

Planbeskedsberedning

Anledning: Ansökan
om planbesked

Syftet med mötet:

Att avgöra om en
ansökan om
planbesked är lämplig
och hur planen bör
prioriteras.

Fastighet

Erikstorp 2:32

Plats, Datum

Utsikten,
kommunhuset

2025-08-29

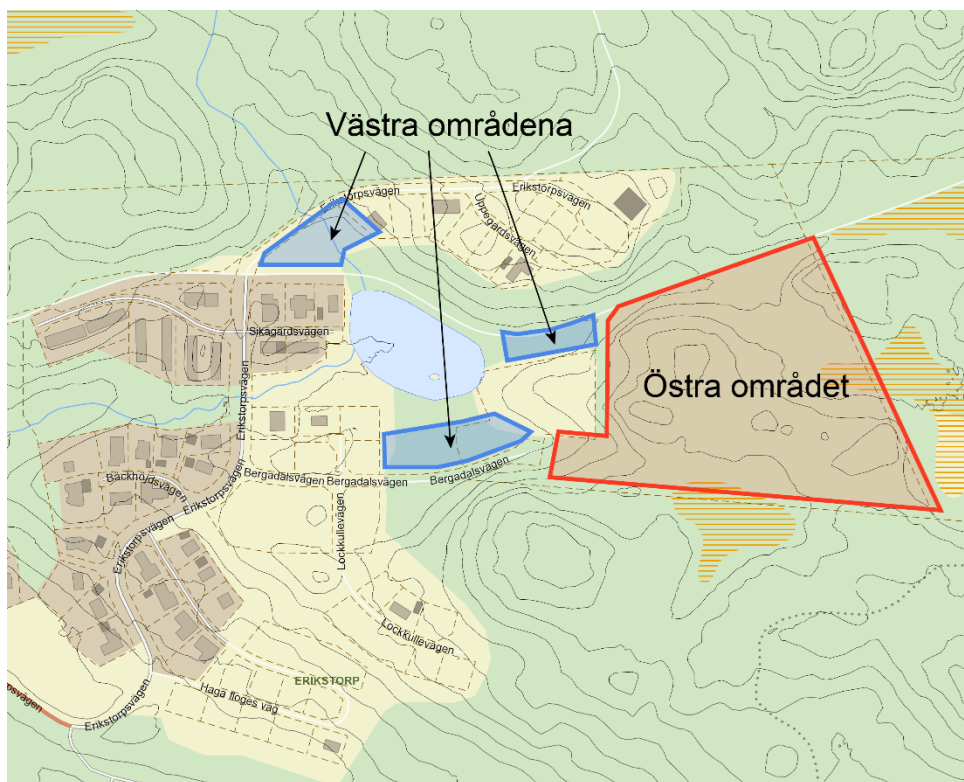
Handläggare av ärendet:

Erika Eliasson, samhällsplanerare

Kallade/Närvarande:

- Anna Dahlbäck,
planarkitekt
- Peter Krahle
Rydberg, miljö- och hållbarhetsstrateg
- Andreas Andersson, parksamordnare
- Katarina Cvijovic, trafikingenjör
- Sonja Helander, VA-ingenjör
- Cecilia Lundgren, bygglovshandläggare

Ej närvarande:



Figur 1. Kartan visar de områden som ligger inom fastigheten Erikstorp 2:32. Områdena som i texten beskrivs som detaljplanlagd är utritad i blått och angiven som "Västra områdena". Området som i texten

- Peter Büchel
- Karl Fjällglim

Vad är ett planbesked?

Syftet med ett planbesked är att ge den sökande besked om kommunen anser att det är lämpligt att starta upp ett detaljplanearbete. Bedömningen som görs i samband med planbesked utgår från Plan- och Bygglagen, och fokuserar främst på platsens fysiska förutsättningar och gällande planhandlingar. Ett planbesked är inte bindande och kan inte överklagas.

Vad är en planbeskedsbredning?

En planbeskedsberedning är ett möte där tjänstepersoner från olika avdelningar och förvaltningar deltar för att samla in så mycket information som möjligt om det utpekade området. Detta dokument är en sammanfattning av det som framkom på mötet samt det som ansvarig handläggare har sammanställt av den information, beslut och handlingar som finns att tillgå i kommunens system sedan tidigare.

