



Förslag till planbeskrivning

Detaljplan för livsmedelsbutik i södra Ar, del av
Gredelby 1:3 i Knivsta kommun, Uppsala län

Innehållsförteckning

Inledning	4
Samrådshandlingar	4
Uppdrag	4
Planprocessen	5
Läshänvisning	5
Detaljplanens syfte	6
Syfte	6
Planeringsförutsättningar	7
Platsen	7
Tidigare kommunala ställningstaganden	8
Regionala intressen	10
Nationella intressen	11
Naturvärden	12
Kulturvärden	14
Sociala värden	15
Geotekniska förhållanden	16
Hydrologiska förhållanden	17
Risker för människors hälsa och säkerhet	18
Service	21
Teknisk infrastruktur	21
Trafik	22
Beskrivning av detaljplanen	24
Detaljplanen	24
Allmän plats	24
Kvartersmark	25
Genomförandetid	27

Motiv till detaljplanens regleringar	28
Motiv till reglering.....	28
Konsekvenser	30
Platsen	30
Tidigare kommunala ställningstaganden.....	30
Strategisk miljöbedömning.....	31
Regionala intressen.....	31
Nationella intressen	31
Naturvärden.....	33
Kulturvärden	33
Sociala värden.....	34
Geotekniska förhållanden	34
Hydrologiska förhållanden.....	35
Risker för människors hälsa och säkerhet.....	35
Service.....	37
Teknisk infrastruktur	38
Trafik.....	39
Genomförande	41
Mark- och utrymmesförvärv	41
Fastighetsrättsliga frågor	41
Tekniska frågor	42
Ekonomiska frågor	42
Organisatoriska frågor.....	43
Upplysningar	43
Planeringsunderlag	43
Kommunala planeringsunderlag	43
Utredningar	44

Inledning

Samrådshandlingar

- Förslag till planbeskrivning, 2025-09-24
- Förslag till plankarta, 2025-09-24
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2025-09-24

För utredningar och övriga underlag se *Planeringsunderlag*.

Uppdrag

Beslut om att ge förvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för livsmedelsbutik i södra Ar, del av Gredelby 1:3 (KS-2024/729) fattades av kommunstyrelsen 27 januari 2025, § 11. Uppdraget initierades av det politiska styret i Knivsta kommun till följd av en bedömd brist i utbudet av livsmedelsbutiker inom kommunen. En initial lokaliseringsutredning av livsmedelsbutik togs fram av förvaltningen som sedan förde dialog tillsammans med möjliga exploatörer.

Aktuell fastighet (del av Gredelby 1:3) ägs av Knivsta kommun men planeras att fastighetsbildas till egen fastighet efter lagakraftvunnen detaljplan och säljas till exploatör. Tilltänkt exploatör och planintressent är Lidl Sverige KB, som har ingått ett markanvisningsavtal med Knivsta kommun. Beslut om markanvisningsavtal togs av kommunstyrelsen 26 maj 2025, § 100.

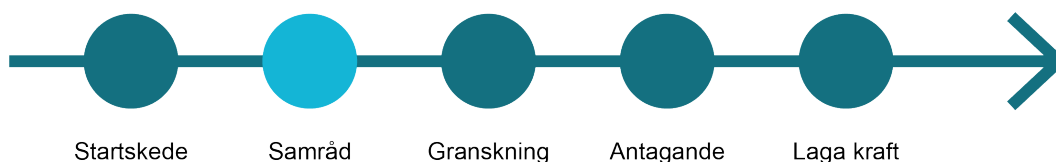
Beslutet överklagades till Förvaltningsrätten som 23 juni 2025 inkom med föreläggande till kommunen (KS-2025/392). Knivsta kommun beslutade om yttrande till föreläggandet genom kommunstyrelsen 25 augusti 2025, § 130. Förvaltningsrätten har vid upprättandet av denna handling inte meddelat sitt beslut i frågan. Markanvisningsavtalet har således inte vunnit laga kraft vid tillfället denna handling upprättades.

Detaljplanen genomförs med utökat förfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900; PBL 5 kap. 7 §) eftersom användningsområdet detaljhandel med livsmedel inte bedöms vara förenlig med Knivsta kommuns gällande översiktsplan (2017). Gällande översiktsplan anger lämplig placering av dagligvaruhandel som livsmedel och service i kommunens tätorter. I Ar anges lämpliga användningsområden som sällanköpshandel och handel med skrymmande varor.

I ärendet gäller planläggning för kvartersmark med användningsområde detaljhandel med livsmedel, och allmän platsmark med användningsområde gata, gång- och cykelväg samt natur.

Planprocessen

Detaljplaneprocessen regleras i PBL (2010:900), 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 (2010:900) 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

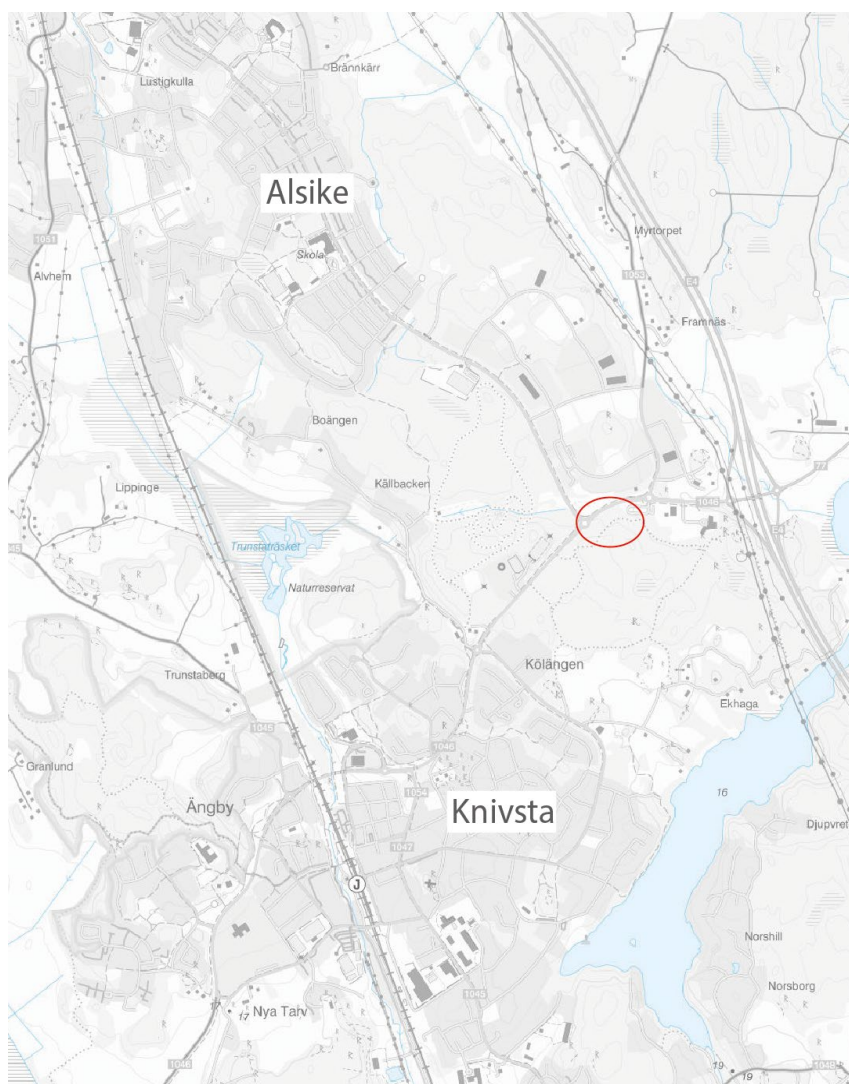
Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten av detaljhandel med livsmedel på platsen samt tillskapa förutsättningar för teknisk infrastruktur som stödjer en livsmedelsbutik. Detaljplanen inkluderar även ett markområde närmast Gredelbyleden där yta reserveras för eventuell utbyggnad av Gredelbyleden i framtiden.

Planeringsförutsättningar

Platsen

Detaljplanens omfattning och lokalisering

Planområdet ligger väster om Brunnby trafikplats (E4) i Ar, som karaktäriseras av verksamhetslokaler och sällanköpshandel. Planområdet ligger söder om Gredelbyleden, en av kommunens viktigaste trafikleder på grund av sin koppling till Brunnby trafikplats, samt Brunnbyrondellen. Direkt öster om planområdet ligger Ars bussterminal som trafikeras av lokal- och regionaltrafik. I syd angränsas planområdet av naturmark och Kölängsskogen. Väster om planområdet finns även en av kommunens viktiga ekologiska spridningskorridorer som pekas ut i gällande översiktsplan (2017).

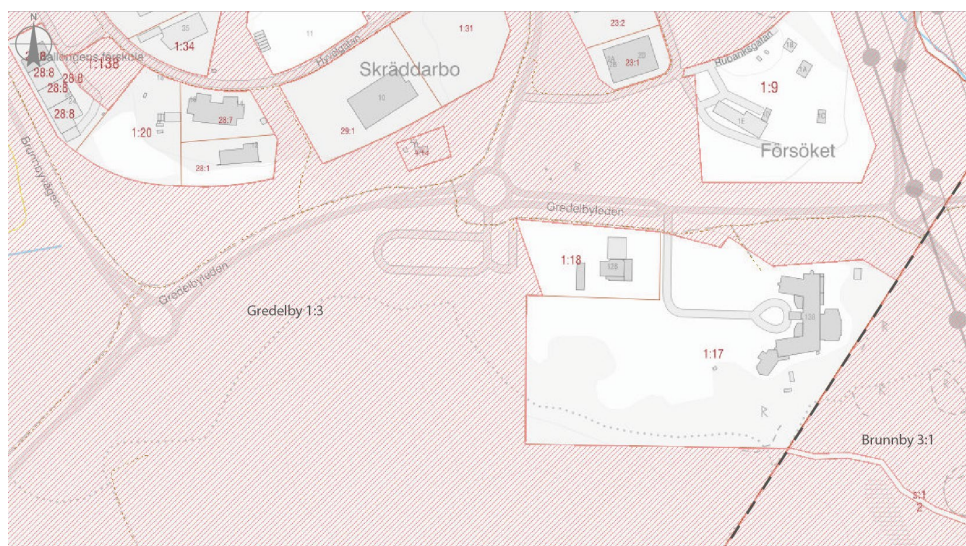


Befintliga element och markanvändning

Planområdet består av i dagsläget oexploaterad naturmark och är en del av Kölängsskogen. Platsen är kuperad och används som rekreationsområde av allmänheten. Naturmarken består av uppväxt skog, berg i dagen och upptrampade stigar.

Mark- och ägoförhållanden

Planområdet är lokaliserat på del av fastigheten Gredelby 1:3, vilken ägs av Knivsta kommun. Det finns inga servitut inom planområdet.



Figur 3 Kommunägd mark redovisas med röd skrafferad linje. Gredelby 1:3 täcker stora delar av Ar men avgränsas i öster av Gredelby 1:17, Gredelby 1:18 samt Brunnby 3:1.

