



# Planbeskrivning

Detaljplan för Myrberget, Vrå 3:1 med flera i Knivsta kommun, Uppsala län

Beslutsdatum: 2025-04-21  
Dokumentansvarig: Plan- och geodataenheten  
Kontor: Samhällsbyggnadskontoret

<b>Inledning .....</b>	<b>4</b>
Samrådshandlingar .....	4
Uppdrag .....	4
Planprocessen .....	5
Läshänvisning.....	5
<b>Detaljplanens syfte .....</b>	<b>6</b>
Syfte.....	6
<b>Planeringsförutsättningar.....</b>	<b>7</b>
Platsen.....	7
Tidigare kommunala ställningstaganden.....	10
Regionala intressen .....	15
Nationella intressen.....	16
Naturvärden .....	17
Kulturvärden.....	22
Sociala värden .....	22
Geotekniska förhållanden .....	23
Hydrologiska förhållanden .....	24
Risker för människors hälsa och säkerhet.....	25
Service.....	29
Teknisk infrastruktur.....	29
Trafik.....	29
<b>Beskrivning av detaljplanen .....</b>	<b>30</b>
Detaljplanen .....	30
Allmän plats .....	33
Kvartersmark.....	35
Genomförandetid .....	36
<b>Motiv till detaljplanens regleringar .....</b>	<b>37</b>

Motiv till reglering .....	37
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>41</b>
Platsen.....	41
Tidigare kommunala ställningstaganden.....	41
Strategisk miljöbedömning.....	42
Nationella intressen.....	43
Naturvärden.....	44
Kulturvärden .....	44
Sociala värden.....	45
Geotekniska förhållanden.....	45
Hydrologiska förhållanden .....	45
Risker för människors hälsa och säkerhet.....	46
Service .....	54
Teknisk infrastruktur .....	54
Trafik.....	54
<b>Genomförande .....</b>	<b>56</b>
Mark- och utrymmesförvärv.....	56
Fastighetsrättsliga frågor .....	56
Tekniska frågor .....	58
Ekonomiska frågor .....	58
Organisatoriska frågor .....	59
Prövning enligt annan lagstiftning .....	59
Upplysningar .....	59
<b>Planeringsunderlag.....</b>	<b>60</b>
Regionala planeringsunderlag .....	60
Kommunala planeringsunderlag.....	60
Utredningar.....	61

# Inledning

## Samrådshandlingar

- Planbeskrivning, 2025-04-21
- Plankarta, 2025-04-21

För utredningar och övriga underlag se *Planeringsunderlag*.

## Uppdrag

Beslut om att godkänna förslag till projektuppdrag för exploateringsprojekt Myrberget och att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Myrberget, Vrå 3:1 med flera fattades av kommunstyrelsen 2024-10-21 (§ 145).

Projektet syftar till att möjliggöra för trivsamma och trygga boendemiljöer med närhet till naturen. Projektet syftar även till att möjliggöra för verksamheter att etablera sig i kommunen. Detta för att säkerställa kommunfullmäktiges inriktningsmål ”En sund stadsbyggnad för ett trivsamt, tryggt och grönt Knivsta med ett välmående näringsliv”.

För att uppnå projektuppdragets syfte ska projektet arbeta för uppfyllelse av följande mål vid projektavslut:

- Minst 100 inflyttade småhus.
- Tillskapande av arbetsplatser.
- Tillskapande av bostäder enligt LSS.
- Exploatering och försäljning av kommunal mark inom projektområdet.
- En naturlig och integrerad övergång mellan befintlig och kommande bebyggelse i Alsike och verksamhetsområdet i Ar.

Planprocessen genomförs med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900; PBL). I ärendet gäller planläggning för bostäder, verksamheter, park, natur och gata.

Planläggning sker till följd av att fastighetsägaren till Vrå 3:1 önskar pröva möjligheten att uppföra bostäder och verksamheter i området. Vidare prövas om tidigare deponi för sten- och schaktmassor kan göras om till allmän plats (park) med kommunalt huvudmannaskap.



## Planprocessen

Detaljplaneprocessen regleras i plan- och bygglagen (PBL), och syftar till att pröva om ett förslag till markanvändning är lämplig. I processen ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra. Under samråd och granskning ges möjlighet för sakägare, myndigheter och andra berörda att inkomma med synpunkter. Efter det är det möjligt att anta detaljplanen.



*Figur 1: Detaljplanen befinner sig just nu ute på samråd*

## Läshänvisning

En detaljplan består av en plankarta och en planbeskrivning. Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark och hur bebyggelsen ska regleras. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovsprövning. Planbeskrivningen beskriver hur detaljplanen ska förstås och genomföras.

I planbeskrivningen ska kommunen bland annat redovisa planeringsförutsättningarna, planens syfte och hur planen är avsedd att genomföras. Innehållet i en planbeskrivning regleras i PBL och Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2020:8) om planbeskrivning.

Planbeskrivningen är uppbyggd genom att först presentera platsen och dess förutsättningar. Sedan presenteras förslaget till detaljplan, det vill säga möjlig exploatering och hur förutsättningarna har beaktats. Efter detta beskrivs de konsekvenser som uppskattas bli resultatet av det genomförda projektet. Slutligen redovisas hur detaljplanen är tänkt att genomföras, samt en referenslista över de planeringsunderlag som har använts.

## **Detaljplanens syfte**

### **Syfte**

Syftet med detaljplanen 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 rekreationsområden, samt säkerställa fortsatta spridningsmöjligheter för människor, djur och växter genom området.

# Planeringsförutsättningar

## Platsen

### Detaljplanens omfattning och lokalisering

Planområdet är beläget i sydöstra delen av Alsike tätort cirka 3,5 km från centrala Knivsta och järnvägsstationen. Planområdet är cirka 29 ha.



Figur 2: Planområdets ungefärliga läge i kommunen markerat med en röd ring.

### Befintliga element och markanvändning

Planområdet är beläget norr om Brunnbyvägen mellan befintligt bostadsområde Boängsåsen och norra delarna av verksamhetsområdet Ar.

De centrala delarna av planområdet består av skogsfastigheten Vrå 3:1 och idag ett kalhygge med uppväxt sly, vissa höjdpunkter med berg i dagen samt en tidigare deponi för sten- och schaktmassor. Fastigheten ligger utanför detaljplanlagt område. Inom området finns även en infartsväg till deponin samt en mindre anläggningsväg som kopplar vidare till verksamhetsområdet Ar i sydost. Schaktmassdeponin började användas 1991 av Uppsala kommun och var aktiv fram till slutet av 1990-talet. Planen var att deponiområdet skulle omfatta 16 hektar och få en sluthöjd på +62 meter över havet. Då deponeringen blev relativt kortvarig ligger idag området på cirka +42 meter över havet.



Figur 3: Översiktskarta. Ungefärlig planområdesgräns markeras med röd linje med nedanstående vyer markerade.



Figur 4: Vy över kalhygget mot sydväst från vypunkt 1 (Foto: VÄV Arkitekter)





*Figur 5: Vy över tidigare deponi för sten- och schaktmassor (Foto: VÄV Arkitekter)*



*Figur 6: Höjdpunkt med berg i dagen vid vypunkt 1 (Foto: VÄV Arkitekter)*





Figur 7: Höjdpunkt med berg i dagen vid vypunkt 2 respektive 3 (Foto: TB Gruppen)

Planområdets södra delar består av naturmark samt gatumark för Brunnbyvägen i koppling till befintligt bostads- respektive verksamhetsområde. Inom naturmarken finns en anlagd lekplats, mindre vattendrag och ett sammanhängande skogsbestånd med upptrampade stigar.

Väster om planområdet finns befintliga bostäder i form av villor och radhus i 1-2 våningar med i huvudsak träfasader samt sadel- och pulpettak. Längs Brunnbyvägen finns även i mindre utsträckning bostadshus i 4-5 våningar.

Angränsande i sydost längs Mejselgatan finns verksamhetsområdet Ar som är planlagt för kontor, industri, lager, hantverk, restaurang och handel. Området är under etablering. Närmast Brunnbyvägen, finns en lagerverksamhet med magasin, garage och förråd till uthyrning. I övrigt är befintligt styckade verksamhetstomter intill planområdet obebyggda. Söder om Brunnbyvägen tar naturmark i koppling till Boängsskogen vid.

Norr om planområdet pågår planarbete för bostäder i form av villor, radhus, kedjehus och parhus samt naturmark för rekreation och spridningssamband inom detaljplan för Träfallet, del av Vrå 1:3 m.fl. I nordost kantas planområdet av skog- och naturmark som vidare nordost övergår till jordbruksmark upp mot E4:an.

### Mark- och ägoförhållanden

Planområdet omfattar totalt cirka 29 ha och utgörs av både privatägd och kommunal mark.

Kommunal mark inom planområdet:

- Vrå 1:137 (7,4 ha)
- Gredelby 1:3 (2,8 ha)

Privat mark inom planområdet:

- Vrå 3:1 (18,8 ha) och ägs av TB-gruppen Bostad AB genom dotterbolag





Figur 8: Karta över markägförhållandena. Ungefärlig planområdesgräns markeras med heldragen röd linje.

## Tidigare kommunala ställningstaganden

### Detaljplan

Del av planområdet är sedan tidigare detaljplanelagt. Planområdet innefattar delar av två gällande detaljplaner:

- Detaljplanen för Boängsåsen, vann laga kraft 30 augusti 2005. Planens genomförandetid gick ut i augusti 2015.
- Detaljplan för Ar företagspark, Norra delen, vann laga kraft den 3 december 2010. Planens genomförandetid gick ut i december 2020.

De delar som innefattas av planområdet är reglerat som naturmark, mindre område för teknisk anläggning i koppling till angränsande befintlig bostadsbebyggelse samt gång- och cykelväg längs Brunnbyvägen och gatumark för Brunnbyvägen som huvudgata mellan områden.

Planområdet angränsar till pågående detaljplan för Träfallet, Vrå 1:3 som syftar att möjliggöra för bostäder och för sammanlänkade naturområden som värnar om naturvärden och rekreativa värden.

Fastigheten Vrå 3:1 ligger utanför detaljplanelagt område.

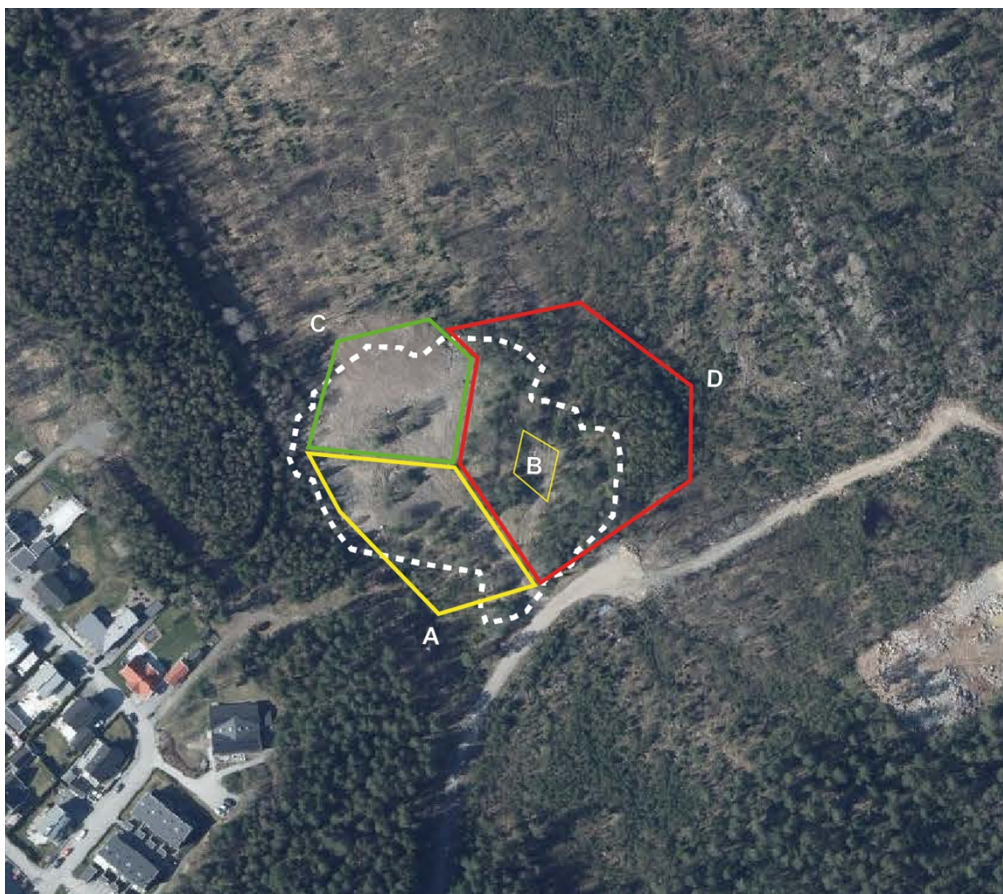


Figur 9: Utsnitt ur gällande detaljplaner. Ungefärlig planområdesgräns markeras med heldragen röd linje.

### Beslut om förorenad mark

Miljötekniska markundersökningar för att utreda markföroreningar inom området för den tidigare schaktmassdeponin inom fastighet Vrå 3:1 har genomförts (av Golder, 2007 samt Geosigma, 2015). Bygg- och miljönämnden (BMN) beslutade den 2015-09-28 till följd av detta följande:

- Inga omedelbara åtgärder krävs med avseende på markföroreningar på Vrå 3:1.
- Vid framtida markarbeten som kan påverka spridning eller exponering av förorening skall hänsyn till konstaterad förorening och anmälan göras till BMN. Synligt skrot som påträffas under markarbeten ska tas bort.
- Innan massor får flyttas från området krävs anmälan till tillsynsmyndighet.



Figur 10: Ungefärlig utbredning av deponin markerad med vit-streckad linje. Delområden A-C beskrivs i text nedan. Delområden är ungefärligt redovisade.

Städning genomfördes efter beslut om föreläggande i Bygg- och miljönämnden under år 2019. I oktober 2022 gav samhällsbyggnadskontoret klartecken om att täcka och jämna av deponins norra slänt (delområde D). Marklov krävdes inte då området låg utanför detaljplanelagt område. Delområde A och B har inte åtgärdats. Delområde D är delvis bevuxet med medelstora träd av tall och björk.

### Planbesked

Positivt planbesked för fastigheten Vrå 3:1 gavs 2015-06-01 av kommunstyrelsen för att pröva möjligheten för en blandning av olika bostadstyper.

Positivt planbesked för angränsande fastighet Vrå 1:3 och detaljplan för Träfallet gavs 2014-01-08 och syftar även den till att pröva möjlighet för bostäder.

### Planprogram

Under 2020-2021 upprättades ett planprogram för planområdet. Planprogrammet togs fram på beställning av Knivsta kommun av TB-gruppen Bostad AB genom Utopia Arkitekter.

Inom ramen för planprogrammet genomfördes en naturvärdesinventering, en inventering av ekosystemtjänster och naturvärden, utredningar gällande dagvatten



och buller samt en undersökning gällande betydande miljöpåverkan för detaljplan och tillhörande samråd med Länsstyrelsen Uppsala län (2020-12-11).

Syftet med planprogrammet var att översiktligt utreda områdets förutsättningar för bostadsbebyggelse och LSS-boende, samt bevara naturvärden och säkerställa gröna kopplingar. Parallellt med utveckling av planprogrammet genomfördes en utökad medborgardialog för Myrberget, med syfte att värna om medborgarnas behov och önskemål.

Planprogrammets strukturella huvuddrag utgörs av en infartsgata från Brunnbyvägen samt en rundslinga med bebyggelse på båda sidor, småskaliga bostadskluster, närhet till skog och en blandning av bebyggelse i form av villor, parhus och radhus i varierande storlek som följer den naturliga topografin.

Programsamråd genomfördes mellan den 5 maj och 9 juni år 2021. Under denna period fick allmänhet och remissinstanser inkomma med synpunkter. Totalt inkom 15 synpunkter varav sex var från privatpersoner som uttryckte sin oro över att bostadsnära skog- och naturmark försvinner samt ökad trafik och behov av ytterligare idrottsytor. Svarande remissinstanser inklusive Länsstyrelsen lyfter vikten av en mer detaljerad dagvattenutredning, hänsyn till industribuller, kartläggning elektromagnetisk stålning från kraftledning samt den tidigare deponins avgränsning. I övrigt lyftes det positiva med att planera bostäder i ett kollektivtrafiknära läge och att trygghetsfrågor fått utrymme tidigt i planeringsprocessen, samt vikten att planera för cykel som transportmedel.