För att arbetet ska vara så resurseffektivt som möjligt skrivs all information som uppkommer under mötet ned, även om detta inte nödvändigtvis måste utgöra en för- eller nackdel sett utifrån ett planbesked. Viss information kanske snarare är användbart under ett eventuellt detaljplanearbete. För att säkerställa att ingen information går till spillo och att dubbelarbete minimeras om ett eventuellt detaljplanearbete påbörjas, sammanställs dock all information här.

Med detta sagt är det mesta i dokumentet relevant även för ett planbesked och under rubrikerna *Bakgrund och handläggning* samt *Sammanfattande bedömning* förtydligas vad som är av extra stor vikt.

Bakgrund och handläggning

Planbeskedsansökan inkom 2025-06-12. Plan- och exploateringsavdelningen bedömde då att ansökan var komplett. Efter överenskommelse med den sökande har svarstiden förlängts och kommunen har därför fram till 2026-02-12 att komma med besked.

AB Hindås Villastad ansöker om planbesked för att få uppföra småhusbebyggelse på fastigheten Erikstorp 2:32. I den ursprungliga ansökan ingick bara en del av fastigheten Erikstorp 2:32 som är beläget direkt öster om bostadsområdet Bergadalen. Efter dialog med den sökande tillfördes även ändring av den gällande detaljplanen Erikstorp 1:183 m.fl. Samtliga delar tillhör dock samma fastighet. För att lättare beskriva fastighetens olika delar kommer de delar som är detaljplanelagda kallas för västra områdena, medan den som ligger direkt öster om bostadsområdet Bergadalen kommer kallas östra området. Se ungefärlig avgränsning på kartan på första sidan i detta dokument.

Ansökan inkluderar egentligen två olika förfrågningar; ändring av gällande detaljplan i västra områdena och framtagande av ny detaljplan i östra området. Detta planbesked kommer behandla båda dessa förfrågningar.

Den gällande detaljplanen kallas Erikstorp 1:183 med flera, och ändring av denna syftar till att tillåta mer bostadsbebyggelse genom att ta bort bestämmelserna prickmark, n2 och n3. Dessa förhindrar byggnation, säkerställer att marken är tillgänglig för avvattning av närliggande naturområden och att områdets naturkaraktär i huvudsak bibehålls.

En ny detaljplan i östra området uppskattas kunna rymma 10–20 bostäder, beroende på upplåtelseform och täthet.

Ett eventuellt planarbete skulle antingen kunna genomföras som två separata ärenden, där en utgörs av en ändring av gällande detaljplan och en utgörs av en ny detaljplan. Ett annat alternativ är att båda områdena inkluderas i en ny detaljplan och att västra området därigenom upphävs i den gällande detaljplanen för Erikstorp 1:183 med flera. Det senare alternativet innebär dock ett högre utredningsbehov i det västra området.

I ansökan har den sökande angivit att detaljplanen kan tas fram genom exploatörssamverkan, vilket innebär att exploatören står för samtliga kostnader för planarbetet. Detta förespråkas även av plan- och exploateringsavdelningen.

Sammanfattande bedömning

Syftet med ett planbesked är att ge den sökande besked om kommunen anser att det är lämpligt att starta upp ett detaljplanearbete. Bedömningen som görs i samband med planbesked utgår från Plan- och Bygglagen, och fokuserar främst på platsens fysiska förutsättningar och gällande planhandlingar. Kommunen är skyldig att återkomma med planbesked senast 4 månader efter inkommen ansökan, om inget annat avtalats. Den sökande betalar avgift för planbesked oavsett om ett positivt eller negativt planbesked ges. Ett planbesked är inte bindande och kan inte överklagas.

En ansökan om planbesked för fastigheten Erikstorp 2:32 inkom 2025-06-12. Ansökan rör framtagandet av en ny detaljplan för Erikstorp 2:32, som är lokaliserat direkt öster om bostadsområdet Bergadalen. Enligt planansökan ska detaljplanen syfta till att tillåta sammanhängande bostadsbebyggelse på fastigheten.