Tidigare kommunala ställningstaganden

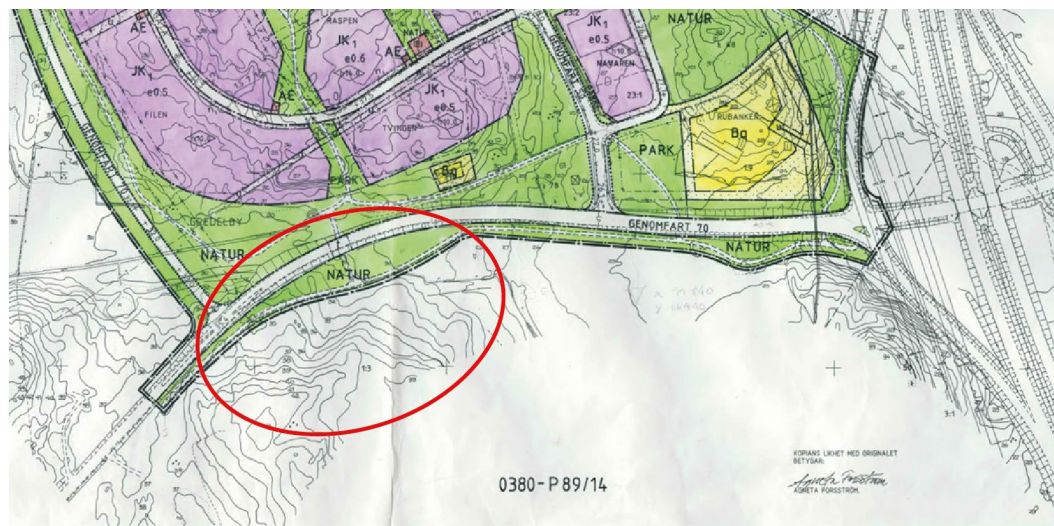
Detaljplan

Platsen berörs av gällande detaljplan Industriområdet Ar Brunnby (aktbeteckning 0380-P89/14). Detaljplanen upprättades i oktober 1987 och har sedan reviderats i juni 1988 samt september 1988. Den del av gällande plan som berörs av aktuell

planprocess utgörs av allmän plats - naturområde samt inritad illustrationslinje över föreslagen gång- och cykelväg.



Figur 5 Plankarta för gällande detaljplan Industriområdet Ar Brunnby, aktbeteckning 0380-P89/14.



Figur 4 Utsnitt av detaljplan Industriområdet Ar Brunnby. Röd cirkel marker ungefärlig placering av aktuellt planområde.

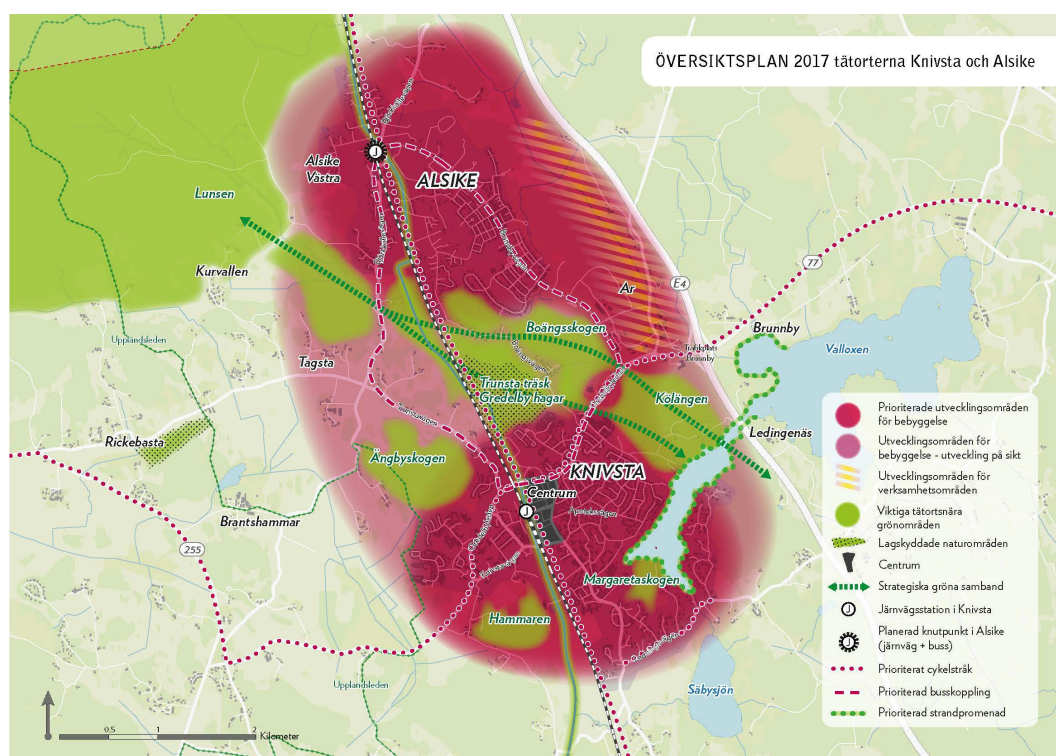
Planbesked

Detaljplanen saknar planbesked.

Översiktsplan

Knivsta kommuns gällande översiktsplan (2017) pekar ut platsen som prioriterat utvecklingsområde för bebyggelse, viktigt tätortsnära naturområde samt strategiskt grönt samband. I gällande översiktsplan (2017) beskrivs Ar som ett verksamhetsområde med större lokaler, ofta med industrikaraktär. Kommersiell service ska placeras centralt i Knivsta tätort, med kompletterande när- och vardagsservice i Alsike och Nydal.

Kölängsskogen är utpekad som ett viktigt tätortsnära naturområde, och det finns två stråk för strategiska gröna samband över Gredelbyleden mellan Kölängsskogen och Boängsskogen. De strategiska gröna sambanden utgör primära rörelsestråk för vilt såsom rådjur, vildsvin och fågelarter, men även för växter.



Figur 6 Utsnitt av gällande översiktsplan över tätorterna Knivsta och Alsike.

Regionala intressen

Mellankommunala intressen

Direkt öster om planområdet ligger Ars bussterminal som trafikeras av regional linjetrafik, exempelvis mot Norrtälje, Uppsala och Arlanda.

Nationella intressen

Riksintressen

Platsen berörs inte av några riksintressen.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Platsen påverkas inte av hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.

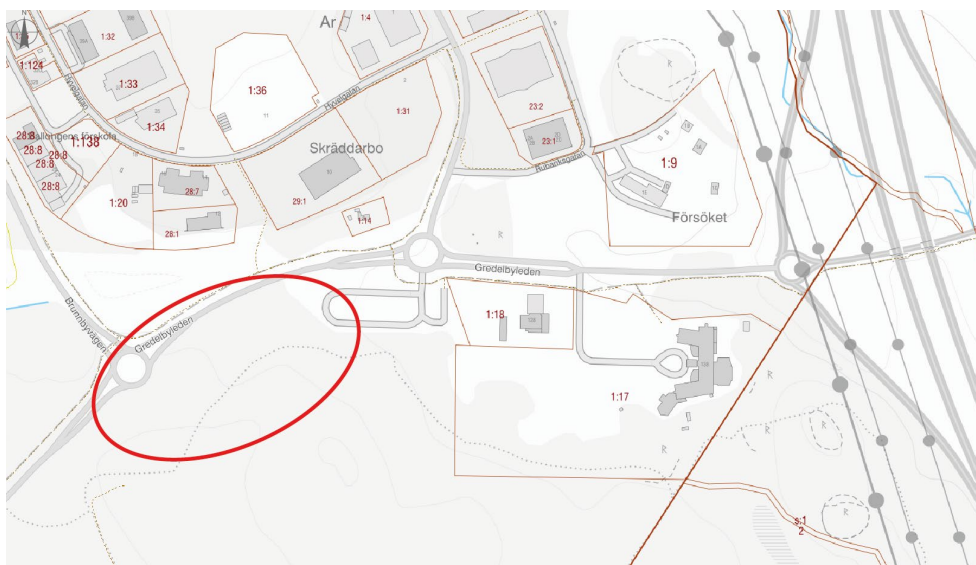
Miljökvalitetsnormer

Utomhusluft

Platsen har i dagsläget en kartering av ett dygnsmedelvärde på 20–25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ för kväveoxid, svaveldioxid samt partiklar (PM10). För kväveoxid (NO₂) är dygnsmedelvärdet uppmätt till 18–24 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ närmast Gredelbyleden och 12–15 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ på södra delen av planområdet. Dessa värden understiger den nedre utvärderingströskeln för båda fraktionerna.

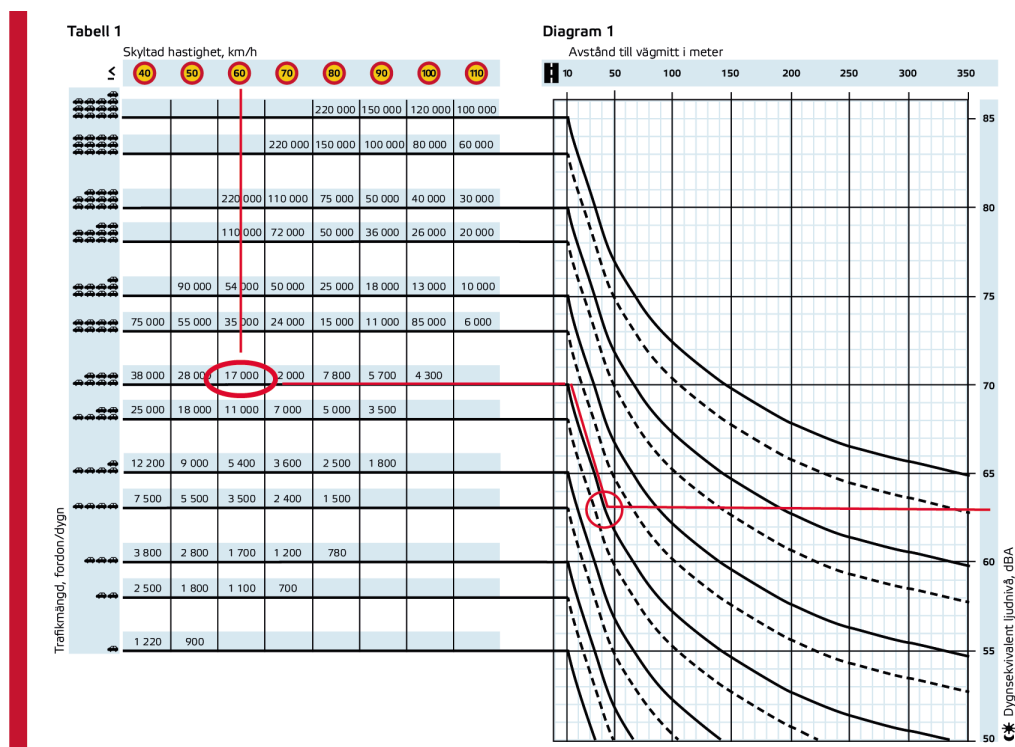
Omgivningsbuller

Platsen påverkas av buller från vägtrafik men underlag saknas från Trafikverket för Gredelby 1:3. Grannfastigheterna Gredelby 1:17 och Gredelby 1:18 ligger närmare väg E4 och har besked från Trafikverket om att bullerskydd inte kommer att utredas för fastigheten. Knivsta kommun gör därmed ett antagande att omgivningsbuller från väg E4 inte påverkar aktuellt planområde.