Kommunen valde efter programsamrådet att inte färdigställa planprogrammet, utan såg fördelar att gå direkt på detaljplan för att inom ramen för detaljplanprocessen fortsatt utreda förutsättningar, förslag och konsekvenser för Myrberget. Planprogrammet ska därför ses som en separat underlagshandling till aktuell detaljplan och inte som en planhandling.

#### VA-anslutning till Käppalaförbundet

För att tillgodose Knivstas behov av vatten och avlopp (VA) vid bebyggelse så har kommunfullmäktige beslutat om en ny avloppslösning och nu pågår projektering för att ansluta det befintliga reningsverket i Knivsta till avloppsreningsförbundet Käppalaförbundet. Preliminärt driftsätts anslutningen år 2028.

Detaljplanarbetet för både Myrberget, Vrå 3:1, och Träfallet, Vrå 1:3, lades vilande 2021 med anledning av frågor kring kapaciteten i det allmänna avloppsreningsverket.

Kapaciteten har därefter setts över utifrån kommande exploateringsprojekt och detaljplaner. Den kommunala VA-huvudmannen Roslagsvatten gör bedömningen att det inte utgör ett problem varken för detaljplan Myrberget eller Träfallet att anslutas till det allmänna avloppsreningsverket då dessa prioriterats för återstående kapacitet.

I mars 2024 beslutades om prioritering av exploateringsprojekt och detaljplaner för år 2024 och detaljplanearbetet för Myrberget och Träfallet gavs hög prioritering.

## Översiktsplan

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 rekreationsmöjligheter, 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.

Knivsta kommun arbetar med att ta fram en ny översiktsplan vilket planeras kunna antas under år 2026/2027.

## Knivsta vision 2040

"En välmående, trygg och grön kommun i tillväxtstråket Stockholm - Uppsala. Samhällsgemenskapen är stark. Kommunens tätorter utvecklas hållbart och med robusthet, i samklang med en modern och livskraftig landsbygd."

- *En attraktiv kommun.* I Knivsta är det nära till allt - till servicen, arbetsmarknaden, storstaden och världen. Närheten gör livspusslet lätt att lösa, på samma gång som möjligheterna att bo och verka här är många. De gröna näringarna och jordbruket är en del av kommunens identitet.
- *En kommun med stort hjärta.* Knivsta är en omtänksam kommun. Här känner vi tillit och har förtroende för varandra. Knivsta är en välkomnande, öppen och inkluderande plats.
- *En kommun med driv.* I Knivsta finns en kraft och en framtidstro. Kommunen har ett gott värdskap och en god service till ett växande näringsliv. I Knivsta drar vi fördel av vårt unika läge mitt i en expansiv region.
- *En aktiv kommun som främjar folkhälsa.* I Knivsta finns gott om platser där människor kan mötas. Det är tryggt att röra sig utomhus både dagar och kvällar. Naturen finns nära, med skogar, sjöar och ängar runt hörnet. Folkhälsan är god och det finns många möjligheter till rörelse, upplevelser och rekreation.
- *En grön och hållbar kommun.* Knivsta växer balanserat, i dialog och samverkan med Knivstaborna, och i samklang med naturen. Knivsta är ett samhälle som motverkar och hanterar klimatförändringar. Kommunen utvecklas med hänsyn till helheten och är ett robust samhälle, med goda förutsättningar att klara framtidens utmaningar.

Knivstas vision 2040 antogs av Knivsta kommunfullmäktige i oktober 2024.

## Regionala intressen

### Regionalplan

Region Uppsala har i dagsläget ingen regionalplan.

### Regional utvecklingsstrategi

I den regionala utvecklingsstrategin är visionen *Ett gott liv i en nyskapande och hållbar kunskapsregion med internationell lyskraft* formulerad. Regionens vision och de globala målen för hållbar utveckling konkretiseras i tre strategiska utvecklingsområden:

- *En region för alla* lyfter fram hur ett samhälle format efter människan ger ett gott liv, med öppna och inkluderande miljöer.
- *En hållbart växande region* fokuserar på samhällsutvecklingen, dess natur och livsmiljöer och förhållandet till omkringliggande regioner.
- *En nyskapande region* tar fasta på betydelsen av ett livskraftigt näringsliv och civilsamhälle samt förmågan till utmaningsdriven innovation hos företag och organisationer.

Alsike är ett av flera större exploateringsprojekt i regionen och i Knivsta finns många tillverkande företag och en stark tjänstesektor.

Den regionala utvecklingsstrategin (rus) blev beslutad av Region Uppsalas regionfullmäktige i mars 2021.

### Mellankommunala intressen

#### **Projekt fyra spår Uppsala**

Ostkustbanan ska byggas ut mellan Uppsala och länsgränsen mot Stockholm. Syftet är att öka kapaciteten, tillgängligheten och robustheten på Ostkustbanan.

Trafikverket planerar för två ytterligare tågspår genom Knivsta kommun, vilket utgör en del i det så kallade Fyrspårsavtalet som undertecknats av Knivsta kommun, region Uppsala, Uppsala kommun och staten. Trafikverket har utrett alternativa placeringar och beslutade under 2024 lokaliseringsalternativ *Befintligt*. Detta innebär att de nya spåren ska dras utmed befintliga tågspår genom Knivsta. En järnvägsplan är under framtagande och planeras färdigställas år 2027. Spåren och stationerna planeras att byggas ut från och med tidigast år 2028 och öppna för trafik under år 2034.

#### **Kraftledning mellan Plenninge–Odensala**

Svenska kraftnät planerar en utbyggnad av en ny dubbel 400 kV luftledning från planerad station Plenninge i Uppsala kommun fram till station Odensala i Sigtuna kommun. Sträckan passerar genom Knivsta kommun, öster om planområdet.



En riskutredning har tagits fram för området (Briab, 2025), se vidare *Risker för människors hälsa och säkerhet*.

## Nationella intressen

### Riksintressen

Detaljplanen berörs inte av något riksintresse. Närmaste riksintressen är E4 och Ostkustbanan (riksintresse för kommunikation) samt Landskapet kring Valloxen och Säbysjön (riksintresse för kulturmiljövården).

### Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

#### **Skogsbruk**

Del av planområdet, Vrå 3:1, används idag för skogsbruk. Fastigheten har slutavverkats för ungefär tio år sedan och består idag av uppvuxen slyskog.

### Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer avser de olika gränsvärden eller målsättningar som framgår av förordningar och föreskrifter som beslutas av regeringen eller av andra myndigheter. Miljökvalitetsnormer är juridiskt bindande och ska följas vid detaljplanering enligt 2 kap. 10 § PBL.

Miljökvalitetsnormer som är aktuella att ta i beaktande inför planförslaget är de som gäller för utomhusluft, omgivningsbuller samt yt- och grundvattenförekomster.

#### **Utomhusluft**

Luftkvalitetsförordningen (2010:477) innehåller olika typer av normer, bland annat målsättnings- och gränsvärdesnormer. Miljökvalitetsnormer för utomhusluft avser kvävedioxid/kväveoxider( $\text{NO}_2$ ), svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, arsenik, kadmium, nickel, bly, bens(a)pyren och partiklar ( $\text{PM}_{10}$  och  $\text{PM}_{2,5}$ ). De luftföroreningar som svenska städer generellt har störst problem att klara normerna för är kvävedioxid, svaveldioxid samt partiklar ( $\text{PM}_{10}$ ).

Enligt luftföroreningskarta för Stockholm och Uppsala län (SLB-analys) så är dygnsmedelvärde för kvävedioxid låga, under  $12 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Bedömningen är att MKN för luft inte riskerar att överskridas i området.

#### **Yt- och grundvattenförekomster**

Miljökvalitetsnormen för yt- och grundvattenförekomster uttrycker den kvalitet som vattenförekomsten ska uppnå vid en viss tidpunkt. Huvudregeln innebär att samtliga vattenförekomster ska ha uppnått en god ekologisk och kemisk status. Utifrån undersökning och klassificering av vattenförekomsternas nuvarande status fastställs en tidpunkt då normen ska uppnås.

Den primära recipienten för planområdet är Lövstaån som mynnar i sjön Valloxen. Båda är vattenförekomster i VISS; *Lövstaån* (SE662760-161234) och *Valloxen* (SE662383-161313). Valloxen är en känslig recipient och det pågår ett arbete att ta fram en lokal åtgärdsplan (LÅP), varför även Valloxens status är en viktig förutsättning.

Lövstaån har idag *måttlig* ekologisk status medan Valloxen har *dålig* ekologisk status. Båda vattenförekomsterna har ej god kemisk status, vilket är en nationell bedömning av alla vattendrag på grund av atmosfärisk deposition av bromerad difenyleter (PBDE) och kvicksilver. Senast beslutad MKN för Lövstaån och Valloxen är *god ekologisk status 2033* och *god kemisk ytvattenstatus*. Undantag finns för de överallt överskridande ämnena bromerad difenyleter och kvicksilver (mindre stränga krav).

Lövstaåns ekologiska status påverkas av näringsämnen och kiselalger. Valloxens ekologiska status påverkas framför allt av övergödning och påverkan från näringsämnen som kommer från urban markanvändning.

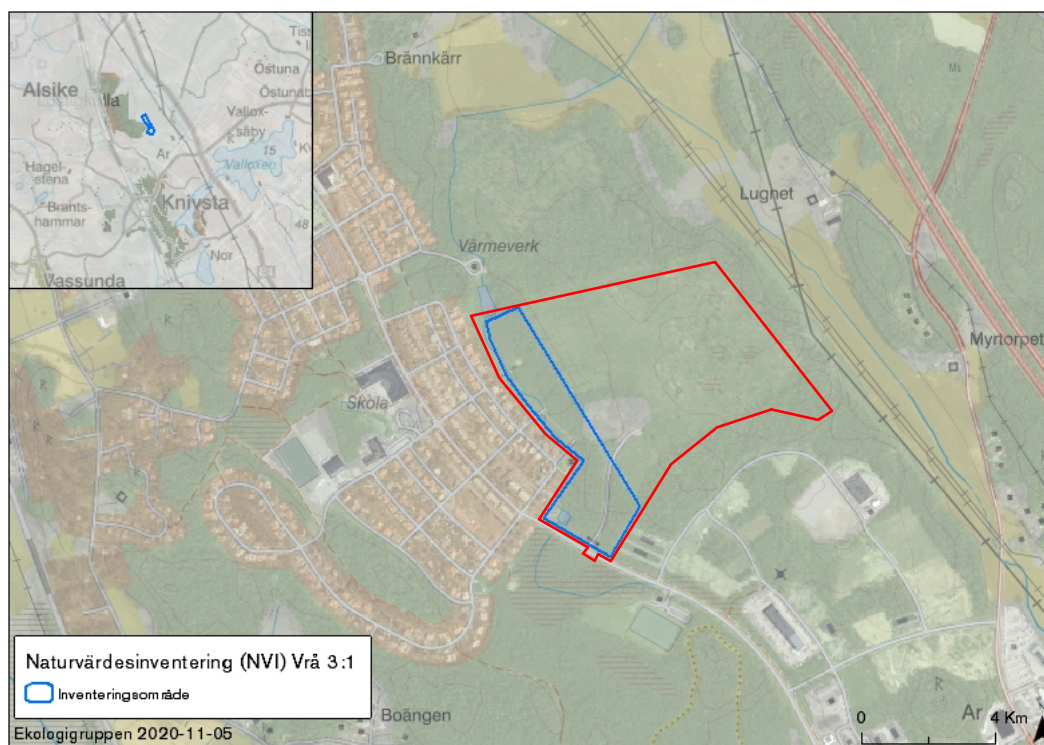
### **Omgivningsbuller**

Miljö kvalitetsnormen för omgivningsbuller är en målsättningsnorm som saknar exakta riktvärden. När strävan är att undvika skadliga effekter av omgivningsbuller på människors hälsa anses normen vara följd. De riktlinjer för omgivningsbuller som antas vara relevanta för det aktuella projektet är buller från väg- och spårvägs trafik, samt externt industribuller.

En bullerutredning har tagits fram för området (Åkerlöf Hallin, 2025), se vidare *Risker för människors hälsa och säkerhet*.

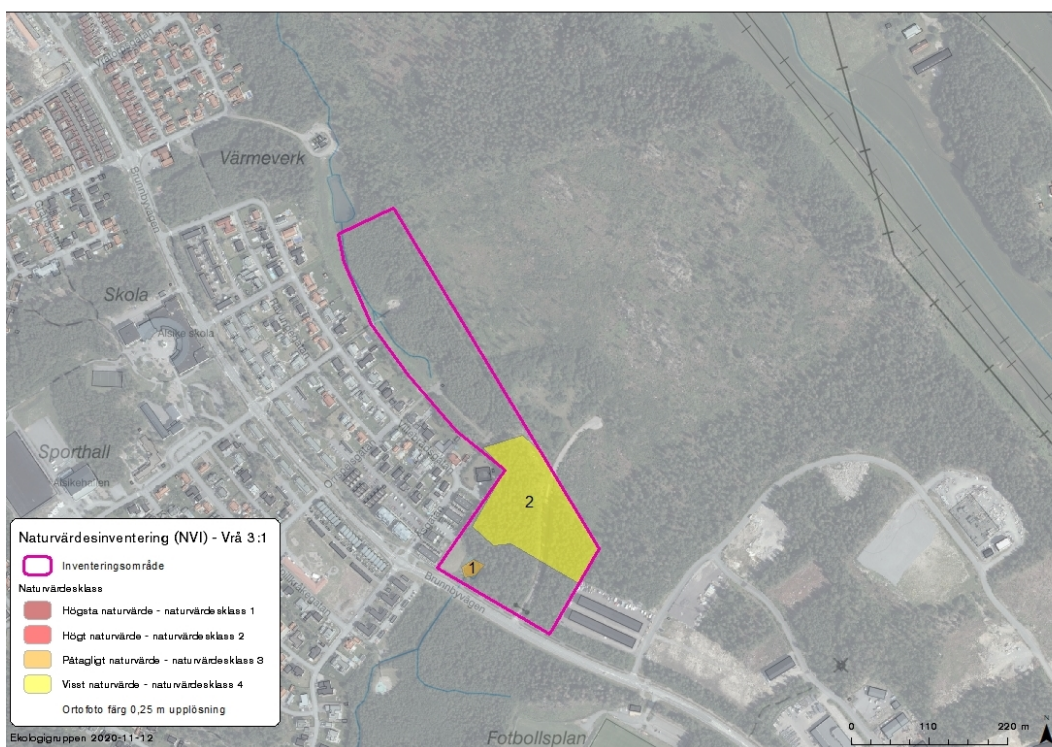
### **Naturvärden**

De centrala delarna av planområdet består idag av ett kalhygge med uppväxt sly samt en tidigare deponi för sten- och schaktmassor. Bedömningen är att det inte finns några naturvärden inom detta område. Naturmarken och skogsområdet i planområdets sydvästra del utgör dock en viktig del av landskapsbilden i närområdet och de befintliga naturvärden som finns är kopplade till detta skogsbestånd.



Figur 11: Skogsområdet som utgör en viktig del av landskapsbilden och innehåller identifierade naturvärden. Ungefärlig planområdesgräns markeras med heldragen röd linje. (Ekologigruppen)

En naturvärdesinventering genomfördes av Ekologigruppen år 2020 inom naturmarken där två naturvärdesobjekt påträffades. Ingen inventering gjordes av marken som slutavverkats. Det första objektet har naturvärdesklass 3, påtagligt naturvärde, och består av ett inhägnat småvatten (känsligt för åtgärder som ändrar mikroklimat och förorenat vatten) och som kan nyttjas av insekter och groddjur. Andra objektet har naturvärdesklass 4, visst naturvärde, och består av en blandskog i sextioårsåldern (känslig för avverkning i samband med skogsbruk eller exploatering) med god tillgång på död ved.