Efter att ansökan inkom fördes en dialog med fastighetsägaren, där det framkom att fastighetsägaren även är intresserad av att ändra den gällande detaljplanen för bostadsområdet Bergadalen (Detaljplan för Erikstorp 1:183 m.fl.). Syftet med att ändra gällande detaljplan skulle enligt fastighetsägaren vara att möjliggöra för mer byggnation än vad som i dagsläget är tillåtet. Inom detta ärende (KS2025/169) kommer därför både ny detaljplan och ändring av gällande detaljplan behandlas, då dessa är i direkt anslutning till varandra och rör samma fastighetsägare. En karta som visar dessa områden finns i beslutsunderlaget.

Den gällande detaljplanen i Bergadalen antogs ursprungligen 2012. Innan byggnation påbörjades bestod områdets centrala del av en mindre våtmark, som pekades ut som mycket viktig för att hantera dagvattnet i området. Våtmarken gräves till viss del ut för att skapa en damm och bebyggelsen anpassades för att denna inte skulle störa den naturliga genomströmningen av vatten i området. I detaljplanen skyddas både dammen men även mark runt om genom så kallad prickmark och bestämmelserna n2 och n3. Dessa förhindrar byggnation, säkerställer att

marken är tillgänglig för avvattning av närliggande naturområden och att områdets naturkaraktär i huvudsak bibehålls.

2020 ändrades planen och en viss del av marken söder om dammen markerades istället med kryssmark, vilket innebär att komplementbyggnad får uppföras. Denna ändring genomfördes då man ansåg att dagvattnet ändå kunde hanteras på ett säkert sätt.

Ändringen av detaljplanen hade en genomförandetid på 5 år, vilket innebär att kommunen numera har rätt att ändra planen om så önskas.

Förutsättningarna har dock inte ändrats sedan 2020 och behovet av naturlig dagvattenhantering kvarstår.

Vad gäller en ny detaljplan direkt öster om Bergadalen har lokaliseringen fördelen att det blir en naturlig utbyggnad av bostadsområdet Bergadalen, där väginfrastruktur och VA-ledningar kan utökas för att möjliggöra för fler bostäder i östlig riktning. Det antas även finnas begränsade naturvärden i området, till följd av att skogen avverkadades för uppskattningsvis 20–30 år sedan. Topografin antas bli en utmaning, men då detta har lyckats hanteras i den närliggande detaljplanen Erikstorp 1:183 m.fl. ses detta inte i sig som ett hinder för planbesked. Däremot finns det ett antal andra utmaningar som istället talar för ett negativt planbesked.

En försvårande faktor är områdets läge, som är 2 kilometer från närmaste busshållplats. Det finns diskussioner om att placera en hållplats längre öster ut i Erikstorp, men då inget sådant beslut har fattats bör beslut om planbesked grundas på nuvarande förutsättningar. Värt att poängtera är dock att även om en ny busshållplats tillkommer, kommer denna fortsatt vara på alltför långt gångavstånd från området för planbesked, enligt Sveriges Kommuner och Regioners rekommendationer. Till följd av Erikstorpsvägens lutning kommer ingen hållplats kunna placeras tillräckligt nära det avsedda området, inte heller i framtiden.

Det stora avståndet till kollektivtrafik förväntas öka bilberoendet vilket går emot Sveriges och Västra Götalandsregionens miljömål, samtidigt som det

skapar sämre förutsättningar för barn i området att själva ta sig till aktiviteter eller dylikt.

Ansökan om planbesked strider även mot gällande översiktsplan.

Översiktsplanen är vägledande för kommunens mark- och vattenanvändning och är ett politiskt ställningstagande som avser att både ge vägledning till kommunens tjänstepersoner och politiker samt informera boende och verksamma om hur kommunen kan tänkas utvecklas i framtiden. Översiktsplanen är dock inte bindande och beslut kan fattas som strider mot denna, men då ställs krav på att ett utökat planförfarande tillämpas i detaljplanen. Detta innebär att det ställs högre krav på att informera de som berörs av detaljplanen samt att detaljplanen behöver antas av kommunfullmäktige.

Inför den tidigare ändringen av den gällande detaljplanen Erikstorp 1:183 m.fl., togs det år 2017 även fram en ny VA- och dagvattenutredning. I denna inkluderades även en eventuell ny etapp till detaljplanen, som i stora drag motsvarar det som i detta ärende kallas Erikstorp 2:32.