(ÅMVD) om 14 800 fordon per dygn enligt framtagen Övergripande väginfrastrukturutredning (Knivsta kommun, 2023). Uppmätt maxtimme är under eftermiddag med 1640 fordon enligt ÅMVD. Närmaste avstånd från vägmitt till butiksfasad enligt planerad placering är cirka 40 meter, och skyltad hastighet på sträckan är 60 km/h.

Baserat på befintligt underlag och med utgångspunkt i maxtimme (1640 fordon/dygn) är den schematiskt uppskattade bullernivån 63 dBA vid planerad butiksfasad.



Figur 8 Schematiskt uppskattad bullernivå under maxtimmen enligt Trafikverkets beräkningsmodell i Hur mycket bullrar vägtrafiken? (2016).

Yt- och grundvattenförekomster

Närmsta ytvattenförekomst för platsen är Valloxen. Valloxen är klassad som ytvattenförekomst enligt 2016–2021-års förvaltningscykel, och föreslås att fortsatt klassas som detta under 2022–2027-års förvaltningscykel. Valloxens ekologiska status är dålig och den kemiska statusen uppnår ej god. Tillkomsten är naturlig. Knivsta kommun har tagit fram ett lokalt åtgärdsprogram för Valloxen och Lövstaån (2025) och inom planområdet finns inga föreslagna åtgärder. Platsen berörs ej av grundvattenförekomst enligt SGU:s kartvisare.

Naturvärden

Grönområden

Planområdet är en del av Kölängsskogen, ett större sammanhängande tätortsnära skogsområde i kommunen. Området består framför allt av lövrik barrblandskog

med ett visst inslag av död ved, både liggande och stående. Delar av området i den östra kanten, domineras av lövträd såsom asp, björk och sälg. Cirka en tredjedel av planområdet är kalkbarrskog.

En naturvärdesinventering är under framtagande av AFRY AB. Preliminära resultatet av naturvärdesinventeringen är att tre naturvärdesbiotoper har identifierats inom planområdet; två biotoper med påtagligt naturvärde (klass 3) och en biotop med visst naturvärde (klass 4). Naturvärdena är framför allt knutna till det i delar stora lövinslaget, trädkontinuitet, hög grad av naturlighet och förekomst av ett flertal rödlistade arter. Arterna indikerar också att det finns fläckar med kalkrik mark och rörligt markvatten i området.

Inventeringsområdet för pågående naturvärdesinventering består av två landskapsområden. Skogsmiljö och urban miljö. Skogsmiljön bedöms vara ett värdelandskap med särskilt värde för biologisk mångfald med motiveringen:

”Nyckelkaraktärerna utvecklat trädskikt, begränsad mänsklig aktivitet, naturlighet, påtaglig förekomst av naturvärdesbiotoper med förutsättningar för överlevnad och spridning av värdearter på landskapsnivå ger landskapet särskilt värde för biologisk mångfald. Sammanhang med nyckelbiotoper.”

Det finns tidigare fynd av taggfingersvamp (rödlistad som sårbar) inrapporterat i Artdatabanken inom inventeringsområdet för pågående naturvärdesinventering. Taggfingersvampen förekommer ofta tillsammans med andra rödlistade mykorrhizasvampar och är även ansvarsart i Uppsala län. Till följd av detta tas en fördjupad svampinventering för planområdet fram under hösten år 2025 för att kartlägga eventuell utbredning i området.

Totalt har två värdearter observerats i inventeringsområdet vid fältinventering. Dessa är blodrot och blåsippa. Blåsippa är fridlyst enligt 8–9 §§ artskyddsförordningen och observerades inom naturvärdesbiotop 2 och 3. Naturvärdesinventeringen har identifierat förekomsten av sex arter av fladdermöss inom inventeringsområdet. Ytterligare tre fynd har gjorts där artbestämning ej har kunnat utföras. Alla fladdermöss är fridlysta enligt 4a § artskyddsförordningen (2007:845). Eventuella åtgärder som behöver vidtas till följd av dessa fynd kommer förtydligas när naturvärdesinventeringen är färdig.

Vid fältinventeringen identifierades 31 värdeelement inom inventeringsområdet, varav tolv fynd finns inom planområdet. Identifierade värdeelement inom planområdet består bland annat av grova träd (tall, asp, björk, sälg respektive gran), död ved (asp och sälg) samt bärande träd/buskar (stenbär).

Naturresevat

Det finns ett pågående ärende om att utreda Kölängsskogen som ett kommunalt naturresevat. Ärendet var på samråd under år 2021 och har sedan inte beretts vidare. Planområdesgränsen för livsmedelsbutik i södra Ar, del av Gredelby 1:3 påverkar den i samrådet föreslagna gräns för Kölängsskogens naturresevat (SUN-2020/475).



Figur 9 Planområdets ungefärliga omfattning (röd streckad linje) i relation till föreslagna naturresevatgräns (blå streckad linje) enligt SUN-2020/475.

Kulturvärden

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Enligt Häradsekonomska kartan (år 1859–1863, Knivsta 84–18) har platsen historiskt sett utgjorts av skogsmark. Flygfoto från 1960-talet påvisar att det tilltänka planområdet utgjordes av skogsmark med ett mindre inslag av åkermark i nordöstra hörnet. På grund av den historiska markanvändningen anses det därför vara låg sannolikhet för fynd på platsen.



Figur 10 Utsnitt ur Häradsekonomska kartan med ungefärlig placering av planområdet markerat med röd cirkel.

Landskapsbild

Landskapsbilden utgörs av uppvuxen skog med utblickar över gata (Gredelbyleden) och närliggande verksamheter. Platsen berörs inte av landskapsbildskydd.



Figur 11 Foto över planområdet taget från gång- och cykelväg norr om Gredelbyleden (september 2025). Brunnbyrondellen syns i bakgrunden.

Sociala värden

Tillgänglighet och trygghet

Planområdet består av uppvuxen skog och upptrampade stigar. Det saknas tillgängliggörande infrastruktur så som spänger, belysning och preparerade stigar för exempelvis rullstol och barnvagn. Bristen på belysning kan upplevas otrygg men kan även utgöra ett värde för rekreation.

I samband med arbetet med att revidera kommunens grönstrukturplan tas en sociotopkartering fram. Karteringen pekar ut Kölängsskogen som friluftsområde, en grön oas och en plats för rofylldhet. Befintligt stignätverk inom Kölängsskogen som passerar genom planområdet är markerat som en vandringsled, den så kallade Ekstigen.

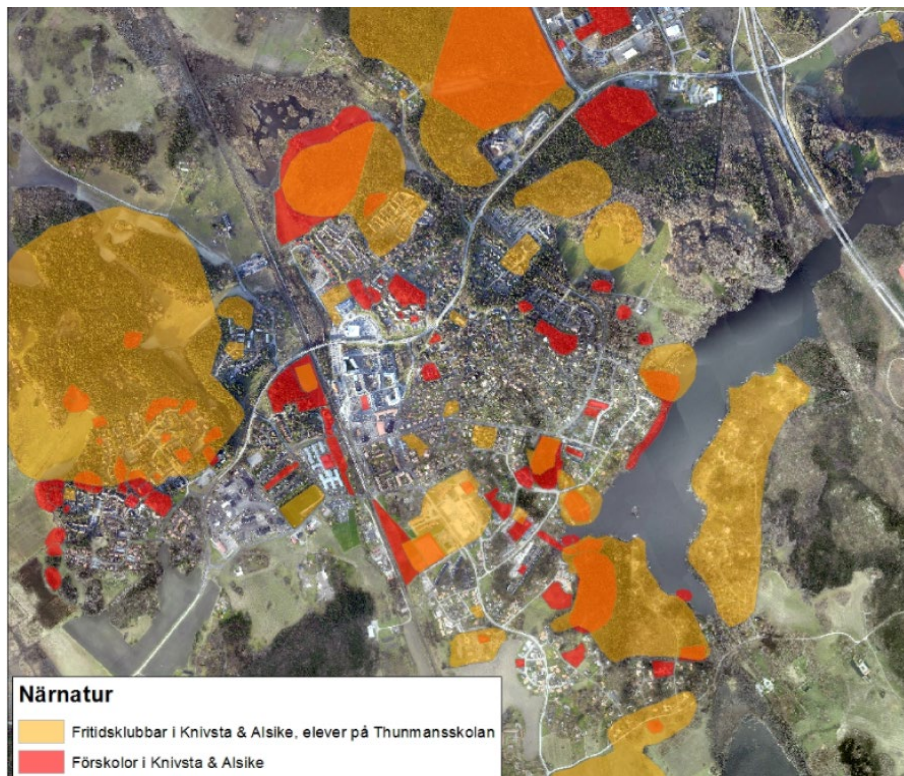
Inför pågående revidering av kommunens översiktsplan hölls en tidig dialog där kommuninvånare och kommunala råd bland annat fick peka ut smultronställena på en karta över kommunen, det vill säga platser som de tycker är särskilt värdefulla och som bör tas hänsyn till i en framtida utveckling av kommunen.

Kölängsskogen pekades ut som ett smultronställe av samtliga kommunala råd, det vill säga ungdomsrådet, pensionärsrådet, funktionsrättsrådet samt natur- och

friluftsrådet. Området pekades även ut av flera olika invånare, där önskemål om att utveckla platsen för rekreation och friluftsliv lades fram.

Barn

Naturskolan i kommunen använder platsen för planområdet som en del av deras verksamhet och pedagogik. Främst används stigarna genom planområdet för att ta sig till fasta punkter för naturundervisning. I rapporten *Vad händer när kottarna tar slut? – en kartläggning av barns närnatur* (Knivsta kommun, 2016) pekades området även ut som närnatur för förskolor.



Figur 12 Utsnitt från kartunderlag i *Vad händer när kottarna tar slut?* - en kartläggning av barns närnatur i Knivsta och Alsike.

Jämlikhet

Platsen är tillgänglig för människor av olika socioekonomiska bakgrunder, åldersgrupper och erfarenhet av rekreation i natur. På så sätt utgör platsen, som del av Kölängen och Kölängsskogen, en naturlig mötesplats i kommunen.

