



Planbeskrivning

Detaljplan för Tärnan, Särsta 3:232 och del av Särsta 3:1 i Knivsta kommun, Uppsala län

Inledning	4
Granskningshandlingar.....	4
Uppdrag.....	4
Planprocessen.....	4
Läshänvisning.....	4
Detaljplanens syfte	6
Syfte	6
Planeringsförutsättningar	6
Platsen	6
Tidigare kommunala ställningstaganden.....	8
Nationella intressen	9
Naturvärden.....	10
Kulturvärden	11
Sociala värden.....	12
Geotekniska förhållanden	13
Hydrologiska förhållanden.....	13
Risker för människors hälsa och säkerhet.....	14
Service.....	16
Teknisk infrastruktur	16
Trafik.....	16
Beskrivning av detaljplanen	17
Detaljplanen	17
Allmän plats.....	19
Kvartersmark.....	24
Genomförandetid.....	25
Motiv till detaljplanens regleringar	26
Motiv till reglering.....	26

Konsekvenser	30
Platsen	30
Tidigare kommunala ställningstaganden.....	30
Strategisk miljöbedömning	30
Nationella intressen	31
Miljökvalitetsnormer.....	31
Naturvärden.....	32
Kulturvärden	32
Sociala värden.....	33
Geotekniska förhållanden	33
Hydrologiska förhållanden.....	33
Risker för människors hälsa och säkerhet.....	33
Service.....	34
Teknisk infrastruktur	34
Trafik	35
Genomförande	36
Mark- och utrymmesförvärv	36
Fastighetsrättsliga frågor	36
Tekniska frågor	37
Ekonomiska frågor	38
Organisatoriska frågor.....	39
Kulturvärden	40
Prövning enligt annan lagstiftning.....	40
Upplysningar	40
Planeringsunderlag.....	41
Kommunala planeringsunderlag	41
Utredningar	41

Inledning

Granskningshandlingar

- Planbeskrivning, 2025-12-31
- Plankarta, 2025-11-20

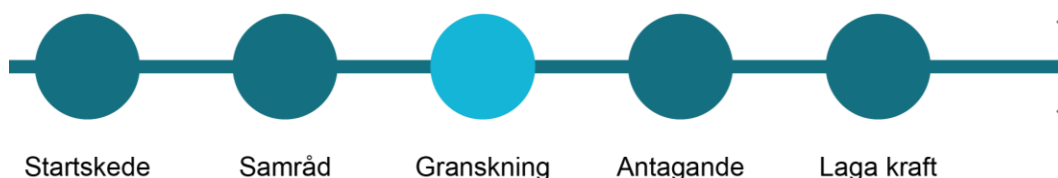
För utredningar och övriga underlag se *Planeringsunderlag*.

Uppdrag

Beslut om att ge förvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Tärnan, Särsta 3:232 med flera (KS-2024/328) fattades av kommunstyrelsen 2024-12-09 (§ 162). Planprocessen att ta fram ny detaljplan genomförs med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900; PBL). I ärendet gäller planläggning för bostäder, park, parkering, e-område och gata.

Planprocessen

Detaljplaneprocessen regleras i 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 granskning

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 samt konsekvenser som uppskattas bli resultatet av det genomförda projektet. Slutligen redovisas hur detaljplanen är tänkt att genomföras och en referenslista över de planeringsunderlag som har använts.

Detaljplanens syfte

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för småhusbebyggelse som ska utformas i en skala och med en bebyggelsestruktur som överensstämmer med områdets karaktär. Planen syftar även till att på allmän plats möjliggöra för omhändertagande av vatten från skyfall. Vidare är syftet att planlägga för park, parkering, e-område och gata.

Planeringsförutsättningar

Platsen

Detaljplanens omfattning och lokalisering

Planområdet är beläget i östra delen av Knivsta tätort, se figur 2, drygt en km från centrala Knivsta och järnvägsstationen. Planområdet är cirka 9 500 kvm.



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

Befintliga element och markanvändning

Planområdet, se figur 3, omfattar en yta som för närvarande är obebyggd men där det tidigare funnits en förskola. Övriga delar utgörs av en lekpark med tillhörande grönytor samt omgivande gatunät.

Den tidigare förskolans gård omhägnas av stängsel och domineras av grusade och asfalterade ytor samt en tidigare grundplatta som lämnats kvar när barnstugan som byggdes i slutet av 60-talet revs 2009.

I lekparken återfinns öppna gräsytor, lekutrustning för äldre och yngre barn, prydnadsbuskage samt uppväxta träd av olika storlek och art. Två gångstigar förbinder Kölångsvägen och Svanvägen. Intill parken, mot Svanvägen, finns en asfalterad parkering med plats för ett femtontal bilar. Området kring planområdet består främst av småhus- och radhusbebyggelse.



Figur 3: Översiktskarta. Ungefärlig planområdesgräns markerad med röd linje.

Mark- och ägoförhållanden

Planområdet omfattar totalt cirka 9500 kvm och utgörs av Särsta 3:232 och del av Särsta 3:1 bägge fastigheterna är kommunal mark, se figur 4.



Figur 4: Karta över markägoförhållandena. Ungefärlig planområdesgräns markeras med heldragen svart linje. Heldragen röd linje markerar Särsta 3:232.

Ett markanvisningsavtal är tecknat med Strand Tärnan AB för fastigheten Särsta 3:232 och del av Särsta 3:1. Området som kommunen markanvisat utgjorde tidigare förskolans gård och avgränsas idag utav ett stängsel.

Nationella intressen

Riksintressen

Detaljplanen omfattas av influensområde väderradar Arlanda. Förslaget till detaljplan har ingen påverkan på riksintresse för totalförsvaret då bebyggelsen är låg.

Hushållningsbestämmelser

Planområdet är i linje med eller berörs inte av hushållningsbestämmelserna i 3 kap. miljöbalken.

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.

Knivsta kommun ingår i Östra Sveriges Luftvårdsförbund. Enligt framtagna luftföroreningskartor (från SLB-analys åt Östra Sveriges luftvårdsförbund) visar beräknade års- och dygnsmedelvärden för partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO₂) med 2020 års utsläpp att Knivsta ligger under normvärden och miljökvalitetsmål.

Omgivningsbuller

De riktlinjer för omgivningsbuller som antas vara relevanta för det aktuella projektet är buller från väg. Planområdet omges av lågt trafikerade lokalgator och bullernivåer antas vara låga.

Yt- och grundvattenförekomster

I enlighet EU:s ramdirektiv för vatten har Vattenmyndigheterna fastställt miljökvalitetsnormer för ytvatten, grundvatten och skyddade områden. Tillståndet i våra vatten får inte försämrats och alla vatten ska uppnå en bestämd miljökvalitet. Miljökvalitetsnormer är styrande vid fysisk planering. Syftet med åtgärderna är att vattenförekomsterna ska uppnå en god kemisk och ekologisk status för yt- och grundvatten inom en viss tidsfrist. Planområdet berör vattenförekomsten Valloxen genom Knivsta (SE662439-656579). I denna planbeskrivning kommer denna vattenförekomst fortsättningsvis benämnas Valloxen.

Ekologisk och kemisk status för Valloxen sammanfattas i tabell 1.

Vattenförekomsten har klassningen *Dålig* avseende ekologisk status. Enligt VISS är de påverkanskällor för Valloxen följande: förorenade områden, urban markanvändning, jordbruk, transport och infrastruktur, atmosfärisk deposition samt enskilda avlopp. Höga nivåer av växtplankton och klorofyll a i recipienten beror på en verklig försämring av vattenkvaliteten, där övergödning är den främsta orsaken. Övergödningen orsakas av belastning av näringsämnen, vilket leder till ökande nivåer av växtplankton och därmed högre klorofyll a. Klorofyll a används som indikator på stigande näringsnivåer och den ökande biomassan av växtplankton. I det lokala åtgärdsprogrammet för Valloxen som är under framtagande bedöms det dock inte finnas något förbättringsbehov för fosfor.

Beslutade kvalitetskrav innebär att god ekologisk status ska uppnås senast 2033.

Kemisk ytvattenstatus har klassningen Uppnår ej god. Kvalitetskraven är God kemisk ytvattenstatus med undantag för ämnena kvicksilver och bromerad difenyleter (PBDE). Halterna för dessa två ämnen överskrider i alla Sveriges vattenförekomster och de anses på grund av sin omfattning och spridningsvägar vara tekniskt omöjligt att sänka till nivåer motsvarande god status. De nuvarande halterna får dock inte öka.

Tabell 1. Aktuell status, miljö kvalitetsnormer samt klassificerade kvalitetsfaktorer för Valloxen [MS_CD-WA73123222] (VISS, 2025)

Aktuell status	Kvalitetskrav			Klassificering
Dålig ekologisk status	God ekologisk status 2033	Kvalitetsfaktorer:		
		Biologiska	Växtplankton	Dålig
			Klorofyll a	Dålig
		Fysikalisk-kemiska	Näringsämnen	Måttlig
			Ljusförhållanden	Måttlig
		Hydromorfologiska	Hydrologisk regim i sjöar	Hög
Vattenståndets förändringstakt i sjöar	Hög			
Svämplanets strukturer och funktion runt sjöar	Måttlig			
Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus	God kemisk ytvattenstatus	Prioriterade ämnen:		Uppnår ej god
		Bromerad difenyleter		Uppnår ej god
		Kvicksilver och kvicksilverföreningar		Uppnår ej god

Det finns inga förslag på åtgärder i det lokala åtgärdsprogrammet (LÅP) för Valloxen i anslutning till planområdet.