Dagvattenutredningen konstaterar att den nya etappen inte bör planläggas förrän den gällande detaljplanen för Erikstorp 1:183 m.fl. är utbyggd i sin helhet. Det kan konstateras att så ännu inte är fallet. Rekommendationen i VA- och dagvattenutredningen grundas på att det är svårt att med säkerhet fastslå de slutgiltiga konsekvenserna av den gällande detaljplanen, innan denna är helt utbyggd. Därmed kan hantering av dagvatten och spillvatten inte säkerställas för Erikstorp 2:32 i detta läge.

Det har även uppmärksamats att nya detaljplaner i Bergadalen ingår i kommunens planprioritering. Planprioriteringen måste därför ändras, då denna endast bör inkludera politiska uppdrag. Beslut om planbesked har därför senarelagts, så att planprioriteringen kan ändras vid samma tillfälle. Senareläggningen har godkänts av den sökande.

SAMHÄLLSPLANERING OCH BYGGLOV (plan och bygglov)	
<p>Är ansökans föreslagna utveckling förenlig med gällande översiktsplan?</p> <p>Behöver anpassningar göras för att den ska bli förenlig?</p>	<p>Västra områdena är förenligt med gällande översiktsplan.</p> <p>Östra området ligger inom översiktsplanens område för landsbygd. Enligt översiktsplanen ska omkring 80 procent av alla bostäder på landsbygden placeras inom så kallade landsbygdsutvecklingsområdena.</p> <p>Östra området är inte inkluderat i ett landsbygdsutvecklingsområde. För byggnation utanför dessa områden lyfts ett antal olika förutsättningar fram i översiktsplanen. En av dessa är att "Nya bostäder ska lokaliseras nära vägar med allmänna kommunikationer." För att definiera vad som klassas som "nära" har förvaltningen utgått från Sveriges Kommuner och Regioners rekommendationer. Se mer om detta längre ned i dokumentet.</p> <p>Baserat på dessa rekommendationer anses Erikstorp 2:32 inte ha nära avstånd till kollektivtrafik. Ansökan anses därmed strida mot gällande översiktsplan.</p>
<p>Är ansökans föreslagna utveckling förenlig med kommunens vision?</p>	<p>Ja.</p>

Behöver anpassningar göras för att den ska bli förenlig?	
Berörs annan relevant strategisk plan?	Nej.
Bör ett större grepp tas för att säkerställa att området blir del av en helhet?	Anses inte nödvändigt, då området sluter an till ett område som håller på att utvecklas. Ett helhetsgrepp har redan tagits genom detaljplanen för Erikstorp 1:183 m.fl., något som bör utgöra utgångspunkt för det fortsatta arbetet.
Finns riktlinjer som ställer krav på exploaterings utformning?	Nej.
Finns pågående eller kommande detaljplaner i närområdet? Hur samspelar föreslagen utveckling med dessa?	Nej.
Finns det bygglovsärenden inom eller angränsande till planområdet som är av relevans?	Det finns pågående bygglovsärenden inom gällande detaljplan, däremot inga förhandsbesked eller bygglov i områden som direkt påverkas av planbeskedet.

NATUR- OCH KULTURVÄRDEN (plan, miljö och park)	
Hur berörs planen av Västra Götalands regionala handlingsplan för grön infrastruktur?	Fastigheten är inte utpekad i Västra Götalands regionala handlingsplan för grön infrastruktur.
Påverkas riksintresse för naturvård, friluftsliv eller kulturmiljövård?	Nej.