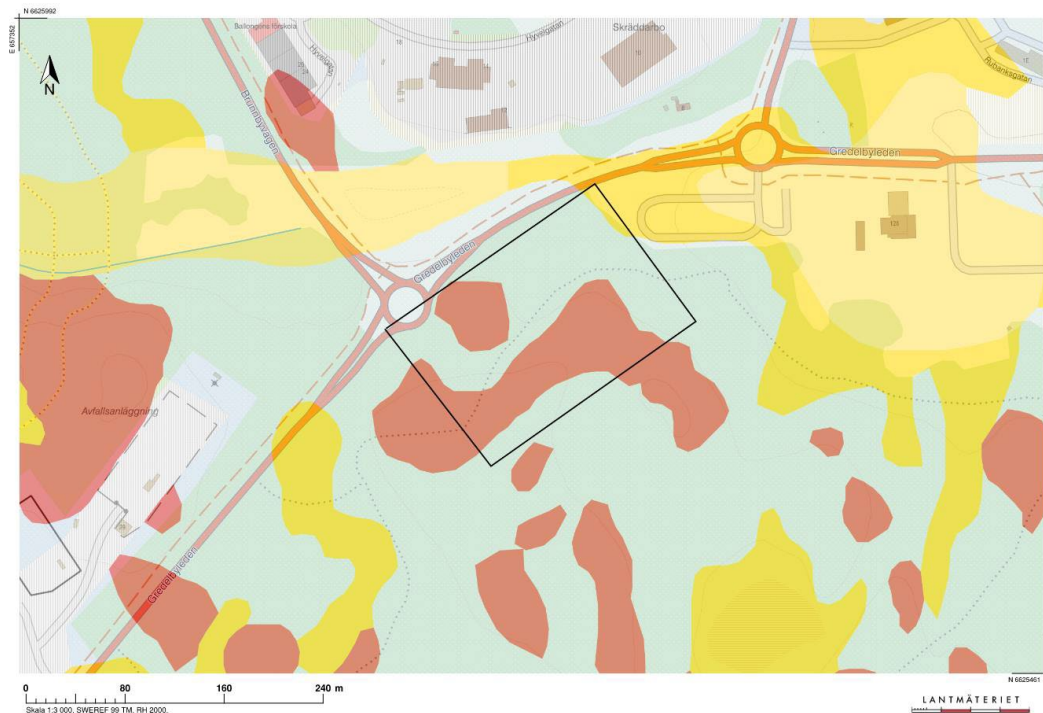
Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning med tillhörande markteknisk undersökningsrapport har tagits fram av Bjerking AB (2025). Området är i dagsläget obebyggt och inkluderar en del berg i dagen. Enligt SGU:s bergartskarta över området utgörs berggrunden av tonalit-granodiorit. Jordlagerföljden består i den norra delen av området överst av ett lager humusjord överlagrandes kohesionsjord ovan

friktionsjord vilandes på berg. I de södra delarna av området har ingen kohesionsjord noterats. Bergets överyta har påträffats på mellan ca 0,2–3,6 meter djup under markytan. Djup till berg ökar generellt i nordlig/nordostlig riktning.

Berggrunden inom området uppvisar i samtliga undersökta borrhöjningar låga halter av svavel <1000 mg/kg TS. Halterna av svavel varierar mellan 197–435 mg/kg TS. Berget bedöms i dessa punkter inte som sulfidförande berg. Det innebär att avsprängt berg kan återanvändas fritt, under förutsättning att de uttagna proverna representerar den bergvolym som schaktas.

Markytan varierar inom området mellan cirka +31 och +39 meter med de högst belägna delarna i den sydvästra delen av området.



Figur 13 SGU:s jordartskarta 1:25 000–1:100 000 över ungefärligt undersökningsområde. Undersökningsområdet markeras med svart gränslinje. Röd = Berg i dagen (med ytligt moränlager på vissa delar), gul = glacial lera, ljusgul = postglacial lera, blå = sandig morän.

Hydrologiska förhållanden

Grundvattnets trycknivå noterades vid undersökningstillfället i områdets lägre delar ligga på ca +29,4 meter, motsvarande 2,5 meter under markytan. Där berg förekommer bedöms trycknivån följa bergets överyta. Ytvatten sjunker normalt ner i humusjord. Vid riklig nederbörd eller tjälade förhållanden kan även ytavrinning ske i terrängens lutningsriktning.

Förutsättningarna för infiltration bedöms inom området som begränsade eftersom en stor del av området utgörs av berg i dagen och ytor med begränsat djup till

berg. Förekommande morän har klassificerats som sandig, siltig vilket även tyder på en begränsad infiltrationskapacitet med hänsyn till innehållet av finmaterial.

Markens genomsläpplighet av vatten bedöms enligt SGU som medelhög i stora delar av planområdet, baserat på de jordarter som marken består av. I planområdets nordöstra hörn, där marken består av lera, bedöms genomsläppligheten vara låg. Bäst bedöms möjligheten till infiltration vara i anslutning till den norra delen, ungefär mitt på fastigheten.

Risker för människors hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Det anses inte finnas risker för människors hälsa och säkerhet kopplat till omgivningsbuller eftersom platsen i dagsläget inte används för långvarigt uppehålle.

Radon

Låga till normala radonhalter har uppmätts vilket medför att marken klassificeras som normalradonmark.

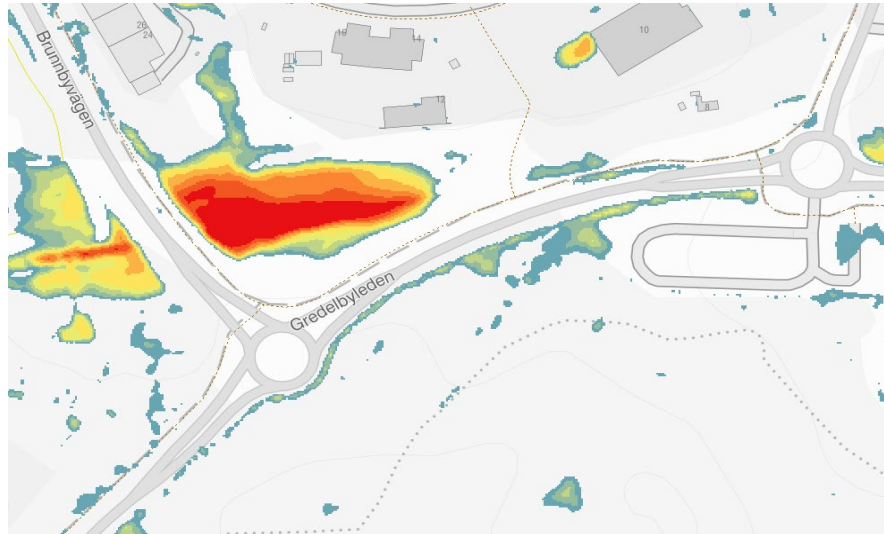
Olyckor

Planområdet innefattar oexploaterad naturmark där funktioner med långvarigt uppehålle saknas. Planområdet gränsar till Gredelbyleden som är en högt trafikerat trafikled i kommunen, men som inte är en primär eller sekundär led för farligt gods enligt NVDB. Gredelbyleden har en markhöjd varierande mellan 33 meter till cirka 35,5 meter över nollplanet och en hastighetsbegränsning på 60 km/h. Planområdet har en naturlig lutning upp från Gredelbyleden där sydvästra plangränsen ligger på en nuvarande markhöjd om cirka 40 meter över nollplanet.

Med tanke på kombinationen av naturlig lutning inom planområdet, den begränsade hastigheten på Gredelbyleden samt att Gredelbyleden inte är en led för farligt gods bedöms befintlig risksituation som acceptabel.

Översvämning

Framtagen skyfallskartering (Knivsta kommun, 2023) visar att nederbörd från ett 100-årsregn ansamlas i befintligt dikessystem söder om Gredelbyleden. Ingen översvämningssrisk råder utifrån befintliga förutsättningar.



Figur 14 Utsnitt ur Skyfallskartering (2023).

Erosion

Erosion kan förekomma i alla typer av jordar. Erosion kan i brantare terräng utlösas av till exempel frostsprängning. I flackare terräng, som i aktuellt fall, är främsta orsaken till erosion kraftigare nederbörd. Inom ytor med grus eller liknande ytmaterial kan viss påverkan ske. I aktuellt fall utgörs marken av oexploaterad skogsmark där påverkan bedöms som mycket liten.

Skred

Skred utbildas i kohesionsjordar. Detta förutsätter att större mäktigheter av lera/silt med sämre beskaffenhet förekommer och/eller att större höjdskillnader återfinns inom området. I aktuellt fall förekommer endast ett mindre skikt av lera med fast beskaffenhet (torrskorpelera) i några punkter. Nivåskillnaderna inom området är dessutom små i sammanhanget vilket innebär att någon naturlig risk för skred inte föreligger.

Risk för ras

Ras utbildas i friktionsjordar. Risk för ras föreligger då lutningen överskrider materialets friktionsvinkel, d.v.s. mellan ca 33–45°. I aktuellt fall uppgår naturligt marklutningen lokalt till som mest ca 11° vilket innebär att någon naturlig risk för ras inte föreligger.

Dagvatten

I dagsläget leds dagvatten från planområdet längs Gredelbyledens södra vägdike österut till sjön Valloxen via Trafikverkets dagvattensystem under väg E4 och Brunnby trafikplats. Till följd av nuvarande markanvändning och den relativt flacka terrängen bedöms inte yttlig avrinning av dagvatten i nuläget förutom vid väldigt kraftiga nederbördstillfällen. En dagvattenutredning har tagits fram av WRS AB (2025).

Ledningsnätet för dagvatten har kunnat kartläggas med hjälp av underlag från Roslagsvatten samt observationer under fältbesök. Under infartsvägen till Ar bussterminal hittades en dagvattenkulvert som inte fanns med i ledningsunderlaget. Denna trumma leder dagvatten som kommer ifrån planområdet vidare österut. Därefter fortsätter dagvattnet i ledning utmed Gredelbyleden ner mot trafikplats Brunnby. Parkeringsplatsen tillhörande Nova Park är också kopplad till den dagvattenledning som avrinner ner emot trafikplats Brunnby.

Därtill noterades under fältbesök dagvattenbrunnar i gatan på Ar bussterminal vilka inte heller finns redovisade i Roslagsvattens underlag över dagvattenledningar. Troligt är att även dagvatten från bussterminalen leds till den ledning som löper utmed Gredelbyleden.

Norr om planområdet ligger Gredelby vattenavledningsföretag. Gredelby vattenavledningsföretag upprättades genom förrättning enligt vattenlagen och fastställdes den 27 mars 1991. Företaget syftar till att avleda dagvatten från Industristaden AR och Brunnby hotellområde till Trunstaträsk via ett system av öppna diken och rörledningar. Det omfattar en total hårdgjord yta om cirka 30 hektar, varav 17 hektar pumpas från Valloxens avrinningsområde och 13 hektar ligger inom det naturliga avrinningsområdet.

Anläggningen är dimensionerad för ett 2-årsregn med ett maximalt flöde på 1 800 l/s från västra AR och 600 l/s från pumpstationen. Fördröjning sker i tre dagvattenmagasin med en sammanlagd volym på cirka 3 300 m³. Företaget ersätter äldre torrlägningsföretag från 1926 och 1942 och förvaltas av Knivsta kommun, som även ansvarar för drift och underhåll.

Trafikverket har i planprocessen för detaljplan för södra Ar etapp 2 (SBK 2019–005) via samrådsyttrande 31 maj 2023 meddelat att deras trummor vid Brunnby trafikplats är överbelastade vid kraftiga regn i dagsläget och att ytterligare dagvatten skulle medföra större risker för överbelastning med negativ påverkan på väg E4 (riksintresse - farligt godsled) som följd. Trafikverket anser därmed att kommunen inte kan leda ökade dagvattenflöden via Brunnby trafikplats mot Valloxen, och att andra alternativ ska utredas och användas.

Förorenad mark

Enligt Länsstyrelsernas EBH-karta (2025) finns inga potentiellt förorenade områden inom eller uppströms planområdet. Avfallsanläggningen väster om och bensinstationen öster om planområdet finns noterade i kartan som ”Ej riskklassade” och bedöms därmed inte påverka planområdet med tanke på avrinningen i området.

Brandutrymning

Ej aktuellt då platsen är oexploaterad i dagsläget.

Service

Inom planområdet saknas befintlig service. Öster om planområdet ligger Ars bussterminal och CircleK.

