



Förslag till planbeskrivning

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

Innehållsförteckning

Inledning	4
Granskningshandlingar.....	4
Uppdrag.....	4
Planprocessen.....	4
Läshänvisning.....	4
Detaljplanens syfte	6
Syfte	6
Beskrivning av detaljplanen	7
Detaljplanen	7
Allmän plats.....	7
Kvartersmark.....	8
Genomförandetid.....	9
Motiv till detaljplanens regleringar	10
Motiv till reglering.....	10
Planeringsförutsättningar	13
Platsen	13
Tidigare kommunala ställningstaganden	14
Regionala intressen.....	16
Nationella intressen	17
Naturvärden.....	18
Kulturvärden	20
Sociala värden.....	21
Geotekniska förhållanden	22
Hydrologiska förhållanden.....	23
Risker för människors hälsa och säkerhet.....	24
Service.....	27

Teknisk infrastruktur	27
Trafik	28
Konsekvenser	30
Platsen	30
Tidigare kommunala ställningstaganden	30
Strategisk miljöbedömning	30
Regionala intressen.....	31
Nationella intressen	31
Naturvärden.....	32
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.....	40
Mark- och utrymmesförvärv	40
Fastighetsrättsliga frågor	40
Tekniska frågor	41
Ekonomiska frågor	41
Organisatoriska frågor	42
Upplysningar	42
Planeringsunderlag	43
Kommunala planeringsunderlag	43
Utredningar	43

Inledning

Granskningshandlingar

- Planbeskrivning 2026-03-23
- Plankarta 2026-03-23
- Undersökning av betydande miljöpåverkan 2026-02-23
- Samrådsredogörelse 2026-02-25

För utredningar och övriga underlag se *Planeringsunderlag*.

Uppdrag

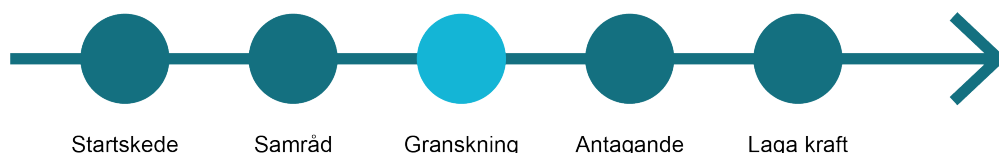
Kommunstyrelsen fattade beslut om att ge förvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för livsmedelsbutik i södra Ar, del av Gredelby 1:3 (KS-2024/729) 27 januari 2025, § 11. Det politiska styret initierade uppdraget till följd av en bedömd brist i utbudet av livsmedelsbutiker inom kommunen. Förvaltningen tog fram en lokaliseringsutredning för en livsmedelsbutik som sedan låg till grund för en dialog mellan kommunen och möjliga exploatörer.

Detaljplanen drivs med utökat förfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900; PBL 5 kap. 7 §) eftersom detaljhandel med livsmedel inte är förenligt med gällande översiktsplan (2017). Översiktsplanen pekar ut sällanköpshandel och handel med skrymmande varor som lämplig markanvändning i Ar.

Aktuellt detaljplaneförslag syftar till att pröva lämpligheten av detaljhandel med livsmedel, samt tillhörande infrastruktur så som anslutande gata och gång- och cykelväg.

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 i granskningsskedet.

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 förslaget till detaljplan, det vill säga möjlig exploatering. Sedan presenteras de förutsättningar som planförslaget utgår från. 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 möjliggöra för utbyggnad av gator och annan infrastruktur som stödjer en livsmedelsbutik. Detaljplanen syftar också till att säkerställa mark för utbyggnad av Gredelbyleden i framtiden.

Beskrivning av detaljplanen

Detaljplanen

Detaljplanen möjliggör för en utbyggnad av livsmedelsbutik med tillhörande gata och parkeringsyta samt vatten och avlopp och dagvattenhantering.