Hur berörs planen av grönplan, naturvårdsplan eller gröna värden utpekade i ÖP?	Fastigheten är inte utpekad i naturvårdsplanen eller grönplanen.
Berörs lagskyddad natur?	Nej.
Finns inmäta träd eller rödlistade arter i området?	<p>Det finns inga inmäta träd i området. Skogen i östra området avverkades dock för uppskattningsvis 30 år sedan, vilket antas innebära att naturvärden i området är begränsade.</p> <p>På Artportalen finns två registreringar i östra området från 2025 med arter som klassas som nära hotade (NT): ärtsångare och gulsparr.</p> <p>Naturvärdena i västra områdena antas vara låga.</p>
Finns känsliga eller skyddsvärda miljöer inom området?	<p>Östra området utgör vad kommunen vet inte en känslig eller skyddsvärd miljö, då skogen präglas av dess skogsbruk.</p> <p>Västra områdena har tidigare utgjorts av en våtmark, vilket skulle innebära att marken utgörs av torv. Detta kan behöva undersökas innan marken tillåts bebyggas. I övrigt antas inga känsliga eller skyddsvärda miljöer finnas på denna plats.</p>
Är planområdet lokaliserat inom ett vattenskyddsområde?	Nej.

Är planområdet lokaliserat inom strandskyddat område?	Nej.
Har området närhet till Sörån/Nolån eller andra känsliga naturområden som ställer högre krav på rening?	Nej.
Finns det risk för att föreslagen utveckling påverkar miljökvalitetsnormer (mark, vatten, luft eller miljön i övrigt)?	Fastigheten ligger inte inom grundvattenförekomst och planeras inte tillåta någon verksamhet som bidrar till utsläpp. Ytterligare fördjupning i frågan sker under detaljplanearbetet.
Utgörs området av kulturlandskap? Om ja, anses detta vara skäl till att föreslå annan lokalisering/genomföra en lokaliseringsstudie?	Nej.
Finns det behov av att kompensationsåtgärder genomförs? Om ja, är det möjligt att samordna dessa med andra kommande eller nyligen genomförda kompensationsåtgärder?	Inte utifrån de värden som är kända på platsen idag.
Påverkar ansökans föreslagna utveckling känd kulturmiljö eller fornlämningar?	Inga kända fornlämningar eller kulturmiljöer finns utpekade.

Påverkar ansökans föreslagna utveckling landskapsbilden?	Inte nämnvärt.
Hur samspelar ansökans föreslagna utveckling med omkringliggande miljö och bebyggelse?	Planen ses som en fortsättning av bostadsområdet Bergadalen som är under byggnation.

INFRASTRUKTUR OCH TRAFIK (plan och VA/gata)	
Påverkas statligt vägnät?	Endast indirekt genom en utökad trafik längs Töllesjövägen. Då den inkomna planansökan inte rör något större antal hushåll förväntas dock denna indirekta påverkan bli begränsad.
Påverkas riksintresse för kommunikation?	Nej.
Hur ser det berörda vägnätets kapacitet ut, idag och vid potentiell exploatering?	Erikstorpsvägen och Bergadalsvägen bedöms ha god kapacitet.
Hur planeras angöring till planområdet lösas?	<p>Angöring till västra områdena planeras från Bergadalsvägen alternativt från Erikstorpsvägen.</p> <p>Angöring till östra området planeras från grusvägen som går i östlig riktning från korsningen mellan Erikstorpsvägen och Övre Skäddaregårdsvägen. Vägen nyttjas idag antagligen för transport av</p>

	<p>skogsmaskiner, då området är avsett för skogsbruk. Om vägen nyttjas av andra fastighetsägare för att nå sina skogsfastigheter, kan det bli aktuellt med någon form av avtal för att deras rätt att nyttja vägen ska säkras.</p>
<p>Hur långt är det till kollektivtrafik?</p> <p>Förväntas en potentiell exploatering påverka behovet av kollektivtrafik?</p>	<p>Från västra och östra området är det minst 1,8 respektive 2 kilometer till närmsta busshållplats, vilket enligt forskning är väldigt mycket längre än människor är villiga att gå till vardags. Avståndet till busshållplatsen är mätt från fastighetens västligaste gräns. Övriga delar av området kommer därmed ha än längre gångavstånd. Detta avstånd anses vara alltför långt sett utifrån Sveriges Kommuners och Regioners (SKR) riktlinjer, som är max 600 meter under besvärliga planeringsförhållanden. Därtill är området kraftigt kuperat vilket snarare borde tala för kortare avstånd än SKR rekommenderar, inte längre.</p> <p>Även om en ny busshållplats i framtiden skulle tillkomma längre österut i Erikstorp, kommer gångavståndet fortsatt vara betydligt längre än SKR:s riktlinjer. Detta beror på att en ny hållplats inte kan placeras tillräckligt långt öster ut, till följd av vägens lutning. Utbyggnad av bostadsbeståndet i denna riktning kommer</p>