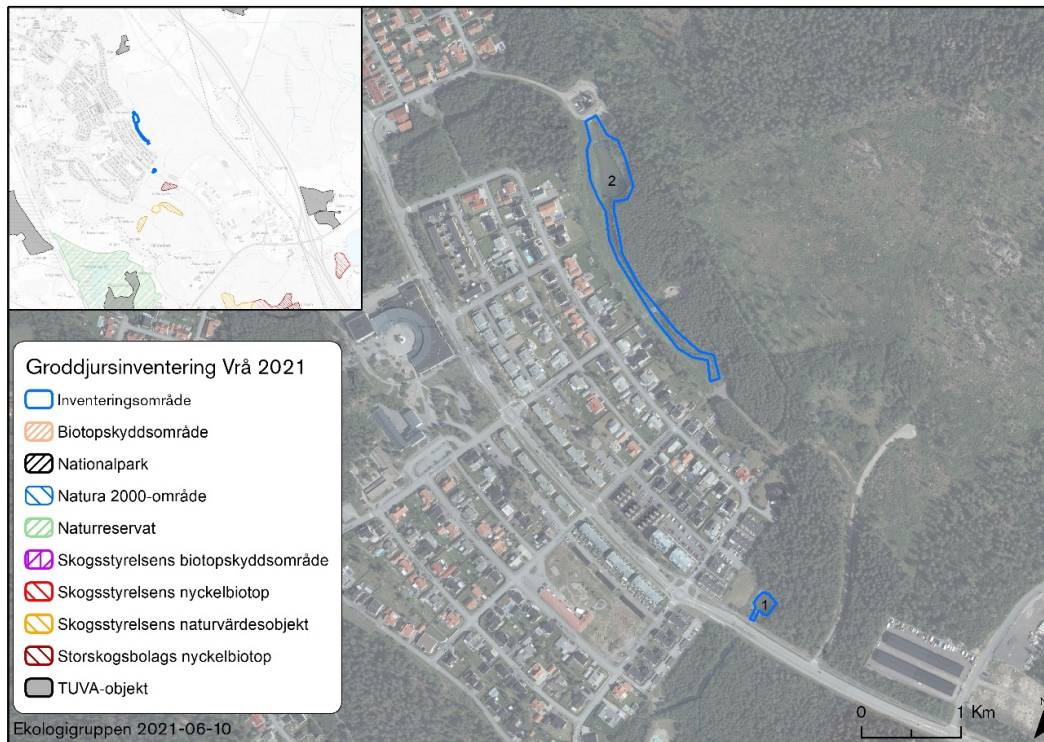


Figur 12: I skogsområdet avgränsades två objekt: objekt 1 med naturvärdesklass 3 påtagligt naturvärde och objekt 2 med naturvärdesklass 4 visst naturvärde. (Ekologigruppen)

Inventering av groddjur genomfördes av Ekologigruppen år 2021 och innefattade de potentiella lekmiljöer för groddjur som identifierats i planområdets västra del i form av småvatten och dammar.

Inventeringen påvisade att damm 1 utgör lekmiljö för vanlig padda (*Bufo bufo*) samt att damm 2 utgör lekmiljö både för vanlig padda och vanlig groda (*Rana temporaria*). I diket observerades inga groddjur vilket gör att diket inte är konstaterad som en lekmiljö för groddjuren. Vanlig groda och vanlig padda är fridlysta i hela landet enligt 6 § artskyddsförordningen, vilket innebär att det är förbjudet att utan tillstånd döda, skada eller fånga exemplar samt skada ägg, rom, larver eller bon.

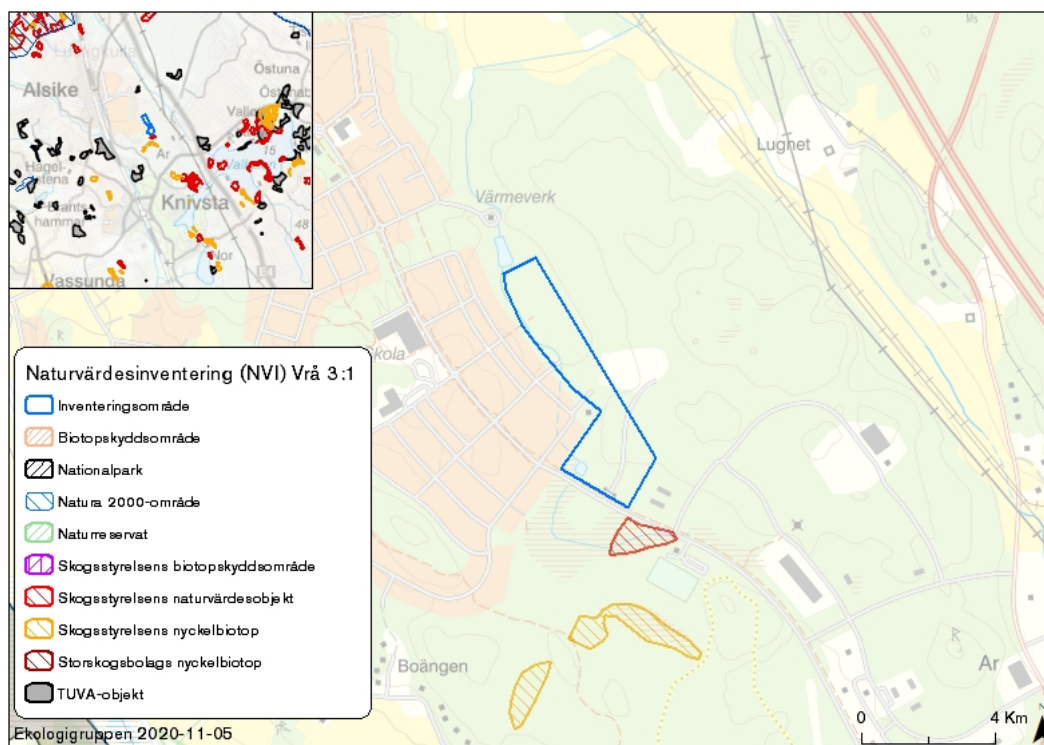




Figur 13: Identifierade lekmiljöer för groddjur i form av småvatten samt två dammar. Damm 1 konstaterades som lekmiljö för vanlig padda och damm 2 som lekmiljö för både vanlig padda och vanlig groda. Diket konstaterades ej utgöra lekmiljö för groddjuren. (Ekologigruppen)

Inom planområdet har även tre naturvårdsarter påträffats i samband med naturvärdesinventeringen. Två arter (liljekonvalj och rödgul trumpetsvamp) har positivt indikatorvärde och finns inom objekt 1 och en art (kanadensiskt gullris) har negativt indikatorvärde (invasiv art) och finns utanför objekt 1.

I nära anslutning till planområdet (söder om Brunnbyvägen) finns ett av Skogsstyrelsens naturvärdesobjekt (och två nyckelbiotoper) där flera rödlistade arter och signalarter är funna, liksom en skyddad art som omfattas av artskyddsförordningen (grön sköldmossa). Söder om det närbelägna området som är Skogsstyrelsens naturvärdesobjekt finns även två nyckelbiotoper, där arten rostfläck är funnen, vilket är en av Skogsstyrelsens signalarter.



Figur 14: Strax sydväst om området finns en av Skogsstyrelsen utpekade naturvärdesobjekt och två nyckelbiotoper. (Ekologigruppen)

Hela natur- och skogsmarken i planområdets sydvästra del pekats i naturvärdesinventeringen ut som en del av ett sammanhängande landskapsobjekt med betydelse för biologisk mångfald som sträcker sig vidare norr och söder om planområdet. Landskapsobjektet utgörs huvudsakligen av barrskog och barrblandskogsmiljö. Inom planområdet är landskapet starkt påverkat av skogsbruk men bedöms dock vara av värde för skogslevande arter som kräver större sammanhängande skogsområden (såsom tofsmes och duvhök) och som kan nyttja området som en spridningsväg.

En kommunövergripande spridningssambandsanalys är under framtagande våren 2025.

### Grönområden

Naturmarken och den sammanhängande skogen i planområdets sydvästra del är ett grönområde som är viktigt och utpekats som målpunkt för bostadsnära natur och rekreation. Grönområdet är planlagt som natur och består i stort av ett skogsbestånd med upptrampade stigar och möjligheter för rekreation i form av naturlek samt bär- och svampplockning. Området innehåller även en anlagd lekplats, ”Djungelparken”, och mindre vattendrag inklusive två mindre dammar.

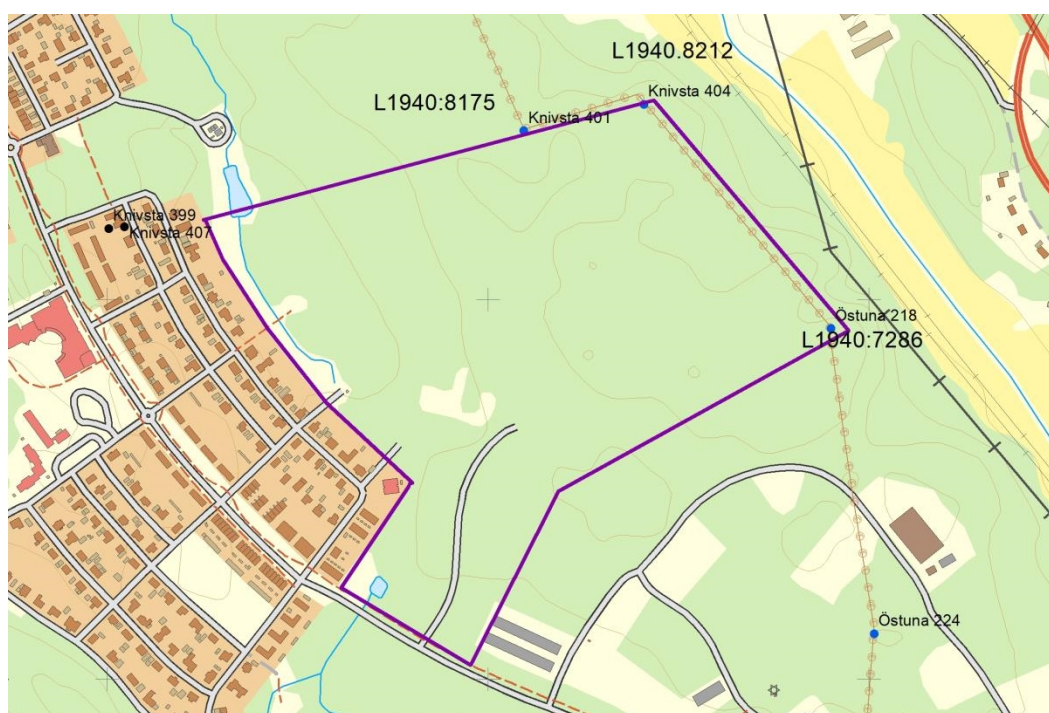
Kallhygget och naturmarken angränsande Ar består till stor del av uppväxt sly men i området kring den tidigare deponin finns ett sammanhängande parti av medelstora träd av tall och björk.



## Kulturvärden

### Fornlämningar

Tre fornlämningar kända sedan tidigare bestående av gränsrösen finns i närheten av norra, nordöstra och sydöstra gränsen för fastighet Vrå 3:1, helt eller delvis sammanfallande med befintlig fastighet respektive tidigare sockengräns. Fornlämningarna består av femstenarör av ålderdomlig karaktär. En arkeologisk utredning (Rapport 2021:85 av Arkeologerna), med syfte att lokalisera och fastställa eventuellt ytterligare fornlämningar inom planområdet, påträffade inget övrigt av antikvariskt värde. På storskifteskarta och ägomätning från år 1792 finns en väg markerad inom planområdet. Vid inventeringen i fält kunde dock vägen inte återfinnas i terrängen.



Figur 15: Närbelägna fornlämningar. Ungefärlig planområdesgräns markeras med lila linje

### Sociala värden

Natur- och skogsmarken i planområdets sydvästra del bedöms ha höga sociala värden. Lekplatsen "Djungelparken" och skogen runt omkring har pekats ut av förskolepersonalen i Alsike, lokala fritidsklubbar och av boende i närområdet som målpunkt för närnatur och rekreation. Granskogsområdet genomkorsas av mindre stigar, särskilt vid Djungelparken och i närheten finns också kojor som vittnar om att området används för rekreation och naturlek.

Kalhygget och området kring den tidigare deponin är inte lättillgängligt på grund av uppväxt sly och schaktmassor. Området bedöms dock ha visst begränsat socialt värde i form av närrekreation såsom promenad i terräng, hundrastning, pulkaåkning, utsikt och bärplockning.

## Tillgänglighet och trygghet

Resultatet av den utökade medborgardialogen som genomfördes i flera steg under 2020-2021 pekar ut följande förutsättningar som grund till upplevd tillgänglighet och trygghet:

*Närheten till skogen* är den största fördelen med att bo i Alsike. Det är viktigt att ha visuell kontakt med skogen, och att det inte blir för ”trångt” runt bostaden. Det är också viktigt att det som byggs inte minskar värdet på intilliggande byggnader.

*Blandad bebyggelse.* Det uppskattas att det inte ser likadant ut överallt och att det finns olika typer av bostäder. Det är viktigt att hitta en balans där alla känner ägarskap över sitt område och närmiljön omkring sin bostad för att skapa trygghet och gemenskap.

*Småskalighet/gemytligt.* Alla hälsar på varandra och det finns en fin gemenskap, men det saknas mötesplatser. Utöver Coop finns det få platser man kan sätta sig, och ännu färre aktiviteter (i Alsike). Samtidigt uppskattas naturen som har stora rekreativa värden som kan förstärkas ytterligare.

*Parkering.* Många av de intervjuade har uttryckt att de inte klarar sig utan bil och det måste gå att parkera nära bostaden. Man uppskattar att det är tryggt och smidigt för barnen att cykla överallt inom Alsike men bilen är nödvändig för vardagen. Kommande generationer kanske inte kommer ha bil i lika stor utsträckning varför det är bra om dessa ytor går att konvertera i framtiden.

## Barn

Inom planområdet är skogsområdet och vattendragen särskilt viktiga strukturer för lärande för boende i närmiljöer samt för framtida boende.

Utökad medborgardialog (genomförd 2020-2021) påvisar även att lekplatser i Alsike allmänt används flitigt, dels för att erbjuda omväxling och för att visa barnen vad de kan göra i olika miljöer. Parkyta uppges dock saknas, samt öppna ytor för lek med plats att sätta sig ner på en filt. Det uppges finnas många lekplatser men få aktiviteter för de minsta barnen. Många uppskattar att det är lätt och tryggt för barnen att själva ta sig till skolan och vänner.

## Geotekniska förhållanden

Enligt jordartskartan från Sveriges Geologiska Undersökning (SGU) består de översta lagren inom planområdet av sandig morän, glacial lera och urberg.

I området kring den tidigare deponin utgörs jordarterna av grusig sand, lera och stenblock. Delar av området kring deponin har under 2022-2023 täckts över med rena jordmassor från schaktarbete på intilliggande fastighet inom Ar (sedan tidigare ej ianspråktagen mark), i syfte att täcka in grova och skarpa stenar samt jämna av. Delområden med synliga större sprängstenar och vassa schaktmassor kvarstår.



Figur 16: Jordartskarta från Sveriges Geologiska Undersökning (SGU). Ungefärligt planområde redovisas med svart linje.

Genomsläppligheten i området varierar, med medelhög genomsläpplighet i de delar som består av urberg och sandig morän, medan den är högre i området med fyllning. I området med postglacial lera är genomsläppligheten låg. Enligt genomsläpplighetskartan finns medelgoda förutsättningar för infiltration av dagvatten. Områdets geotekniska förutsättningar kommer att undersökas vidare i den fortsatta processen.

## Hydrologiska förhållanden

Grundvattenmätningar har utförts från hösten 2021 till våren 2024, där det installerades tre grundvattenrör. Utöver de grundvattenrören har även vattennivån i befintligt dike observerats vid några tillfällen.



Figur 17: Grundvattenrörens och dikets mätpunkter. Fastighet Vrå 3:1 markerat i turkos. (Sweco)

Totalt har 15 mätningar gjorts och grundvattennivån har haft stor variation. Grundvattenrör 1 ligger högt beläget (ca +45 meter över havet) i norra delen av planområdet. Detta verkar vara ett lokalt instängt område, med stora variationer i

mätresultat. Grundvattennivån varierar från helt torrlagt (1,5 meter under mark) till bara någon decimeter under markyta (i samband med snösmältning och vattenmättad mark).

Grundvattenrör 2 ligger lågt (ca +33 meter över havet), precis öster om planområdet. Även detta område verkar vara delvis lokalt instängt, med stora variationer i mätresultat. Grundvattennivån i röret varierar från helt torrlagt (2 meter under mark) till någon decimeter över markytan (i samband med snösmältning). Röret sitter nedanför en slänt som har sin högsta höjd på ca + 46 meter över havet. Nivå i röret är sannolikt påverkad av markvatten / hur vattenmättad marken är i samband med snösmältning med avrinning från höjden väster om rörets läge.

Grundvattenrör 3 ligger lågt (ca +34 meter över havet) invid ett dike i planområdets västra del, precis nedanför den avvecklade deponin (som har sin högsta höjd på ca +42 meter över havet). Variationen i röret har varit relativt liten från några decimeter under marknivå till några decimeter över marknivå. Detta rör har aldrig varit helt torrt och vintertid har det varit fruset i röret och därmed inte tillförlitliga mätvärden. Grundvattennivån i röret är sannolikt påverkad av trycknivå från den avvecklade deponin för sten- och schaktmassor, samt eventuellt även av markvattennivå/vattennivå i anslutande dike. Nivån i närliggande dike har varit några decimeter under marknivå, även vid snösmältning.

