

Detaljplan i Berg för Vreta Klosters Berg 3:30 m.fl. (tidigare Vreta Klosters Berg 3:13 m.fl.)

Beslut om granskning

Förslag till beslut

1. Detaljplan i Berg för Vreta Klosters Berg 3:30 m.fl. får bli föremål för granskning.
2. Betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken antas inte uppstå till följd av detaljplan i Berg för Vreta Klosters Berg 3:30 m.fl.
3. Exploateringskalkyl för genomförande av detaljplan i Berg för Vreta Klosters Berg 3:30 m.fl. godkänns.

Ärende

Detaljplaneförslaget innebär att ett nedlagt verksamhetsområde omvandlas till ett modernt bostadsområde. På en yta av cirka 3,5 ha möjliggör planen 100-115 nya bostäder. Ungefär hälften blir småhus i två våningar med vind och resten är lägenhetsboende i flerbostadshus. Detaljplanen tillåter att flerbostadshusen kan ha upp till fem våningar jämfört med översiktsplanens rekommendation om högst fyra våningar.

Detaljplanen är förenlig med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken. Någon betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå som en följd av detaljplanen. Länsstyrelsen håller med kommunen om att någon betydande miljöpåverkan inte antas uppstå till följd av planens genomförande.

Planförslaget innebär bland annat att befintliga industribyggnader rivs, nya bostäder uppförs efter att befintliga markföroreningar har åtgärdats, en befintlig damm byggs om till en allmän dagvattenanläggning samt att en ny gata och en ny kommunal lekplats anläggs. En kulturhistoriskt värdefull byggnad och en jordkällare skyddas och bevaras.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse, Detaljplan Vreta Klosters Berg 3-30 m. fl., beslut om granskning, 2025-03-12

Detaljplan Vreta Klosters Berg 3-30 m. fl., planbeskrivning, beslut om granskning

Detaljplan Vreta Klosters Berg 3-30 m. fl., plankarta, beslut om granskning

Detaljplan Vreta Klosters Berg 3-30 m. fl., samrådsredogörelse, beslut om granskning

Bakgrund

MS Berg fastigheter AB (nedan kallad exploatören) beviljades i september 2016 planbesked för att pröva bostadsbebyggelse inom de dåvarande fastigheterna Vreta Kosters Berg 3:13, Vreta Klosters Berg 3:30 samt Brunnby 1:3. Området, som ligger med närhet till Göta kanal och Bergs centrum, bedömdes ha goda förutsättningar för en attraktiv utveckling. Arbetet med detaljplanen startades i början av 2020. Samråd om ett planförslag genomfördes under april-maj 2022. Efter genomfört samråd har planförslaget reviderats. Revideringarna redovisas i samrådsredogörelsen. Synpunkter som inte har blivit tillgodosedda handlar om markanvändningen som sådan, om trafiksituationen, hänsyn till natur- och kulturvärden, strandskydd, avstånd till hästhållning och byggnadshöjd.

Under arbetet med att ta fram detaljplanen har exploatören förvärvat markområden från den angränsande fastigheten Vreta Klosters Berg 3:2. Dessa markområden har reglerats in i fastigheten Vreta Klosters Berg 3:30. Samtidigt har även fastigheterna Vreta Kosters Berg 3:13 och Brunnby 1:3 reglerats in i Vreta Klosters Berg 3:30. Som en konsekvens av exploatörens markförvärv har planområdet utökats så att det omfattar hela den nuvarande fastigheten Vreta Klosters Berg 3:30, fastigheten Vreta Klosters Berg 3:7, fastigheten Vreta Klosters Berg 3:38 samt delar av angränsande fastigheter. Med anledning av den genomförda fastighetsregleringen har ärendets beteckning ändrats från "Detaljplan i Berg för Vreta Klosters Berg 3:13 m.fl." till "Detaljplan i Berg för Vreta Klosters Berg 3:30 m.fl.".

Parallellt med detaljplaneprocessen har Tekniska verken lämnat in en ansökan om tillstånd till vattenverksamhet hos Mark- och miljödomstolen för att kunna bygga om en befintlig damm vid Blackbäcken och använda den som allmän dagvattenanläggning. För att säkerställa detaljplanens genomförbarhet är Stadsplaneringsavdelningens inställning att detaljplanens antagande behöver invänta vattendom.

Ekonomiska konsekvenser

Exploatören står för samtliga kostnader för framtagande av detaljplanen.

Kommunen kommer att bygga ut allmän plats inom planområdet. Som en del av utbyggnaden av allmän plats kommer ett parkområde med en närlekplats att anläggas. Parkområdet/lekplatsen bedöms vara till nytta även för områden utanför det aktuella exploateringsområdet. Därför kommer finansieringen av utbyggnad av allmän plats att delas så att exploatören, genom exploateringsbidrag, står för merparten av investeringen och samhällsbyggnadsnämndens budget för övriga investeringar står för en mindre del.

Genomförandet av detaljplanen bedöms ge ett nollresultat i kommunens exploateringsbudget.

Som en följd av utbyggnation av allmän plats inom detaljplanen bedöms kommunens årliga driftkostnad för allmän platsmark öka med ca 160 000 kronor, efter avslutad garantiskötsel.

Jämställdhet

Att ett nedlagt verksamhetsområde i ett attraktivt läge bebyggs med moderna bostäder kommer att öka tryggheten för boende i Berg och för alla andra kommuninvånare som besöker Berg och Göta kanal. Tryggheten och den sociala kontrollen ökar i och med att en enslig plats blir bebodd och fler personer kommer att röra sig och kunna iaktta vad som händer i omgivningen. Möjligtvis gynnas kvinnorna i någon större utsträckning än männen av en sådan förändring eftersom den upplevda otryggheten av öde utomhusmiljöer som det nedlagda sågverksområdet idag utgör är något större hos kvinnor än hos män.

De föreslagna bostäderna kommer att erbjuda likvärdig kvalitet oavsett könstillhörighet. Inflytandet över planens utformning är likvärdigt utan någon könsrelaterad skillnad.

Barnperspektiv

Detaljplanen innebär att det på sikt tillskapas en högkvalitativ, trygg och säker bostadsmiljö som påverkar barnens hälsa, uppväxt och välmående positivt. Projektet vänder sig i stor utsträckning till barnfamiljer. Behovet av barnomsorg avses tillgodoseas inom befintliga och planerade förskolor i Berg. Vreta Kloster skola med en förskola och ett fritidshem ligger cirka 550 meter från planområdet. Barn, främst upp till grundskoleålder, bedöms påverkas positivt dels av trygg och säker bostadsmiljö men också av att förskolan, fritidshemmet och skolan ligger på gångavstånd från bostaden. En kommunal lekplats planeras inom området. Den kommer att bli ett värdefullt tillskott för området och för Berg i stort. I Berg finns aktivt föreningsliv med olika profiler. Det gynnar också barnens behov av stimulans genom social samvaro samt fysiska inom- och utomhusaktiviteter. I Berg finns också Göta Kanal och sjön Roxen som värdefulla resurser för barnens avkoppling och återhämtning.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Stadsplaneringsavdelningen

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
MS Berg Fastigheter AB
Box 3210
103 64 STOCKHOLM