Det exploateringsuppdrag (KS-2024/726) som aktuell detaljplan är en del av innehåller ett antal effektmål som utformningen av området ska sträva mot. Dessa effektmål är:

- en ökad andel av kommuninvånarna handlar livsmedel lokalt i kommunen
- resandet för livsmedelsinköp utanför kommungränsen minskar
- det är enkelt för kommuninvånarna att med aktiva och hållbara transporter, till exempel gång, cykel, kollektivtrafik och bil, ta sig till livsmedelsbutiken i södra Ar
- området som en del av Knivsta tätorts nordöstra entré upplevs tryggt, trivsamt och grönt
- rekreationsmöjligheterna i Kölängsskogen ska vara goda. Utvecklingen ska främja ekologiska samband och olika livsmiljöer för att minska negativ påverkan av ianspråktagen naturmark.

Allmän plats

Huvudmannaskap

Knivsta kommun avses vara huvudman för allmän plats.

Motortrafik samt gång- och cykeltrafik

Biltrafik och leveranstransporter till livsmedelsbutiken möjliggörs genom anslutning via lokalgata från Brunnbyrondellen. En livsmedelsbutik av aktuell storlek 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 1 720 fordonsrörelser per dag.

Gång- och cykeltrafik planeras ledas till livsmedelsbutiken via befintlig gång- och cykelpassage över Gredelbyleden vid Ars bussterminal. Plankartan möjliggör gång- och cykelanslutning genom ny gång- och cykelbana som ansluter till kvartersmarken i norr inom användningsområde Gata.

Dagvattenhantering för allmän platsmark

Dagvatten på allmän platsmark tas om hand genom fördröjning och rening via svackdiken och en torrdamm. Vägdagvatten tas om hand i vägdiken med möjlighet till infiltration i botten, så kallade svackdiken. 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 hanterar 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

Livsmedelsbutik

Livsmedelsbutiken placeras med huvudentrén väl synlig mot Gredelbyleden med syfte att skapa en tydlig platsbildning. Baksidan av butiken med tillhörande varuavlastning förläggs mot Kolängsskogen i söder. Detaljplanen reglerar totalhöjd, största bruttoarea (BTA) samt placering av entréer. Slutgiltig placering och utformning sker i bygglovsskedet.



Figur 2 Schematisk illustration över möjlig volym och placering av en livsmedelsbutik.

Dagvattenhantering för kvartersmark

Dagvatten fördröjs och renas innan det leds till allmän platsmark för vidare hantering. Gröna vegetationstak rekommenderas för att fördröja dagvatten från

stora takvolymmer. Vidare är det fördelaktigt att använda 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 genom fastläggning av föroreningar. Mycket trafik bidrar till snabbare igensättningar av beläggningen vilket försämrar fördröjningsförmågan.

Genomsläpplig beläggning anläggs förslagsvis på parkeringsplatserna där bilar mestadels är stillastående snarare än på hela parkeringsytan. Sannolikt upprätthålls infiltrationsförmågan då längre än om genomsläpplig beläggning även anläggs på körytorna.

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

E-område

Ett e-område för teknisk anläggning av nätstation placeras i anslutning till kvartersmark för livsmedelsbutik och allmän platsmark (gata). Placeringen baseras på lämpliga avstånd till byggnader och tillgänglighet utifrån ett driftperspektiv.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år 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 3 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. Vidare möjliggör bestämmelsen etablering av gång- och cykelanslutning till befintligt gång- och cykelnät.

Användning av kvartersmark

H1 – Detaljhandel med livsmedel: syftar till att säkerställa funktionen livsmedelshandel. Utöver detaljhandel med livsmedel tillåts även komplement till verksamheten detaljhandel.