	<p>därmed aldrig kunna tillgodoses med fungerande kollektivtrafik.</p> <p>Detta förväntas leda till ett ökat bilberoende, vilket både har konsekvenser för miljön och för barns möjlighet till ett självständigt liv.</p>
<p>Hur ser tillgången till parkering för bil och cykel ut idag och hur förväntas en potentiell exploatering påverka behovet?</p> <p>Kan parkeringsfrågan antas lösas inom planområdet?</p>	<p>Parkering kommer anordnas inom planområdet.</p>
<p>Finns GC-väg som kan nyttjas för att ta sig till och från planområdet?</p> <p>Förväntas ansökans föreslagna utveckling att bidra till ett ökat behov av ny/förstärkt GC-väg?</p>	<p>Gångbana finns idag längs med Erikstorpsvägen och Bergadalsvägen. Detta är tillräckligt för västra områdena. Vid asfaltering av grusvägen som leder upp till östra området kan även denna utrustas med en gångbana.</p>
<p>Finns kommunalt VA?</p>	<p>Kommunalt VA finns fram till östligaste delen av Bergadalen. Förvaltningen anser att behov av drickvattenledningar kan tillgodoses i både västra och östra området. Enligt en VA- och dagvattenutredning från 2017 framgår det dock att det är osäkert om ledningar för dagvatten och spillvatten har tillräcklig</p>

	kapacitet för att även klara av att fler bostäder tillåts bebyggas i Bergadalen.
<p>Finns det ledningar inom området? (el, VA, fjärrvärme)</p> <p>Finns det ett behov av att dessa flyttas för att möjliggöra föreslagen utveckling?</p>	Nej, inga ledningar tros finnas inom området.
<p>Finns det anslutningspunkter för el? Behövs transformatorstation?</p>	El finns framdraget till bostadsområdet Bergadalen. Om ny nätstation krävs får undersökas och hanteras under plan- och byggprocessen.
<p>Finns det brandvatten och brandposter nära? Uppfyller brandvattenförsörjning VAV P114? Om inte, bör SÄRF kontaktas.</p> <p>Finns skyddsvärda områden som behöver skyddas från släckvatten? (MKN vatten, grundvattenförekomst)</p>	Närmaste brandpost är alltför långt bort, däremot finns flertalet spolposter inom Bergadalen. Trycket i dessa behöver testas för att göras om till brandpost, men det bör inte vara något problem.
Vem har ansvar för dagvattnet?	Fastighetsägaren är ansvarig för dagvattenhanteringen i form av fördröjning inom fastigheten. Det kommer även krävas avloppspumpstation inom fastigheten där höjdnivån är lägre.
Hur ska sophantering hanteras inom området?	I enlighet med Avfall Sveriges Handbok för avfallsutrymmen.

SAMHÄLLSSERVICE OCH SOCIALA VÄRDEN (plan)

Hur berörs relevant samhällsservice, sett utifrån planens syfte? (avstånd och kapacitet på tex skola, förskola, handel, vård och lekplats)	<p>Planen förväntas resultera i ett begränsat antal nya hushåll. Då kapaciteten på kommunens förskolor är godtagbar och detsamma gäller för Bollebygds skolan efter det nya högstadiet tillkommit 2029, anses tillkomsten av nya bostäder inte utgöra ett problem.</p> <p>Avståndet till Eriksgårdens förskola anses inte utgöra ett problem.</p> <p>Däremot är det nästan 3 kilometer att gå till Bollebygds skolan.</p> <p>Handel och vård finns i Bollebygds centrum, som är 2,5 kilometer bort.</p> <p>Det är över 1,5 kilometer till närmsta lekplats, vilket är alltför långt för att de yngre barnen ska ta sig dit själva.</p>
Krävs satsningar på samhällsservice för att möjliggöra planen?	Nej.
Hur ser rörelsemönstren ut genom planområdet idag? Hur förväntas dessa påverkas av ansökans föreslagna utveckling?	Det är möjligt att närboende rör sig i området av rekreativa syften. Detta verkar dock inte vara deras främsta entré till närliggande skogsområden.
Finns det sociala värden på platsen idag?	Vissa sociala värden till följd av rekreation, men dessa verkar vara begränsade.