Naturvärden

Grönområden

Lekparken Tärnan i planområdets centrala del är ett viktigt bostadsnära grönområde. Parken innehåller, förutom lekredskap och syrenbuskage för lek, också planteringsytor med prydnadsbuskage och blommande perenner, samt uppväxta träd av olika storlek och art såsom björk, oxel, lärk, körsbär och plommon. Två belysta

gångstigar förbinder Kölångsvägen och Svanvägen. Sittplatser i form av parksoffor finns vid flera av lekredskapen.



Figur 6; Foto från lekparken Tärnan (Jenny Jungebeck, Knivsta kommun, 2024)

Kulturvärden

Befintlig bebyggelsestruktur

Området östra Särsta omfattas av dokumentet *Kulturmiljöer i tätorten* från 2013. Området beskrivs som präglad av småskaliga småhuskvarter, utbyggda främst under 60-tal, med små förträdgårdar, avgränsade mot gatan av låga häckar. Flertalet småhus i området karaktäriserats av flacka sadeltak och olika kombinationer av rött tegel och vitt trä i fasaden. En del av bebyggelsen är inspirerad av en funktionalistisk arkitektur med pulpettak och fasader i mexitegel. Höjdskillnader mellan trädgård och gata tas ofta upp av låga stödmurar.



Figur 7; Utklipp från kulturmiljöprogram (2013) som visar området östra Särsta

Lekplatsen Tärnan angränsas i söder av radhuslängor med varierande utformning och små egna tomtplatser. Runtomkring angränsas planområdet av friliggande småhus. De friliggande småhusen befinner sig generellt högre upp i terrängen än den föreslagna nya bebyggelsen. Omgivande småhus har nockhöjder mellan ca

5,1 – 5,5 meter och domineras av envåningshus med delvis synlig källare. Takformen utgörs huvudsakligen av flacka sadeltak med 17–23 graders lutning. Se figur 8.



Figur 8; Foto över planområdet och omgivande bebyggelse (Knivsta kommun, 2024)

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet eller dess omedelbara närhet. Om fornlämningar påträffas under genomförandet ska arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen kontaktas.

Sociala värden

Tillgänglighet och trygghet

Resultatet av den tidiga dialogen som genomfördes med närboende genom enkätfrågor visar att lekparken Tärnan upplevs mycket trygg av de allra flesta (ca 80 %). Ingen av de närboende angav att de upplever parken som otrygg.

Barn

Lekparken Tärnan är en mötesplats för Knivstabor i olika åldrar, med fokus på barn då större delen är utformad för barns lek. Här finns programmerad utrustning som klätterställningar, balanslek, sandlåda och gungdjur, men också oprogrammerad lek i form av lekbuskage och stora öppna ytor. Lekplatsen är relativt nyanlagd och därför i gott skick.

Resultatet av den tidiga dialogen som genomfördes med närboende i enkätform (jan-feb, 2025) visar att fler än hälften av de svarande nyttjar parken dagligen eller flera gånger i veckan. Ungefär lika många uppgav att de ser ett utvecklingsbehov i parken, bland annat i form av mer grönska, träd, buskar och blommor, men också fler sittplatser, sittplatser i skugga eller någon form av väderskydd.

Flera av de som deltog i den tidiga dialogen föreslog att någon form av mål eller bollplan skulle tillföra parken högre lekvärden.

Geotekniska förhållanden

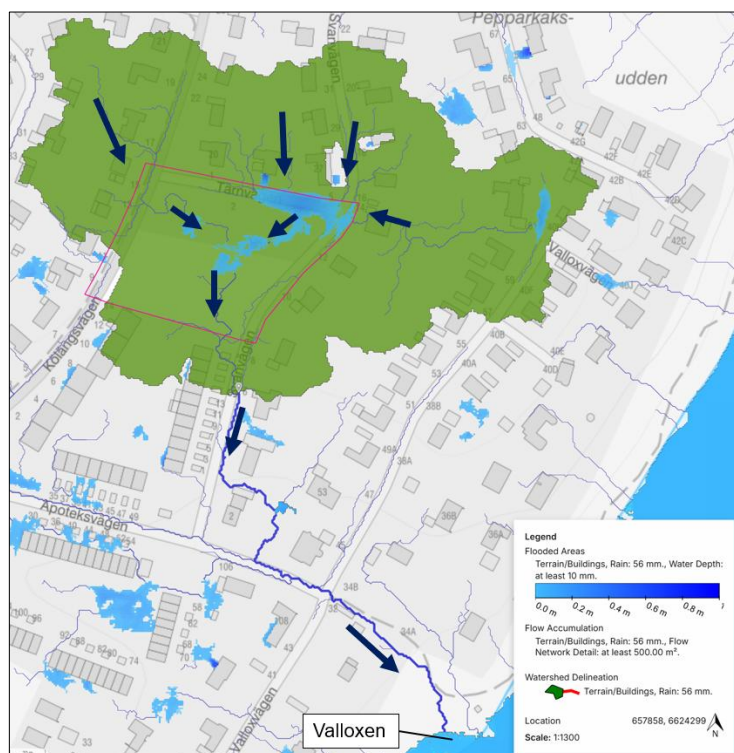
Enligt geoteknisk undersökning (Momentux/Nylund konsult, 2025) förekommer inom kvartersmarken lerlager som vilar på friktionsjord på berg. Gyttna och torv har påträffats mellan djup cirka 2–3 meter. Underkant lera har tolkats till mellan cirka 2,5 – 5 meters djup. Leran synes vara något överkonsoliderad. Friktionsjorden under leran innehåller block. Höjder inom området varierar från ca +27 meter till ca +29 meter.

Nya byggnader rekommenderas att grundläggas med spetsbärande pålar till berg eller fast botten. Marken i området bör inte höjas eftersom det kan orsaka sättningar och skador på till exempel ledningar.

Tillfälliga slänter bör inte utföras brantare än 1:1,5 och permanenta slänter bör begränsas till 1:2 för med hänsyn till risken för ras och skred samt för att säkerställa släntstabilitet.

Hydrologiska förhållanden

Inom ramen för en dagvatten- och skyfallsutredning (WSP, 2025) har en analys utförts för att identifiera befintliga flödesvägar inom och runt planområdet, se figur 9. Nederbörds mängden som använts är 56 mm, vilket motsvarar ett 100-årsregn med 30 minuters varaktighet och en klimatfaktor på 1,25 (Svenskt Vatten P110, 2019). Analysen tar hänsyn till ett schablonmässigt avdrag för ledningsnät i tätortsområden baserat på en uppskattning av ledningsnätets kapacitet.



Figur 9. Avrinningsområde för ytvavrinning (grönmarkerat). Rinnvägar till Valloxen illustreras med blåa pilar (WSP, 2025).

Det finns i nuläget översvämningsrisker vid skyfall kopplat till befintlig lågpunkt i Tärnvägen.

Grundvattenytan har inom ramen för den geotekniska utredningen mätts till ca 1,5-2m under mark under en period som generellt har lägre grundvattennivå än andra delar av året. Installerade grundvattenrör ska användas för att följa upp nivåer inför byggskedet. Schakt under grundvattennivån bör inte utföras.

Den begränsade infiltrationsförmågan i lerlagren som identifierat på platsen innebär att dagvatten måste fördröjas i ytliga lösningar.

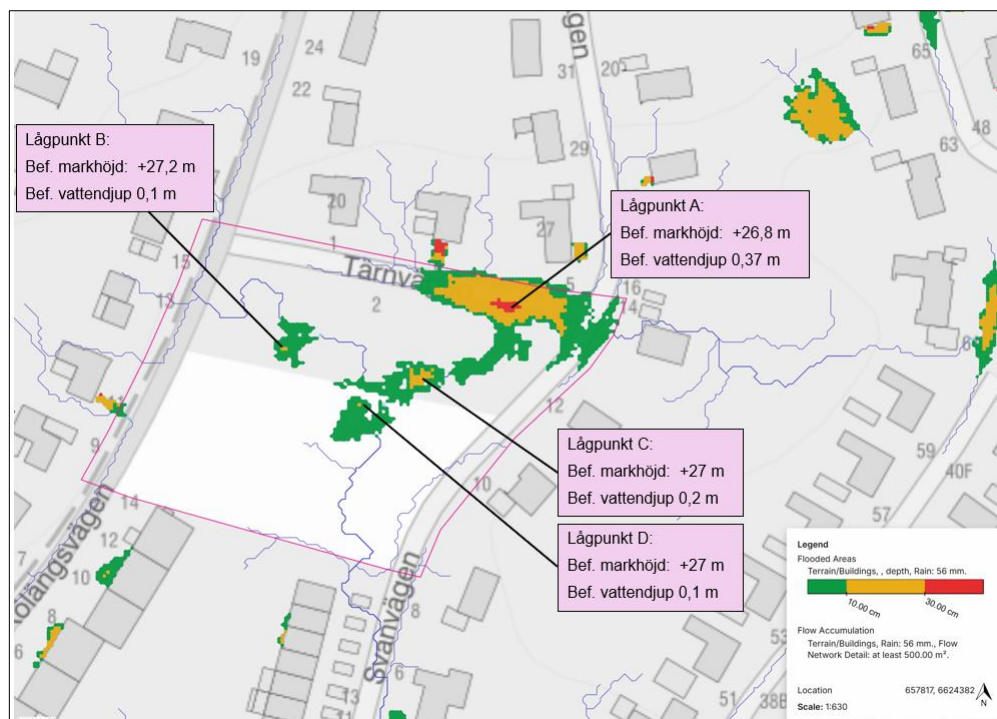
Risker för människors hälsa och säkerhet

Radon

Kommunen saknar radonkarta. Krav på radonskydd för nya byggnader hanteras vid bygglov.

