

Diarienummer: KS-2025/667

Handläggare: Andree Dage, planarkitekt

## TJÄNSTEUTLÅTANDE

# Beslut om granskning för detaljplan för Träfallet, Vrå 1:3 med flera

### Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen godkänner förslaget till detaljplan för Träfallet, Vrå 1:3 med flera samt skickar ut detaljplanen på granskning.
2. Beslutet är omedelbart justerat.

### Sammanfattning av ärendet

Detaljplaneärendet syftar till att möjliggöra för bostäder i form av friliggande småhus. Bebyggelsen ska bidra till att skapa en attraktiv boendemiljö anpassad efter befintlig terräng. Vidare är syftet att möjliggöra för sammanlänkade naturområden som värnar om naturvärden och rekreativa värden. Detaljplaneförslaget kommer nu gå ut på granskning. Bedömningen är att detaljplaneförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan.

### Ärendets uppkomst och historik

Positivt planbesked för fastigheten Vrå 1:3 gavs 2014-01-18. Detaljplanearbetet påbörjades 2019-01-18. Beslut om samråd togs 2020-12-14 i samhällsutvecklingsnämnden. Detaljplanen var på samråd mellan 13 januari och 17 februari 2021. Den 2022-01-31 togs beslut i samhällsutvecklingsnämnden (§ 17) 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 Träfallet gavs hög prioritering (KS-2024/140). Den 2024-05-06 beslutade samhällsutvecklingsnämnden (§ 34) att upphäva vilandeförklaringen och återuppta arbetet.

Träfallet drivs sedan detaljplanearbetet återupptogs enligt kommunens exploateringsprocess. I enlighet med exploateringsprocessen har kommunstyrelsen beslutat om projektuppdrag den 2025-10-20 (§ 167).

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostäder i form av friliggande småhus. Bebyggelsen ska bidra till att skapa en attraktiv boendemiljö anpassad efter befintlig terräng. Vidare är syftet att möjliggöra för sammanlänkade naturområden som värnar om naturvärden och rekreativa värden. Detaljplanen möjliggör för ungefär 80-90 bostäder.

Detaljplanens syfte och ambitionen att möjliggöra en traditionell bostadsbebyggelse med karaktär av hus i natur medför att detaljplanen innehåller planbestämmelser som syftar till att i möjligaste mån säkerställa att detta genomförs. Det är bland annat gestaltungsbestämmelser om att fasadmateriäl i huvudsak ska vara av trä och i jordnära kulörer. Det finns även bestämmelser om placering och ytor som inte får föröses med bebyggelse för att skapa en viss luft mellan byggnaderna och gaturummet för att underlätta för vegetation inom kvartersmark och siktlinjer ut mot naturen.

Planområdet är beläget i sydöstra Alsike och angränsar till bostadsbebyggelse vid Tallrisgatan i väster och Myrberget i söder som även det är ett pågående exploateringsprojekt. Planområdet är delvis planlagd sedan tidigare med det västra området planlagt som natur i detaljplan för Östra Brännkärr, Alsike från 2001 (0380-P2002/2).

Detaljplanen var på samråd mellan 13 januari och 17 februari 2021. Därefter har förslaget vidareutvecklats genom att utredningar har tagits fram eller omarbetats och granskningshandlingar har tagits fram. Under samrådet inkom främst synpunkter som berör att kommunen planlägger i ett område som bedöms ha rekreativa värden för närboende och påverkan med trafik med fler boenden. Vidare fanns det synpunkter på de geotekniska förutsättningarna närmast skogsbäcken.

Översiktsplan 2017 pekar ut området som "prioriterade utvecklingsområden för bebyggelse". Översiktsplanen beskriver att Alsike är en prioriterad tätort att utveckla med blandade boendeformer. Vidare står det att naturområden i och i närheten av tätorten ska göras mer tillgängliga och erbjuda fler rekreativsmöjligheter samtidigt som gröna samband ska behållas och stärkas. Bedömningen är att föreslagen detaljplan med bostäder är förenlig med gällande översiktsplan.

En undersökning av betydande miljöpåverkan har genomförts i samband med framtagandet av detaljplaneförslaget. Det finns en viss påverkan på naturvärden, sociala värden och materiella värden. Bedömningen är dock att påverkan är så begränsad att den inte medför betydande miljöpåverkan och därmed inte kräver framtagande av en miljökonsekvensbeskrivning.

## 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. Mindre del av kommunal mark föreslås planläggas som kvartersmark vilket medför intäktsmöjligheter för kommunen. Eftersom detaljplanen medför fler bostäder så blir det också ökade skatteintäkter och utgifter för exempelvis skola som kommer med nya invånare.

### Barnkonsekvensanalys

Barnkonsekvensanalys är gjord enligt checklista.

### Konsekvenser om beslutet inte tas

Om beslut om granskning inte tas kan inte ny detaljplan 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 fortsatt vara det om ett granskningsförslag inte tas fram. Övriga delar kommer fortsatt att regleras som natur enligt gällande detaljplan.

## 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 2026-01-02  
Plankarta detaljplan för Träfallet, Vrå 1:3 med flera 2025-12-09  
Planbeskrivning detaljplan för Träfallet, Vrå 1:3 med flera 2025-12-09  
Samrådsredogörelse för Träfallet 2025-12-09  
Gestaltningssprogram Träfallet 2025-12-09  
Undersökning av betydande miljöpåverkan 2025-12-09  
KSPLU § 12, 2014-01-08, Beslut om planbesked  
KS § 167, 2025-10-20, Beslut om projektuppdrag  
Träfallet projektuppdrag 2025-09-16

### 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 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. ☒