Förväntas platsens sociala värden påverkas, positivt eller negativt, av ansökans föreslagna utveckling?	
Hur upplevs gaturummet idag?	Det finns i dagsläget inget gaturum.
Hur förväntas ansökans föreslagna utveckling påverka gaturummet?	
Vilka konsekvenser kan planen tänkas få, sett utifrån barnperspektivet?	Då kollektivtrafik inte kan erbjudas inom lämpligt avstånd förväntas barnen få svårare att ta sig till platser på egen hand. Exploatering av skogen kan även innebära att vissa rekreationsområden för barn som idag bor i Bergadalen går förlorade.
Finns det behov av att genomföra solstudie?	Då ingen högre bebyggelse planeras i området anses en solstudie inte nödvändig.

STÖRNINGAR OCH RISKER (plan och miljö)	
Finns exempelvis farligt gods- led eller verksamheter som ställer krav på riskavstånd, som kan påverka planområdet?	Nej.
Finns det översvämningsrisk inom området? (100- och 200-årsregn, instängda områden samt ytliga avrinningsstråk)	I östra områdets norra kant går ett större avrinningsstråk, där angöringen till området är tänkt. Detta kan leda till ökade kostnader. Både öster och söder om östra området finns våtmarker som

	<p>behöver tas i beaktning till följd av dess förmåga att fördröja dagvatten och eventuella biologiska mångfald.</p> <p>Från två av dessa våtmarker rinner avrinningsstråk ned, som passerar genom två av de västra områdena och därefter når dammen. Frågan berörs i VA- och dagvattenutredningen som togs fram till detaljplanen 2012 samt detaljplanens planbeskrivning. Där konstateras det att området runtom dammen, däribland västra områdena, behövs för att hantera dagvatten.</p> <p>Om byggnation uppförs i ett område där mycket dagvatten hanteras, innebär detta dels att den ökade andelen hårdgjord yta minskar markens upptagningsförmåga av dagvattnet, dels att husen som uppförs riskerar att skadas vid mer omfattande skyfall.</p> <p>Om ändring av detaljplan alternativt framtagande av ny detaljplan innebär en ökad risk vid 100- eller 200-årsregn behöver utredas om planuppdrag ges.</p>
Är bullernivåerna så pass höga att de kan komma att påverka en potentiell exploatering?	Nej.
Finns det kända föroreningar inom området?	Nej, inte vad vi vet om i dagsläget. Vi har heller ingen vetskap om någon tidigare

Finns det något som tyder på att det kan förekomma föroreningar inom området?	verksamhet i området som kan ha bidragit till föroreningar.
Finns det risk för skred eller ras inom området?	<p>Området är inte utpekad i SGI:s översiktliga kartering. Detta är dock inte en garanti för att utmaningar kopplade till stabilitet inte kan uppkomma under planarbetet.</p> <p>Vid byggnation av bostadsområdet Bergadalen fanns vissa utmaningar främst kopplat till sprängning. Detta är dock utmaningar som kunnat hanteras på ett bra sätt och hållfastheten tros öka ju högre upp på höjden man kommer.</p>
Hur förhåller sig ansökans föreslagna utveckling till topografin?	Området är bitvis brant, något som kommer behöva tas i beaktning vid planläggningen. Detta innebär även vissa utmaningar för infrastrukturen. Detta kommer innebära ökade kostnader.
<p>Finns det behov av masshantering för att möjliggöra föreslagen utveckling?</p> <p>Kan massorna i så fall omhändertas inom området eller behöver omhändertagande ske utanför planområdets gränser?</p>	Viss masshantering antas behövas för att möjliggöra för byggnation av bostäder.