Översvämning

Inom ramen för en dagvatten- och skyfallsutredning (WSP, 2025) har en analys utförts för att identifiera lågpunkter och skyfallsvägar. Nederbörds mängden som använts är 56 mm, vilket motsvarar ett 100-årsregn med 30 minuters varaktighet och en klimatfaktor på 1,25 (Svenskt Vatten P110, 2019). Enligt analysen för den befintliga situationen uppstår de största vattendjupen i lågpunkten i Tärnvägen, där vatten blir stående med ett djup på knappt 40 cm. Vid vattendjup över 20 cm begränsas framkomligheten för ambulans och övriga räddningsfordon.



Figur 10; Lågpunkter och skyfallsvägar vid 56 mm intensivt regn, vilket motsvarar ett 100-årsregn med 30 minuters varaktighet och en klimatfaktor på 1,25 enligt Svenskt Vatten P110, 2019. (WSP, 2025)

Analyser visar att planerad byggnation riskerar att leda till översvämningsrisker för ny bebyggelse samt negativ påverkan på befintlig bebyggelse om inga åtgärder genomförs. Dessutom påverkas framkomligheten på Tärnvägen negativt. För att hantera ett 100-årsregn behöver skyfallsstråk och nya fördröjningsytor skapas inom planområdet.

Risk för erosion, ras och skred

För rådande förhållanden är området stabilt och det föreligger ingen risk för erosion, ras eller sked.

Dagvatten

Planområdet ingår i Roslagsvattens verksamhetsområde för dagvatten.

Det allmänna dagvattennätet är utbyggt och det finns en befintlig förbindelsepunkt i Tärnvägen för kvartersmarken att ansluta till. Om dagvatten fördröjs inom kvartersmarken finns tillräcklig kapacitet i befintlig ledning. Separat förbindelsepunkt för dagvatten krävs för varje fastighet som avstyckas inom planområdet.

Förorenad mark

Enligt Länsstyrelsens kartering över potentiellt förorenade områden finns det inga kända föroreningar inom planområdet.

På platsen för den gamla förskolans gård finns dock en gräsbeklädd höjd som delvis kan misstänkas bestå av schaktmassa samt betongplatta från den tidigare barnstugan från 60-talet som vid rivningen lämnats kvar täckt av ett tunt lager grus.

Inom ramen för detaljplanearbetet har en markmiljöprovtagning (Momentux 2025) utförts vilken bekräftat att hela eller delar av tidigare betongplatta (grundläggning) återfinns under ett tunt gruslager. Tidigare grundläggning av paviljonger är utförd med slipers. Slipers avger PAH-haltiga föroreningar. Träslipers impregneras med kreosot för att skydda mot röta, och denna impregnering är oftast källan till PAH-föroreningar.

Markmiljöprovtagning har utförts i sex punkter och analyserats mot Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM). Provtagningen visar att marken i huvudsak uppfyller KM-kraven, vilket är lämpligt för bostäder. Två avvikande värden för PAH-H har noterats: PAH-H (4,63 mg/kg TS) och PAH-H (2,29 mg/kg TS), båda under MKM men över KM. Dessa bedöms vara lokala och sannolikt kopplade till äldre slipers i grundläggningen. Vid schaktning ska normal aktsamhet iakttas och särskild kontroll utföras i områden med förhöjda halter. Separatschakt av PAH-påverkade

massor rekommenderas samt schaktbottenkontroll efter rivning. Sammantaget bedöms miljöriskerna som låga och hanterbara. Fastigheten bedöms som lämplig för bostadsändamål ur miljösynpunkt efter att marken sanerats.

Brandutrymning

Insatstiden för räddningstjänsten understiger 10 minuter. Insatstiden innebär anspänningstid, körtid samt angreppstid. Knivsta brandstation ligger nära planområdet, men det är en deltidsstation, vilket medför en anspänningstid på 5 minuter på kvällar och helger. Utöver det ingår någon extra minut för angreppstiden.

Brandposter finns etablerade inom 50 meter från planområdet.

Service

Service såsom livsmedelshandel, skola och omsorg finns inom Knivsta tätort.

Teknisk infrastruktur

VA-nät

Planområdet ingår i Roslagsvattens verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten. Separat förbindelsepunkt för VA krävs för varje ny fastighet som avstyckas inom planområdet.

Kvartersmarken kan anslutas till befintlig förbindelsepunkt i Tärnvägen. En uppdimensionering av förbindelsepunkten kan vara nödvändig för att säkerställa tillräcklig kapacitet för den tillkommande bebyggelsen.

El- och fjärrvärmenät

Inom planområdet finns ledningar för lokalnät el och fiber utbyggt. För att ansluta tillkommande bebyggelse till elförsörjningen krävs en ny transformatorstation.

El- och fiberledningar inom kvartersmark kan vid utbyggnad behöva läggas om.

Avfall

I området finns kommunal avfallshämtning.

Trafik

Motortrafik

Planområdets kvarter omges av lågt trafikerade lokalgator.

Gång- och cykeltrafik

Kölängsvägens västra sida flankeras av gång- och cykelbana och på den östra finns trottoar. På Tärnvägens södra sida, närmast föreslagen bebyggelse, finns

idag trottoar. Övriga lokalgator saknar i långa stycken trottoarer. Längs Apoteksvägen leder en gång- och cykelväg till Knivsta centrum där både busshållplatser och tågstation finns.

Parkering

Intill lekplatsen Tärnan finns en parkeringsplats med plats för ett femtontal bilar och på omgivande gator finns goda möjligheter till parkering under dagtid. Från den tidiga dialogen framgick att ungefär hälften av de svarande anser att det finns tillräckligt många parkeringsplatser i området, lika många som tycker att det finns för få.

Beskrivning av detaljplanen

Detaljplanen

Detaljplanen medger småhus, radhus, kedjehus, parhus och friliggande enbostadshus. Ny bebyggelse ska efterlikna den bebyggelsestruktur och skala som karaktäriserar omgivningen kring lekparken Tärnan. Högst får tolv radhus eller åtta kedjehus alternativt tre parhus eller tre friliggande småhus uppföras.

Radhus och kedjehus får uppföras i två våningar. Parhus och friliggande enbostadshus får uppföras i en våning i enlighet med omgivande bebyggelsemönster.

Taken ska utformas som flacka sadeltak eller mansardtak. De låga takvinklar som medges för sadeltak speglar områdets flacka taklandskap som är utmärkande för 60-talsbebyggelsen som präglar östra Särsta. Mansardtak ger möjlighet till låg takfot och en klassisk gestaltning. Vind får ej inredas i sadeltak.

Antalet parhus och friliggande småhus samt tillåten byggnadsarea och nockhöjd reflekterar småhusbebyggelsen på norra sidan om Tärnvägen som utgörs av tre enplanshus med sadeltak med en takvinkel mellan 17,5 och 20 grader.

Radhus får uppföras i grupper om högst sex enheter för att säkerställa siktlinje genom en annars tät bebyggelse. Kedjehus bedöms kunna uppföras sammanbyggda längs hela kvarteret då sannolikt växlande byggnadshöjd mellan bostadshus och sammanbyggt garage ger ett mindre kompakt intryck.

För radhus och kedjehus får tre kvadratmeter respektive fem kvadratmeter komplementbebyggelse uppföras per tomt. För parhus tillåts 25 kvm komplementbebyggelse och för friliggande hus 45 kvm, där maximal byggnadsarea för komplementbyggnad är 30 kvm. För att möjliggöra för kedjehus får garage sammanbyggas i tomtgräns. Komplementbebyggelse och sammanbyggda garage underordnas huvudbebyggelse i höjd.

Bostadsbebyggelsen utförs i trä och/eller tegelfasad.

Kvartersmarkens ytterkanter regleras med prickmark. Prickmarken syftar till att säkerställa att bebyggelse inte placeras för nära allmän plats, att möjliggöra för slänt för att uppta nivåskillnaden mellan Kölångsvägen och kvartersmark samt understödja dagvattenåtgärder. Plank får uppföras inom prickmark.

Inom kvartersmarken regleras en yta med plusmark. Plusmarken syftar till att möjliggöra för komplementsbebyggelse och samtidigt, genom att styra huvudbyggnader närmare Tärnvägen anpassa bebyggelsen till stadsbilden.

För att bibehålla områdets karaktär med en sammanhållen och enhetlig struktur krävs bygglov för bygglovsbefriade komplementbyggnader och tillbyggnader.

För alla hustyper som medges bedöms det finnas möjligheter att ordna cykel- och bilparkering samt avfallshantering på förgårdsmark mot Tärnvägen.

Slutgiltig utformning sker i bygglovsskedet.

Idéskiss; Sektion och elevation samt volymstudier, se figur 11–13.



Figur 11; Idéskiss: Sektion och elevation som visar ny bebyggelse mednockhöjd 7,6 meter och mansardtak längs Tärnvägen (Gisselberg Arkitekter, 2025-11-18)





Figur 12–13; Volymstudier som visar ny bebyggelse med nockhöjd 7,6 meter och mansardtak (Gisselberg Arkitekter, 2025)

Allmän plats

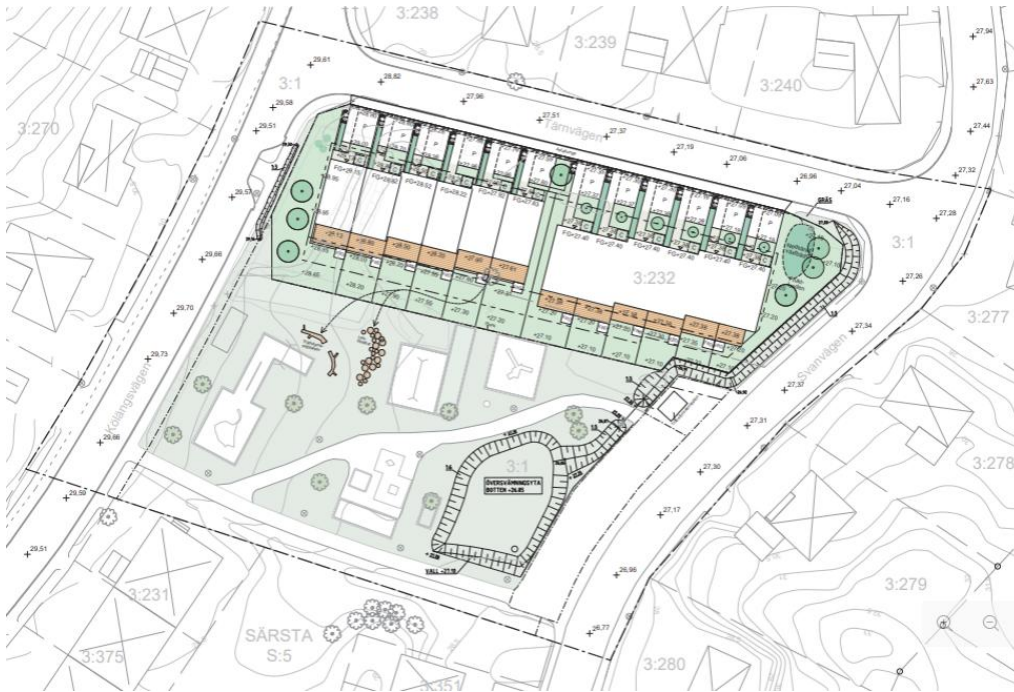
Allmän plats omfattar användningarna, park, gata och parkering.