E – Tekniska anläggningar: syftar till att säkerställa etablering av erforderlig nät- eller transformatorstation.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

h₁ 10,0 – 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.

h₃ 12,0 – Högsta totalhöjd för skyltpylon är angivet värde i meter: syftet är att anpassa höjden på skyltpylon för platsens förutsättningar. Den ska kunna synas från Gredelbyleden men inte ta över visuellt.

u₁ – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar: syftet är att säkerställa erforderlig yta för att anlägga ny brandpost i anslutning till livsmedelsbutiken samt att möjliggöra anslutning till kommunalt VA-nät.

e₁ 3 000,0 – 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 rymmas.



– 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. 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 tio meter från användningsgräns mot Gredelbyleden, och minst två meter från användningsgräns mot allmän platsmark – Natur: syftet är att skapa en tydlig platsbildning mot Gredelbyleden och Brunnbyrondellen men samtidigt behålla ytor runt omkring huvudbyggnaden för att säkerställa erforderlig fastighetsskötsel.

p₂ – Skyltpylon får endast placeras i användningsområdets nordvästra hörn: syftet att styra placering av skyltpylon i anslutning till Brunnbyrondellen är att minimera risk att huvudbyggnaden blockeras visuellt.

n₁ – Minst 5% av användningsområdet ska innehålla växtplantering eller grönyta: syftet är att säkerställa att platsen upplevs som trygg, trivsamt och grönt. Växtplantering bör prioriteras över markbeläggning av gräs för att höja platsens estetiska upplevelsevärde.

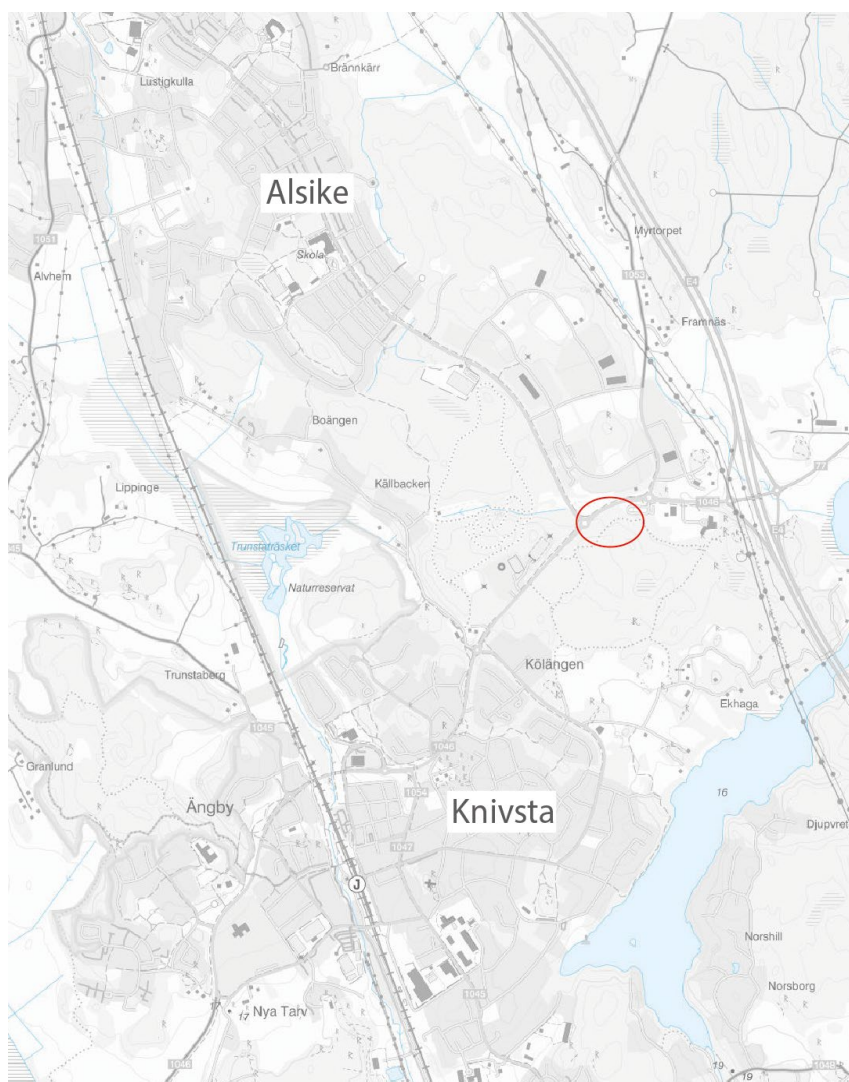
f₁ – Vegetationstak får användas på huvudbyggnaden: syftet är att möjliggöra en takutformning och huvudbyggnad som anpassas efter omkringliggande Kølängsskogen och att estetiken tar inspiration från befintliga naturmiljövärden.