Finns det några övriga risker som är bra att uppmärksamma?	Vid avverkning av skogen finns det risk att träd faller över den avsedda fastigheten. Detta kan innebära att detaljplanen behöver anpassas så att bebyggelse inte tillåts alltför nära skogspartier.
--	--

GENOMFÖRANDE OCH EKONOMI (plan och MEX)	
Lista vilka utredningar som antas behövas. Om nödvändigt, motivera.	<ul style="list-style-type: none"> • Geoteknisk utredning • Naturvärdesinventering • Markmiljöutredning • Trafikutredning • VA- och dagvattenutredning
Hur fördelas kostnader för utredningar och genomförande?	Exploatören bekostar alla utredningar samt tiden som kommunen lägger ner för att granska handlingar etc.
<p>Hur ska eventuella planvinster fördelas? Vid planförluster ska skäl anges och hur underskottet ska täckas.</p> <p>Vilka principer gäller för fördelning av kostnader och intäkter? Ekonomisk effektivitet; metoderna för att fördela kostnader och intäkter får inte vara så kostsamma att de</p>	Kostnader erläggs enligt riktlinjer för exploateringsavtal.

ekonomiska fördelarna elimineras.	
Ska det vara kommunalt huvudmannaskap för vägar och andra allmänna platser?	Vid en eventuell planläggning ska vägar inom det östra området främst ha enskilt huvudmannaskap. Bergadalsvägen och Erikstorpsvägen som leder fram till de västra områdena ska däremot fortsatt ha kommunalt huvudmannaskap.
Vem är ansvarig för drift, underhåll och utbyggnad av allmän plats?	De enskilda fastighetsägarna, genom en gemensamhetsanläggning som förvaltas av en samfällighetsförening.
Berörs Trafikverket vid genomförande? Krävs avtal?	Nej.
Behövs gemensamhetsanläggningar?	För att tillgodose behovet av infrastruktur inom området behöver gemensamhetsanläggningar inrättas för både väg och vatten- och avloppsförsörjning (VA). Dessa anläggningar ska utformas och underhållas i enlighet med kommunal standard. Väganslutning ska ske till den kommunala vägen Bergadalsvägen alternativt Erikstorpsvägen. Det kan även bli aktuellt med gemensamhetsanläggning för gemensamma ytor för bostäder.
Finns det gällande avtal, servitut, markinköp etc?	Nej, det finns i dagsläget inga kända avtal, servitut eller överenskommelser om markförvärv.
Behövs exploateringsavtal?	Ja.

Påverkar nya vägar, cykelvägar osv genomförandet?	Nej.
Går planen att genomföra med hänsyn till kostnader och samhällsnytta?	Ja.
Andra kostnadsdrivande faktorer?	Nej.

PROJEKTPLANERING (alla)

Vad bör den övergripande ambitionen och målsättningen vara?	Att tillåta bostäder som utgör en naturlig fortsättning på Bergadalens bostadsområde.
Vad anses vara lämpligt planförfarande i detaljplaneprocessen? (Standard eller utökat)	Utökat förfarande vid framtagande av en ny detaljplan. Vid ändring av gällande detaljplan tillämpas standardförfarande.
Hur bör projektet prioriteras? Skiljer sig avdelningarnas syn på hur projektet bör prioriteras?	Om negativt planbesked ges behöver gällande planprioritering revideras så att Erikstorp 2:32 exkluderas. Om positivt planbesked ges kan planen förbli i kategori prio 2.
Om ett positivt planbesked rekommenderas: När förväntas planarbetet kunna påbörjas respektive antas? Är tidplanen beroende av något?	Ett negativt planbesked rekommenderas. Om så blir fallet behöver planprioriteringen ses över så att Erikstorp 2:32 exkluderas. Om positivt planbesked ges är detaljplanen redan placerad som prioritering 2 i kommunens planprioritering. I samband med att flera poster på prioritering 1 förväntas slutföras i början av 2026 antas dock en detaljplan för Erikstorp 2:32 kunna

	prioriteras upp och detaljplanen kan därmed påbörjas under 2026. Detaljplanen förväntas färdigställas 2027/2028.
Om det är en markanvisning när kan planenheten tänkas påbörja planen? Vad är nästa steg vid en markanvisning?	-
Hur förhåller sig planbeskedet till planenhetens verksamhetsplan?	-
Finns det behov av någon annan typ av ansvarsfördelning i projektet än den normala, alltså att planenheten projektleder planen? (utrednings-/projekteringsansvar etc.)	Planen ska vara exploatörsdriven.