I framtiden Handels- och verksamhetsutredning (RSD, 2021) har förutsättningar och konsekvenser kring dagvaruhandel, sällanköpshandel, verksamheter, industri och kontor utretts. Utredningen är inte kommunövergripande utan gör en geografisk avgränsning till fyra utredningsområden (Brunnby, Nor s:1, Brunnby/Ar och Forsby).

Vidare utgår utredningen från en befolkningsprognos om en befolkning om 24 920 personer år 2030. Ytterligare underlag som används är Stadsutvecklingsstrategi för västra Knivsta och Alsike stationssamhälle (KS-2021/839) som anger en tillväxt på 3 500 nya bostäder mellan år 2020 och 2035, samt 15 000 bostäder till 2057 vilket med ett genomsnittligt antal invånare om 2,1 personer per bostad skulle innebära 31 500 nya invånare från år 2020 till 2057.

Utifrån angivna underlag gör rapporten Handels- och verksamhetsutredning (2021) ett antagande om att en etablering av livsmedelsbutik med 5 000 kvm BTA kommer att påverka befintlig handel, dock inte i den utsträckning att omsättningen går ned till kritiska nivåer där risk för nedläggning föreligger. Rapporten rekommenderar att ny etablering förläggs i Ar eftersom stadskärnan redan är välförsörjd på dagligvaruhandel.

SCB uppdaterade sin befolkningsprognos år 2024. Den nya prognosen säger att kommunen kommer att gå från cirka 21 000 invånare år 2024 till 22 400 invånare år 2029. Beslut om att upphäva Stadsutvecklingsstrategi för västra Knivsta och Alsike stationssamhälle (KS-2023/460) togs 26 oktober 2023 (§ 99) av kommunfullmäktige.

Teknisk infrastruktur

VA-nät

Knivstavatten är VA-huvudman i området genom Roslagsvatten. Planområdet är inte anslutet till det kommunala VA-nätet, men det finns kapacitet för påkoppling

av butiksetableringen i befintligt nät. Det finns i dagsläget vattenledning och tryckledning för spillvatten som går söder om Gredelbyleden från Brunnby trafikplats mot planområdet. Strax väster om Ars bussterminal leds VA-ledningarna genom kulvert under Gredelbyleden till norra sidan.

El- och fjärrvärmenät

Vattenfall HEAT AB har fjärrvärmeledningar i anslutning till Gredelbyledens norra sida. Vattenfall Eldistribution AB ansvarar över elnätet. Det finns inga ledningar inom planområdet i dagsläget.

Brandposter

Närmsta brandposter finns på Hyvelgatan, cirka 140 respektive 190 meter från planområdets norra gräns. Ytterligare en brandpost finns vid Nova Park cirka 230 meter från planområdets östra gräns.

Avfall

Eftersom planområdet är oexploaterat i dagsläget saknas behov och infrastruktur för avfallshantering.

Trafik

Motortrafik

Gredelbyleden, dikt an planområdets norra del, är en av kommunens viktigaste trafikleder. Här går person- och kollektivtrafik samt transporter som ansluter till och från väg E4 genom Brunnby trafikplats. I dagsläget är Brunnby trafikplats kommunens enda på- och avfart till väg E4.

På grund av sitt läge är Gredelbyleden högt trafikerad, främst vid rusningstid. Gredelbyleden trafikeras med ett årsmedelvardagsdygn (ÅMVD) om 14 800 fordon per dygn enligt framtagna Övergripande väginfrastrukturutredning (Knivsta kommun, 2022). Uppmätt maxtimme är under eftermiddag med 1640 fordon enligt ÅMVD. På grund av detta är Gredelbyleden känslig vid olyckor och vid trafikstopp riskerar även Brunnby trafikplats, väg 77 och väg E4 att påverkas negativt.

Enligt utvecklingsscenarier för kommunens utveckling (Scenario hög och Scenario låg) i Övergripande väginfrastrukturutredning (2022) kommer Gredelbyleden på sikt att behöva breddas med två ytterligare körfält mellan Brunnbyrondellen och Brunnby trafikplats. Utvecklingsscenarierna utgår från antal nya bostäder, nya arbetsplatser och nya skolor, och inte utifrån ett tidsperspektiv.

Knivsta kommun har i dagsläget inte en tidplan för när en breddning kan komma att genomföras. Omfattningen av en breddning av Gredelbyleden är heller inte utredd.

Gång- och cykeltrafik

Befintlig gång- och cykelbana är förlagd på norra sidan om Gredelbyleden. En gång- och cykelpassage finns i samband med Ars bussterminal och rondellen Gredelbyleden/Carl von Paykulls väg. Här leds även gång- och cykeltrafiken norrut in i Ars verksamhetsområde eller till södra sidan av Gredelbyleden för vidare resa österut. Vid Brunnbyrondellen finns det även en gång- och cykelväg norrut mot Alsike. Genom Kölängsskogen finns det möjlighet att ansluta till planområdet söderifrån via upptrampade stigar för gångtrafikanter, men preparerad gång- och cykelväg saknas.

Beskrivning av detaljplanen

Detaljplanen

Tänkt exploatering på platsen utgörs av en livsmedelsbutik med tillhörande parkeringsyta och stödjande infrastruktur. Butiksbyggnad och parkeringsyta hanteras genom kvartersmark. För att hantera tillkommande stödjande infrastruktur så som gatustruktur, vatten och avlopp, och dagvattenhantering innehåller detaljplanen allmän platsmark.

Befintliga värden som bevaras

För att möjliggöra en exploatering på platsen behöver oexploaterad naturmark ianspråkta. Behoven från en livsmedelsbutik gällande yta och infrastruktur innebär att få naturvärden inom planområdet kan bevaras. Den naturmark som bevaras behöver anpassas för att kunna hantera dagvatten.

Avvägningar

Detaljplanen har anpassats efter gällande förutsättningar och gjorda utredningar med syftet att minska mängden negativa konsekvenser. Mer detaljerade beskrivningar om enskilda avvägningar finns beskrivet under respektive temarubrik i Konsekvenser.

Allmän plats

Huvudmannaskap

Knivsta kommun avses vara huvudman för allmän plats.

Motortrafik

Biltrafik till livsmedelsbutiken möjliggörs genom anslutning via lokalgata från Brunnbyrondellen. Persontrafik förväntas använda västlig in- och utfart till livsmedelsbutik medan varutransporter angör via in- och utfart vid kvartersmarkens södra gräns.

Lidl Sverige KB:s bedömning är att butiksetableringen har ett kundunderlag om cirka 7 500 kunder per vecka. Andelen bilburna kunder i denna typ av fristående konceptbutiker beräknas ligga på 80%, vilket genererar uppskattningsvis 860 fordonsrörelser per dag.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik planeras ledas till livsmedelsbutiken via befintlig gång- och cykelpassage vid Ars bussterminal, och sedan genom ny gång- och cykelbana som ansluter till kvartersmarken i norr.

Dagvattenhantering för allmän platsmark

Dagvatten på allmän platsmark föreslås hanteras genom fördröjning och i viss mån rening via svackdiken och en torrdamm. Vidare planeras dagvattnet anslutas till Gredelby vattenavledningsföretag via trumma under Gredelbyleden och ledas mot Trunsta träsk och Knivstaån.

För vägdagvatten från ytor på allmän platsmark föreslås vägdiken med möjlighet till infiltration i botten, så kallade svackdiken. Ett svackdike är ett gräsklätt dike med svag till måttlig slänt under en väg eller hårdgjord yta. Vattnet leds in via en nedsänkt övergång, och flödesutjämning kan förstärkas med ett strypt utlopp. Bräddfunktion kan ordnas med brunnsintag till dagvattenledning.

Huvudsyftet med svackdiken är att fördröja och avleda dagvatten (trög avledning). Till skillnad från infiltrationsstråk innehåller svackdiken i normalfallet ingen dränering, men en förstärkt infiltration med dräneringsledning i botten rekommenderas för förbättrad rening av vägdagvattnet inom planområdet. Även växtligheten bidrar till rening.

En torrdamm föreslås hantera det dagvatten som avrinner från kvartersmarken när dagvattenanläggningarna inom kvartersmarken är fyllda (efter att de tagit emot 20 mm från kvartersmarken). Överdämningsytor/torra dammar är nedsänkta gröna ytor som planeras att användas för att fördröja och i viss mån rena höga dagvattenflöden inom planområdet.

Vid höga flöden bildas en tillfällig vattenspegel. Vattnet försvinner successiv då tillrinningen avtar och vattnet infiltrerar ner genom markytan, alternativt leds bort via ett dike eller annat strypt utlopp. Vid nederbördsfritt väder utgör torrdammen en skålformad gräsyta.

Kvartersmark

Möjlig utformning av livsmedelsbutik

Livsmedelsbutiken planeras att placeras med huvudentrén mot Gredelbyleden och infarten från Brunnbyrondellen. Baksidan av butiken med tillhörande varuavlastning planeras förläggas mot lokalgata i söder. Detta syftar till att skapa en tydlig platsbildning mot Gredelbyleden.

Egenskapsbestämmelser sätts för att reglera placering av huvudbyggnad inom kvartersmarken. Vidare regleras utfartsförbud från kvartersmarken med syfte att styra trafikflöden för minskad negativ påverkan på Gredelbyleden. Byggnation regleras med stöd av totalhöjd, största bruttoarea (BTA) samt placering av entréer. Slutgiltig placering och utformning sker i bygglovsskedet.



Figur 15 Schematisk illustration över möjlig volym och placering av en livsmedelsbutik (Lidl Sverige KB, 2025).

Dagvattenhantering för kvartersmark

Dagvatten planeras att fördröjas och i viss mån renas innan det leds till allmän platsmark för vidare hantering. Gröna tak rekommenderas för att fördröja dagvatten från de stora takvolymerna som planeras. Vidare föreslås genomsläpplig beläggning på de planerade parkeringsytorna. Exempel är gräsarmeringssten, dränerande marksten (med genomsläppliga fogar) och genomsläpplig asfalt.

En genomsläpplig beläggning bidrar till fördröjning och rening nära källan. Till följd av kontinuerliga trafikrörelser vid livsmedelsbutiken ses genomsläpplig beläggning som en kompletterande anläggning som bidrar till fastläggning av föroreningar. Detta då mycket trafik bidrar till snabbare igensättningar av beläggningen vilket försämrar fördröjningsförmågan.

Förslaget är därför att genomsläpplig beläggning anläggs på parkeringsplatserna där bilar mestadels är stillastående och inte hela parkeringsytan. Sannolikt upprätthålls infiltrationsförmågan då längre än om genomsläpplig beläggning även anläggs på körytorna.

