

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 Krahlf Rydberg, miljö- och hållbarhetsstrateg
- Andreas Andersson, parksamordnare
- Katarina Cvijovic, trafikingenjör
- Sonja Helander, VA-ingenjör
- Cecilia Lundgren, bygglovshandläggare

Ej närvarande:

- Peter Büchel
- Karl Fjällglim



Figur 1. Kartan visar området som fastighetsägaren angivit vid ansökan om planbesked, direkt öster om bostadsområdet Bergadalen.

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. Ett planbesked är inte bindande och kan inte överklagas.

Bakgrund och handläggning

Planbeskedsansökan inkom 2025-06-12. Plan- och exploateringsavdelningen bedömde då att ansökan var komplett och planbesked ska ges senast 2025-10-12. För att detta ska kunna ske måste ärendet upp till kommunstyrelsen senast den 2025-10-07 och då måste den sökande informeras senast 2025-10-10.

AB Hindås Villastad ansöker om planbesked för att få uppföra småhusbebyggelse på fastigheten Erikstorp 2:32. Fastighetsägaren önskar även vissa ändringar av gällande detaljplan för Erikstorp 1:183 m.fl., med syftet att tillåta mer bostadsbebyggelse. Främst önskar fastighetsägaren att prickmarken mellan fastigheterna Erikstorp 2:92 och Erikstorp 2:108 tas bort för att tillåta småhusbebyggelse. Detta planbesked kommer behandla både en sådan ändring samt möjligheterna att ta fram detaljplan på fastigheten Erikstorp 2:32.

Till följd av att stora delar av området inte är inkluderat i en detaljplan idag kommer det krävas att en ny detaljplan tas fram. Det är alltså inte möjligt att genomföra planen som en ändring av gällande detaljplan. Om ändring i form av borttagande av prickmark inom den gällande detaljplanen ska genomföras, krävs att detta område upphävs i gällande plan och istället inkluderas i en ny detaljplan.

I ansökan har den sökande angivit att detaljplanen kan tas fram genom exploatörssamverkan. Detta förespråkas även av plan- och exploateringsavdelningen.

Sammanfattande bedömning

Förutsättningarna för bostadsbebyggelse kan på många sätt ses som goda. Förslaget kan ses som en naturlig utbyggnad av bostadsområdet Bergadalen. Naturvärdena antas vara begränsade då skogen avverkats för skogsbruk för uppskattningsvis 30 år sedan. Det passerar ett större avrinningsstråk längs med den skogsbilväg som kommer nyttjas för angöring, vilket kommer leda till ökade kostnader. Topografin inom området kommer leda till ökade kostnader i samband med byggnation. I övrigt antas förutsättningarna på den fysiska platsen vara förhållandevis goda.

En försvårande faktor är snarare områdets läge, som är 2 kilometer från närmaste busshållplats. Det finns diskussioner om att flytta hållplatsen 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 alltför långt från området för planbesked, enligt Sveriges Kommun och Regioners rekommendationer. Till följd av Erikstorpsvägens lutning kommer ingen hållplats kunna placeras tillräckligt nära Erikstorp 2:32, inte heller i framtiden.

Det stora avståndet till kollektivtrafik förväntas öka bilberoendet vilket går emot Sveriges och regionens miljömål, samtidigt som det skapar sämre förutsättningar för barn i området att ta sig själva 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.

Till följd av att planbeskedet strider mot gällande översiktsplan samt förväntas ha vissa negativa effekter sett ur ett miljö- och barnperspektiv,

föreslår plan- och exploateringsavdelningen att ett negativt planbesked ges.

SAMHÄLLSPLANERING OCH BYGGLOV (plan och bygglov)	
Är ansökans föreslagna utveckling förenlig med gällande översiktsplan? Behöver anpassningar göras för att den ska bli förenlig?	Erikstorp 2:32 ligger inom översiktsplanens område för landsbygd. Enligt översiktsplanen ska omkring 80 procent av alla bostäder på landsbygden placeras inom så kallade landsbygdsutvecklingsområdena. Erikstorp 2:32 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. Baserat på dessa rekommendationer anses Erikstorp 2:32 inte ha nära avstånd till kollektivtrafik. Ansökan anses därmed strida mot gällande översiktsplan.
Är ansökans föreslagna utveckling förenlig med kommunens vision?	Ja.

