

Diarienummer: KS-2025/668

Handläggare: Andree Dage, planarkitekt

TJÄNSTEUTLÅTANDE

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

Förslag till beslut

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

Sammanfattning av ärendet

Detaljplanen möjliggör för ny bostadsbebyggelse och verksamheter. Bebyggelsen ska bidra till att skapa en attraktiv miljö med närhet till natur. Vidare syftar detaljplanen till att bevara naturområden, skapa förutsättningar för rekreation samt säkerställa spridningsmöjligheter av djur och växter genom området. Detaljplaneförslaget kommer att gå ut på granskning. 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 byggnation av en blandning av bostadstyper. Förvaltningen påbörjade detaljplanearbete sommaren 2020. Samhällsutvecklingsnämnden tog beslut om plankostnadsavtal togs i samhällsutvecklingsnämnden den 1 februari 2021 (§ 15). Beslutet togs om en byggherredriven detaljplaneprocess och en byggherredriven utökad medborgardialog. Ett program för detaljplan var ute på programsamråd mellan den 5 maj och 9 juni 2021. Den 14 mars 2022 tog samhällsutvecklingsnämnden (§ 40) beslut om att vilandeförklara detaljplanearbetet på grund av kapacitetsbrister i det allmänna avloppsreningsverket.

Kommunen har sett över kapaciteten utifrån kommande planerad exploatering och förvaltningen bedömer i dagsläget att kapaciteten är tillräcklig för ett genomförande av den aktuella detaljplanen. Den 25 mars 2024 beslutade kommunstyrelsen (§ 36) att detaljplanen för Myrberget gavs hög prioritering (KS-2024/140). Detaljplanearbetet för Myrberget återstartades (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 och projektuppdrag som beslutats i kommunstyrelsen den 21 oktober 2024 (§ 145).

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder. Planen syftar även till att möjliggöra för verksamheter. Bebyggelsen ska bidra till att skapa en attraktiv miljö som präglas av närhet till natur. Vidare är syftet med detaljplanen att bevara naturområden och möjliggöra för rekreationsområden, samt säkerställa fortsatta spridningsmöjligheter för människor, djur och växter genom området. Detaljplanen möjliggör för ungefär 200 bostäder.

Detaljplanebestämmelserna syftar till att möjliggöra för en traditionell bostadsbebyggelse med karaktären hus-i-natur. Gestaltungs regleras genom att fasadmateriell i huvudsak ska vara av trä och i jordnära kulörer. Ytor undantas från bebyggelse för att skapa luft mellan byggnaderna och gaturummet för att underlätta för vegetation på kvartersmark och öppna upp för siktlinjer ut mot naturen.

Detaljplanen var ute på samråd mellan 7 maj och 11 juni 2025. Därefter har förvaltningen vidareutvecklat förslaget. Under samrådet inkom främst synpunkter som berör hanteringen av olycksrisker från Ar, placering av transformatorstationer och påverkan på grundvattennivåerna. Synpunkterna har tillgodosetts.

Planområdet är beläget i sydöstra Alsike och angränsar till Ar i söder och Träfallet i norr som även det är ett pågående exploateringsprojekt. Området är delvis planlagt sedan tidigare. Gällande detaljplaner reglerar västra och södra delen som natur (detaljplan för Boängsåsen, 03/20012). Det aktuella förslaget till detaljplan har inför granskningen lagt till områden från gällande detaljplan för industri, handel och kontor. Syftet med detta är att reglera användningen så att risken för olyckor i området minskar. I övrigt kvarstår tidigare planbestämmelser i plankartan och en ny lämplighetsbedömning av dessa görs inte.

Översiktsplan 2017 pekar ut planområdet 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 anger översiktsplanen att naturområden i och i närheten av tätorten ska göras mer tillgängliga och erbjuda fler rekreationsmöjligheter, samt att Brunnbyvägen ska bli mer stadsmässig i utformning med ny bebyggelse längs gatan, samtidigt som gröna samband ska behållas och stärkas. Detaljplaneförslaget med bostäder och verksamheter är förenlig med gällande översiktsplan.

Den aktuella detaljplaneprocessen är byggherredriven. 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).

Förvaltningen har gjort en undersökning av betydande miljöpåverkan. Viss påverkan kommer att ske på naturvärden, sociala värden, materiella värden och risk för människors hälsa eller miljö. Påverkan är dock så begränsad att den inte medför en 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 finansieras 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 planläggs 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 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 granskningsförslag inte tas fram. Övriga delar kommer fortsatt att regleras som natur och industri, handel och kontor 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 2025-01-02

Plankarta detaljplan för Myrberget Vrå 3:1 med flera 2025-12-09

Planbeskrivning detaljplan för Myrberget Vrå 3:1 med flera 2025-12-09

Samrådsredogörelse Myrberget 2025-12-09

Gestaltningssprogram Myrberget 2025-12-09

Undersökning av betydande miljöpåverkan detaljplan för Myrberget Vrå 3:1 med flera 2025-12-09

KS § 124, 2015-06-01, Beslut om planbesked

KS § 145, 2024-10-21, Beslut om projektuppdrag
Myrberget projektuppdrag 2024-10-17

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. ☒