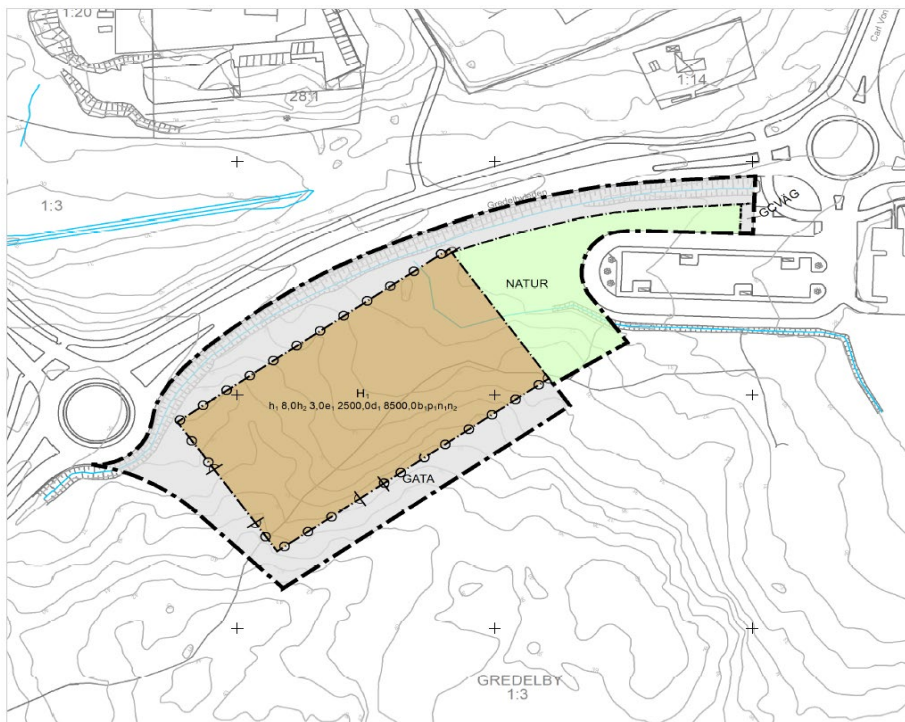
Dagvatten från körytorna föreslås i stället avledas till nedsänkta regnbäddar eller ut på infiltrerande grönytor. Dagvatten kan ledas till regnbäddarna ytledes eller via intagsbrunnar. Parkerings- och vägytor i utkanten av parkeringen föreslås avledas till infiltrerande grönytor som anläggs runt den hårdgjorda ytan.

Genomförandetid

Genomförandetiden av detaljplaneändringen är 60 månader från det datum ändringen 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

Motiv till reglering



Figur 16 Utsnitt ur plankarta.

Användning av allmän plats

GATA – Gata: syftar till att säkerställa ny gatustruktur för att möjliggöra framkomlighet till och från kvartersmarken för fordonstrafik. Vidare möjliggör bestämmelsen etablering av gång- och cykelanslutning till befintligt gång- och cykelnät, diken för dagvattenhantering samt trygghetsåtgärder så som belysning.

NATUR – Natur: syftar till att säkerställa yta för dagvattenhantering.

GCVÄG – Gång- och cykelväg: syftar till att möjliggöra en bilfri anslutning från vägbana för gång- och cykel inom Gata till befintlig cykelparkering och befintligt gång- och cykelnät vid Ars bussterminal.

Användning av kvartersmark

H₁ – Detaljhandel med livsmedel: syftar till att säkerställa funktionen livsmedelshandel på platsen enligt beslutat planuppdrag. Begränsningen till detaljhandel med livsmedel säkerställer att funktionen kvarstår även om tänkt planintressent Lidl Sverige KB i framtiden beslutar sig för att sälja fastigheten. Utöver detaljhandel med livsmedel tillåts även komplement till verksamheten detaljhandel.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

h₁ 8,0 – högsta totalhöjd på huvudbyggnad är angivet värde i meter: syftet är att säkerställa en byggnadsvolym som kan inrymma en livsmedelsbutik utan att byggnadshöjden sticker upp i höjd och gör för stor visuell påverkan på platsen.

h₂ 3,0 – högsta totalhöjd på komplementbyggnad är angivet värde i meter: syftet är att säkerställa att komplementbyggnader så som kundvagnsförvaring med mera inte visuellt blockerar huvudbyggnaden från Gredelbyleden.

Skyltpylon får maximalt vara 12 meter: syftet är att anpassa höjden på skyltpylon för platsens förutsättningar. Den ska kunna synas från Gredelbyleden men inte ta över visuellt.

e₁ 2 500,0 – Största bruttoarea är angivet värde i m² inom användningsområdet: syftet är att styra byggnadsvolymer så att en livsmedelsbutik kan etableras, men även att erforderlig parkeringsyta kan skapas i samband med livsmedelsbutiken.



– Utfartsförbud: syftet är att styra trafikflödet inom planområdet för att minska negativ påverkan på Gredelbyleden.

d₁ 8 500,0 – Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m²: syftet är att säkerställa lämplig fastighetsstorlek för en livsmedelsbutik med tillhörande parkeringsyta och förhindra framtida fragmentering av kvartersmarkens användningsområde genom fastighetsstyckning.

b₁ – Huvudentré ska placeras synligt mot Gredelbyleden och Brunnbyrondellen. Personalingång och övriga entréer kan placeras i annan riktning: syftet är att skapa en tydlig platsbildning mot Gredelbyleden och Brunnbyrondellen.

p₁ – Huvudbyggnad ska placeras minst 15 meter från fastighetsgräns mot Gredelbyleden, och minst 2 meter från fastighetsgräns mot allmän platsmark – Natur: syftet är att skapa en tydlig platsbildning mot Gredelbyleden och Brunnbyrondellen.

Skyltpylon får placeras i kvartersmarkens nordvästra hörn: syftet att styra placering av skyltpylon i anslutning till Brunnbyrondellen är att minimera risk att huvudbyggnaden blockeras visuellt.

n₁ – Parkeringsyta ska innehålla växtplanteringar: syftet är att säkerställa erforderliga åtgärder för dagvattenhantering.

n₂ - Parkeringsfickor ska anordnas med genomsläpplig markbeläggning, exempelvis gräsarmeringssten, dränerande marksten med genomsläppliga fogar och/eller genomsläpplig asfalt, men ej grus: syftet är att säkerställa erforderliga åtgärder för dagvattenhantering samtidigt som materialvalet styrs för att passa platsen.

Konsekvenser

Platsen

Befintliga element och markanvändning

Ett genomförande av detaljplanen innebär att markanvändningen på platsen går från oexploaterad naturmark till främst hårdgjord yta för parkering och gatuinfrastruktur samt byggnad för livsmedelsbutik. En del av planområdet bibehålls för natur men behöver exploateras i den grad att dagvattenlösning kan rymmas.

Avvägningar för befintliga element och markanvändning

För att uppnå syftet med detaljplanen krävs en ändring av markanvändning. Knivsta kommun har därför gjort en avvägning i att en livsmedelsbutik på platsen är högre prioriterat än befintlig naturmark.

Mark- och ägoförhållanden

Knivsta kommun har tecknat ett markanvisningsavtal med Lidl Sverige KB och kommer vid laga kraftvunnet avtal och laga kraftvunnen detaljplan att genomföra en försäljning av detaljplanens kvartersmark. Aktuell del av Gredelby 1:3 kommer därmed att fastighetsbildas till ny fastighet. Allmän platsmark kvarstår inom Gredelby 1:3 och under kommunalt ägandeskap och drift.

Den nya fastigheten beräknas bli cirka 8 700 kvm.

Avvägningar för mark- och ägoförhållanden

För att uppnå syftet med detaljplanen har Knivsta kommun beslutat att en markanvisning och sedermera en markförsäljning krävs för att säkerställa etablering och drift av en livsmedelsbutik på platsen.

Tidigare kommunala ställningstaganden

Detaljplan

Framtaget planförslag ersätter aktuella delar av gällande detaljplan.

Översiktsplan

Detaljplanen avviker från gällande översiktsplan (2017). Avvikelsen anses vara av så pass liten karaktär att planförslaget inte påverkar genomförandet av översiktsplanen.

Strategisk miljöbedömning

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Detaljplanen avser lämplighetspröva livsmedelsbutik och tillhörande infrastruktur. Detta bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 11 § miljöbalken behöver därför inte upprättas.

Undersökningssamråd

Länsstyrelsen tar ställning till undersökning om betydande miljöpåverkan under samrådet.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Beslut om betydande miljöpåverkan ska tas av kommunstyrelsen i samband med beslut om planens samråd den 6 oktober 2025.

Sammanställda avvägningar utifrån planförslag

Ett genomförande av detaljplaneförslaget bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan eftersom den påverkan som sker på naturvärden, sociala värden och människors hälsa och för miljön är av mindre omfattning samt att påverkan bedöms minska eller motverkas med föreslagna åtgärder.

Regionala intressen

Mellankommunala intressen

Inga mellankommunala intressen anses påverkas av planförslagets genomförande. Knivsta kommun bedömer att planförslaget inte påverkar driften av Ars bussterminal eller nuvarande kollektivtrafiksörjning.

Nationella intressen

Inga nationella intressen så som riksintressen bedöms påverkas av planförslagets genomförande.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Inga hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken bedöms påverkas av planförslagets genomförande.

Miljökvalitetsnormer

Utomhusluft

Exploateringen anses vara av så pass liten karaktär att mängden luftföroreningar inte bedöms öka i större omfattning. I kombination med låga värden i dagsläget

bedöms ett genomförande av detaljplanen inte påverka kvaliteten på utomhusluften i den mängd att de överskrider satta gränsvärden.

Omgivningsbuller

Ett genomförande anses öka nivån på omgivningsbuller på platsen eftersom platsen exploateras. Ökningen anses däremot vara av små nivåer och inte leda till negativa effekter på miljökvalitetsnormerna.

Yt- och grundvattenförekomster

Planområdet ligger inom avrinningsområdet för Valloxen. Trafikverkets önskan om att inte öka flödena till trafikplats Brunnbys dagvattensystem efter exploatering har beaktats genom att kontrollera vilken magasinsvolym som krävs för att planområdet ska bibehålla dagens utflöde. Dagvattnet planeras därför att ledas mot Knivstaån och inte till Valloxen (WA73123222). Valloxen kommer därför inte påverkas av att detaljplanen genomförs.

Det finns lokala åtgärdsprogram framtagna för både Knivstaån och Valloxen och ingen av de föreslagna åtgärderna är placerade inom eller i närheten av planområdet.

Vattenförekomsten Knivstaån genom Knivsta (WA94233875) har dålig ekologisk status vid Vattenmyndighetens senaste klassning av miljökvalitetsnormerna för vattnet (2020-12-10) där övergödning är den utslagsgivande miljökonsekvenstypen (VISS, 2025). Näringsämnen och bottenfauna har varit utslagsgivande för den ekologiska statusen där båda parametrarna visar på dålig status. Inga särskilt förorenade ämnen (SFÄ) är klassade.

Den kemiska statusen uppnår ej god status för Knivstaån med anledning av att PFOS överskrider sitt gränsvärde. Detta utöver de överallt överskridna prioriterade ämnena kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE). Beslutad miljökvalitetsnorm (MKN) för Knivstaån är god ekologisk status till år 2033 och god kemisk status till år 2027.

En dagvattenutredning togs fram av WRS AB år 2025. Utredningen föreslår LOD-åtgärderna särskilt i serie, vilket förväntas ge en betydande reningseffekt och utgör en grundnivå för dagvattenhantering. För att exploateringen inte ska försvåra möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna (MKN) kan ytterligare åtgärder bli aktuella såsom kompletterande reningsanläggningar på allmän platsmark, återanvändning av takvatten samt restriktiva riktlinjer för materialval och skötsel.

Planområdet berörs inte av en grundvattenförekomst.

Naturvärden

Grönområde

Under byggtiden bör stor försiktighet tas så att inte ljusföroreningar påverkar fladdermöss mer än nödvändigt. Kommunen inväntar mer utförlig information kring fladdermusinventeringen för att fastställa vilka ytterligare åtgärder som kan behöva vidtas.