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 och inkluderades inte i grönplanens avgränsning.
Berörs lagskyddad natur?	Nej.
Finns inmäta träd eller rödlistade arter i området?	Det finns inga inmäta träd i området. Skogen avverkades dock för uppskattningsvis 20 år sedan, vilket antas innebära att naturvärden i området är begränsade. På Artportalen finns två registreringar från 2025 med arter som klassas som nära hotade (NT): ärtsångare och gulsparv.
Finns känsliga eller skyddsvärda miljöer inom området?	Skogspartiet som föreslås inkluderas i en ny detaljplan utgör vad kommunen vet inte en känslig eller skyddsvärd miljö, då skogen utgörs av skogsbruk. Den sökande efterfrågar även en ändring av gällande detaljplan, där prickmark söder om dammen föreslås tas bort. Det kan dock vara så att detta område utgjort vårmak sedan tidigare, vilket skulle innebära att marken utgörs av torv. Detta behöver undersökas innan marken tillåts bebyggas.
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 miljö kvalitetsnormer (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?	Angöring planeras från Bergadalsvägen. Sista biten in i området utgörs av en skogsbilväg. Skogsbilvägen genom området nyttjas antagligen för transport av 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.
Hur långt är det till kollektivtrafik? Förväntas en potentiell exploatering påverka behovet av kollektivtrafik?	Det är 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. Därtill är området kraftigt kuperat vilket snarare borde tala för kortare avstånd än SKR rekommenderar, inte längre. 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 därmed aldrig kunna tillgodoses med fungerande kollektivtrafik. Detta förväntas leda till ett ökat bilberoende, vilket både har konsekvenser för miljön och för barns möjlighet till ett självständigt liv.

Hur ser tillgången till parkering för bil och cykel ut idag och hur förväntas en potentiell exploatering påverka behovet? Kan parkeringsfrågan antas lösas inom planområdet?	Parkering kommer anordnas inom planområdet.
Finns GC-väg som kan nyttjas för att ta sig till och från planområdet? Förväntas ansökans föreslagna utveckling att bidra till ett ökat behov av ny/förstärkt GC-väg?	Gångbana finns idag längs med Bergadalsvägen vilket antas förlängas i samband med att vägen byggs ut längre öster ut.
Finns kommunalt VA?	Kommunalt VA finns fram till östligaste delen av Bergadalen.
Finns det ledningar inom området? (el, VA, fjärrvärme) Finns det ett behov av att dessa flyttas för att möjliggöra föreslagen utveckling?	Nej, inga ledningar tros finnas inom området.
Finns det anslutningspunkter för el? Behövs transformatorstation?	El finns framdraget till bostadsområdet Bergadalen. Om ny station krävs får undersökas och hanteras under detaljplaneprocessen.

Finns det brandvatten och brandposter nära? Uppfyller brandvattenförsörjning VAV P114? Om inte, bör SÄRF kontaktas. Finns skyddsvärda områden som behöver skyddas från släckvatten? (MKN vatten, grundvattenförekomst)	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)	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. Avståndet till Eriksgårdens förskola anses inte utgöra ett problem. Däremot är det nästan 3 kilometer att gå till Bollebygds skolan.
---	---

	Handel och vård finns i Bollebygd centrum, som är 2,5 kilometer bort. Det är över 1,5 kilometer till närmsta lekplats, vilket är alltför långt för att de yngre barnen ska ta sig dit själva.
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? Förväntas platsens sociala värden påverkas, positivt eller negativt, av ansökans föreslagna utveckling?	Vissa sociala värden till följd av rekreation, men detta verkar vara begränsat.
Hur upplevs gaturummet idag? Hur förväntas ansökans föreslagna utveckling påverka gaturummet?	Det finns i dagsläget inget gaturum.
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 bor i Bergadalen idag 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 områdets norra kant går ett större avrinningsstråk, där angöringen till området är tänkt. Detta kan leda till ökade kostnader men antas inte utgöra ett egentligt hinder för byggnation. Både öster och söder om området finns våtmarker som behöver tas i beaktning. Våtmarken på södra sidan har även ett mindre avrinningsstråk som leder ned till dammen i Bergadalen, detta kan komma att påverka den möjliga utformningen.
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?	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. 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.
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.
Finns det behov av masshantering för att möjliggöra föreslagen utveckling? Kan massorna i så fall omhändertas inom området eller behöver omhändertagande ske utanför planområdets gränser?	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.	• Geoteknisk utredning • Naturvärdesinventering • Markmiljöutredning • Trafikutredning • VA- och dagvattenutredning
Hur fördelas kostnader för utredningar och genomförande?	Exploatören bekostar alla utredningar samt för tiden som kommunen lägger ner för att granska handlingar etc.
Hur ska eventuella planvinster fördelas? Vid planförluster ska skäl anges och hur underskottet ska täckas. 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	Kostnader erläggs enligt riktlinjer för exploateringsavtal.

ekonomiska fördelarna elimineras.	
Ska det vara kommunalt huvudmannaskap för vägar och andra allmänna platser?	Vägar ska främst ha enskilt huvudmannaskap. Om planen även inkluderar en del av den nu gällande planen Erikstorp 1:183, kommer denna väg 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. 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.
Hur bör projektet prioriteras? Skiljer sig avdelningarnas syn på hur projektet bör prioriteras?	Projektet tillhör enligt antagen planprioritering (KS2025/69) prio 2.
Om ett positivt planbesked rekommenderas: När förväntas planarbetet kunna påbörjas respektive antas? Är tidplanen beroende av något?	Ett negativt planbesked rekommenderas. Om positivt planbesked ges är detaljplanen placerad som prioritering 2 i kommunens planprioritering. I samband med att flera poster på prioritering 1 förväntas slutföras under 2025 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.)	Nej, kommunen kommer själva bedriva planarbetet.