För att hantera skyfallsvatten från lågpunkten i Tärnvägen kommer diken inom gatumark att anläggas längs Kölångsvägen och Svanvägen för att leda vatten vid kraftiga regn ner till en nedsänkt översvämningsyta i parkens sydöstra del, se avsnitt *Skyfall*.

Befintlig parkeringen längs Svanvägen intill parken bevaras till största del men kommer att längst norrut ersättas av E-område som möjliggör för transformatorstation.

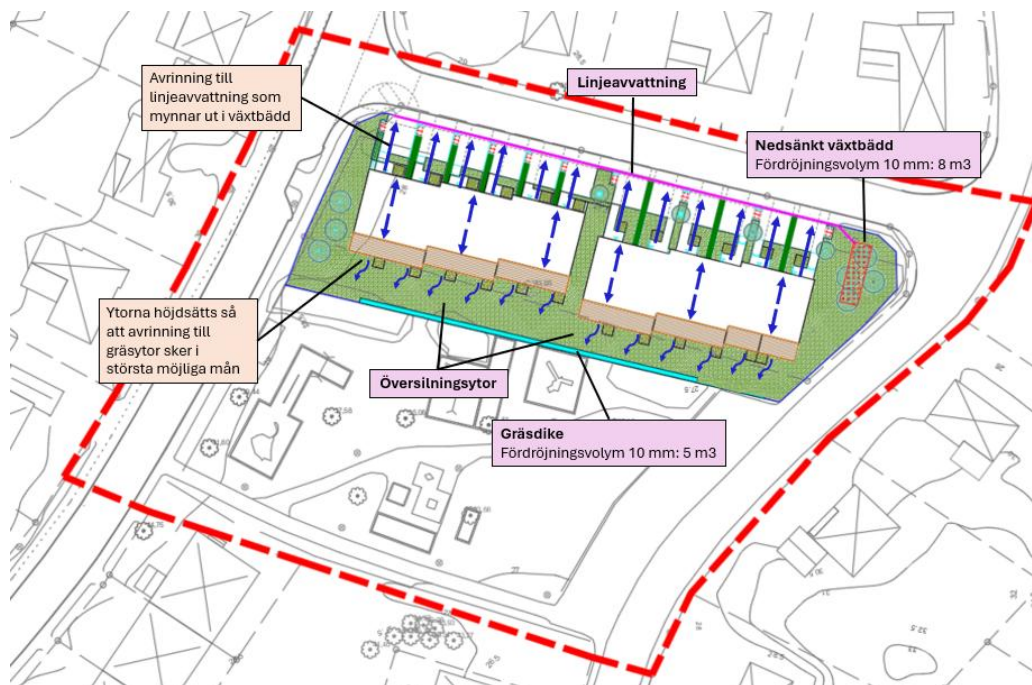
För att säkerställa säker backning från egen tomt regleras möjliga utfarter genom utfartsförbud som säkrar minst tio meters avstånd till Kölångsvägens och Svanvägens vägbana.

Situationsplan med översvämningsyta i lekpark redovisad, se figur 14.



vattennivåer i sjöar och vattendrag. För tät bostadsbebyggelse gäller dimensionering för ett 5-årsregn för regn vid fylld ledning och 20-årsregn för trycklinje i marknivå.

En skiss över föreslagen dagvattenhantering med rinnvägar för radhusbebyggelse med maximal byggrätt och hårdgörandegrad som detaljplanen medger, presenteras i Figur 15 och 16. Samma princip bedöms vara tillämplar för kedjehusbebyggelse.



Figur 15; Principskiss för dagvattenhantering för maximal byggrätt och hårdgörandegrad. Placeringen är ett förslag och justeringar av placeringar är möjliga. Föreslagen yttlig avrinningsriktning visas med blåa pilar. (WSP, 2025)

För att hantera dagvattnet effektivt inom kvartersmarken föreslås en uppdelning i två delavrinningsområden; där varje delområde har specifika lösningar för att leda och infiltrera dagvattnet på ett hållbart sätt.

Delområde där dagvattnet rinner mot norr: Hälften av takytor, parkering och hårdgjorda ytor

Här hanteras dagvattnet genom ytliga avledningslösningar som leder vattnet till nedsänkta växtbäddar. Följande åtgärder ingår:

- Avledning från takytor: Dagvatten från takytorna kommer att avledas via utkastare och ledas till gräsytor på tomterna vid framsidan av radhusområdet.
- Lutning och avledning från uppfarter: Uppfarter och alla ytor på framsidan av radhusen ges en lutning som gör att vattnet avrinner mot linjeavvattnings. Detta minskar risken för översvämning och säkerställer en effektiv avledning av regnvatten.

- Ytlig avledning och infiltration: Vattnet från de hårdgjorda ytorna leds genom ytlig avledning, förslagsvis via linjeavvattning längs Tärnvägen, till nedsänkta växtbäddar i den östra delen av kvartersmarken. Detta gör det möjligt att infiltrera och rena dagvattnet innan det når det befintliga ledningsnätet.

Om fördröjning och rening av dagvattnet sker i nedsänkta växtbäddar, blir ytbehovet cirka 36 m² för att hantera dagvattenflödet inom norra delområdet. Bedömningen är att det finns möjlighet att få plats med detta på kvartersmarken. Se föreslagna plats för växtbädden inom planområdet i figur 18.

Delområde där dagvattnet rinner mot söder: Hälften av takytor, altaner och förrådstak

Målet är att hantera dagvattnet så lokalt som möjligt genom infiltration. Dagvatten leds till översilningsytor på tomterna. Detta görs för att utnyttja den naturliga markytan och infiltrera vattnet. Fördröjningskravet innebär att 5 m³ dagvatten ska fördröjas från delområdet som rinner mot söder. Fördröjningen föreslås ske i gräsdike. En principskiss av översilningsytor samt gräsdike visas i Figur 18.

En kupolbrunn kan placeras i växtbädden för att fånga upp bräddvatten, transportera det och ansluta det till det befintliga dagvattensystemet i Tärnvägen alternativt Svanvägen. Det rekommenderas även att en kupol placeras i slutet av diket för avledning till dagvattensystemet på samma sätt som för växtbädden.

Dagvattenhantering för parhus och friliggande bostäder

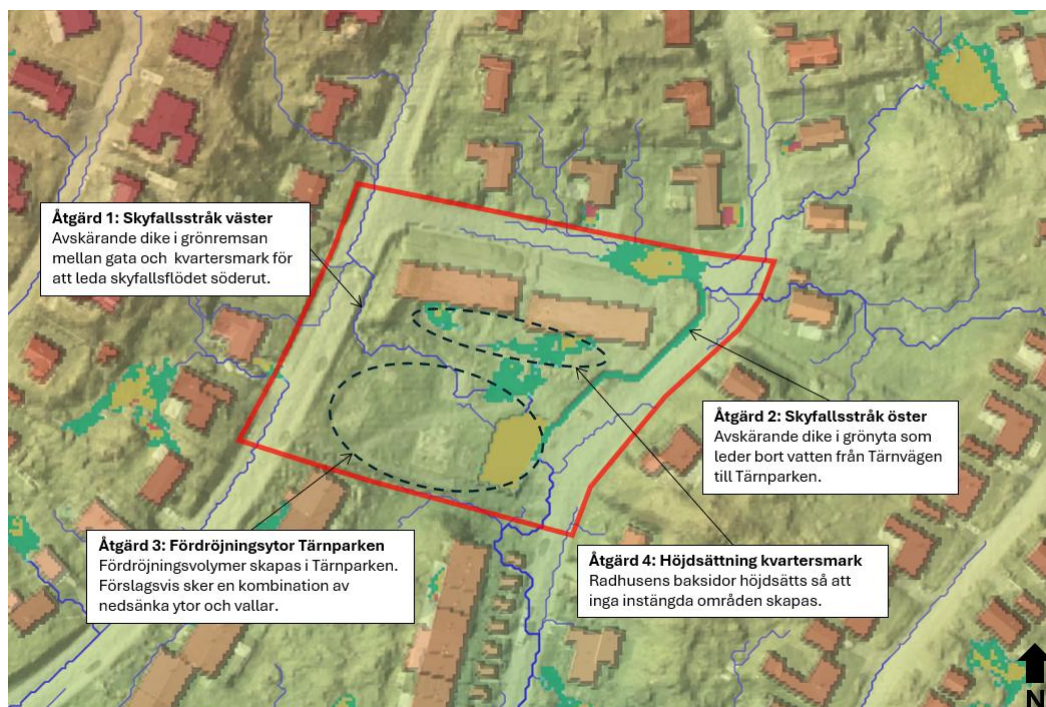
För fastigheter inom verksamhetsområde för dagvatten gäller bestämmelserna i Kommunala föreskrifter om användandet av den allmänna va-anläggningen (KFVA, 2025). Där anges bland annat att;

Huvudmannen är inte skyldig att ta emot obegränsad mängd dagvatten från fastigheter där andra mer lämpliga hanteringar av dagvatten är möjliga, som lokalt omhändertagande av dagvattnet, och att fastighetsägaren är skyldig att reducera tillförseln av dagvatten i den omfattning som krävs för att olägenhet ej ska uppkomma eller att huvudmannen får svårt att uppfylla sina skyldigheter.