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 angränsar planområdet till naturmark och Kölängsskogen, som berörs av pågående arbete med att utreda ett kommunalt naturreservat. Väster om planområdet finns även en av kommunens viktiga ekologiska spridningskorridorer som pekats ut i gällande översiktsplan (2017).



Figur 4 Lokalisering av planområdet (röd cirkel) i relation till Knivsta och Alsike tätorter.

Befintliga element och markanvändning

Planområdet består av oexploaterad naturmark och är en del av Kölängsskogen.

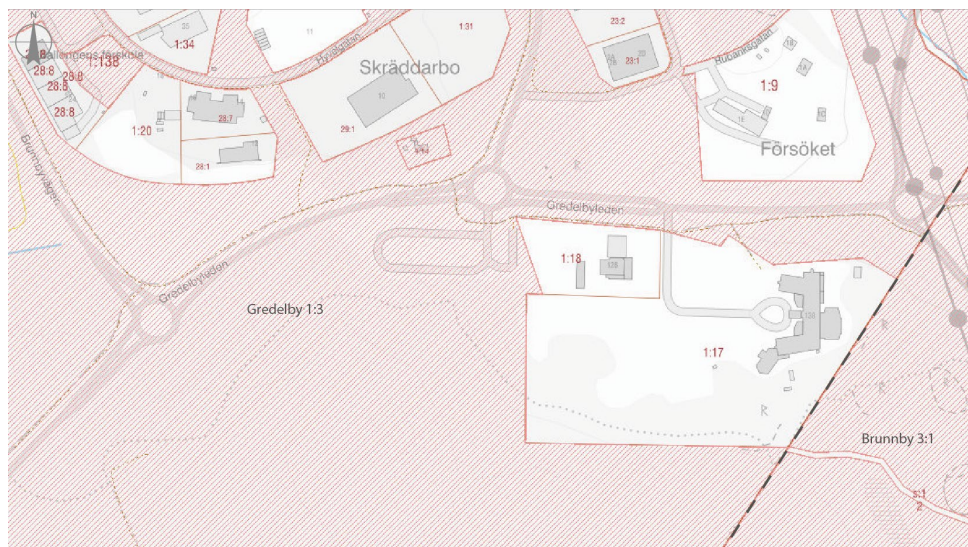
Platsen är kuperad och används som rekreationsområde av allmänheten.

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 5 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

