

Diarienummer: KS-2025/146

Handläggare: Andree Dage, planarkitekt

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Samråd för detaljplan för Myrberget, Vrå 3:1 med flera

Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen godkänner samrådsförslaget för Myrberget, del av Vrå 3:1 med flera.
2. Detaljplanen medför inte betydande miljöpåverkan.

Sammanfattning av ärendet

Detaljplaneärendet syftar till att möjliggöra ny bostadsbebyggelse och verksamheter. Vidare syftar den till att bevara naturområden och möjliggöra för rekreationsområden och säkerställa fortsatta spridningsmöjligheter för människor, djur och växter genom området. Detaljplaneförslaget kommer nu att gå ut på samråd. Bedömningen är att detaljplaneförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan.

Ärendets uppkomst och historik

Den 1 juni 2015 gav kommunstyrelsen positivt planbesked för Vrå 1:3 (§ 124). Ansökan gällde en blandning av olika bostadstyper. Detaljplanearbete påbörjades under sommaren 2020 och beslut om plankostnadsavtal togs i samhällsutvecklingsnämnden den 1 februari 2021 (§ 15). Beslutet togs för en så kallad byggherredriven detaljplaneprocess och en byggherredriven utökad medborgardialog. I planarbetet togs det fram ett planprogram som var ute på programsamråd mellan den 5 maj och 9 juni 2021. Den 14 mars 2022 togs beslut i samhällsutvecklingsnämnden (§ 40) om att vilandeförklara detaljplanearbetet på grund av kapacitetsbrister i det allmänna avloppsreningsverket.

Kapaciteten har därefter setts över utifrån kommande exploateringsprojekt och detaljplaner och bedöms inte längre vara bristfällig för den aktuella detaljplanen. Den 25 mars 2024 beslutade kommunstyrelsen (§ 36) om prioritering av exploateringsprojekt och detaljplaner för år 2024 och detaljplanearbetet för Myrberget gavs hög prioritering (KS-2024/140). Detta innebär att beslut om vilandeförklaring av detaljplanearbetet för Myrberget inte längre är aktuellt (SUN-2022/46).

Myrberget drivs enligt kommunens exploateringsprocess. I enlighet med exploateringsprocessen har projektägaren fattat beslut om finansieringsavtal (KS-2024/292) och projektstart. Efter det har det under initieringsskedet arbetats fram fyra dokument. Det är planuppdrag, föravtal i form av ramavtal, projektuppdrag samt plankostnadsavtal som beslutats i kommunstyrelsen den 21 oktober 2024 (§ 145).

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostäder samt ett LSS-boende (lagen om stöd och service). Planen syftar även till att möjliggöra för verksamheter. Vidare är syftet med detaljplanen att bevara naturområden och möjliggöra för rekreatiomsområden, samt säkerställa fortsatta spridningsmöjligheter för människor, djur och växter genom området.

Planområdet är beläget i sydöstra Alsike och angränsar till Ar i söder och Träfallet i norr som även det är ett pågående exploateringsprojekt. Planområdet är delvis planlagd sedan tidigare. Gällande detaljplan reglerar västra och södra delen som natur.

Översiktsplan 2017 pekar ut området som "prioriterade utvecklingsområden för bebyggelse". Översiktsplanen beskriver att Alsike är en prioriterad tätort att utveckla med blandade boendeformer och utvecklingen av området ska inkorporera möjlig verksamhetsutveckling. Ar ska fortsätta utvecklas som kommunens viktigaste verksamhetsområde och en expansion av Ar är möjlig längs med E4:ans västra sida. Vidare står det att naturområden i och i närheten av tätorten ska göras mer tillgängliga och erbjuda fler rekreatiomsmöjligheter, samt att Brunnbyvägen ska utvecklas till att bli mer stadsmässig i utformning med ny bebyggelse längs gatan, samtidigt som gröna samband ska behållas och stärkas. Bedömningen är att föreslagen detaljplan med bostäder och verksamheter är förenlig med gällande översiktsplan.