Om platsen i stället byggs ut med parhus tillika friliggande enbostadshus bedöms den låga exploateringsgraden i kombination med bestämmelse om krav på markens genomsläpplighet ge goda möjligheter att uppfylla KFVA.

Skyfall

Det finns idag översvämningsrisker vid skyfall kopplat till befintlig lågpunkt i Tärnvägen. Sammantaget är bedömningen att om inga åtgärder genomförs leder planerad byggnation till både översvämningsrisker för den planerade småhusbebyggelsen och en ökad översvämningsrisk för befintlig bebyggelse. Därtill riskerar byggnationen att leda till en negativ påverkan på framkomligheten på Tärnvägen. I Figur 16 redovisas förslag på åtgärder inom planområdet för att hantera en skyfallssituation.



Figur 16; Analys av flödesvägar och vattendjup med skyfallsåtgärder. Analysen baseras på en nederbörds-mängd på 56 mm vilket motsvarar ett klimatanpassat 100-årsregn. Planområdesgränser i rött. (WSP, 2025)

Åtgärd 1: Skyfallsstråk väster

Åtgärden syftar till att hantera det flöde som förväntas från avrinningsområdet väster om planområdet. Förslagsvis anläggs ett mindre dike som kan fånga upp det vatten som bräddar från lågpunkten i Kölångsvägen när ledningsnätet går fullt. Stråket utformas så att vattnet kan avledas söderut mot parken.

Åtgärd 2: Skyfallsstråk öster

Åtgärden syftar till att förbättra situationen för lågpunkten i Tärnvägen och på så sätt hantera översvänningsriskerna för planerad och befintlig bebyggelse samt säkerställa framkomligheten. Åtgärden innebär att ett skyfallsstråk i form av ett gräsbeklätt dike anläggs i planerad grönyta öster om kvartersmarken.

Åtgärd 3: Fördröjningsytor i lekparken Tärnan

För att kompensera för det vatten som tidigare blir stående i Tärnvägen föreslås fördröjningsytor i lekparken Tärnan.

Efter samrådet har en förprojektering av föreslagna skyfallsåtgärder på allmän plats tagits fram, se figur 17.



Figur 17; Situationsplan som visar översvämningsyta och diken i lekparken Tärnan (WSP, 2025)

Dagvatten planeras ledas under befintligt diagonalt gångstråk och fram till en ned-sänkt översvämningsyta om ca 365 kvm vars södra kant ska förses med en låg vall för att skydda befintlig bebyggelse. Översvämningsytans botten kommer vara ca 40 cm lägre än omgivande mark och ska anordnas som en slät gräsmatta. Från översvämningsytan kan vatten avtappas till befintlig dagvattenledning i Svanvägen.

Kvartersmark

Planområdet omfattar kvartersmark för bostadsändamål (B) samt teknisk anläggning (E). Bostadsändamålet preciseras till småhusbebyggelse i form av radhus, kedjehus, parhus eller friliggande enbostadshus.

Radhus och kedjehus får uppföras i två våningar med högsta nockhöjd 7,6 meter, medan parhus och friliggande hus får uppföras i en våning med högsta nockhöjd 5,5 meter. Komplementbyggnader och sammanbyggt garage tillåts med en nockhöjd om 4 meter.

Utnyttjandegrad reglerar högst antal radhus, parhus, kedjehus och friliggande småhus samt största byggnadsarea per hustyp och tillhörande komplementbebyggelse som får uppföras inom området.

För radhus får största byggnadsarea per bostadsenhet vara 67 kvm, för kedjehus får största byggnadsarea vara 100 kvm per enhet. För parhus och friliggande småhus medges 150 kvm byggnadsarea.

För radhus och kedjehus får tre kvadratmeter respektive fem kvadratmeter komplementbebyggelse uppföras per tomt. För parhus tillåts 25 kvm komplementbebyggelse och för friliggande hus 45 kvm, där maximal byggnadsarea för komplementbyggnad är 30 kvm.

Taken ska utformas som flacka sadeltak mellan 17–25 grader eller mansardtak med en maximal taklutning om 70 grader. I övrigt regleras utformning vad gäller enhetlig hustyp, inredning av vind, utförande gällande material samt antal tillåtna sammanbyggda radhusenheter.

Placeringsbestämmelser reglerar att parhus och friliggande småhus inte får placeras närmare tomtgräns än 4,5 meter samt att garage får sammanbyggas i tomtgräns. Utförandebestämmelse reglerar färdigt golvnivå till mellan 0–0,5 meter ovan Tärnvägens centrum för varje bostadsenhet. Lägsta tillåtna golvnivå är +27,3 meter.

Bestämmelse om markens anordnande reglerar att minst 40 % av kvartersmarken ska vara genomsläpplig.

Utöver regleras kvartersmarken genom prickmark och plusmark.

Bygglov krävs för bygglovsbefriade tillbyggnader och komplementbyggnader genom ändrad lovplikt.

Startbesked får inte ges förrän markförorening har avhjälppts och avhjälpandeåtgärden har godkänts av tillsynsmyndigheten.

Huvudmannaskap

Knivsta kommun avses vara huvudman för allmän plats.

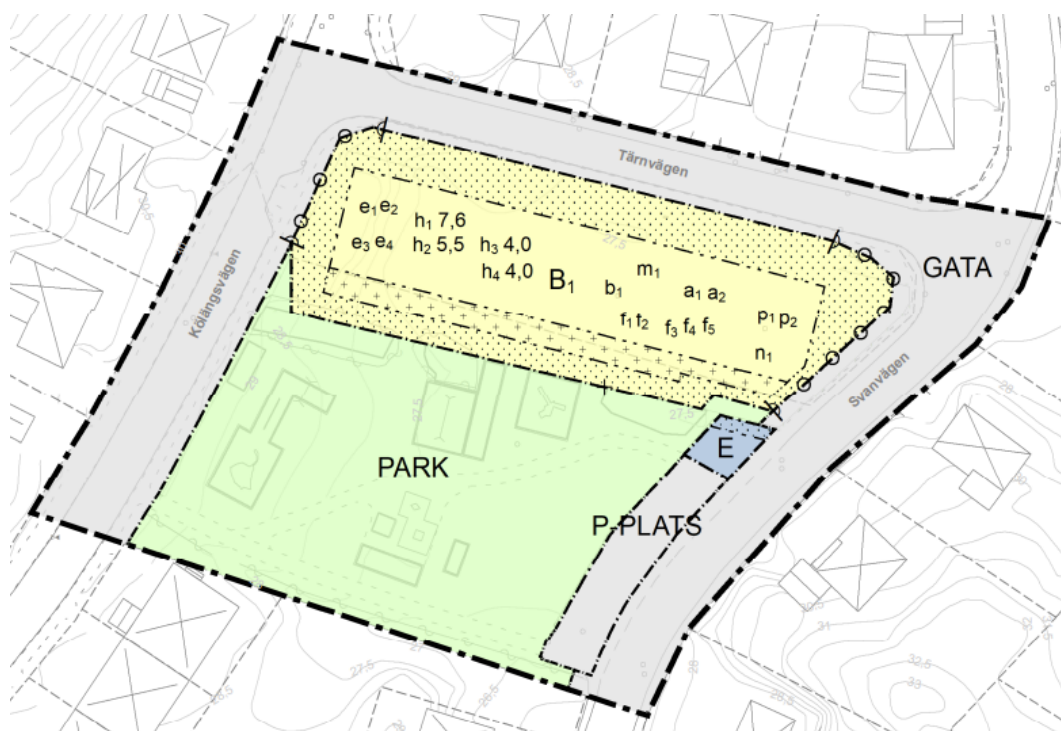
Genomförandetid

2 kap. 2 § 3 pkt BFS 2020:8

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år 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 18; Utsnitt från plankarta daterad 2025-11-20

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 samt diken för dagvattenavledning. *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 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 samt översvämningssyta och diken för dagvattenavledning. *Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 5 § 1 st. 2 p.*

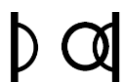
P-PLATS: Syftet är att möjliggöra för allmän plats, parkering med kommunalt huvudmannaskap. *Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 5 § 1 st. 2 p.*

Användning av kvartersmark

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

E- Tekniska anläggningar: Syftet är att möjliggöra för transformatorstation. *Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 5 § 1 st. 3 p.*

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

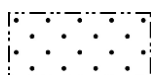


Utfartsförbud: Syftet är att begränsa möjlighet för in- och utfart med fordonstrafik av trafiksäkerhetsskäl samt att skydda dagvattendiket som planeras längs Svanvägen. *Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § PBL*

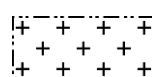
Huvudmannaskap

(a₁ - Kommunalt huvudmannaskap: Syftet är att bestämma att kommunen är huvudman för allmän plats)

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark



Marken får inte förses med byggnad: Bestämmelsen syftar till att styra placeringen av bebyggelse på fastigheten för att anpassa bebyggelsen till strukturen i området, understödja dagvattenåtgärder och ge utrymme att uppta höjdskillnad mot Kølängsvägen. *Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § PBL.*