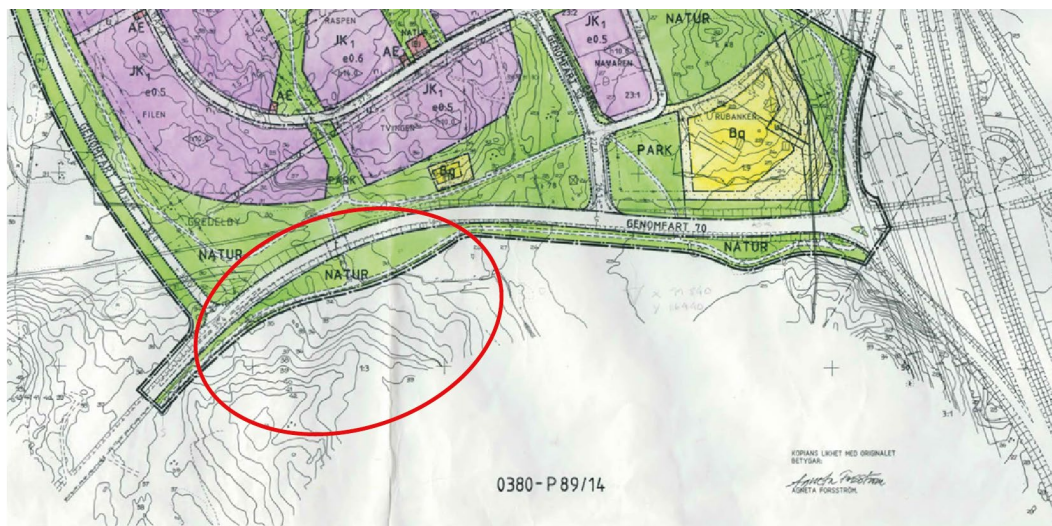
Detaljplan

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



Figur 6 Utsnitt av detaljplan Industriområdet Ar Brunnby. Röd cirkel marker ungefärlig placering av aktuellt planområde.

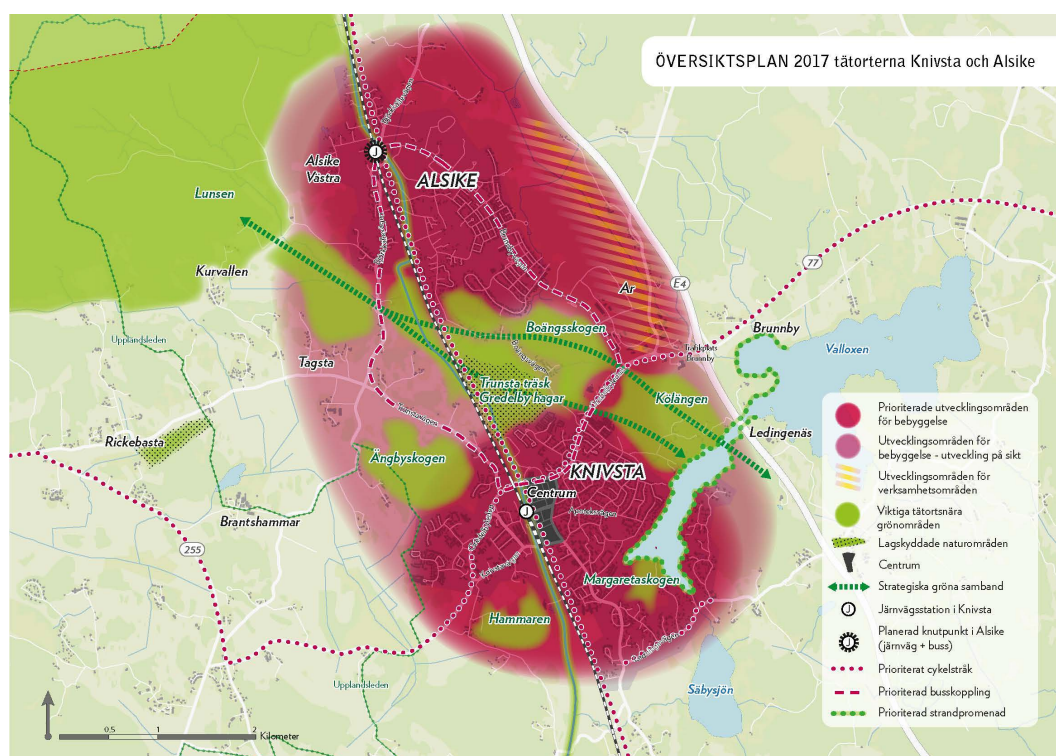
Planbesked

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 8 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.