Nuvarande grundvattenrör är installerade i relativt låglänta och instängda delar av planområdet och resultat från utförda mätningar visar att grundvattennivån ligger nära markytan. För att utreda grundvattennivån närmare kommer fler grundvattenrör installeras.

## Risker för människors hälsa och säkerhet

### Omgivningsbuller

En bullerutredning har tagits fram för området (Åkerlöf Hallin, 2025). Det förekommer buller från vägtrafik samt visst industri/verksamhetsbuller inom planområdet. Buller från trafik längs väg E4 och i viss mån järnvägen är lägre än 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inom planområdet. Närmast Brunnbyvägen ligger bullret från den lokala trafiken på högst 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

Ljudet från verksamheter och ventilationsanläggningar inom angränsande verksamhetsområde Ar i sydost, samt ljud från ett tidigare värmeverk (nuvarande pumpstation) nordost om planområdet överstiger inte 40 dB(A), riktvärdet för zon A enligt Boverkets allmänna råd, BFS 2020:2.

### Radon

Marken klassas som låg till normalradonmark vilket kan ställa krav på radonskydd vid bygglov för nya byggnader.

## Olyckor

En riskutredning med kompletterande Risk-PM har tagits fram för området (Briab, 2021/2025). Riskkällor som angränsar till planområdet är verksamhetsområdet Ar och kraftledning mellan Pleninge-Odensala.

Planområdet ligger i nära anslutning till verksamhetsområdet Ar som är planlagt för industri, lager, restaurang, hantverk, kontor samt handel, och syftar till att stödja en utveckling mot en större andel mer personintensiva tjänsteföretag framför tyngre tillverkningsindustri. Gällande plan för norra delen av Ar innehåller en buffertzona av naturmark på 30-50 meter mot fastigheten Vrå 3:1

Verksamheter som inte hanterar giftiga gaser, större mängder av brandfarliga gaser eller produkter som ger särskilt giftig brandrök rekommenderas ett skyddsavstånd till kvartermark för bostäder om 50 meter. Verksamheter som hanterar giftiga gaser eller produkter som ger särskilt giftig brandrök rekommenderas ett skyddsavstånd om minst 75 meter och drivmedelsstation med fordonsgas rekommenderas ha ett skyddsavstånd på 100 meter.

## Elektromagnetisk strålning

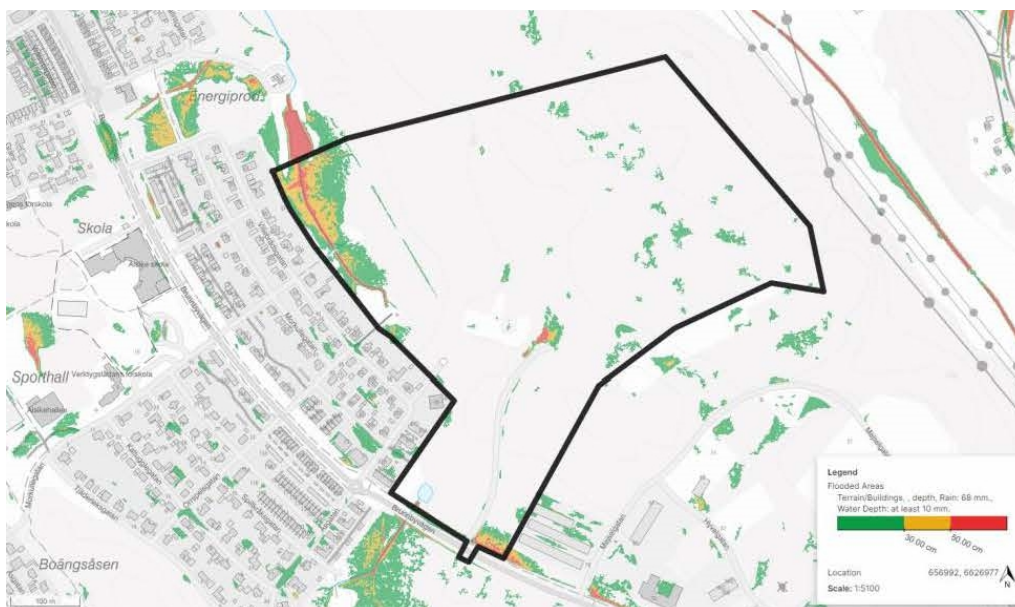
Svenska kraftnät har ett pågående projekt för en ny dubbel 400 kV luftledning mellan planerad transformatorstation Pleninge i Uppsala kommun och transformatorstation Odensala i Sigtuna kommun. Den nya kraftledningen kommer att lokaliseras längs med befintligt kraftledningsstråk som passerar direkt öster om planområdet. Kraftledningar ger upphov till magnetfält och magnetfältets utbredning invid en ledning beror på ett antal faktorer såsom avståndet till ledningen, ledningens tekniska utformning, till exempel höjd i relation till fastigheten och fasavstånd, och strömlaster. Utbredningen är som längst 120 meter för vinkelstolpar, vilka används där kraftledningen byter riktning. I övrigt är utbredningen mellan 55 och 85 meter, beroende på stolputformning.

## Översvämning

En översiktlig analys av ett skyfallsscenario (Sweco, 2025) har gjorts utifrån ett 100-årsregn med 60 minuters varaktighet och klimatfaktor om 25% utifrån rekommendationer från P110 (Svenskt Vatten, 2016). Detta motsvarar en nederbörd på 68 mm. För denna belastning gäller även antagandet att ledningsnätet inte avbördar något vatten samt att infiltration på genomsläppliga ytor inte sker.

Enligt analysen finns ett antal naturliga lågpunkter inom naturmarken i södra respektive nordvästra delen av planområdet. Det finns även en mindre lågpunkt vid tidigare deponiområde.





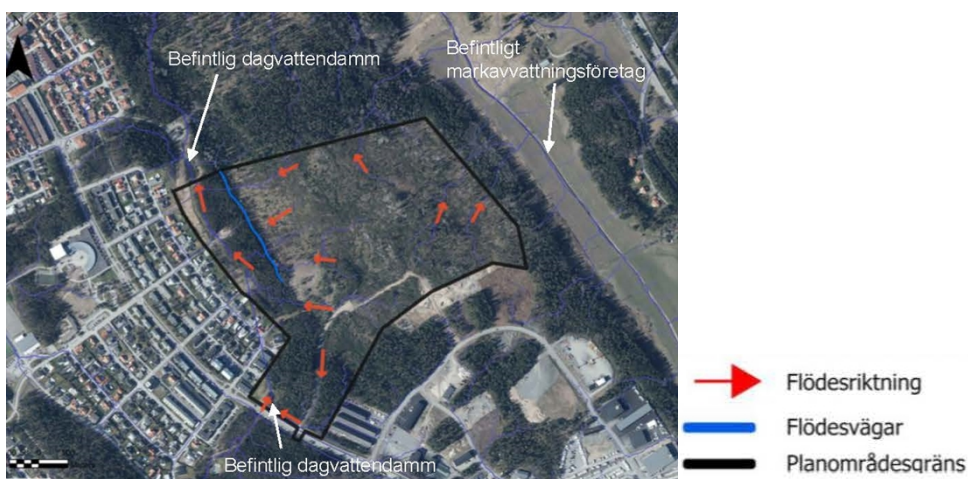
Figur 18: Vattendjup i lokala lågpunkter vid kraftig nederbörd enligt skyfallsanalys. Ungefärligt planområde redovisas med svart linje. (Sweco)

### Erosion/ skred / ras

Mot bakgrund av jordlagerföljden och topografin bedöms det inte föreligga naturlig risk för erosion, skred eller ras inom planområdet. Hantering av området kring den tidigare deponin och tillförsel av jordmassor i syfte att täcka och jämna av måste säkerställa att risk för erosion, skred och ras inte uppstår.

### Dagvatten

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram för området (Sweco, 2025). Avvattningen från området sker i huvudsak i två riktningar men samlas upp i ett befintligt markavvattningsföretag (Sättra – Brännkärr – Träfallet), precis öster om planområdet. Avrinning från den västra delen av planområdet rinner via ett dike och mynnar ut i en dagvattendamm nordväst om planområdet och avrinningen österut rinner direkt mot markavvattningsföretaget.



Figur 19: Avrinning inom och i anslutning till planområdet. Ungefärligt planområde redovisas med svart linje. (Sweco)



I planområdets sydvästra hörn, intill Brunnbyvägen, finns en befintlig mindre dagvattendamm. Närliggande mark avvattnas till dagvattendammen och via dagvattenledningar i Åsgatan vidare till den större dagvattendammen precis norr om planområdet.

En utredning av påverkan på Sättra – Brännkärr - Träfallet dikningsföretag 1955 har genomförts (Tyrens, 2025). Utredningen visar att dagvatten släpps till dikningsföretaget utan formell hantering. Dikningsföretaget har en vattenanläggning dimensionerad för ett flöde av 0,8 l/s ha. Kapaciteten har dock förändrats över tid samt har flera kulverteringar tillkommit däribland under E4. En initial analys visar att markavvattningsföretaget bedöms ha en dimensionerade återkomsttid på cirka 2 år för ursprungliga förhållanden. Det har dock gjorts kulverteringar sedan företaget bildades. Det nuvarande avrinningsområdet omfattar 802 hektar, varav 9 % är hårdgjorda ytor. I utredningen föreslås att en noggrann kapacitetsutredning av vattenanläggningen görs för att bedöma hur dagvattenflödena från Myrberget och angränsande detaljplan för Träfallet ska hanteras. Markavvattningsföretaget kommer att hanteras parallellt med detaljplanprocessen.

#### Förorenad mark

En miljöteknisk utredning (Geosigma, 2015) och en kompletterande miljöutredning för känslig markanvändning (KM) inom deponiområde (Rejlers, 2025) har tagits fram för området.

Planområdet innefattar en tidigare avfallsdeponi för schaktmassor (mellan 1991-slutet av 90-talet) och betraktas som inert avfall / icke-farligt avfall. Organiskt avfall har inte deponerats. Efter avslutad användning utfördes ingen sluttäckning utan massorna fick ligga kvar i dagen. Se avsnitt *Beslut om förorenad mark* för beskrivning av genomförda åtgärder sedan avslutad deponiverksamhet.

Två markmiljöundersökningar har genomförts sedan tippning av massor upphörde av Golder år 2007 samt av Geosigma år 2015. Utförda undersökningar visar på generellt låga halter av föroreningar i schaktmassorna och under riktvärden för Känslig Markanvändning (KM), undantaget enstaka halter över KM eller Mindre Känslig Markanvändning (MKM).

I Geosigmas undersökning från 2015 utfördes provtagning med provgropsgrävning i 8 provgropar fördelade på fastigheten Vrå 3:1, varav 6 stycken var lokaliserade på den f.d. deponin. I deponins västra utkant påträffades PAH-M och PAH-H i en punkt över KM respektive MKM. I övrigt var halterna låga och under riktvärden för KM. Vid Golders undersökning 2007 utfördes provtagning i 9 stycken provgropar ned till naturlig jord eller stopp mot berg/block. Generellt uttogs samlingsprov varje halvmeter. Kvicksilver observerades över KM i ett av tio analyserade jordprover. I övrigt var observerade halter under riktvärden för KM.



Figur 20: Översikt provgropar. Visar provgropar av Geosigma och Golder. Kartan är schematisk och gjord på en äldre version av strukturförslaget (Geosigma).

Sammantaget visar utförda undersökningar att generellt låga halter föroreningar påträffats i schaktmassorna och under riktvärden för KM, undantaget enstaka halter över KM, eller ett prov över MKM. Deponimassorna utgörs av grusig sand, med inslag av lera och större stenblock. Volymen förorenade massor bedöms utifrån resultaten vara liten och miljö- och hälsoriskerna bedöms därför vara mindre än ringa risk.

### Brandutrymning

Planområdets läge innebär begränsningar i möjligheterna till att utrymma med hjälp av räddningstjänstens medverkan, då insatstiden överstiger 10 minuter från den närmsta brandstationen med höjdfordon. Insatstiden understiger dock 20 minuter från den närmsta brandstationen med bärbar utskjutsstege, vilket medger viss möjlighet till utrymning med hjälp av räddningstjänsten.

### Service

Planområdet är beläget på cirka 800 meters gångavstånd till såväl offentlig service i form av skola, förskola och idrott som kommersiell service i form av närlivs och pizzeria.

### Teknisk infrastruktur

Planområdet innehåller till större del ingen teknisk infrastruktur. I områdets infartsväg, fram till befintlig fastighetsgräns Vrå 3:1, finns dock fjärrvärme framdraget. I övrigt är planområdet beläget i ett område som kan anslutas till VA- och elnät.

## Trafik

Planområdet är obebyggt och innehåller ingen gatustruktur utöver infartsväg med tillhörande vägbom från Brunnbyvägen till den tidigare deponin, samt en mindre och tillfällig anläggningsväg vidare mot Ar. Skogsbeståndet i sydvästra delen av planområdet genomkorsas av upptrampade stigar.

Brunnbyvägen har hastighetsbegränsning på 40 km/h vid infartsvägen till planområdet. Knivsta kommun genomför regelbundna hastighetsmätningar på Brunnbyvägen. En trafikmätning nära infartsvägen på Brunnbyvägen genomfördes mellan oktober till december 2024 visar att 85-percentilen är 45 km/h för fordon som kör ut från Alsike och att 41% av bilisterna kör över hastighetsbegränsningen. För fordon som kör in mot Alsike visar trafikmätningen att 96% av bilisterna håller hastighetsbegränsningen. Enligt en övergripande trafikmätning som genomfördes 2022 har vägen en ÅDT (årsdygnstrafik) på 5 738 bilar med lika många bilar i varje färdriktning.

Längs Brunnbyvägens norra sida vid planområdet går en gång- och cykelbana. Gång- och cykelbanan följer hela Brunnbyvägen till de mer centrala delarna av Alsike. Närmaste busshållplats ligger cirka 170-180 meter söderut respektive norrut längs Brunnbyvägen, vid korsning Åsgatan i Alsike samt Mejselgatan i Ar.

## Beskrivning av detaljplanen

### Detaljplanen

#### Möjlig utformning

Planförslagets struktur utgörs av en infartsgata från Brunnbyvägen samt en rundgående lokalgata med bebyggelse för bostäder på båda sidor. Slingan ansluts i nordväster till den planerade bebyggelsen inom detaljplan för Träfallet (Vrå 1:3 med flera) med en lokalgata. I områdets sydöstra del utökas verksamhetsområdet Ar med 25 000 kvm verksamhetsmark som kan möjliggöra en större verksamhetsetablering eller delas upp i flera mindre verksamhetstomter. Angöring till verksamheterna sker via befintlig infartsgata med vändplan från Mejselgatan. Mellan bostadsområdet och verksamhetsmarken inom Ar lämnas ett 50 meter brett naturstråk som buffert. Områdena kopplas samman med en gång- och cykelväg.

I områdets västra del, angränsande den befintliga småhusbebyggelsen, bevaras befintlig skog och naturmark och kompletteras med nya gångstigar och stråk. I västra delen av planområdet är ambitionen att anlägga dammar för omhändertagande av planområdets dagvatten och utgör en del i det rekreativa naturområdet. Centralt i området, längs infartsgatan, anläggs en park med naturlek, grillplats och pulkabacke.

Bebyggelsen är grupperad i mindre kluster av sammanbyggda småhus i form av radhus, parhus och kedjehus samt fristående villor med möjlighet till verksamhet som bostadskomplement. Mellan klustren sparas naturmark och naturliga höjdpunkter med berg i dagen som kompletteras med ett gångstråk i nord-sydlig riktning.

Bostadsbebyggelsen utförs med träfasad och med sadel-, mansard-, eller valmat tak. Kulör på fasad ska väljas så att bebyggelsen harmoniserar med omgivande natur. Vitt och mycket ljusa kulörer ska undvikas. Takpannor ska väljas i tegelrött eller svart. Slutgiltig utformning sker i bygglovsskedet.



Figur 21: Illustrationsplan över hur den nyttillkommande bebyggelse kan se ut i planområdet (Väv Arkitekter).





Figur 22: En enklare illustration över hur den nyttillkommande bebyggelse kan se ut. Vy från söder med Brunnbyvägen till vänster i bild. Radhus (röd), parhus (mörkgrön), frilliggande villa (orange), verksamheter (mörkgrå), befintlig bebyggelse (ljusgrå) (Väv Arkitekter).

## Avvägningar

Detaljplanen har anpassats efter gällande förutsättningar och gjorda utredningar med syftet att minska mängden negativa konsekvenser. Med målet att möjliggöra nya bostäder och arbetsplatser i Alsike, med naturlig och integrerad övergång till befintlig bostadsbebyggelse i Alsike och verksamhetsområdet i Ar, föreslås småhusbebyggelse i en-två våningar utförda med träfasad och sadeltak i kulörer som harmoniserar med omgivande naturmark.