Mykorrhizasvampar, såsom taggfingersvampen, kan överleva en delvis avverkning, förutsatt att det finns värdträd kvar inom mycelets utredningsområde, och de hydrologiska förutsättningarna kvarstår. En vidare svampinventering kommer att göras under hösten 2025.

En dispensansökan för blåsippa kan vara aktuell beroende på var fynden finns inom planområdet.

För att mildra effekten av avverkning, bör ved lämnas kvar i det nya skogsbrynet, på väl valda platser. En välavvägd utformning av det nya skogsbrynet kan också vara gynnsam för insektslivet och ha en positiv effekt över tid.

Vidare innebär ett genomförande visst intrång i befintligt ekologiskt spridningssamband. Inarbetade rörelsemönster hos vilda djur kan komma att behöva ändras som följd av exploatering på platsen.

Planförslaget antas medföra påverkan på naturvärden eftersom en del av skogsområdena avverkas för exploateringen och detta kan påverka de arter som lever i, eller tillfälligt besöker området negativt genom till exempel förändrade ljusförhållanden och hydrologi.

Naturreservat

Ett genomförande av detaljplanen innebär att tänkt reservatsgräns för det pågående arbetet med Kölängsskogens naturreservat (SUN-2020/475) påverkas och behöver revideras, samt att förslag till tillhörande skötselplan också behöver revideras.

Kulturvärden

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar påverkas av ett genomförande av detaljplanen.

Landskapsbild

Ett genomförande av planförslaget ändrar platsens landskapsbild till följd av ändrad markanvändning. Knivsta kommun bedömer att detta är nödvändigt för att uppnå detaljplanens syfte, samt att marken som i anspråkstas är så pass begränsad att det finns tydliga drag kvar av befintlig landskapsbild i omgivningen. Eftersom platsen inte berörs av landskapsbildskydd anses påverkan inte vara betydande.

Sociala värden

Tillgänglighet och trygghet

Ett genomförande av detaljplanen påverkar befintligt stignät i Kolängsskogen. Den stig som i dagsläget passerar genom planområdet kommer att tas bort till följd av exploatering. Tänkt exploatering kräver sprängning och schaktning vilket innebär att en höjdskillnad skapas mellan planområdet och Kolängsskogen i planområdets sydvästra gräns. Även när befintlig stig tas bort anses tillgängligheten mellan Kolängsskogen och Ars bussterminal säkerställas genom övriga befintliga stigar.

Barn

Naturskolans barnverksamhet påverkas av ett genomförande av planförslaget. Påverkan sker främst genom att befintlig stig genom planområdet tas bort. De förskolor som använder Kolängsskogen som närnatur blir negativt påverkade genom att del av angiven yta för närnatur ianspråktas.

Jämlikhet

Ett genomförande av planförslaget påverkar vilken demografi som kan nyttja platsen. Oexploaterad naturmark ställer inte krav på ålder eller sysselsättningsgrad och medföljande ekonomiska förutsättningar. För att nyttja en livsmedelsbutik krävs däremot ett ekonomiskt kapital. Knivsta kommun anser dock att det kvarstår tillräckligt stor del av Kolängsskogen för att säkerställa bibehållna sociala värden utifrån ett jämlikhetsperspektiv.

Geotekniska förhållanden

Med hänsyn till höjdskillnaderna inom området kommer omfattande arbete med schakt i berg att erfordras i den södra delen medan omkring 4 m fyllning krävs i den norra delen för att nå planerad marknivå. Omfattningen av markarbeten kommer till stor del styras av höjdsättningen. Förutsättningarna för grundläggning av planerad byggnad bedöms inom området som goda.

Utifrån undergrundens geotekniska förutsättningar och förväntad tillskottslast föreslås planerad byggnad grundläggas med hel kantförstyvad platta av betong direkt i mark. Detta under förutsättning att en differenssättning motsvarande ca 1 – 2 cm kan accepteras. Före grundläggning skall förekommande mulljord, organiskt material, fyllning och finjord (lera och eller silt) schaktas bort.

Utförda laboratorieanalyser visar att berggrunden i de undersökta borrhälen inte är sulfidförande. Avsprängda bergmassor planeras därför att återanvändas inom projektet med syfte att användas till markarbeten. Överblivet material kan även komma att återvinnas inom andra projekt eller kommuner för att bidra till minskad masshantering och miljöpåverkan.

I samband med bergschakt rekommenderas kompletterande undersökningar om det observeras att berget ändrar karaktär som tyder på innehåll av sulfidförande mineral till exempel rost för att säkerställa fri återanvändning av losshållet bergmaterial.

Hydrologiska förhållanden

Den marktekniska undersökning som utförts på platsen visar att genomsläppligheten av vatten är begränsad, eftersom jorddjupet ner till berg är relativt litet och den förekommande moränen har klassificerats som sandig och siltig. Detta tyder på en begränsad infiltrationskapacitet med hänsyn till innehållet av finmaterial.

Vidare påvisar framtagna marktekniska undersökningar att någon djupare schakt som skulle kunna påverka grundvattnets trycknivå inte kommer att behöva utföras. Ett genomförande av detaljplanen anses därmed inte påverka grundvattennivån negativt.

Avseende grundvattenbildning kommer stora delar av fastigheten förses med hårdgjorda ytor samt en byggnad vilket kommer försvåra den naturliga infiltrationen.

Grundkonstruktioner ska förses med sedvanligt fuktskydd i form av kapillärbrytande och dränerande skikt samt runtomliggande dräneringsledning. För att erhålla avsedd effekt placeras dräneringen som högst i det kapillärbrytande skiktets underkant.

Risker för människors hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Ett genomförande av detaljplanen anses inte alstra så pass mycket buller att det medför en negativ påverkan på platsens omgivning. Det anses inte heller att ett genomförande alstrar så höga bullernivåer att det påverkar kommande butiksanställda eller -besökare förutsatt att planerad placering av byggnaden följs.

Rastutrymmen för butiksanställda planeras att placeras i butikens södra del mot planerad lokalgata och Kölängsskogen och anses inte beröras av omgivningsbuller överstigande Arbetsmiljöverkets föreskrifter om gränsvärde för daglig bullerexponeringsnivå (85 dB). Besökare uppehåller sig under korta tider på platsen och bedöms inte heller få en negativ påverkan av omgivningsbuller.

Radon

Vid projektering ska det beaktas att grundkonstruktionen ska utföras radonskyddad.

Risk för olyckor

Transporter eller hantering av varor till och från planområdet innehåller främst livsmedelsvaror. Transport eller hantering av miljöfarliga ämnen så som kemikalier och bränsle anses inte vara aktuellt till eller från planområdet.

Risken för en olycka kopplat till transport eller hantering av miljöfarliga ämnen anses därmed vara acceptabel.

Ett genomförande av detaljplanen innebär ökade trafikrörelser på platsen. In- och utfart till livsmedelsbutiken har anpassats för att minska risk för köbildning och olyckor till och från Gredelbyleden. Gång- och cykeltrafik leds till och från planområdet genom gång- och cykelvägbana med anslutning till Ars bussterminal och befintlig passage över Gredelbyleden. Risken för en olycka kopplat till persontrafik anses därmed vara acceptabel.

Höjdskillnaden mellan planområdet och Gredelbyleden är så pass stor att det inte bedöms finnas risk för olycka kopplat till framförande av fordon direkt från Gredelbyleden till planområdets kvartersmark.

Risk för översvämning

I Knivsta kommuns skyfallskartering (2025) av ett 100-årsregn redovisas att den nuvarande risken för översvämning inom planområdet är liten. Vattensamlingar med ett djup på upp emot 20–40 cm kan förväntas i planområdets nordöstra del. Denna vattensamling uppstår i det befintliga vägdiket utmed Gredelbyleden och på intilliggande grönytor väster om bussterminalen. Fördröjning och magasinering av dagvatten bör uppnås i så pass hög grad att risken för översvämning nedströms inte ökar förutsatt att åtgärder i framtiden dagvattenutredning följs.

Risk för erosion

På grund av de geotekniska förutsättningarna och grundläggning på platta med uppbyggnad av bergmassa anses risken för erosion vara liten.

Risk för skred

På grund av de geotekniska förutsättningarna och grundläggning på platta med uppbyggnad av bergmassa anses risken för skred vara liten.

Risk för ras

På grund av de geotekniska förutsättningarna och grundläggning på platta med uppbyggnad av bergmassa anses risken för ras vara liten.

Dagvatten

Ett genomförande av detaljplanen innebär att platsens förmåga att infiltrera dagvatten och skyfall minskas till följd av ändrad markanvändning och hårdgörandegrad. Dagvatten från planområdet planeras ledas i trumma under

Gredelbyleden mot markavvattningsföretaget Gredelby vattenavledningsföretag samt vidare mot Trunsta träsk och Knivstaån.

Recipienten kan påverkas negativt genom närings- och föroreningsbelastning från området som tidigare inte varit en del av Knivstaåns avrinningsområde. Detta måste beaktas i enlighet med gällande miljölagstiftning, vilket kräver kontroll av flöden och vattenkvalitet för att undvika skador på mottagande system och recipienten.

Dagvattenhanteringen inom planområdet utgår ifrån principerna för lokalt omhändertagande av dagvatten för att minska negativ påverkan nedströms. Därför nyttjas anläggningar som i största möjliga mån kan fördröja och rena dagvattnet vid källan.

Framtagen dagvattenutredning redovisar att en det totala magasinsbehovet för planområdet är beräknat till 200 m³, varav 120 m³ ska fördröjas inom kvartersmark och 75 m³ inom allmänplatsmark för att uppnå rening och fördröjning av 20 mm. Vidare krävs en fördröjningsvolym på totalt 380 m³ inom planområdet för att bibehålla ett 30-årsregn för att inte skapa negativ påverkan på trafikplats Brunnby.

Föreslagna åtgärder medför lokalt omhändertagande av dagvatten genom nedsänkta regnbäddar, genomsläppliga beläggningar, gröna tak och svackdiken, med dräneringsrör i botten för att kompensera för låg infiltration.

Att leda dagvattnet under Gredelbyleden medför att en ny trumma behöver anläggas då det i dagsläget saknas direkt koppling mellan planområdet och vattenavledningsföretaget. Detta medför tekniska och administrativa utmaningar såsom tillståndshantering, schaktningsarbeten under väg och samordning med berörda aktörer. Utöver detta innebär det en ekonomisk fråga kopplat till genomförandeskedet. Möjlig lösning och utformning utreds vidare inom planprocessen.

Förorenad mark

Risker kopplat till förorenad mark som kan påverka ett genomförande av detaljplaneförslaget anses saknas eftersom planområdet inte berörs av markföroreningar i dagsläget. Kommande risker kopplat till förorenad mark som kan påverkas av att detaljplaneförslaget genomförs anses vara mycket låga eftersom detaljplanen styrs till livsmedelshandel och inte rör handel eller tillverkning av miljöfarliga ämnen.

Service

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka närliggande företag att bedriva sina verksamheter. Genomförandet bedöms inte heller påverka tillgång till vård, skola och omsorg i kommunen.