Marken får endast förses med komplementbebyggelse: Bestämmelsen syftar till att styra placeringen av bebyggelse på fastigheten. *Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § PBL.*

h₁ 0,0 - Högsta nockhöjd på respektive bostadsenhet för rad- och kedjehusbebyggelse är angivet värde i meter räknat från respektive bostadsenhets färdiga golvnivå: Syftet med bestämmelsen är säkerställa en låg bebyggelse som harmoniserar med den småskaliga karaktären i området. Den färdiga golvnivån definieras som det övre planet i bjälklaget för bottenvåningen. *Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § PBL*

h₂ 0,0 - Högsta nockhöjd på parhus och friliggande bostad är angivet värde i meter räknat från färdiga golvnivå: Syftet med bestämmelsen är säkerställa en låg bebyggelse som harmoniserar med den småskaliga karaktären i området. Syftet är att Den färdiga golvnivån definieras som det övre planet i bjälklaget för bottenvåningen. *Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § PBL*

h₃ 0,0 - Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är angivet värde i meter: Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att komplementbyggnader får en underordnad volym i förhållande till huvudbyggnad. *Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § PBL*

h₄ 0,0 - Högst nockhöjd på sammanbyggt garage är angivet värde i meter: Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att sammanbyggda garage får en underordnad volym i förhållande till huvudbyggnad. *Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § PBL*

e₁ 0,0 - Största byggnadsarea per radhusenhet är 67 m². Utöver får 3 m² komplementbebyggelse uppföras per tomt. Högst tolv radhus får uppföras inom området: Syftet är att reglera radhusbebyggelsens skala och täthet så att den är förenlig med områdets karaktär samt säkerställa yta för parkering och friyta för rekreation. *Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 11 § PBL*

e₂ 0,0 - Största byggnadsarea per kedjehusenhet är 100 m². Utöver får 5 m² komplementbebyggelse uppföras per tomt. Högst åtta radhus får uppföras inom området. Syftet är att reglera kedjehusbebyggelsens skala och täthet så att den är förenlig med områdets karaktär samt säkerställa yta för parkering och friyta för rekreation. *Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 11 § PBL*

e₃ 0,0 - Största byggnadsarea per parhus är 150 m². Utöver får 25 m² komplementbebyggelse uppföras per tomt. Högst tre parhus får uppföras inom området: Syftet är att reglera parhusbebyggelsens skala och täthet så att den är förenlig med områdets karaktär samt säkerställa yta för parkering och friyta för rekreation. *Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 11 § PBL*

e₄ 0,0 - Största byggnadsarea för friliggande enbostadshus är 150 m². Utöver får sammanlagt 45 m² komplementbebyggelse uppföras per tomt. Största byggnadsarea per komplementbyggnad är 30 m². Högst tre friliggande enbostadshus får uppföras inom området: Syftet är att reglera friliggande bostadsbebyggelsens skala och täthet så att den är förenlig med områdets karaktär samt säkerställa yta för parkering och friyta för rekreation. *Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 11 § PBL*

b₁ – Färdigt golv i centrum av bostadsenhet ska vara mellan 0,0–0,5 meter över Tärnvägens centrumnivå mätt vinkelrätt från bostadens fasad. Lägsta tillåta golvnivå är +27,3: Syftet är att reglera lägsta golvnivå (färdigt golv) så att bebyggelsen anpassas till Tärnvägens lutning. Lägsta tillåtna golvnivå säkerställer att bebyggelsen inte drabbas av översvämning från lågpunkten i Tärnvägen. Höjder på Tärnvägen fastställs i nybyggnadskarta. *Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap 16 § PBL.*

p₁ – Parhus och friliggande bostadshus ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns: Syftet är att reglera avstånd till närmaste byggnad och allmän plats. Regleringen säkerställer tillräckligt brandskyddsavstånd mellan bostadshus och möjliggör framtida bebyggelse på granntomt utan begränsningar. Bestämmelsen bidrar till en enhetlig bebyggelse i enlighet med planens syfte. *Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap 16 § PBL.*

p₂ – Garage får sammanbyggas i tomtgräns: Syftet är att möjliggöra den avsedda kedjehusstrukturen där garage utgör länk mellan bostadshusen. Regleringen med-

ger även att parhus och friliggande småhus kan utformas med sammanbyggda garage för att uppnå en mer sammanhållen gatubild. *Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap 16 § PBL.*

f₁ – Inom området ska bebyggelsen utföras som enhetlig hustyp: Syftet är att avgränsa möjligheten till att enbart uppföra en hustyp (endast radhus, endast kedjehus, endast parhus eller endast friliggande bostäder) inom användningsområdet och uppnå en enhetlig utformning inom planområdet och i enlighet med bebyggelsestrukturen i området. *Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap 16 § 1 st. 1 p.*

f₂ – Fasader ska utformas i antingen trä eller tegel: Syftet är att få en enhetlig utformning inom planområdet och i enlighet med övrig bebyggelse i närområdet. Mindre delar får vara i annat material. *Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap 16 § PBL.*

f₃ – Tak ska utformas som sadeltak eller mansardtak, Sadeltak ska ha en utformning om minst 17 grader och maximalt 25 grader. Maximal taklutning för mansardtak får vara 70 grader. Tak på mindre utbyggnader, entrétak samt komplementbyggnad mindre än 10 kan ges en annan utformning: Syftet är att möjliggöra för en takutformning som överensstämmer med områdets karaktäristiska flacka taklandskap. Mansardtak tillåts som ett alternativ då mansardtak ger goda möjligheter till låg takfot och ett effektivt utnyttjande av byggnadsvolymen utan att taken blir högre än vad som är lämpligt för områdets karaktär. Mindre byggnadsdelars tak ska kunna ges en självständig utformning. *Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p.*

f₃ – Vind får ej inredas i byggnader med sadeltak: Syftet är att avgränsa möjligheten att uppföra bebyggelse med mer än en eller maximalt två våningar. Bestämmelsen understödjer en enhetlig siluett utan takkupor som skulle bryta mot det omgivande taklandskapets karaktär. Mansardtak får inredas. *Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p.*

f₅ – Radhusbebyggelse får uppföras i grupper om högst sex sammanbyggda enheter: Syftet är att säkerställa siktstråk genom radhusbebyggelse. *Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 11 § PBL*

a₁ – Bygglov krävs även för bygglovsbefriade tillbyggnader och komplementbyggnader: Syftet är att undvika att tillbyggnader och komplementbyggnader uppförs utan prövning mot detaljplanen vilket skulle kunna förändra volym och struktur på ett sätt som avviker från planens syfte. Området kring parken omges av enhetlig radhusbebyggelse med små tomtplatser och regleringen behövs för att säkerställa att ny bebyggelse anpassas till strukturen kring lekparken Tärnan. *Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p.*

a₂ – Startbesked får inte ges förrän markförening har avhjälppts och åtgärden har godkänts av tillsynsmyndigheten. *Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p.*

n₁ - Minst 40,0 % av marken inom användningsområdet ska vara genomsläpplig: Bestämmelsen syftar till att säkerställa att dagvatten kan omhändertas inom kvartermark. *Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 10 § PBL*

m₁ – Permanenta slänter får inte utföras brantare än 1:2. *Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 10 § PB*

Konsekvenser

Platsen

Befintliga element och markanvändning

Den obebyggda grusade och inhägnade plats som idag utgör den gamla förskolans gård kommer att ersättas av småhusbebyggelse med tomtplatser som vetter mot lekparken Tärnan.

Mark- och ägoförhållanden

Planområdet har en area om ca 9500 kvadratmeter och omfattar fastigheterna Särsta 3:1 och Särsta 3:232 som ägs av kommunen. Fastighetsgränserna behöver anpassas efter detaljplanen så att Särsta 3:1 omfattar all allmän plats och Särsta 3:232 omfattar all kvartermark.

Tidigare kommunala ställningstaganden

Detaljplan

Framtaget planförslag ersätter aktuella delar av gällande stadsplaner. Det innebär bl.a. att kvartermarken minskar i yta och möjliggör bostäder och att lekpark och körbar väg samt befintlig allmän parkering görs planenlig.

Strategisk miljöbedömning

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Detaljplanen avser att möjliggöra för småhusbebyggelse på Särsta 3:232 och del av Särsta 3:1. Detta bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 11 § miljöbalken behöver därför inte upprättas.

Undersökningssamråd

Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande (Dnr 5164-2025) meddelat att man delar kommunens bedömning.

Nationella intressen

Riksintressen

Inga riksintressen finns inom planområdet eller i dess närhet som påverkas av detaljplan.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Inga konsekvenser som rör hushållningsbestämmelserna enligt 3 kap. miljöbalken bedöms orsakas till följd av detaljplan.

Miljökvalitetsnormer

Utomhusluft

Förslag till detaljplan bedöms inte medföra konsekvenser för luft. Denna bedömning baserar sig på det faktum att ingen miljökvalitetsnorm för luft i dagsläget överskrider inom eller i närheten av detaljplaneområdet.

Omgivningsbuller

Ett genomförande av detaljplanen kommer att medföra ett fåtal extra fordonsrörelser i området. Bullernivåerna antas vara låga och därmed inte utgöra risk för människors hälsa och säkerhet.

Yt- och grundvattenförekomster

Med föreslagen dagvattenhantering för radhusbebyggelse, vilken är den maximala bygg rätt som detaljplanen medger, visar föroreningsberäkningarna på en minskning av både mängder och halter för samtliga undersökta ämnen med undantag av mängden kadmium som beräknas öka med 9 %. Ökningen av kadmium bedöms vara ett resultat av osäkerheter i schablonvärdet och är troligen överskattad (WSP, 2025). Planerad exploatering bedöms inte påverka möjligheterna att nå miljökvalitetsnormen för recipienten Valloxen negativt, tvärtom visar utredningen att utbyggnad med föreslagen dagvattenanläggning ger en förbättring jämfört med nuläget.