Lokalisering av kvartersmark för bostäder i sydöstra delen av planområdet angränsande verksamhetsområdet Ar innebär att företräde ges till bostäder i närområdet och att de närmast belägna fastigheterna i Ar får begränsad möjlighet till industriell verksamhet. Naturmark på 50 meter skapar en buffert mellan bostäderna och industri- och verksamhetsmarken vilket möjliggör för flertalet industriella verksamheter närmast Myrberget så länge de inte hanterar giftiga gaser, större mängder av brandfarliga gaser eller produkter som ger särskilt giftig brandrök. Ny verksamhetsmark inom planområdet planläggs för verksamheter (Z) som har en begränsad omgivningspåverkan.

Centralt i området föreslås en allmän park vars läge har förutsättningar att bli en sammankopplande målpunkt för boende och verksamma i Alsike och Ar. Området har tidigare använts som deponi för sten- och schaktmassor (icke-farligt avfall) och utförda markmiljöundersökningar har visat låga föroreningshalter undantaget enstaka prover över riktvärden för känslig markanvändning. Området är att anse som väl undersökt och föranleder inget behov av sanering utan bedöms lämplig att iordningsställa för park genom täckning och avjämning med nya massor.

Området är relativt tätbebyggt för att nyttja god byggbar mark och samtidigt bevarad naturmark av värde för rekreation och ekologiska spridningssamband.

Planområdets sociala värden har analyserats, kartlagts och säkerställts genom en integrerad process inom ramen för planarbetet. Utifrån tidigare genomförd medborgardialog, programsamråd och utredning av ekosystemtjänster samt utifrån projektuppdraget har mål formulerats; *effektmål*, som är övergripande målsättningar för sociala värden i området, samt *projektmål* som är mer konkreta projektspecifika målsättningar som ska hjälpa till att uppnå de övergripande effektmålen. Målen har varit styrande för utformningen av planförslaget.

Effektmål		
Möjliggöra för trivsamma och trygga boendemiljöer.	Möjliggöra för trivsamma och trygga boendemiljöer utifrån grönområden.	Möjliggöra för verksamheter att etablera sig i kommunen.
Projektmål		
Minst 100 inflyttade småhus.	Gröna kilar och rekreativa stråk maximerar kontakten med naturen	Tillskapa arbetsplatser
Tillskapande av bostäder enligt LSS på ungefär 650 kvm.	Skydda möjligheten att röra sig till och genom skogarna i närområdet.	Tillskapa en större sammanhängande verksamhetsyta?
Skapa förutsättningar för småskalighet/gemytlighet genom små bostadskluster som skapar tydliga och avgränsade grannskap.		Tillskapa villatomter med möjlighet till verksamhet.
Skapa plats och förutsättningar för nya träffpunkter och aktiviteter.		En naturlig och integrerad övergång mellan befintlig och kommande bebyggelse i Alsike och verksamhetsområdet i Ar.
Skapa trygga skolvägar för gång- och cykel		
Skapa förutsättningar för parkering, med flexibilitet inför framtiden.		

Mer detaljerade beskrivningar om enskilda avvägningar finns beskrivet under respektive temarubrik i avsnitt *Konsekvenser*.

### Befintliga värden som bevaras

Förslaget är utformat för att i största möjliga mån anpassas till terrängen och undvika onödig sprängning och utfyllnad. Vissa höjdpunkter med berg i dagen

sparas som möjliga rekreations- och utkiksplatser. I samband med dessa höjder och släpp i bebyggelsen sparas även vissa uppväxta träd i den mån det finns inom befintligt kalhygge.

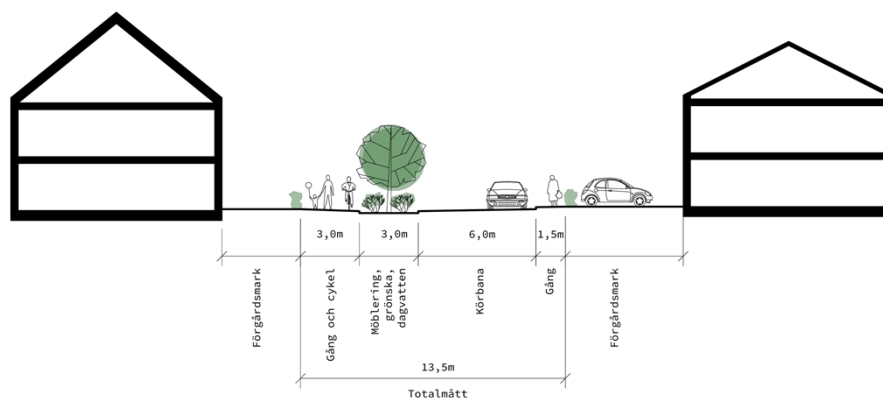
I områdets sydvästra del finns uppvuxen skog som inrymmer en anlagd lekplats samt småvatten av värde för landskapsbilden, rekreation och natur som bevaras och utvecklas med nya gångstigar och stråk för ökad tillgänglighet. I övrigt omges bebyggelsen av naturmark i planområdets yttre gränser mot nordöst respektive nordväst, inom vilket befintliga fornlämningar bestående av gränsrösen bevaras.

## Allmän plats

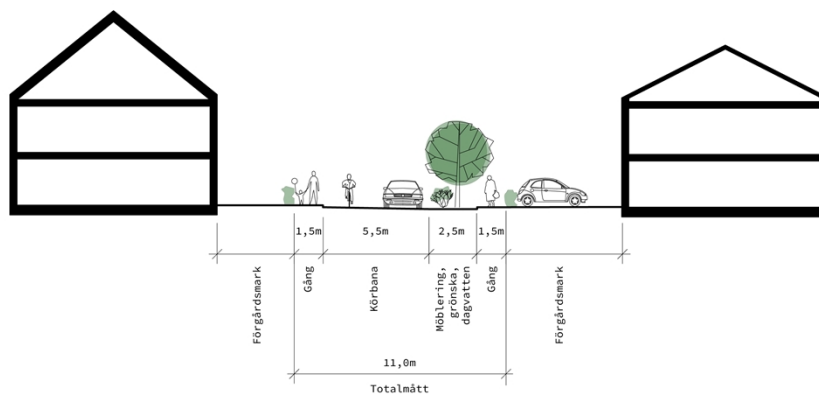
Detaljplanen möjliggör för allmän platsmark genom användningen GATA, NATUR och PARK.

Gällande detaljplan reglerar Brunnbyvägen som huvudgata för trafik mellan områden, med kommunalt huvudmannaskap. Även infartsgatan från Mejselgatan till norra delen av Ar verksamhetsområde har allmänt huvudmannaskap och regleras i gällande plan som lokalgata. Detaljplaneförslaget medför att en mindre del naturmark överförs till gatumark för att möjliggöra en breddning av Brunnbyvägen vid infart till Myrberget, samt en breddning av gatumark för vändplan samt gång- och cykelbana i slutet på lokalgatan i Ar. I övrigt medför planen ingen förändring av befintlig gatumark.

Lokalgatan inom planområdet som förbinder Brunnbyvägen med Myrberget och vidare nordväst utformas med en sektion på 13,5 meter som ger plats för en separat gång- och cykelbana, körbana, zon för dagvattenhantering och grönska/träd, samt separat gångbana. Övrig lokalgata i den rundgående slingan har en sektion på 11 meter som ger plats för dubbelsidig separat gångbana, körbana med cykel i blandtrafik, samt zon för dagvattenhantering och grönska/träd.



Figur 23: Typsektion för lokalgata 13,5 meter (Väv Arkitekter).



Figur 24: Typsektion för lokalgata 11 meter (Väv Arkitekter).

Naturmarken inom planområdet utgörs av skog, natur och berg i dagen som bevaras och som föreslås kompletteras med gång- och cykelstråk och ytor för hantering av dagvatten. Ambitionen är även att utveckla befintliga sociala och ekologiska värden genom åtgärder för ekosystemtjänster, biologisk mångfald och rekreation såsom anlagda stigar för att minska slitage, faunadepåer, artskyddsåtgärder med mera.

Den centrala parken utgör en sammankopplande målpunkt längs områdets infartsgata och den bevarade naturmarken norr om bostadsbebyggelse längs Villebrådsgatan. Större delen av parkmarken utgörs av yta för den tidigare deponin för sten- och schaktmassor och består av en kulle i landskapet som delvis omges av uppväxta träd.

Uppväxt skog kan gallras och kompletteras med naturanpassade lekredskap och hinderbanor med mera till en naturlekplats. I parken planeras även en flack, öppen och solig yta där gräsmatta kan anläggas för bollek, picknick och dylikt. Ambitionen är även att utveckla parkmarken med grillplats och pulkabacke.

Användningarna GATA, NATUR och PARK samt bestämmelser om utformning av allmän plats säkrar gång- och cykelvägar samt yta för dagvattenhantering och ledningsdragning.

### Huvudmannaskap

Kommunen avses vara huvudman för allmän plats.

### Kvartersmark

Detaljplanen möjliggör för användningen bostäder (B) samt bostäder med verksamheter som bostadskomplement (BZ<sub>1</sub>). I koppling till Ar möjliggör planen för användningen verksamheter (Z). I samtliga användningar ingår komplement såsom garage, förråd, parkering med mera.

Planens behov av yta för tekniska anläggningar (E) såsom transformatorstation och pumphus möjliggörs inom planområdet.



Bostadsändamålet preciseras till småhusbebyggelse; radhus, parhus och kedjehus samt friliggande småhus. Höjd på huvudbyggnad motsvarar högst två våningar och regleras med högsta nockhöjd samt takvinkel. Även komplementbyggnad regleras med högsta nockhöjd och motsvarar en våning. I övrigt regleras utformning vad gäller takutformning, samt utförande gällande material, kulör och markens genomsläpplighet.

Utnyttjandegrad reglerar största byggnadsarea i procent av fastighetsarean inom användningsområde för radhus, parhus och kedjehus, samt längsta fasadlängd för radhus och kedjehus. Utnyttjandegrad reglerar för friliggande småhus; största byggnadsarea och bruttoarea per fastighet, samt att utöver största angivna byggnadsarea och bruttoarea får bruttoarea för komplementbyggnader utgöra 10% av fastighetsarean.

Placeringsbestämmelser reglerar huvud- och komplementbyggnaders förhållande till fastighetsgräns, samt placering av garage och carport i förhållande till gata.

Fastighetsstorlek regleras med en minsta och största areal i kvadratmeter.

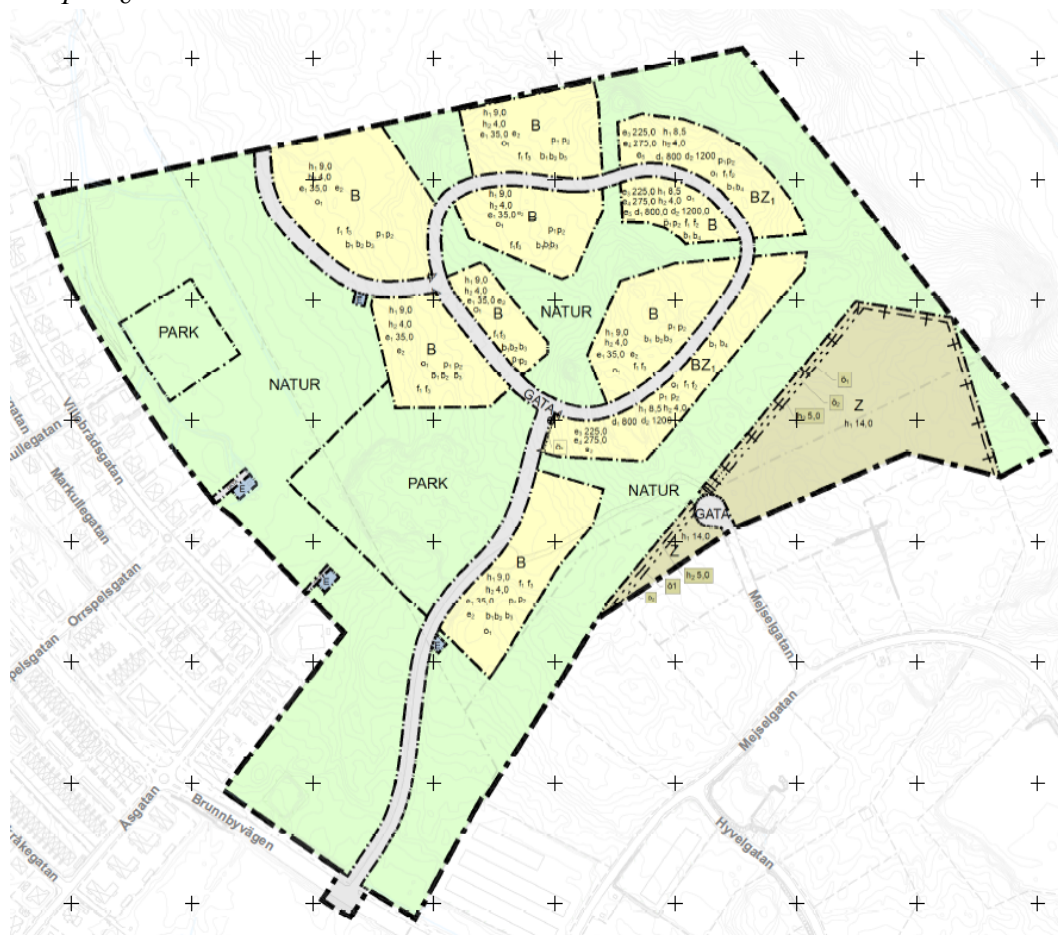
Verksamhetsändamålet (Z) begränsas närmast användningsgräns mot naturmark med ett område som inte får förses med byggnad, samt därefter med ett område som endast får förses med komplementbyggnad. Höjd på byggnadsverk inom ändamålet regleras med högsta nockhöjd.

## Genomförandetid

Genomförandetiden av detaljplanen är 120 månader från det datum detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt; PBL 4 kap. 21 §).

# Motiv till detaljplanens regleringar

2 kap. 3 § BFS 2020:8



Figur 25: Plankarta (Knivsta kommun).

## Motiv till reglering

### Användning av allmän plats

**GATA:** Syftet är att möjliggöra för allmän plats, gata med kommunalt huvudmannaskap och möjliggöra för både fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. *Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 5 § 1 st. 2 p.*

**PARK:** Syftet är att möjliggöra för allmän plats, park med kommunalt huvudmannaskap. Användningen park används för områden för grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. I användningen ingår gång- och cykelväg och områden för rekreativt ändamål såsom lekpark, gräsytor och planteringar. *Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 5 § 1 st. 2 p.*

**NATUR:** Syftet är att möjliggöra för allmän plats, natur med kommunalt huvudmannaskap. Användningen natur används för grönområden som inte är anlagda och som inte kräver någon omfattande skötsel. I användningen ingår

gång- och cykelväg samt utrymme för omhändertagande av dagvatten i form av dagvattenanläggningar. *Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 5 § 1 st. 2 p.*

#### Användning av kvartersmark

B - Bostäder: Syftet är att möjliggöra för bostäder. *Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 5 § 1 st. 3 p.*

BZ<sub>1</sub> – Bostäder, Verksamheter som bostadskomplement: Syftet är att möjliggöra för verksamheter med begränsad omgivningspåverkan i koppling till sitt boende i Knivsta och tillskapande av arbetsplatser. Verksamheten är ett komplement till bostadsanvändningen och utgör ingen fristående användning. Detta innebär att bostaden och verksamheten hör samman. Verksamheter som bostadskomplement kan exempelvis vara tillverkning av varor, frisörsalong, mindre fordonsservice, kontorsverksamhet m.m. *Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 5 § 1 st. 3 p.*

Z - Verksamheter: Syftet är att möjliggöra för verksamheter med begränsad omgivningspåverkan att etablera sig i Knivsta och tillskapande av arbetsplatser. Det kan exempelvis röra sig om service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan. *Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 5 § 1 st. 3 p.*

E - Teknisk anläggning: Syftet är att möjliggöra yta för teknisk anläggning såsom transformatorstation och pumpstation för behov inom planområdet. *Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 5 § 1 st. 3 p.*

#### Egenskapsbestämmelser för allmän plats



Utfartsförbud: Syftet är att begränsa möjlighet för in- och utfart med fordonstrafik av trafiksäkerhetsskäl. *Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § PBL*

#### Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

ö<sub>1</sub> - Marken får inte förses med byggnad: Bestämmelsen syftar till att styra placeringen av bebyggelse på fastigheten. *Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § PBL.*