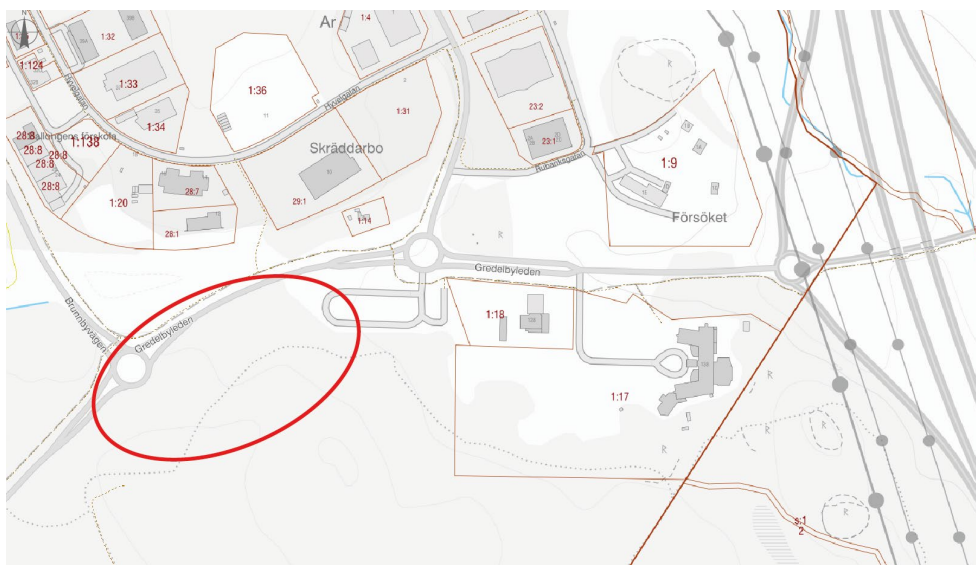
Miljökvalitetsnormer

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.

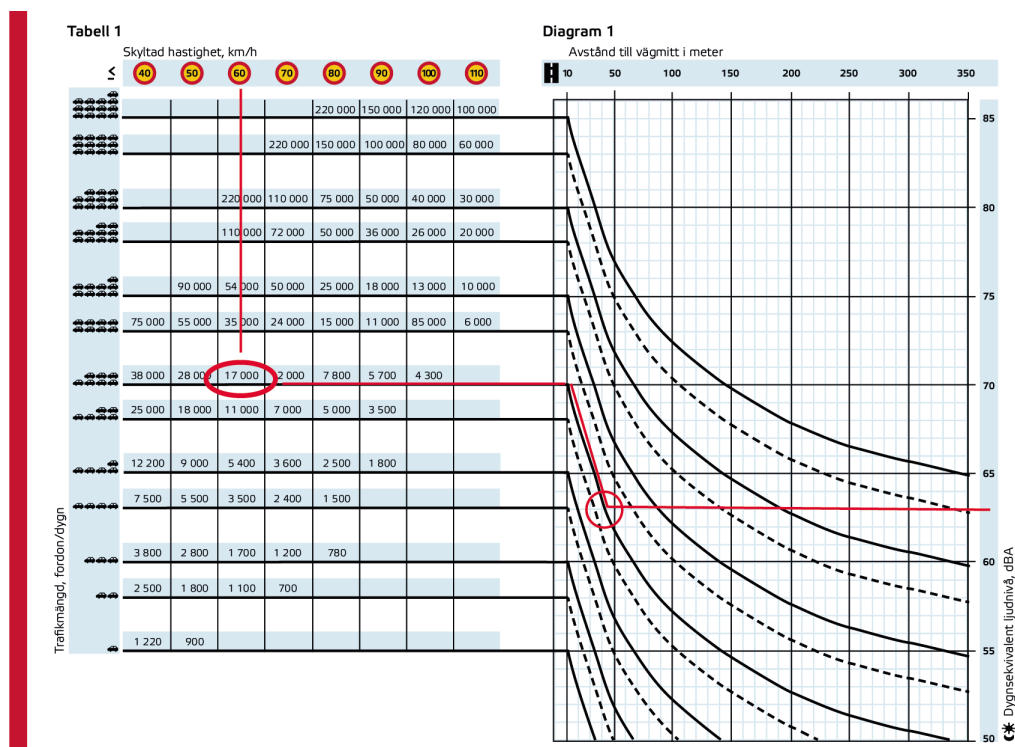


Figur 9 Planområdets placering (röd cirkel) i relation till fastigheterna Gredelby 1:17 och Gredelby 1:18 samt Brunby trafikplats och väg E4.

