

§9

KS2025/169

Planbesked Erikstorp 2:32 - återremiss**Beslut****Arbetsutskottets förslag till kommunstyrelsen**

Kommunstyrelsen ger negativt planbesked för ändring av detaljplanen Öster om Skräddargårdshöjd, Erikstorp 1:183 m.fl., enligt plan- och bygglagens 5 kap. 2 § (2010:900).

Kommunstyrelsen ger negativt planbesked för en östlig utbyggnad av bostadsområdet Bergadalen på fastigheten Erikstorp 2:32, enligt plan- och bygglagens 5 kap. 2 § (2010:900).

Ärendet

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, lokaliserat direkt öster om bostadsområdet Bergadalen. Enligt planansökan ska detaljplanen syfta till att tillåta sammanhängande bostadsbebyggelse på fastigheten. Efter att

Justerandes
sign

Utdragsbestyrkande



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. Då både området öster om Bergadalen och områdena där planändring föreslås tillhör fastigheten Erikstorp 2:32, kommer de på ärendets tillhörande karta benämnas som *Område för ny detaljplan* samt *Område för planändring*. Denna karta finns att tillgå 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 runtom 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.

Justerandes
sign

Utdragsbestyrkande

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 avverkades 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

Justerandes
sign

Utdragsbestyrkande



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 den östliga utbyggnad som föreslås i detta ärende.

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 om ytterligare bostäder tillåts 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.

Om positivt planbesked ges ska detaljplanen tas fram genom exploatörssamverkan. Detta innebär att exploatören står för samtliga kostnader kopplat till detaljplanen, även den tid som kommunens tjänstepersoner lägger på projektet. Kommunen förväntas därmed inte ha några utgifter kopplade till

Justerandes
sign

Utdragsbestyrkande

projektet.

En ansökan om planbesked bedöms utifrån de ramar som ges av plan- och bygglagen. Då prickmarken runtom dammen i gällande detaljplan fortsatt anses nödvändig för att säkerställa en god dagvattenhantering, föreslår plan- och exploateringsavdelningen att ett negativt planbesked ges för detta område.

Till följd av att en ny detaljplan öster om Bergadalen strider mot gällande översiktsplan, förväntas ha vissa negativa effekter sett ur ett miljö- och barnperspektiv samt att VA- och dagvattenutredning från 2017 förespråkar att detaljplan för området tillåts först när gällande detaljplan är helt utbyggd, föreslår plan- och exploateringsavdelningen att ett negativt planbesked ges för detta område. Om positivt planbesked ändå ges, förväntas en ny detaljplan/ändring av gällande detaljplan för området kunna färdigställas 2027/2028.

Kommunstyrelsen återremitterade ärendet på sammanträde 2025-10-09, § 157, till kommunstyrelseförvaltningen för ytterligare handläggning.

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut

Kommunstyrelsen ger negativt planbesked för ändring av detaljplanen Öster om Skräddargårdshöjd, Erikstorp 1:183 m.fl., enligt plan- och bygglagens 5 kap. 2 § (2010:900).

Kommunstyrelsen ger negativt planbesked för en östlig utbyggnad av bostadsområdet Bergadalen på fastigheten Erikstorp 2:32, enligt plan- och bygglagens 5 kap. 2 § (2010:900).

Justerandes
sign

Utdragsbestyrkande



Beslutsgång

Ordföranden frågar om förslag till beslut kan antas och finner att så sker.

Beslutsunderlag

- Planbesked Erikstorp 2:32, tjänsteskrivelse
- Planbesked Erikstorp 2:32, planbeskedsberedning
- Planbesked Erikstorp 2:32, planansökan
- Planbesked Erikstorp 2:32, Förlängd svarstid
- § 157 KS Planbesked Erikstorp 2:32
- Planbesked Erikstorp 2:32, inzoomad karta
- Planbesked Erikstorp 2:32, översiktlig karta

Skickas till

Kommunstyrelsen

Paragrafen är justerad

Justerandes
sign

Utdragsbestyrkande