ö<sub>2</sub> - Marken får endast förses med komplementbyggnad: Bestämmelsen syftar till att styra placering av huvudbyggnad samt var komplementbyggnader kan uppföras inom fastigheten. *Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 16 § PBL.*

h<sub>1</sub> 0,0 - Högsta nockhöjd är angivet värde i meter: Syftet är att reglera hur hög byggnad får vara. *Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § PBL*

h<sub>2</sub> 0,0 - Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är angivet värde i meter: Syftet med bestämmelsen är att reglera hur hög komplementbyggnad får vara. *Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § PBL*

$o_1$  – Takvinkel ska vara minst 18 och maximalt 38 grader. För mansardtak är maximal takvinkel 70 grader: Syftet är att få en enhetlig takutformning och i enlighet med övrig bebyggelse i närområdet. *Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p.*

$e_1$  0,0 - Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet: Syftet är att reglera bebyggelsens täthet inom område för radhus, parhus och kedjehus, samt få en enhetlig utnyttjandegrad av marken inom och i enlighet med övrig bebyggelse i närområdet och säkerställa yta för parkering och friyta för rekreation. Bestämmelsen möjliggör också en förutsägbarhet gällande mängden bostäder i området. *Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 11 § PBL*

$e_2$  - Längsta fasadlängd för radhus är 40 meter och för kedjehus är 100 meter: Syftet är att reglera bebyggelsens täthet inom område för radhus, parhus och kedjehus, samt säkerställa öppningar och siktstråk genom bebyggelse. *Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 11 § PBL*

$e_3$  225 - Största byggnadsarea är angivet värde i  $m^2$  per fastighet: Syftet är att reglera bebyggelsens täthet inom område för friliggande småhus, samt få en enhetlig utnyttjandegrad av marken inom och i enlighet med övrig bebyggelse och säkerställa yta för parkering och vistelseytor. Bestämmelsen möjliggör också en förutsägbarhet gällande mängden bostäder i området. *Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 11 § PBL*

$e_4$  275 - Största bruttoarea är angivet värde i  $m^2$  per fastighet: Syfte är att reglera bebyggelsens täthet inom område för friliggande småhus, samt få en enhetlig utnyttjandegrad av marken inom och i enlighet med övrig bebyggelse. *Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 11 § PBL*

$e_5$  - Utöver största byggnadsarea och bruttoarea är största bruttoarea för komplementbebyggelse 10 % av fastighetsarea: Syfte är att reglera bebyggelsens täthet inom område för friliggande småhus, samt få en enhetlig utnyttjandegrad av marken inom och i enlighet med övrig bebyggelse och möjliggöra verksamheter som bostadskomplement. Bestämmelsen gäller utöver den utnyttjandegrad som möjliggörs genom bestämmelserna  $e_3$  och  $e_4$ . *Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 11 § PBL*

$f_1$  - Tak ska utformas som sadeltak, mansardtak eller valmat tak och ska bestå av röda eller svarta takpannor. Nock får ej vara förskjuten: Syftet är att få en enhetlig utformning inom och i enlighet med övrig bebyggelse i närområdet. *Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p.*

$f_2$  - Endast friliggande småhus: Syftet är att avgränsa möjligheten till att enbart uppföra fristående småhus inom användningsområdet, samt få en enhetlig utformning inom och i enlighet med övrig bebyggelse i närområdet. *Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p.*

$f_3$  - Endast radhus, parhus och kedjehus: Syftet är att avgränsa möjligheten till att enbart uppföra sammanbyggda småhus inom användningsområdet, samt få en enhetlig utformning inom och i enlighet med övrig bebyggelse i närområdet. *Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p.*



b<sub>1</sub> - Fasadmateriäl ska vara av trä. Mindre delar får vara i annat materiäl: Syftet är att få en enhetlig utformning inom och i enlighet med övrig bebyggelse i närområdet. *Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap 16 § PBL.*

b<sub>2</sub> - Fasadër ska utformas med variation i t.ex. färgsättning och utformning: Syftet är att ge förutsättning för en variation i bebyggelsens utformning inom ramen för en sammanhängande helhet. *Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap 16 § PBL.*

b<sub>3</sub> - Minst 40,0 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig: Bestämmelsen syftar till att minimera marken hårdgörningsgrad utifrån områdes möjlighet att hantera dagvatten. *Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 10 § PBL*

b<sub>4</sub> - Minst 45,0 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig: Bestämmelsen syftar till att minimera marken hårdgörningsgrad utifrån områdes möjlighet att hantera dagvatten. *Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 10 § PBL*

p<sub>1</sub> - Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas i fastighetsgräns. Komplementbyggnad får placeras minst 1 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas i fastighetsgräns: Syftet är att få en enhetlig placering av bebyggelse i förhållande till gata, natur och angränsande kvartersmark inom och i enlighet med övrig bebyggelse i närområdet. *Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § PBL.*

p<sub>2</sub> - Garage och carport ska placeras minst 6,0 meter från gata: Syftet är att få en enhetlig placering i förhållande till gata och att skapa god trafikmiljö genom att yta för parkering och angöring säkerställs på kvartersmark utan att påverka gatan. *Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § PBL.*

d<sub>1</sub> 800 - Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m<sup>2</sup>: Syftet är att reglera bebyggelsens täthet inom planområdet, samt få en enhetlig utnyttjandegrad av marken inom och i enlighet med övrig bebyggelse i närområdet. Bestämmelsen möjliggör också en förutsägbarhet gällande mängden bostäder i området. *Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 18 § PBL.*

d<sub>2</sub> 1200 - Största fastighetsstorlek är angivet värde i m<sup>2</sup>: Syftet är att reglera bebyggelsens täthet inom planområdet, samt få en enhetlig utnyttjandegrad av marken inom och i enlighet med övrig bebyggelse i närområdet. Bestämmelsen möjliggör också en förutsägbarhet gällande mängden bostäder i området. *Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 18 § PBL.*

# Konsekvenser

## Platsen

### Befintliga element och markanvändning

Planen innebär att kalhygget centralt inom planområdet till stor del ersätts av en sammanhållen och låg småhusbebyggelse samt av verksamheter och en sammanhängande struktur av natur och parkmark med berg i dagen och en del uppväxta träd för närhet till natur, rekreation och ekologiska spridningssamband samt omhändertagande av dagvatten.

Förändring av landskapsbilden blir på lokalnivå relativt stor men bedömningen är att planförslagets anpassning till angränsande områdens bebyggelsemönster, skala och täthet skapar en naturlig och integrerad övergång mellan befintlig bebyggelse i Alsike och pågående planering i Träfallat och utbyggnad av verksamhetsområdet i Ar. Bedömningen grundas även på att planen fortsatt skyddar och förstärker den socialt och ekologiskt värdefulla natur- och skogsmarken intill befintligt bostadsområde längs Villebrådsgratan samt skapar en sammankopplande grönstruktur genom Myrberget och i mötet med Ar och söder om Brunnbyvägen.

### Mark- och ägoförhållanden

Planförslaget innebär exploatering av tidigare obebyggd och sedan tidigare ej detaljplanerad skogsfastighet, samt att en del av naturmarken tas i anspråk för bostäder. Planen kan innebära markbyte mellan privat fastighetsägare och kommun.

Planområdet innefattar cirka 29 hektar och består av omkring 10 ha naturmark enligt detaljplan och 18,9 ha obebyggd skogsfastighet. Planens genomförande innebär att cirka 7,4 ha överförs till kvartersmark för bostäder och cirka 2,5 ha för verksamhet, samt 2700 kvm till allmän park och 10,3 hektar till naturmark. Resterande mark upptas av natur (med mindre del som park), allmän gata för fordon, cykel och gångtrafik, samt kvartersmark för tekniska anläggningar.

Fastighetsbildning för bostadsändamål med friliggande småhus med verksamhet som komplement kommer att ske. Sammanbyggda småhus i kluster kan utgöras av bostadsrättsförening eller styckas som äganderätter. Ytor för angöring, parkering och komplementbebyggelse kan ske med gemensamhetsanläggning för gemensamt förvaltande, men regleras inte i detaljplanen.

## Tidigare kommunala ställningstaganden

### Detaljplan

Fastigheten Vrå 3:1 är inte detaljplanerad sedan tidigare vilket innebär att planförslaget möjliggör kvartersmark för bostäder och verksamhet på tidigare

obebyggd mark. Delar av planområdets södra del som regleras som natur i gällande detaljplan ersätts av kvartersmark för verksamheter. Detta ersätts med detaljplaneförslaget av ett naturstråk något längre norrut för att avgränsa bostadsbebyggelse från verksamhetsområdet. De delar som innefattas av gällande detaljplan i väster bevaras i huvudsak i detaljplaneförslaget. Dock tas en mindre del av naturmarken i anspråk och regleras som gatumark för att möjliggöra en breddning av infartsvägen från Brunnbyvägen.

Planbesked gavs 2015-06-01 av kommunstyrelsen för att pröva möjligheten för en blandning av olika bostadstyper.

Beslut om att godkänna förslag till projektuppdrag och att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan togs av kommunstyrelsen 2024-10-21 (§ 145), med syfte att möjliggöra för trivsamma och trygga boendemiljöer med närheten till naturen, samt möjliggöra för verksamheter att etablera sig i kommunen.

Detaljplanens syfte bedöms som förenligt med projektuppdraget.

### Planprogram

Planprogrammet för Myrberget som var på samråd år 2021 hade till syfte att översiktligt utreda områdets förutsättningar för bostadsbebyggelse och LSS-boende, samt bevara naturvärden och säkerställa gröna kopplingar. Parallellt med utveckling av planprogrammet genomfördes en utökad medborgardialog för Myrberget, med syfte att värna om medborgarnas behov och önskemål.

Kommunen valde att efter programmet varit på samråd under år 2021 att inte färdigställa planprogrammet, utan såg fördelar att gå direkt på detaljplan för att inom ramen för detaljplaneprocessen fortsatt utreda förutsättningar, förslag och konsekvenser för Myrberget.

Detaljplanens utformning utgår från planprogrammets strukturella huvuddrag och resultatet av programsamrådet. Medborgardialogen och planprogrammets övriga underliggande utredningar ligger till grund för detaljplanearbetet. Bedömningen är att planförslaget uppfyller målen om naturnära och småskalig bostadsbebyggelse längs en rundgående gata med goda förutsättningar för blandad bebyggelse inom en sammanhållen gestaltning, inkluderat verksamheter som komplement till bostäder samt i anslutning till verksamhetsområdet Ar.

### Översiktsplan och vision

Planförslaget medför en utveckling med blandade boendeformer och möjlig verksamhetsutveckling i närhet till natur i södra delen av Alsike och bedöms således vara förenlig med översiktsplanen samt Knivsta vision 2040.

## Strategisk miljöbedömning

### Undersökning av betydande miljöpåverkan

En undersökning av betydande miljöpåverkan, daterad 2025-04-21, har gjorts för denna detaljplan.

Kommunens bedömning är att detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 11 § miljöbalken behöver därför inte upprättas. Motiven till bedömningen är att detaljplaneförslaget medför en begränsad påverkan på naturvärden, sociala värden, materiella värden och människors hälsa eller miljön men inte i så pass hög utsträckning att det utgör en betydande påverkan.

### Undersökningssamråd

Länsstyrelsen tar ställning till undersökning om betydande miljöpåverkan under samrådet.

### Beslut om betydande miljöpåverkan

Beslut om betydande miljöpåverkan tas i samband med planens antagande av kommunstyrelsen.

## Nationella intressen

### Riksintressen

Detaljplanen ligger på relativt långt avstånd (>430 meter i östlig riktning) från riksintresse för kulturmiljövården (Landskapet kring Valloxen och Säbysjön) och bakom en uppväxt skogsridå i sluttning mot nordöst. Bedömningen är att planförslagets relativt låga skala under trädnivå, kombinerat med en trädbuffert om cirka 80 meter gör att vyer från riksintresset inte påverkas av planförslaget.

### Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

#### **Skogsbruk**

Del av planområdet används idag för skogsbruk. Alsike som en prioriterad tätort i översiktsplanen att utveckla med naturnära bostäder och verksamheter överväger den begränsade material och energiproduktion planområdet ger upphov till. Detaljplanen ligger i linje med hushållningsbestämmelserna i 3 kap. miljöbalken.

### Miljökvalitetsnormer

#### **Utomhusluft**

Värdena för kvävedioxid i området är låga. Eftersom planförslaget medför småhusbebyggelse och verksamhetsmark relativt glest med korsande naturmark är



bedömningen att förslaget inte påverkar förutsättningarna för att uppnå miljökvalitetsnormerna negativt.

#### **Yt- och grundvattenförekomster**

Den sammantagna bedömningen är att det inom planområdet finns det goda möjligheter att anpassa dagvattenanläggningarna för att minska belastningen av näringsämnen och andra miljöföroreningar. Det kan inte uteslutas att planens genomförande inte bidrar till försämring av MKN, men planområdet kan inte anses vara en betydande källa till näringsämnen. Bedömningen är att ett genomförande av planen inte nämnvärt försvåra uppfyllandet av MKN för Valloxen. Större möjligheter att förbättra recipientens chanser att nå miljökvalitetsnormerna finns om fler åtgärder görs i hela dess avrinningsområde i kombination med de föreslagna åtgärderna i dagvattenutredningen.

Genomförandet av planen bedöms ha en viss påverkan på möjligheten att uppfylla Miljökvalitetsnorm för Valloxen, men bedöms inte vara betydande.

Förutsättningar för dagvattenhantering undersöks vidare i den fortsatta processen.

Se vidare under avsnittet *Risker för människors hälsa och säkerhet*.

#### **Omgivningsbuller**

Planförslaget bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna för buller. Området utsätts för buller från väg och industri/verksamheter men ekvivalentnivåerna överstiger inte 60 dB(A) vid fasad och alla bostäder kan få tillgång till gemensam uteplats och gård med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

Se vidare under avsnittet *Risker för människors hälsa och säkerhet*.

#### **Naturvärden**

Planområdet inrymmer ett befintligt natur- och skogsområde i planområdets sydvästra del som utgör en viktig målpunkt för bostadsnära natur och rekreation samt för landskapsbilden i närområdet och innehåller naturvärden kopplade till skogsbeståndet och områdets vattendrag. Kalhygget och naturmarken angränsande Ar består till stor del av uppväxt sly men i området kring den tidigare deponin finns ett sammanhängande parti av medelstora träd av tall och björk.

Med föreslagen detaljplan regleras fortsatt omgivande natur- och skogsmark som allmän plats, natur och i mindre omfattning som park, vilket innebär att skyddet av detta område för biologisk mångfald kvarstår. Planen medför även att delar av kalhygget regleras som allmän platsmark, park (cirka 2700 kvm vid tidigare deponin) och korsande naturmark, vilket bevarar möjligheterna för ekologiska spridningssamband.

En kommunövergripande spridningssambandsanalys är under framtagande under våren 2025. Resultatet i denna kan komma att påverka utformningen av detaljplaneförslaget.

## Kulturvärden

Befintliga fornlämningar bestående av gränsrösen sammanfaller med detaljplanens gräns. Genom markanvändning NATUR och fornlämningarnas läge markerat i planens grundkarta bedöms planen inte påverka befintliga kulturvärden negativt. Dock påverkas deras avläsbarhet till följd av genomförandet av planen då fastighetsreglering medför att stenrösen inte längre kan läsas samman med en befintlig fastighetsgräns.

Under byggtid behöver fornlämningarna skyddas och för framtida säkerställande av lämningarna bör åtgärder för att markera och värna om fornlämningarna inom naturmarken göras.

## Sociala värden

Natur- och skogsmarken i planområdets sydvästra del innehåller höga sociala värden för närrekreation som fortsatt skyddas och utvecklas för lek, promenad, naturpedagogik, samt svamp- och bärplockning. Tidigare kalhygge inrymmer landskapsvärden som stärks och blir allmänt tillgängliga genom korsande naturmark och centralt placerad park. Allmänheten ges tillgång till pulkabacke, utsiktplatser, sammanhängande promenadstigar, sittbänkar, grillplats och plats för bollspel och picknick.

## Tillgänglighet och trygghet

Planförslaget bedöms uppfylla de förutsättningar för upplevd tillgänglighet och trygghet i sitt lokalsamhälle som genomförd medborgardialog 2020-2021 identifierade; det vill säga *närhet till skog, blandad bebyggelse, småskalighet och gemytlighet samt tillgång till parkering*. Planen bedöms även fortsatt säkra och utöka befintliga boende, besökare och verksammas tillgång till närnatur och rekreation genom att tidigare privat mark överförs till allmän plats i form av natur och park, samt gata med gång- och cykelbana samt sammankopplande gång- och cykelbanor för säkra skolvägar.

## Barn

Planområdet innehåller höga värden för fri lek och naturpedagogik. Planförslaget säkrar befintliga värden, samt tillför allmänt tillgänglig natur och park med pulkabacke, grillplats, öppen yta för bollspel och picknick samt ett sammankopplande gång och promenadstråk i natur. Bedömningen är att planförslaget bidrar med ett positivt tillskott av målpunkt för barn av olika åldrar, både lokalt och kommunalt.