Den aktuella detaljplaneprocessen har drivits som en så kallad byggherredriven detaljplaneprocess. Detta innebär att ansvar för framtagande av detaljplaneförslaget har skett i samarbete med planbeställaren. Det slutgiltiga ansvaret över detaljplanens utformning är dock helt kommunens enligt det så kallade planmonopolet i plan- och bygglagen (2010:900).

En undersökning av betydande miljöpåverkan har genomförts i samband med framtagandet av detaljplaneförslaget. Det finns en viss påverkan på naturvärden, sociala värden, materiella värden och risk för människors hälsa eller miljö. Bedömningen är dock att påverkan är så begränsad att påverkan inte medför betydande miljöpåverkan.

Rättslig utredning

Lagstöd

Plan- och bygglagen (2010:900)

Interna styrdokument

Knivsta kommuns översiktsplan (2017)

Konsekvensbeskrivningar

Ekonomiska konsekvenser

Framtagande av detaljplanen bekostas genom plankostnadsavtal enligt gällande taxa vilket medför ersättning av nedlagd handläggningstid. Genomförande av detaljplanen medför att kommunen i form av huvudman för allmän plats får ökade förvaltningskostnader för allmän plats för gata, park och natur. Delar av kommunal mark föreslås planläggas som kvartersmark vilket medför intäktsmöjligheter för kommunen.

Barnkonsekvensanalys

Barnkonsekvensanalys är gjord enligt checklista.

Konsekvenser om beslutet inte tas

Om beslut om samråd inte tas kan en ny detaljplan inte upprättas för området och delar av området kommer fortsatt inte att regleras av en detaljplan. Stor del av området är i dagsläget skogsbruksfastighet och förväntas fortsätta vara det om ett samrådsförslag inte tas fram. Övriga delar kommer fortsatt att regleras som natur enligt gällande detaljplaner.

Samlad bedömning

Förvaltningens bedömning är att detaljplaneförslaget är lämpligt. Bedömningen grundar sig i det framtagna underlaget samt de olika avvägningarna som gjorts i framtagandet av detaljplaneförslaget.

Underlag för beslut och beslutsexpediering

Underlag för beslut

Tjänsteutlåtande (2025-03-18)

Plankarta detaljplan för Myrberget Vrå 3_1 med flera (2025-04-21)

Planbeskrivning detaljplan för Myrberget Vrå 3_1 med flera (2025-04-21)

Undersökning av betydande miljöpåverkan detaljplan för Myrberget Vrå 3_1 med flera (2025-03-18)

Planbesked (2015-06-01 § 124)

Beslut om projektuppdrag (2024-10-21)

Myrberget projektuppdrag (2024-10-21)

Beslutet skickas till

Akten

Mark- och exploateringschef

Plan- och geodatachef

Samhällsbyggnadschef

Planbeställare (via plan- och geodataenheten)

Jenny Rydåker
Samhällsbyggnadschef

Barnchecklista inför beslut

Alla under 18 år är att betrakta som barn.

1. Påverkar beslutet barn?

Ja ☒

Nej ☐

Det aktuella området består av skogsområden som både används av barn idag och är värdefulla för barn. I framtagandet av planförslaget har barns intressen beaktats genom olika former av dialoger som berör deras intressen. Vidare medför möjliggörande av nya bostadsområden med tillhörande park- och naturområden miljöer som barn både kommer att bo och leva i.

2. Hur har barns bästa beaktats?

I arbetet att ta fram planförslaget så har ambitionen varit att möjliggöra för ett bostadsområde som ska vara attraktivt bland annat för barnfamiljer. Det har gjorts genom att särskilt värna om grönstråk genom och runt området vilket generellt sett brukar vara värdefullt för barn.

3. Beskriv eventuella intressekonflikter.

I och med att området används av barn idag och planförslaget innebär en minskning av det befintliga grönområdet till förmån för bebyggelse så medför det en intressekonflikt.

4. Barn tillfrågas vid övergripande fleråriga planer/styrdokument. Har så skett?

Ja ☐

Nej ☐

Inte aktuellt. Beslutet rör inte en övergripande flerårig plan eller ett flerårigt styrdokument. ☒