Den handels- och verksamhetsutredning som togs fram år 2021 av RSD redovisar att det är möjligt att etablera en livsmedelsbutik om 5 000 kvm BTA i kommunen utan att det medför risk för nedstängning av befintliga livsmedelsbutiker. SCB har sedan dess uppdaterat sin befolkningsprognos, vilken är mindre än den prognos som rapporten har byggt sitt antagande på.

Knivsta kommun gör bedömningen att den minskade befolkningsprognosen inte utmanar etableringen av en ny livsmedelsbutik om 2 500 kvm BTA eller befintligt butiksbestånd.

Teknisk infrastruktur

VA-nät

Planområdet ansluts lämpligast på mot Roslagsvattens befintliga ledningar på den södra sidan av Gredelbyleden. För spillvatten finns tre alternativ:

- Inkoppling direkt på tryckledningen (söder om Gredelbyleden) via en mindre pumpstation (LTA). (Det främsta alternativet)
- Självfallsledning till pumpstationen vid Nova Park (om det tekniskt inte går att ansluta till tryckledningen).
- Anslutning till befintlig självfallsledning på den norra sidan om Gredelbyleden. (Kräver dock borrhning under Gredelbyleden, men om dagvatten ska lösas denna väg kan det göras samtidigt).

När det gäller dagvatten finns däremot ingen ledning i anslutning till planområdet. En eventuell sådan anslutning behöver utredas vidare under planprocessen.

Elnät och fjärrvärmenät

Planområdet kan anslutas till Vattenfalls elnät och vid behov även fjärrvärmenät.

Brandposter

Då ett visst tryck inte alltid kan garanteras i brandposterna behövs det, om särskilda behov av brandvatten föreligger, utredas för att säkerställa erforderligt brandvatten finns att tillgå, till exempel vid behov av sprinklersystem.

Sprinklersystem får inte anslutas till dricksvattenanläggningen genom fast anslutning, då detta kan påverka dricksvattenkvaliteten. Ett alternativ är att installera sprinklertankar.

Attunda Brandförsvaret anger att avstånd mellan två brandposter inte ska överstiga 300 m, dvs det bör vara minst 150 m till närmsta brandpost. Vid längre avstånd än 150 m mellan brandposter ska Räddningstjänsten tillfrågas. Avståndet mellan befintliga brandposter och planområdet är ca 140–230 meter (till närmsta plangräns). Till borte plangräns är det cirka 300–400 m (från Ar respektive Nova Park).

Rent praktiskt kan det även möjligen vara svårt att använda brandposterna i Ar eftersom det kräver slangdragning över Gredelbyleden. Etablering av en ny brandpost intill planområdet är därför aktuellt att utreda.

Avfall

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra negativ påverkan utifrån avfallshantering. Detaljplanen säkerställer framkomlighet för avfallsfordon för fullgod avfallshantering enligt BBR. Detta gäller för både verksamhetsavfall och kommunalt avfall.

Avfallshanteringen ska ske genom två separata system. Köks- och städavfall från personal ingår exempelvis i det kommunala ansvaret medan sortering och transporter av verksamhetsavfall åligger aktuell verksamhet, det vill säga verksamhetsägaren. Avfall under kommunalt ansvar ska hållas åtskilt från verksamhetsavfallet. Verksamhetsägaren ska även kunna ge uppgifter om avfallets art, sammansättning, mängder och hantering till kommunen.

Trafik

Motortrafik

Ett genomförande av detaljplanen innebär ändrade trafikmönster vid Brunnbyrondellen till följd av den tillkommande in- och utfarten för livsmedelsbutiken. Vid stora trafikmängder och negativ påverkan på Gredelbyleden kan personbilstrafiken ledas om till den södra in- och utfarten, och enbart möjliggöra utfart med högersväng mot Brunnbyrondellen vid den västra in- och utfarten.

Trafiksituationen på Gredelbyleden är i dagsläget ansträngd, främst under eftermiddagen i riktning mot Knivsta och Alsike. Lidl Sverige KB och Knivsta kommun gör en gemensam bedömning att kommande kundunderlag redan idag rör sig på Gredelbyleden och att en butiksetablering inte leder till ökat antal trafikrörelser till/från väg E4.

Därmed bedömer kommunen att ett genomförande av detaljplanen innebär en negativ påverkan på Gredelbyleden kopplat till risk för köbildning. Risken bedöms dock inte vara av sådan karaktär att den försämrar nuläget i större omfattning.

Detaljplanen tar hänsyn till en framtida sydlig breddning av Gredelbyleden med ett körfält, och säkerställer yta för ett genomförande av detta. På grund av oklarheter i behov gällande en breddning av Gredelbyleden tar detaljplanen inte höjd för en ny gång- och cykelöverfart vid Brunnbyrondellen. Däremot är det möjligt att i en framtida planläggning av Gredelbyleden se över frågan och till skapa en mer gen gång- och cykelväg mot Alsike och Knivsta i detta läge.

En etablerad livsmedelsbutik inom planområdet bedöms inte påverkas negativt av en framtida utveckling av Gredelbyleden.

Gång- och cykeltrafik

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka gång- och cykeltrafik i området negativt.

Parkering

Parkering löses inom kvartersmark och beräknas inte påverka omgivande gatustruktur eller parkering.

Genomförande

Mark- och utrymmesförvärv

Detaljplanen medför mark- och utrymmesförvärv för exploatören genom att kommunens mark överförs i och med planläggande av kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

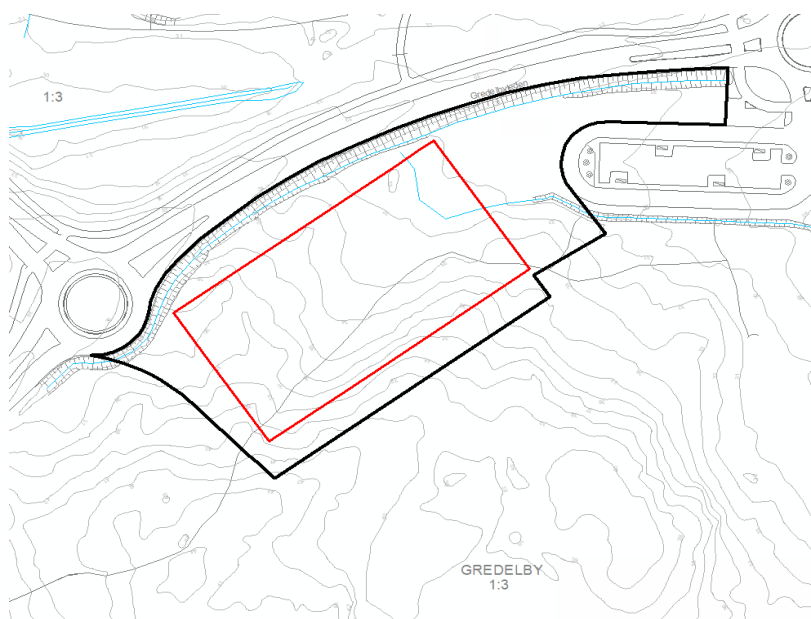
Ägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Knivsta Gredelby 1:3 till vilken Knivsta kommun är fastighetsägare.

Förändrad fastighetsindelning

Genomförandet av detaljplanen kräver fastighetsbildningsåtgärder. Kommunen och exploatören ska gemensamt verka för att nödvändig markåtkomst fullföljs i syfte att möjliggöra planens genomförande. Kommunen ansöker om och exploatören finansierar lantmäteriförrättning hos Lantmäteriet för att hantera förrättningsåtgärderna.

Detaljplanen utgörs av fastigheten Knivsta Gredelby 1:3 som ägs av Knivsta kommun. Detaljplanen utgör allmän plats (gata, gång- och cykelväg samt natur) och kvartersmark (detaljhandel med livsmedel). Kommunen är blivande huvudman för allmän plats i planen och kommer att fortsatt äga den del av Knivsta Gredelby 1:3 som enligt detaljplanen utgör allmän plats. Kvartersmarken ska genom avstyckning överlåtas från kommunen till exploatören mot ersättning.



Figur 17 Röd rektangel representerar plankartans kvartersmark, vilken planeras att fastighetsbildas till en egen fastighet i samband med genomförandeskedet av detaljplanen. Svart streck representerar föreslagen planområdesgräns.

Rättigheter

För nya ledningar och tillhörande anordningar inom planområdet kommer avtal att upprättas mellan ledningsägare och fastighetsägare.

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.

El och fjärrvärme

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

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Detaljplanen avses bekostas genom plankostnadsavtal mellan kommunen och tilltänkt planintressent för nytillkommande bebyggelse. Ett plankostnadsavtal har inte slutits vid upprättandet av denna planbeskrivning eftersom markanvisningsavtalet inte har vunnit laga kraft.

Drift och utbyggnad av allmän plats

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

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

Organisatoriska frågor

Marköverlåtelse- och genomförandeavtal

Ett markanvisningsavtal har tecknats mellan exploatören och kommunen, vilket utgör ett föravtal till parternas kommande marköverlåtelse- och genomförandeavtal. Markanvisningsavtalet är överklagat och har inte vunnit laga kraft vid upprättandet av planbeskrivningen. Marköverlåtelse- och genomförandeavtal upprättas i samband med beslut om granskning i planprocessen och godkänns i samband med planens antagande.

Marköverlåtelse- och genomförandeavtalet reglerar ansvars- och kostnadsfördelning för genomförandet av detaljplanen. Det innefattar bland annat marköverlåtelser, 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.

Tidplan

Samråd oktober 2025

Granskning mars 2026

Antagande juni 2026

Laga kraft juni 2026, förutsatt att överklagan inte sker.

Upplysningar

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

Planeringsunderlag

Kommunala planeringsunderlag

Detaljplan

Industriområdet Ar Brunnby (aktbeteckning 0380-P89/14) finns i fysiskt arkiv på Knivsta kommunhus samt digitalt via Knivsta kommuns hemsida.

Grundkarta

Framtagen grundkarta (2025-05-14) finns digitalt i Knivsta kommuns ärendehanteringssystem, diarienummer BMK 2025–000216.

Översiktsplan

Knivsta kommuns gällande översiktsplan (2017) finns att tillgå via Knivsta kommuns ärendehanteringssystem, diarienummer KS-2017/820.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 5§ miljöbalken (1998:808) finns digitalt i Knivsta kommuns ärendehanteringssystem, diarienummer KS-2025/487.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Beslut om betydande miljöpåverkan tas av kommunstyrelsen i samband med beslut om samråd 6 oktober 2025. Justerat protokoll återfinns efter detta digitalt i Knivsta kommuns ärendehanteringssystem, diarienummer KS-2025/487.

Utredningar

Dagvattenutredning

Framtagen dagvattenutredning (2025-09-15) finns digitalt i Knivsta kommuns ärendehanteringssystem, diarienummer SBK 2024-002.

Handelsutredning

Handels- och verksamhetsutredning (2021-09-22) finns i Knivsta kommuns ärendehanteringssystem, diarienummer SBK 2021-007 (Förstudie verksamhetsområden).

Geoteknisk utredning

Framtagen geoteknisk utredning (2025-08-20) finns digitalt i Knivsta kommuns ärendehanteringssystem, diarienummer SBK 2024-002.

Barnkonsekvensanalys

En barnkonsekvensanalys är framtagen genom tjänsteutlåtande för beslut om samråd (2025-09-10) och återfinns digitalt i Knivsta kommuns ärendehanteringssystem, diarienummer KS-2025/487.