## Geotekniska förhållanden

I befintliga markförhållanden bedöms planområdet, mot bakgrund av jordlagerföljden och topografin, vara lämpligt för bebyggelse.

Områdets geotekniska förutsättningar kommer att utredas vidare i den fortsatta processen.

## Hydrologiska förhållanden

Den övergripande bedömningen är att infiltration av dagvatten inte bör föreslås som systemlösning för dagvatten då grundvattennivån ligger för nära markytan. Vissa delar av planområdet skulle eventuellt kunna möjliggöra infiltration men för att säkerställa det behöver fler grundvattenrör installeras. Föreslagen systemlösning för dagvattenhantering inom planen bygger i första hand på ytliga lösningar.

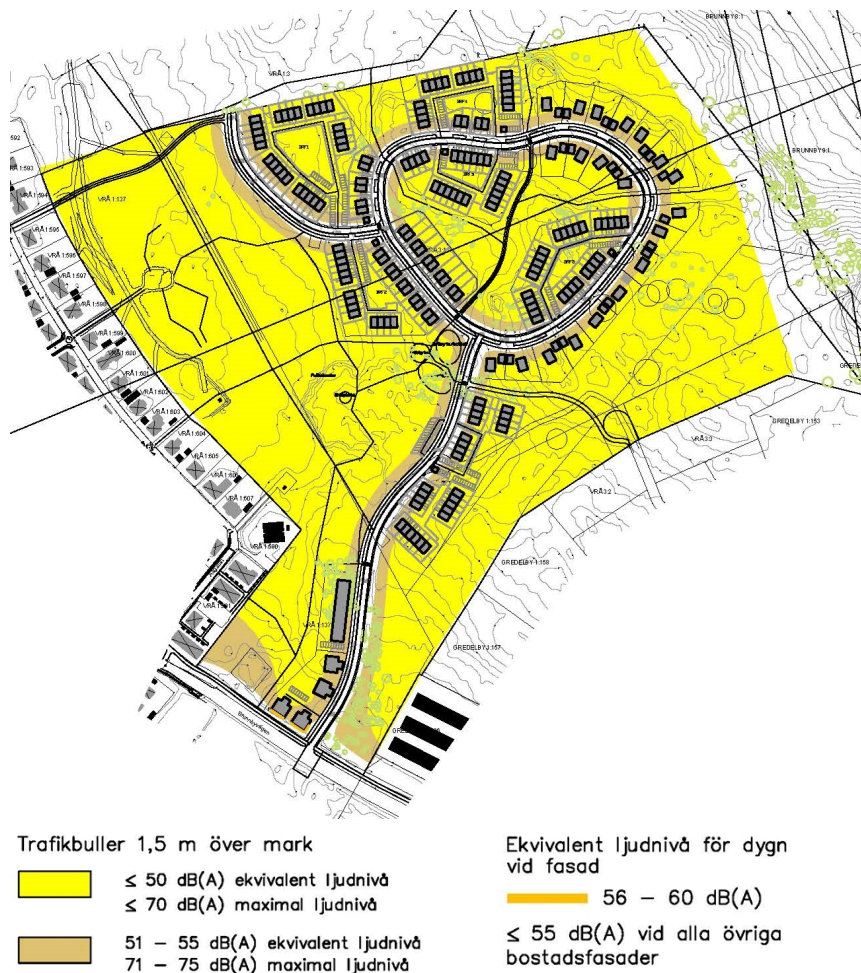
Områdets dagvattenförutsättningar kommer utredas vidare i den fortsatta detaljplaneprocessen.

## Risker för människors hälsa och säkerhet

### Omgivningsbuller

Planområdet utsätts för buller från vägtrafik samt visst industri/verksamhetsbuller. Föreslagen struktur skapar goda förutsättningar för bostäder där 60 dB(A) ekvivalentnivå vid fasad inte överstigs vid någon bostad och trafikbullerförordningen 2015:216 innehålls. Bostadsenheterna kan planeras valfritt utan avgörande hänsyn till trafikbuller och bostäder med mycket god ljudkvalitet kan byggas. Ekvivalentnivåerna 1,5 m över mark överstiger inte 50 dB(A) på större avstånd än cirka 10 m från de nya lokalgatorna samt, 10-30 m från Brunnbyvägen.

Alla bostadsenheter kan få tillgång till gemensamma uteplatser och gård med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Ljudet från verksamheter och ventilationsanläggningar inom angränsande verksamhetsområde Ar i sydost, samt ljud från ett tidigare värmeverk (nuvarande pumpstation) nordost om planområdet överstiger inte 40 dB(A), riktvärdet för zon A enligt Boverkets allmänna råd, BFS 2020:2.



Figur 26: Karta från bullerutredningen som anger beräknade ljudnivåer. Kartan är schematisk och gjord på en tidigare version av strukturförslaget (Åkerlöf Hallin).

## Radon

Då marken klassas som låg till normalradonmark kan bebyggelsen behöva radonskyddas.

Områdets geotekniska förutsättningar kommer att utredas vidare i den fortsatta processen. Krav på radonskydd krävs vid behov vid bygglov för nya byggnader.

## Risk för olyckor

Lokalisering av kvartersmark för bostäder i sydvästra delen av planområdet angränsande verksamhetsområdet Ar innebär att företräde ges till bostäder i närområdet. Därmed får de närmast belägna fastigheterna i Ar begränsad möjlighet till industriell verksamhet. Ny verksamhetsmark (Z) med begränsad områdespåverkan möjliggörs närmast Ar. Vidare säkerställs ett 50 meter brett stråk som buffert i form av naturmark mellan bostäderna och industri- och verksamhetsmarken. Detta möjliggör för flertalet industriella verksamheter



närmast Myrberget så länge de inte hanterar giftiga gaser, större mängder av brandfarliga gaser eller produkter som ger särskilt giftig brandrök.



Figur 27: Illustration av generella skyddsavstånd mellan bostäder och verksamheter, mätt från närmsta kvartersmark för bostäder mot verksamhetsområdet i söder. Bilden är schematisk och gjord på en tidigare version av strukturförslaget. (Briab)

### Risk för elektromagnetisk strålning

Transformatorstationer planeras där omgivningspåverkan förväntas bli liten.

Risker med elektromagnetisk strålning från planerad nybyggnad av kraftledning är låga inom planområdet. Del av planområdet som påverkas av skyddsavstånd till kraftledningen planläggs som naturmark samt för verksamheter i koppling till verksamhetsområdet Ar.



Figur 28: Illustration av maximal utbredning av område med magnetfält som överstiger 0,4 µT från kraftledningen (blårutigt område). Illustrerat avstånd är 120 meter och gäller vid vinkelstolpar. Från själva kraftledningen (rak sträckning) är 85 meter ett maxvärde. Bilden är schematisk och gjord på en tidigare version av strukturförslaget. (Briab)

### Risk för översvämning

Planförslaget bedöms inte få problem vid skyfall om höjdsättningen görs med skyfall (sekundära avrinningsvägar) i beaktande. Planområdet bedöms inte heller

skapa problem för omkringliggande bebyggelse. För verksamhetsområden behöver den naturliga flödesvägen norrut mot naturmarken bevaras för att inte riskera att försämrade för verksamheter söder om planområdet. Markavvattningsföretaget är dimensionerat för ett 2-årsregn. Därmed kan även lägre flöden behöva fördröjas. Vidare behöver kapaciteten i diket utanför planområdet som ansluter till markavvattningsföretaget utredas vidare.



Figur 29: Rekommenderade sekundära avrinningsvägar vid skyfall, dvs. lågstråk och lutningar i terrängen där stora volymer vatten kan avrinna. Beräkningarna i dagvattenutredningen har utgått från en tidigare version av strukturförslaget, skillnad med aktuellt förslag bedöms marginell. (Sweco)

### Risk för erosion, skred och ras

Hantering av området kring den tidigare deponin och tillförsel av jordmassor i syfte att täcka och jämna av ska säkerställa att risk för erosion, skred och ras inte uppstår.

Områdets geotekniska förutsättningar kommer utredas vidare i den fortsatta processen.

### Dagvatten

Dagvattenflöden har beräknats för dimensionerande regn motsvarande Svenskt Vattens rekommenderade nivå tät bostadsbebyggelse, 5 och 20 års återkomsttid. Fördröjningsvolymerna har beräknats utifrån att 20 mm ska hanteras på allmän platsmark och kvartersmark enligt Roslagsvattens checklista. Volymerna har också beräknats och jämförts för en situation där fördröjningen baseras på ett begränsat utflöde. I detta fall har befintligt flöde vid ett 5-årsregn ansatts som maximalt



Flödet ökar efter exploatering, då andelen hårdgjorda ytor kommer att öka, men även då en klimatafaktor på 1,25 har använts vid flödesberäkning efter exploatering. För att klara fördröjningskravet på 20 mm (och även för att begränsa dagvattenflödet vid ett 5-årsregn till befintligt flöde från naturmarken) behöver totalt 1181 m<sup>3</sup> fördröjas inom föreslaget planområdet. 364 m<sup>3</sup> för det nordvästra området (1), 458 m<sup>3</sup> för det nordöstra området (2), <245 m<sup>3</sup> för det sydvästra området (3) samt 114 m<sup>3</sup> för verksamhetsområdet (4).

Den föreslagna systemlösningen för dagvattenhantering inom planområde omfattar fyra delområden.

51 (64)

I det nordöstra delområdet föreslås dagvattnet avledas till ett svackdike som fångar upp vatten nordöst om bostäderna.

För det sydvästra delområdet föreslås att dagvatten avleds till en befintlig dagvattendamm inom föreslaget planområde. För att detta ska vara möjligt behöver dess dimensionering ses över.

Dagvatten från verksamhetsområdet föreslås renas och fördröjas i ett svackdike placerat i norra delen av verksamhetsområdet innan det rinner vidare till naturmarken bakom. Det kan även vara möjligt att ansluta verksamhetsområdet till befintligt dagvattenledningsnät (mot Trunsta Träsk).

Det finns även gott om utrymme för rening av dagvatten i den föreslagna gatustrukturen. Effekten av någon långtgående rening (mer rening än enbart sedimentation) i gatan har inte beaktats i beräkningarna men kan förväntas ge ett positivt utslag på dagvattnets kvalitet.

Markavvattningsföretaget som tar emot dagvattnet från planområdet är ursprungligen dimensionerat för 0,8 l/s ha, men kapaciteten i vattenanläggningen har sedan tillståndet gavs förändrats och är idag inte känd, bland annat har diket kulverterats på flera ställen. En noggrann kapacitetsutredning av vattenanläggningen bör göras för att bedöma hur dagvattenflödena från Myrberget och angränsande detaljplan för Träfallat ska hanteras. Markavvattningsföretaget hanteras parallellt med denna detaljplaneprocess. Fördröjningsanläggningar inom Myrberget har föreslagits dimensioneras för att släppa ut ett flöde som motsvarar ett befintligt 5-årsregn. Ytterligare fördröjning kan åstadkommas genom "gradvis strypning" i fördröjningsanläggningar. Det innebär att flödet ut stryps på olika nivåer i fördröjningsanläggningarna så att även mindre flöden, exempelvis 2-årsregnet fördröjs.

Resultatet från föroreningsberäkningar i StormTac indikerar att belastningen av några ämnen, jämfört med nuläget, blir likvärdig eller minskar efter rening i föreslagna anläggningar, för vissa ämnen kommer belastningen att öka något, även efter rening.



Ämne	Före exploatering		Efter exploatering		Efter exploatering och rening	
	Halt (µg/l)	Mängd (kg/år)	Halt (µg/l)	Mängd (kg/år)	Halt (µg/l)	Mängd (kg/år)
<b>P</b>	20	0,64	140	6,7	66	3,2
<b>N</b>	400	13	1200	58	650	31
<b>Pb</b>	3,4	0,11	8,4	0,40	1,9	0,093
<b>Cu</b>	6,8	0,21	16	0,76	5,0	0,24
<b>Zn</b>	18	0,57	55	2,7	13	0,62
<b>Cd</b>	0,13	0,004	0,36	0,018	0,14	0,0069
<b>Cr</b>	3,3	0,1	4,7	0,23	1,1	0,054
<b>Ni</b>	3,7	0,12	5,2	0,25	1,9	0,090
<b>Hg</b>	0,01	0,00033	0,015	0,00074	0,0088	0,00042
<b>SS</b>	23000	740	41000	2000	9600	460
<b>Oil</b>	130	4,2	390	19	42	2,0
<b>PAH16</b>	0,062	0,002	0,36	0,017	0,071	0,0034
<b>BaP</b>	0,0079	0,00025	0,036	0,0017	0,0091	0,00044
<b>PBDE 47</b>	0,00013	0,0000041	0,00016	0,0000075	0,000069	0,0000033
<b>PDBE 99</b>	0,00016	0,000005	0,00019	0,0000093	0,000086	0,0000041
<b>PDBE 209</b>	0,015	0,00047	0,015	0,00072	0,0066	0,00032

Figur 31: Beräknade föroreningshalter och mängder i dagvatten före exploatering, efter exploatering samt efter exploatering och rening i föreslagen systemlösning.

Ämnena som ökar efter exploatering, även efter rening, i både i halt och mängd är fosfor(P), kväve (N), kadmium (Cd), PAH16 och Benso(a)pyren (BaP). Koppar (Cu), zink (Zn) och kvicksilver (Hg) minskar i halt men har en liten till försumbar ökning i mängd per år.

Ämnen som minskar efter exploatering och rening, både i halt och mängd är bly (Pb), krom (Cr), nickel (Ni), suspenderade/lösa partiklar (SS), olja och bromerad difenyleter (PBDE).

Den sammantagna bedömningen är att det inom planområdet finns goda möjligheter att anpassa dagvattenanläggningarna för att minska belastningen av näringsämnen och andra miljöföroreningar. Det kan inte uteslutas att planens genomförande inte bidrar till försämring av MKN, men planområdet kan inte anses vara en betydande källa till näringsämnen. Bedömningen är att ett genomförande av planen har viss påverkan på möjligheten att uppfylla miljö kvalitetsnorm för Valloxen, men bedöms inte vara betydande.

## Förorenad mark

Utförda undersökningar av i området för den tidigare sten- och schaktmassdeponin visar på generellt låga halter föroreningar i schaktmassorna och under riktvärden för Känslig Markanvändning (KM), undantaget enstaka halter över KM, eller ett prov över Mindre Känslig Markanvändning (MKM). Volymen förorenade massor bedöms utifrån resultaten vara liten och miljö- och hälsoriskerna bedöms därför vara mindre än ringa risk och föranleder inga åtgärder.

En deponi anses enligt deponiförordningen vara avslutad när en sluttäckning inspekterats och godkänts av tillsynsmyndigheten, eller när verksamhetsutövaren före den 16 juli 2001 vidtagit åtgärder för avslutning (exempelvis kompaktering, sluttäckning m.m.) som krävts enligt tillstånd eller annat beslut som meddelats av tillsynsmyndigheten före den tidpunkten. Även i fall där krav på åtgärder inte meddelats och deponering inte skett efter den 15 juli 2001, bör en deponi anses vara avslutad. Enligt övergångsbestämmelserna ska förordningen inte tillämpas på deponier där verksamheten med tippning av avfall upphörde före 16 juli 2001, och vid samma tidpunkt att åtgärder vidtagits som krävdes för att avsluta den. Det finns inget dokumenterat beslut från tillsynsmyndigheten med föreläggande om krav på åtgärder för sluttäckning efter att verksamheten med tippning av schaktmassor på Vrå 3:1 upphörde i slutet av 1990-talet, dvs före den 16 juli 2001.

Städning av deponiområdet genomfördes 2019 och avjämning samt täckningar av ett delområde genomfördes år 2022-2023. Inför iordningställande av marken för park och natur, och därmed säkerställandet av att marken uppfyller kraven motsvarande känslig markanvändning (KM) bedöms en riskreducerande åtgärd av tillförsel med nya massor för avjämning och täckning lämplig på de områden som ännu inte åtgärdats. Som stöd för planerade täckningsåtgärder kan avjämningsskiktet mäktighet vara åtminstone 0,5 meter som utgångspunkt. Ambitionen är att använda rena överskottsmassor från utbyggnaden av övriga planområdet till att fylla upp marken i deponiområdet.

Efter utförda arbeten med avjämning och täckning är det lämpligt att tillsynsmyndigheten inspekterar och godkänner åtgärden inför det fortsatta planarbetet och anläggning av parkmark.