Om platsen i stället byggs ut med parhus tillika friliggande enbostadshus bedöms den låga exploateringsgraden i kombination med bestämmelse om krav på genomsläpplighet säkerställa infiltration och rening inom egen fastighet. En sådan utbyggnad bedöms därmed inte påverka möjligheterna att nå miljökvalitetsnormen för recipienten Valloxen negativt.

Naturvärden

Grönområde

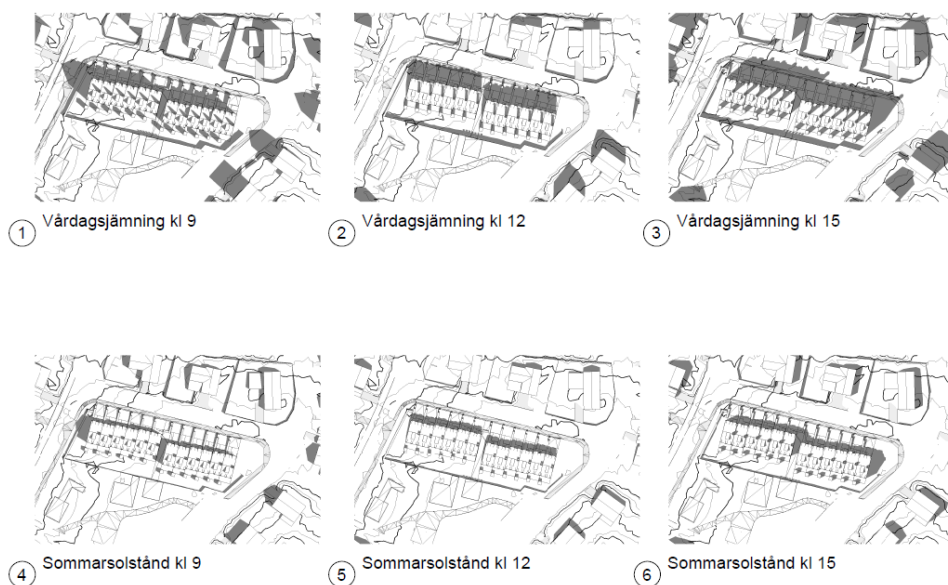
Ett genomförande av detaljplanen kommer att medföra att ett uppväxt träd på kvartersmark av arten *Salix* avverkas. I samband med den kommande utbyggnaden av detaljplanen kommer lekparkens växtlighet utvecklas genom att träd och blommande buskage planteras. Buskage som planteras på parkmark föreslås utgöra en avgränsning och fungera som insynsskydd mellan lekpark och privat gård. Vid stora regn kommer vatten att ledas till en gräsbeklädd översvämningssyta i parkens sydöstra del.

Kulturvärden

Befintliga bebyggelse

Detaljplanens anpassning till angränsande områdens bebyggelsemönster, skala och täthet skapar en naturlig och integrerad övergång mellan befintlig bebyggelse och planen.

En solstudie har tagits fram för att utreda hur närmaste grannfastigheter påverkas av skuggning från radhusbebyggelse med ennockhöjd om 7,6 meter och mansardtak, se figur 19. Solstudien visar ingen skuggning över grannfastigheter vid vårdagsjämning eller sommarsolstånd.



Figur 19; Solstudier framtagna på bebyggelseförslag med nockhöjd om 7,6 meter och mansardtak. (Gisselberg Arkitekter, 2025)

Sociala värden

Tillgänglighet och trygghet

Tillgång till lekparken Tärnan säkras genom att kvartersmark överförs till allmän plats i form av park samt att allmän parkering fortsatt säkerställs.

Lekparken kan komma att upplevas tryggare med fler bostäder i direkt anslutning.

Barn

Lekparken Tärnan har höga sociala värden som fortsatt skyddas och utvecklas för lek och möten men parken väntas få fler besökare vilket kan öka slitage på gräsytor, lekutrustning och parkmöbler. Insyn mellan lekpark och privat gård hanteras genom att buskage planteras på parkmark. Framtagen förprojektering visar att översvämningsytan kan anordnas utan att användningen av parken påverkas negativt. Översvämningsytan ska ordnas med plan gräsbeklädd botten och därmed säkerställs möjligheten till lek i den öppna delen av parken. Nyplanterade träd förväntas på sikt ge bättre krontäckning och skugga och fler buskage ge möjlighet till omprogrammerad lek.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden inom planområdet utgörs av överkonsoliderad lera.

Framtagen geoteknisk utredning rekommenderar nya byggnader att grundläggas med spetsbärande pålar till berg eller fast botten och avråder från att höja gårdsmarken eftersom det kan orsaka sättningar. Viss uppfyllnad av gårdsmarken är nödvändig för att säkerställa tillgängligheten i det fall radhus eller kedjehus uppförs. För att undvika att uppfyllnad ger sättningar och påverkan på stabilitet inom gårdsmark behöver utformningen utredas närmare inför antagande.

Översvämningsytan kan fungera som damm då ytan är underlagrad av lera.

Hydrologiska förhållanden

Planförslaget innebär att kvartersmarkens naturliga avrinning ökar och att flödesvägarna inom planområdet förändras genom föreslagna dagvattenåtgärder.

Eventuella schakt-eller pålningsarbeten kan påverka grundvattnet under byggskedet tillfälligt.

Risker för människors hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Under genomförandeskedet kan störningar gällande omgivningsbuller uppstå. Detta bedöms vara en tidsbegränsad störning och inte utgöra en riskfaktor på längre sikt.

Risk för översvämning

Förutsatt att skyfallsåtgärder på allmän plats utformas enligt förslag bedöms planförslaget inte försämra situationen för befintlig bebyggelse upp till ett klimatanpassat 100-årsregn. Föreslagna skyfallsåtgärder leder även till att framkomligheten till planerad och omgivande bebyggelse säkerställs genom att vattendjupet på Tärnvägen begränsas.

Risk för erosion, skred och ras

För att minska risken för ras och skred samt säkerställa släntstabilitet regleras släntlutning genom planbestämmelse.

Under förutsättning att permanenta slänter anläggs i enlighet med planbestämmelsen och tillfälliga slänter enligt rekommendationerna i den geoteknisk utredningen bedöms planförslaget inte medföra någon ökad risk för erosion, skred eller ras.

Dagvatten

Förutsatt att föreslagna dagvattenåtgärder inom kvartersmark utformas enligt förslag så omhändertas och renas dagvatten med en fördröjning om minst 10 mm vilket säkrar att kvartersmark kan anslutas till kommunalt dagvattennät.

Förorenad mark

Området bedöms som lämplig för bostadsändamål ur miljösynpunkt när markförorening har avhjälppts och avhjälpandeåtgärden har godkänts av tillsynsmyndigheten.

Brand

Samtliga hustyper som medges bedöms kunna utrymmas utan räddningstjänstens medverkan, i enlighet med Boverkets föreskrifter och allmänna råd (BFS 2024:7, kap. 7 §14).

Service

Detaljplanen möjliggör för fler bostäder och därmed fler invånare som bedöms ge något bättre förutsättningar för service i Knivsta tätort.

Teknisk infrastruktur

Vatten och avlopp

Planområdet kan anslutas till befintligt VA nät.

Elnät och fiber

Planområdet kan anslutas till befintligt tekniskt nät. E-område säkerställer att transformatorstation kan uppföras.

Avfall

Avfallshämtning kan ordnas med sopbil uppställd på gata.

Trafik

Motortrafik

Den föreslagna detaljplanen möjliggör för nya bostäder och bedöms medföra en liten ökning av motortrafik i närområdet.

Gång- och cykeltrafik

Trottoaren längs Tärnvägens södra sida kommer att läggas om och ersättas av en asfaltsvinge. En sådan lösning finns på många av de omgivande lokalgatorna och bedöms inte påverka trafiksäkerheten negativt.

Parkering

Parkering väntas i första hand ordnas på egen fastighet.

Den allmänna parkeringen intill lekparken ersätts i norr utav ett e-område och antalet parkeringsplatser minskar därigenom från femton till tolv. Tillgången till parkering på omgivande gator bedöms som tillfredställande och därmed får reduktionen marginell påverkan på besökare.

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

Detaljplanens genomförande är inte beroende av förvärv av mark eller andra utrymmen då kommunen äger all mark som omfattas av detaljplanen.

Skyldighet inlösen, huvudman

Kommunen är huvudman för allmän plats. Detaljplanen anger att delar av den befintliga kvartersmarken ska ändras från kvartersmark till allmän plats. Eftersom kommunen äger all mark som omfattas av detaljplanen är inlösen ej aktuellt.

Skyldighet inlösen, stat

Detaljplanens genomförande medför ej någon skyldighet för staten att lösa in mark eller annat utrymme.

Rätt till inlösen, huvudman

Kommunen är huvudman för allmän plats och har därmed rätt att lösa in den mark som planlagts som allmän plats. Detta är dock ej tillämpligt i denna detaljplan eftersom kommunen redan äger all mark som detaljplanen omfattar.

Hantering av befintliga rättigheter

Fastigheten Särsta 3:1 belastas av ett antal rättigheter i form av servitut, ledningsrätter m.m. Detaljplanen bedöms dock inte medföra någon påverkan på dessa och inlösen av rättigheter är därmed inte aktuellt.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelningsbestämmelser

Detaljplanen innehåller inte några fastighetsindelningsbestämmelser.

Förändrad fastighetsindelning

Detaljplanen medför att gränsen för kvartersmarken och allmän plats ändras. Som en del av genomförandet kommer en fastighetsreglering fastigheterna Särsta 3:1 och Särsta 3:232 att genomföras i syfte att justera fastighetsgränserna i enlighet

med detaljplanen. Ansvaret för att ansöka och bekosta fastighetsregleringen klargörs i marköverlåtelse- och genomförandeavtalet.

