östergötlands län. Överklagandet ska dock skickas till kommunen med post eller e-post.

**Norrköpings kommun**  
**Byggnads- och miljöskyddsnämnden**  
**601 81 Norrköping**  
[bygglov@norrkoping.se](mailto:bygglov@norrkoping.se)

Har överklagandet kommit in i rätt tid överlämnar Byggnads- och miljöskyddsnämnden överklagandet och handlingarna i ärendet till länsstyrelsen för prövning.

### Överklagandetid

Om du delgivits beslutet ska överklagandet ha kommit in till Byggnads- och miljöskyddsnämnden inom **tre veckor** från den dag du tog del av beslutet.

Om du inte delgivits beslutet ska överklagandet ha kommit in till Byggnads- och miljöskyddsnämnden inom **fyra veckor** från den dag beslutet kungjordes i Post- och Inrikes Tidningar. (<https://poit.bolagsverket.se>).

### Vad ska ett överklagande innehålla

Av överklagandet ska det framgå vilket beslut du överklagar genom att ange diarienummer, fastighetsbeteckning och beslutsdatum.

Du ska också tala om varför du anser att beslutet är fel och hur du vill att beslutet ska ändras. Har du handlingar eller annat som stödjer din uppfattning kan de bifogas.

### Vem som överklagar

Uppge namn, adress och telefonnummer. Skrivelsen bör undertecknas. Om du anlitar ombud ska det framgå för vems räkning ombudet agerar och ombudets kontaktuppgifter. En fullmakt ska också bifogas.