Vid grävning i deponin för till exempel fundament, belysningsstolpar och ledningar kan det inte uteslutas att förorenad jord ställvis kan påträffas och som kan behöva hanteras. Om förorening påträffas ska tillsynsmyndigheten kontaktas för samråd om korrekt masshantering samt massor kan återanvändas beroende på halt.

## Service

Planförslaget möjliggör för fler bostäder och arbetsplatser och därmed fler invånare som bedöms ge något bättre förutsättningar för service i Alsike. Planen möjliggör även för verksamheter som har förutsättningar att bidra med ökad service i Alsike.

## Teknisk infrastruktur

Planområdet kan anslutas till befintligt tekniskt nät. Kapaciteten i Knivsta avloppsreningsverk är begränsad, men aktuell detaljplan är prioriterad för återstående kapacitet. Utbyggnad av kapaciteten genom anslutning till Käppalaverket planeras preliminärt ske under 2028.

## Trafik

Den föreslagna detaljplanen möjliggör för nya bostäder och verksamheter och bedöms ge en viss påverkan med mer motortrafik i närområdet.

En infartsväg anläggs i samma läge som befintlig infartsväg till området. Infartsvägen övergår sedan i en rundslinga runt området och har även en koppling till det planerade bostadsområdet nordväst om Myrberget (detaljplan för Träfallet). Längs infartsvägen planeras en gång- och cykelbana på den västra sidan samt längs den del av rundslingan som ansluter till Träfallet. Runt resterande slinga planeras gångbana på båda sidor om körbanan och cykel i blandtrafik.

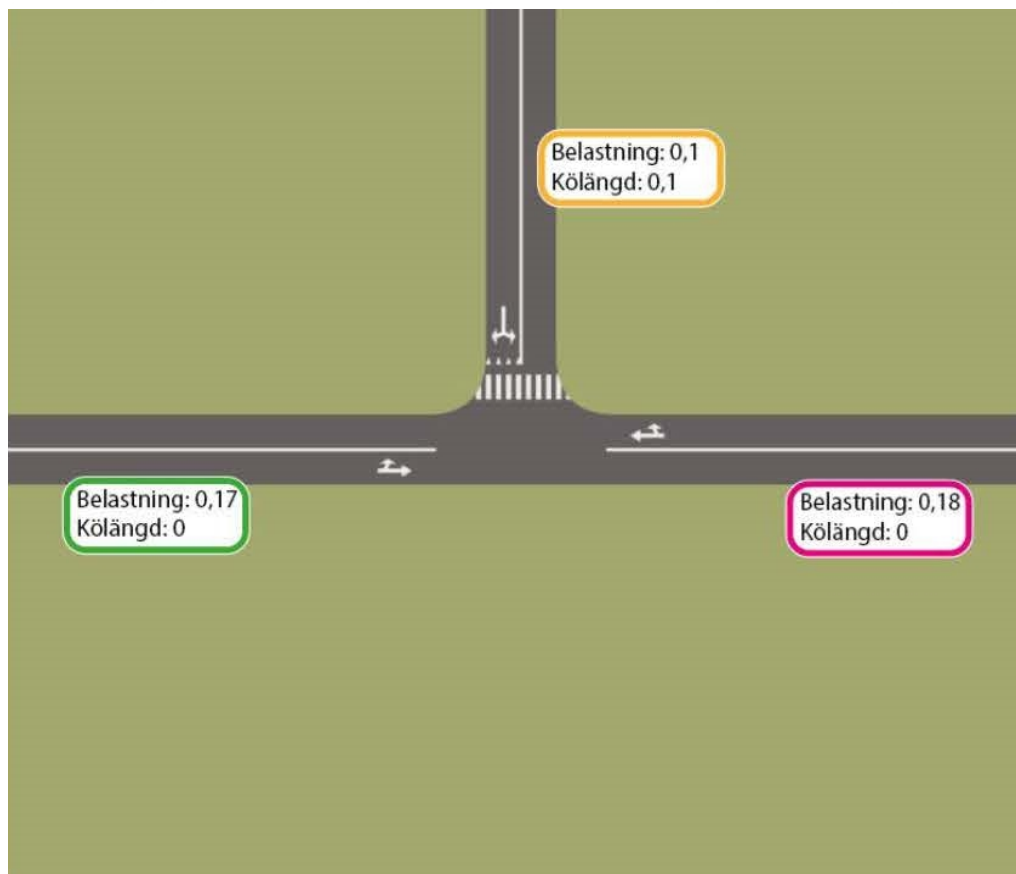
Till verksamhetsområdet anläggs ingen bilväg, däremot föreslås en gång- och cykelväg. En gång- och cykelväg planeras också genom naturområdet till befintlig bostadsbebyggelse i väst för en genare koppling mot skolor.

Den totala mängden trafik som alstras av detaljplanen (bostadsbebyggelsen i Myrberget och verksamhetsområdet) beräknas vara <1 069 ÅDT (årsmedeldygnstrafik) baserat på 180 bostäder. Myrberget kommer troligen att belastas av genomfartstrafik från Träfallet genom föreslagna anslutningsväg. Det är dock inte troligt att all alstrad trafik från Träfallet kommer att trafikera via Myrberget men det ökar trafikmängderna i området med omkring 200 fordon. Den totala ÅDT som alstras av dessa projekt blir då 1 521. För samtlig exploatering väntas 80 % av den alstrade trafiken belasta Brunnbyvägen mot E4 och 20% belastar Brunnbyvägen mot Alsike. Fördelningen grundar sig på vägkapacitet och förväntade målpunkter för resenärer så som arbetsplatser och service samt befintliga trafikmängder. Beräknade trafikmängder gäller när detaljplanerna är utbyggda och trafikmängderna på Brunnbyvägen är inte uppräknade.

En kapacitetsutredning för korsningen infartsvägen/Brunnbyvägen har genomförts med hjälp av CapCal. Kapacitetsutredningen är räknad på ett scenario där all trafik från både Myrberget och Träfallet kör via infartsvägen. I

kapacitetsutredningen har trafiken under maxtimmen analyserats. Maxtimmen bedöms uppgå till 10% av ÅDT. Resultatet av kapacitetsutredningen redovisas i form av belastningsgrad och kölängd. Enligt VGU (Vägars och gator utformning, regelverk Trafikverket) bör denna typ av korsning ha en belastningsgrad under eller lika med 0,6. Resultatet visar att kapaciteten i korsningen är god.

Tillfart	Riktning	Belastningsgrad	Kölängd (m)
Brunnbyvägen mot Alsike	RV	0.17	0
Infartsväg	HV	0.1	0.1
Brunnbyvägen mot E4	HR	0.18	0



Figur 32: Resultat från kapacitetsutredning. Belastningsgrad och kölängd i CapCal. Beräkningarna i trafikutredningen har utgått från en tidigare version av strukturförslaget med ett större antal bostäder. (Bjerking)

I och med den nya bostadsbebyggelsen kommer antalet utfarter i korsningen infartsvägen/Brunnbyvägen att öka. Då dagens utformning av Brunnbyvägen uppmuntrar till höga hastigheter bör någon form av hastighetsdämpande åtgärd genomföras på sträckan för att höja trafiksäkerheten, vilket kommer att utredas vidare i den fortsatta processen.

De föreslagna gång- och cykelpassagerna skapar bra förutsättningar för att ta sig till skola, förskola och samhällsservice utan bil. Trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter inom planområdet bedöms som god då gång- och cykelvägar som separeras från bilvägarna finns längs alla vägar.

## Genomförande

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska fungera som en vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgörande i frågor som rör fastighetsbildning, vatten- och avloppsanläggningar, vägar med mera regleras genom respektive speciallag.

### Mark- och utrymmesförvärv

Detaljplaneförslaget medför mark- och utrymmesförvärv för kommunen genom att privat mark överförs i och med planläggande av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Ägoförhållanden

Nedan redovisas fastighetsägare för respektive fastighet inom planområdet.

- Vrå 3:1 ägs av Myrberget markutveckling AB (TB-gruppen).
- Vrå 1:137 ägs av kommunen.
- Gredelby 1:3 ägs av kommunen.

#### Fastighetsbildning

Genomförandet av planen kräver flera fastighetsbildningsåtgärder. Kommunen och exploatören ska gemensamt verka för att nödvändig markåtkomst fullföljs i syfte att möjliggöra planens genomförande.

Kommunen är blivande huvudman för allmän plats i planen (gata, park och natur). Fastighetsbildning behöver ske för att kommunen ska få åtkomst till dessa områden. All blivande allmän platsmark enligt planen fastighetsregleras därför från fastighetsägaren av Vrå 3:1 till kommunens fastighetsbestånd.

Den blivande kvartersmarken kan genom avstyckning delas in i tomter och kvarter vilket kräver fastighetsregleringar.

Exploatören ansöker om och finansierar lantmäteriförrättning hos Lantmäteriet för att hantera förättningsåtgärderna.





Vrå 1:137	Vrå 1:137 upplåts som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap och ägs idag av Knivsta kommun. Marken kan komma att överföras till en närliggande kommunal fastighet.	Mark kommer fortsatt ägas av kommunen och förvaltas som allmän platsmark.
Gredelby 1:3	Vrå 3:1 upplåts som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap och ägs idag av Knivsta kommun. Marken kan komma att överföras till en närliggande kommunal fastighet.	Del av fastigheten är utlagd som kvartersmark i planen.

## Tekniska frågor

### Utbyggnad allmän plats

Kommunen ansvarar för projektering, upphandling, projekt-/byggledning, anläggande samt anpassning, av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, inklusive anslutning och återställning av allmän plats.

### Utbyggnad vatten och avlopp

Planområdet planeras att ligga inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Den allmänna VA-anläggningen byggs ut gemensamt av kommunen och Roslagsvatten AB.

### Dagvatten

Dagvatten planeras att övergripande hanteras på områdesnivå i dagvattenanläggning i områdets lågpunkt inom allmän plats, naturmark.

### El, fiber och fjärrvärme

Området ansluts till befintligt el-, respektive fibernät och förutsättningar finns att ansluta tillkommande bebyggelse till fjärrvärmenätet.

Yta för transformatorstationer säkras inom planen.

## Ekonomiska frågor

### Planekonomisk bedömning

Detaljplanen bekostas genom plankostnadsavtal för nytillkommande bebyggelse.

### Finansiering och drift av allmän plats

Exploatören finansierar utbyggnaden av allmän plats. Förvaltandet av allmän plats tillfaller kommunen och medför ökade driftkostnader.

### Finansiering och drift av vatten och avlopp

Exploatören finansierar utbyggnaden av vatten och avlopp enligt gällande VA-taxa 5.8.

Förvaltandet av kommunalt vatten och avlopp tillfaller Knivstavatten AB och medför ökade driftskostnader.

Drift av områdets föreslagna dagvattenanläggning och tekniska anläggningar som pumphus behöver utredas i den kommande processen.

## Organisatoriska frågor

### Exploateringsavtal

Ett ramavtal har tecknats mellan exploatören och kommunen, vilket utgör ett föravtal till parternas kommande exploateringsavtal. Exploateringsavtal upprättas i samband med beslut om granskning i planprocessen och godkänns i samband med planens antagande. Exploateringsavtal reglerar ansvars- och kostnadsfördelning för genomförandet av detaljplanen. Det innefattar bland annat marköverlåtelse, vilken part som ansvar för och bekostar ansökan om fastighetsreglering, anläggande av kvartersmark respektive allmän platsmark, anpassning av utbyggnation till befintliga anläggningar, anläggande av vatten- och spillvattenledning samt ledningsomläggningar.

Utbyggnad av kommunala VA-anläggningar regleras i ett separat avtal mellan exploatör och Knivstavatten AB.

### Huvudmannaskap

Knivsta kommun är huvudman för allmän plats såsom, gata, natur och park.

Knivstavatten AB är, genom Roslagsvatten AB, Knivsta kommuns huvudman för den allmänna VA-anläggningen.

Vattenfall eldistribution AB är huvudman för elnätet och Vattenfall AB HEAT för fjärrvärmenät som angränsar till planområdet.

Huvudmannaskap för områdets föreslagna dagvattenanläggningar behöver utredas i den kommande processen, dvs om den ska ha allmänt eller privat

huvudmannaskap eller utgöras av en gemensamhetsanläggning som samägs av privata fastigheter och kommunen varav Knivstavatten utgör part.

#### Tidplan

Samråd: maj-juni 2025

Granskning: dec 2025 - jan 2026

Antagande: april 2026

Laga kraft: juni 2026, förutsatt att överklagan inte sker

#### Prövning enligt annan lagstiftning

Hantering av markavvattningsföretaget kan behöva hanteras inom ramen för Miljöbalken.

#### Upplysningar

När detaljplanen har vunnit laga kraft har fastighetsägaren rätt att söka bygglov enligt detaljplanen. Bygglovavgift debiteras enligt gällande taxa.

# Planeringsunderlag

## Regionala planeringsunderlag

### Regional utvecklingsstrategi

Regional utvecklingsstrategi (rus) för Uppsala län, beslutad av Region Uppsalas regionfullmäktige i mars 2021.

## Kommunala planeringsunderlag

### Detaljplan

Detaljplanen för Boängsåsen; vann laga kraft 30 augusti 2005

Detaljplan för Ar företagspark, Norra delen; vann laga kraft den 3 december 2010

Pågående detaljplan för Träfallet, Vrå 1:3; samrådshandling 2020-12-14, samt utkast till granskningshandling.

### Planprogram

Planprogram för Myrberget, Vrå 3:1, Knivsta kommun, Uppsala län; samrådshandling 2021-04-26, samt tillhörande utredningar och inkomna synpunkter från programsamrådet:

- Naturvärdesinventering Vrå 3:1, Alsike, Knivsta kommun, NVI enligt SIS 199000:2014, med tillägg naturvärdesklass 4, 2020-11-27, Ekologigruppen
- Rapport 20116 A, Vrå 3:1, Knivsta, Bullerutredning för planprogram, 2020-10-21, Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB
- Ekosystemtjänster och naturvärden i Dp Alsike Vrå 3:1 m.fl. ”Söder om Träfallet”, 2020-11-26, Knivsta kommun
- Myrberget – Vrå 3:1 Dagvattenutredning, 30022719 DVU Vrå 3:1, 2021-03-18, Sweco Sverige AB
- Miljöteknisk undersökning av fastigheten Vrå 3:1, Geosigma, Juni 2015
- Detaljplan för Planärende Detaljplan Vrå 3:1, Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2020- 11-17, Andree Dage
- Samråd om undersökning gällande betydande miljöpåverkan för detaljplan Vrå 3:1, Knivsta kommun, Uppsala län, 2020-12-11, Länsstyrelsen Uppsala län
- Utökad Medborgardialog för Myrberget, 2021-03-26, Utopia Arkitekter AB



## Primärkarta

Primärkarta, levererad 2024-11-07 av Knivsta kommun, Plan- och geodataenheten, Samhällsbyggnadskontoret, Knivsta kommun

## Översiktsplan

Översiktsplan 2017; antagandehandling 207-11-27

Tidig dialog – Knivsta kommuns nya översiktsplan 2023

## Undersökning av betydande miljöpåverkan

Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 5§ miljöbalken (1998:808); underlag plansamråd daterad 2025-04-21

## Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster och naturvärden i Dp Myrberget Vrå 3:1 m.fl. i Alsike, Knivsta kommun; underlag plansamråd daterad 2025-04-21

## Övriga kommunala dokument

Grönstrukturplan 2016

Näringslivsstrategi Knivsta kommun

Stadsbyggnadsprinciper med arkitekturpolicy för Knivsta kommun 2020-2024

Knivsta vision 2040

## Utredningar

### Dagvattenutredning

Dagvatten- och skyfallsutredning, Sweco 2025-03-05

Inledande utredning av påverkan på Sättra – Brännkärr - Träfallet dikningsföretag år 1955, Tyréns 2025-01-21

### Naturinventering

Naturvärdesinventering Vrå 3:1, Alsike, Knivsta kommun, NVI enligt SIS 199000:2014, med tillägg naturvärdesklass 4, 2020-11-27, Ekologigruppen

Inventering av groddjur, Ekologigruppen 2021-07-01

### Markmiljöutredning

Miljöteknisk undersökning av fastigheten Vrå 3:1, Geosigma, Juni 2015

Miljöutredning för känslig markanvändning (KM) inom deponiområde, DP Myrberget, Rejlers 2025-02-03

### Bullerutredning

20116 Rapport C Vrå 3 1 Åkerlöf Hallin 2021-11-30

20116 Rapport D Vrå 3:1, Åkerlöf Hallin 2025-01-24

### Riskutredning

Riskutredning Myrberget 2021-06-10 (version 1), Briab

Risk-PM Myrberget, Briab 2025-02-03

### Trafikutredning

Trafikutredning, Bjerking 2025

### Kulturmiljöutredning

Rapport från arkeologisk utredning (5841-2020-24), Arkeologerna