

Diarienummer: KS-2026/290

Handläggare: Andree Dage, planarkitekt

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Antagande av detaljplan för Träfallet, Vrå 1:3 med flera

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige:

1. Kommunfullmäktige antar detaljplan för Träfallet, Vrå 1:3 med flera.

Kommunstyrelsens egna beslut:

2. Beslutet justeras omedelbart.

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 ska nu antas. Bedömningen är att detaljplaneförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan.

Ärendets uppkomst och historik

Positivt planbesked för fastigheten Vrå 1:3 gavs den 18 januari 2014. Detaljplanearbetet påbörjades den 18 januari 2019. Den 31 januari 2022 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. 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). 5 juni 2024 beslutade samhällsutvecklingsnämnden (§34) att upphäva vilandeförklaringen och återuppta arbetet.

Träfallet drivs 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.

Detaljplanen innehåller planbestämmelser som syftar till att i möjligaste mån säkerställa en traditionell bostadsbebyggelse med karaktär av hus i natur. . Därför regleras att fasadmateriell i huvudsak ska vara av trä och i jordnära kulörer. Det finns även bestämmelser om placering och ytor som inte får förses med bebyggelse för att möjliggöra för grönska på 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 sedan tidigare delvis 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. Detaljplanen var ute på granskning mellan 28 januari och 25 februari 2026. Under granskningen inkom ett fåtal synpunkter på planförslaget. Synpunkterna handlade bland annat om läsbarheten av plankartan, hantering av markavvattningsföretag, gång- och cykelbanor, byggtrafik och biltrafik genom området samt bebyggelse i ett skogsområde.

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 rekreationsmöjligheter 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. Kostnader för utbyggnad av allmän plats regleras i separat exploateringsavtal. 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 utanför detaljplanelagt område. Detta område förväntas fortsatt vara det om det inte beslutas om ett antagande av ny detaljplan. 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 2026-06-29

Plankarta detaljplan för Träfallet, Vrå 1:3 med flera 2026-06-15

Planbeskrivning detaljplan för Träfallet, Vrå 1:3 med flera 2026-06-15

Granskningsutlåtande för Träfallet 2026-06-15

Gestaltningssprogram Träfallet 2026-06-15

Undersökning av betydande miljöpåverkan 2026-05-18

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. ☒