Rättigheter

Detaljplanens genomförande bedöms ej vara beroende av upprättandet av några rättigheter såsom servitut, ledningsrätter eller andra former av nyttjanderätter. Om det skulle uppstå ett behov av att upprätta några nya rättigheter finns ramar för hur detta ska hanteras i marköverlåtelse- och genomförandeavtalet.

Tekniska frågor

Genomförandet av detaljplanen kommer att föra med sig vissa mindre anpassningsåtgärder på allmän plats. I parken kommer det vidtas åtgärder som syftar till att rena och fördröja dagvatten samt fördröjning av skyfallsvatten. Inom kvartersmarken kommer det också byggas anläggningar för att rena och fördröja dagvatten innan det skickas vidare till det allmänna ledningsnätet.

Genomförandet av detaljplanen medför inte någon utbyggnad av gator och vägar men mindre anpassningsåtgärder kan bli aktuellt.

Det finns en befintlig dagvattenbrunn i parken som är sammankopplad med två andra dagvattenbrunnar på den blivande kvartersmarken, dessa leds sedan ut till den nuvarande förbindelsepunkten i Tärnvägen. Dessa ledningar sträcker sig därmed från parken, in på kvartersmarken och sedan ut i gatan igen. Brunnan som ligger i Tärnparken var igensatt och bedöms därmed inte ha fyllt någon funktion. Vidare har föreslagna lösningar för dagvatten- och skyfallshantering dimensionerats för att ensamt klara av att hantera det dag- och skyfallsvatten som belastar planområdet. Mot denna bakgrund kommer ledningarna tas bort och ersättas med de åtgärder som dagvatten- och skyfallsutredningen föreslår. Hur detta ska genomföras kommer att regleras i marköverlåtelse- och genomförandeavtalet.

Utbyggnad allmän plats

För att säkerställa ett ändamålsenligt genomförande av detaljplanen kommer den befintliga trottoaren längs Tärnvägens södra sida att läggas om och utföras på samma sätt som längs Tärnvägens norra sida. Arbetet kommer att genomföras när utbyggnaden av kvartersmarken är färdigställd, preliminärt år 2028.

Parkens befintliga storlek kommer att bibehållas och det kommer att anläggas ett 2-3 meter brett dike för att hantera skyfall mellan kvartersmarken och Svanvägen. Den befintliga slänten/gräsyten mellan Kölångsvägen och kvartersmarken kommer att bibehållas. En av lekställningarna i parken behöver flyttas för att inte hamna för tätt inpå den kommande bebyggelsen samt möjliggöra för plantering av buskar i gränsen mellan parken och kvartersmarken.

Marköverlåtelse- och genomförandeavtalet kommer att reglera hur ansvaret för dessa åtgärder ska fördelas mellan kommunen och exploitören Strand Tärnan AB.

Utbyggnad vatten och avlopp

Det allmänna VA-nätet är utbyggt och det finns en befintlig förbindelsepunkt i Tärnvägen för kvartersmarken att ansluta till. Eventuell uppdimensionering av förbindelsepunkten kan vara nödvändig för att säkerställa tillräcklig kapacitet för den tillkommande bebyggelsen.

Dagvatten

Inom kvartersmarken ska allt dagvatten omhändertas lokalt och renas med en fördröjning om minst 10 mm.

El och fjärrvärme

Det befintliga elnätet i området ägs av Vattenfall Eldistribution AB. För att ansluta tillkommande bebyggelse till elnätet behöver det byggas en ny transformatorstation.

Fjärrvärmenätet i närområdet ägs av Vattenfall AB Heat Nordic. Det är dock inte utbyggt hela vägen fram till kvartersmarken men eftersom många hus i närområdet är anslutna till fjärrvärmenätet bedöms det finnas relativt goda förutsättningar att ansluta även den tillkommande bebyggelsen till fjärrvärmenätet.

Bullerskydd

Med hänsyn till att rådande bullernivåer i området bedöms vara relativt låga kommer det sannolikt inte vara nödvändigt att vidta några tekniska åtgärder för att säkerställa markens lämplighet.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Exploatören bekostar samtliga utbyggnads- och anläggningsåtgärder inom kvartersmarken. Detta gäller även eventuella anpassningsåtgärder som krävs på intilliggande allmän plats. Övriga kostnadsåtaganden regleras i marköverlåtelse- och genomförandavtalet.

Planavgift

Planavgift är inte aktuellt för denna detaljplan eftersom framtagandet av detaljplanen finansieras genom tidigare undertecknat plankostnadsavtal mellan kommunen och exploatören.

Ersättningsanspråk

Detaljplanen bedöms inte medföra några ersättningsanspråk.

Inlösen

Detaljplanen bedöms inte medföra inlösen av mark.

Gemensamhetsanläggningar

Detaljplanen bedöms inte medföra något behov av gemensamhetsanläggningar.

Drift allmän plats

Planerade anpassningar på allmän plats i form av skyfallsåtgärder längs Kölängsvägen, Svanvägen och i parken bedöms medföra en marginell ökning av kommunens nuvarande driftskostnad för allmän plats inom planområdet.

Drift vatten och avlopp

Detaljplanen ligger inom VA-huvudmannens samtliga verksamhetsområden och det är därmed VA-huvudmannen som ansvarar för drift och underhåll av de dagvatten-, vatten- och avloppsanläggningar som inte ligger inom kvartersmark. Inom kvartersmarken är det fastighetsägaren som ansvarar för drift och underhåll av dagvatten-, vatten- och avloppsanläggningar.

Gatukostnader

Kommunen kommer inte att ta ut någon gatukostnadsersättning för att genomföra detaljplanen. Kostnadsansvaret för utbyggnad av allmänna anläggningar regleras i framtida marköverlåtelse- och genomförandeavtal.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Kommunen äger all mark som omfattas av detaljplanen och exploateringsavtal är därför inte tillämpligt. I samband med antagandet av detaljplanen avser kommunen att ingå ett marköverlåtelse- och genomförandeavtal med Strand Tärnan AB. Avtalet kommer att reglera dels överlåtelse av kvartersmarken från kommunen till Strand Tärnan AB, samt hur ansvar och kostnader för genomförandet ska fördelas samt övriga villkor för överlåtelsen.

Markanvisning

Under sommaren 2022 genomförde kommunen en markanvisningstävling som vanns av exploatören Strand Tärnan AB. Som ett resultat av detta ingick kommunen och exploatören ett markanvisningsavtal under hösten 2024. Under förutsättningen att detaljplanen antas och vinner laga kraft avser kommunen och exploatören att fullfölja markanvisningen och överlåta kvartersmarken till exploatören genom ett marköverlåtelse- och genomförandeavtal. Utöver överlåtelse av kvartersmarken kommer avtalet även att reglera hur kostnader och ansvar för genomförandet av detaljplanen ska fördelas mellan kommunen och exploatören.

Tidplan

Hit hör beskrivningar av under vilken tidsperiod och i vilken ordning kommunen avser att ta fram och genomföra detaljplanen.

Framtagande av detaljplan:

Samråd juni - augusti 2025

Granskning januari/februari 2026

Antagande maj 2026

Laga kraft juni 2026, förutsatt att överklagan inte sker.

Genomförande av detaljplan:

Överlåtelse av kvartersmark – hösten 2026

Utbyggnad kvartersmark – hösten 2026 till vintern 2027/2028

Anpassning av allmän plats – vintern 2027/2028 till sommaren 2028

Kulturvärden**Rivningsförbud**

Detaljplanen omfattar inte några byggnader och rivningsförbud är därför inte aktuellt.

Bevarandekrav

Detaljplanen omfattar inte några byggnader och bevarandekrav är därför inte aktuellt.

Prövning enligt annan lagstiftning

En grundläggande princip för genomförande av detaljplanen är att detaljplanen inte medger några som helst avsteg från vid tidpunkten gällande lagstiftning. Samtliga byggnations-, anläggnings- och anpassningsåtgärder som vidtas inom planområdet ska prövas mot gällande lagstiftning. Den som planerar att vidta sådana åtgärder är skyldig att undersöka om åtgärder kräver lov, tillstånd eller anmälan till myndighet. Exempel på lagstiftning som sannolikt kommer beröra genomförandet av detaljplanen är plan- och bygglagen (2010:900), fastighetsbildningslagen (1970:988), ledningsrättslagen (1973:1144), miljöbalken (1998:808), jordabalken (1970:994), anläggningslagen (1973:1149) m.fl.

Upplysningar

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

Planeringsunderlag

Kommunala planeringsunderlag

Detaljplan

Stadsplan för Sjöheden, 1976 samt stadsplan för Särstaområdet 1983

Grundkarta

Grundkarta, levererad 2025-02-13, uppdaterad 2025-10-28 av Knivsta kommun

Översiktsplan

Översiktsplan 2017

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 5§ miljöbalken (1998:808); underlag plansamråd daterad 2025-05-17

Utredningar

Dagsljus och skugga

Solstudie, Gisselberg arkitekter, 2025-11-03

Dagvattenutredning

Dagvatten- och skyfallsutredning för Särsta, WSP 2025-05-20, rev 2026-06-02

Geoteknisk utredning

PM Geoteknik, Geoteknisk Dimensioneringsrapport, Nyblad konsult 2025-12-10

Markteknisk undersökningsrapport (MUR) Tärnan Särsta 3:232 Knivsta, Momentux & Co 2025-11-11

Markmiljöutredning

PM Miljöprovtagning, Särsta, 3:232, Knivsta kommun, Momentux & Co 25-12-19

Förprojektering

Förprojektering skyfallsåtgärder Tärnan, planskiss alternativ 1, WSP 2025-11-05