Det saknas bullermätningar för Gredelbyleden, men ett schematiskt antagande kan göras med hjälp av Trafikverkets beräkningsmodell i Hur mycket bullrar vägtrafiken? (2016). Gredelbyleden trafikeras med ett årsmedelvardagsdygn

(ÅMVD) om 14 800 fordon per dygn enligt framtagen Övergripande väginfrastrukturutredning (Knivsta kommun, 2023). Uppmätt maxtimme har under eftermiddag 1640 fordon enligt ÅMVD. Närmaste avstånd från vägmitt till butiksfasad enligt aktuell detaljplan 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 10 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). Planområdet berörs inte av några 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, som är ansvarsnaturtyp i Uppsala län.

En naturvärdesinventering med tillägg fladdermusinventering har tagits fram av Afry AB (2025). 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 bland annat knutna till lövinslag, död ved och förekomst av rödlistade arter. Arterna indikerar också att det finns fläckar med kalkrik mark och rörligt markvatten i området.

Vid fältinventeringen identifierades 31 värdeelement inom inventeringsområdet, varav 12 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).

Taggfingersvamp (*Ramaria karstenii*) är rödlistad som VU, sårbar, och är noterad på två platser i området år 2014. Det är en ansvarsart för Uppsala län och påträffas oftast i kalkbarrskog och förekommer ofta med andra rödlistade mykorrhizasvampar. Till följd av detta har en fördjupad svampinventering tagits fram av Greensway AB. Fältstudier genomfördes under september och oktober år 2025. Två mycel av taggfingersvamp hittades inom planområdet. Vidare hittades även ullticka (NT, nära hotad), spricktaggsvamp (VU), orange taggsvamp (NT) och gul taggsvamp (NT). Spricktaggsvampen är också en ansvarsart för Uppsala län.

Totalt har två värdearter observerats i inventeringsområdet vid fältinventering. Dessa är blodrot och blåsippa. Blåsippan är fridlyst enligt 8–9 §§ artskyddsförordningen. AFRY AB har på uppdrag av Knivsta kommun inventerat och mätt in plantorna den 13–14 oktober 2025. Inventeringen visade på ett kluster av 30 plantor, ett kluster med 20 plantor och 15 enskilda individer.

Under fladdermusinventeringen (juni-juli 2025) noterades totalt sex till sju olika arter; större brunfladdermus (*Nyctalus noctula*), dvärgpipistrell, (*Pipistrellus pygmaeus*), nordfladdermus (*Eptesicus nilssonii*), brunlångöra (*Plecotus auritus*), vattenfladdermus (*Myotis daubentonii*), samt artparet mustaschfladdermus (*Myotis mystacinus*) och tajgafladdermus (*Myotis brandtii*). Alla fladdermusarter i Sverige är upptagna i Bilaga 4 i EU:s art och habitatdirektiv och fridlysta enligt § 4a artskyddsförordningen.

Vid fältbesöket noterades även fyra potentiella boplatser för fladdermöss inom inventeringsområdet, varav två områden påverkas av planförslaget. Dessa kan användas av enstaka individer, yngelkolonier, parningskolonier och hankolonier. Genomförd fladdermusinventering (Afray AB, 2025) tyder på att området utgör ett betydande habitat för flera fladdermusarter.

Det finns ett viktigt spridningssamband utpekad i detaljplanerområdets västra delar (Grönstrukturplan, 2016). Brunnbyrondellen och Gredelbyleden utgör en barriäreffekt för de arter som använder spridningssambandet.

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).

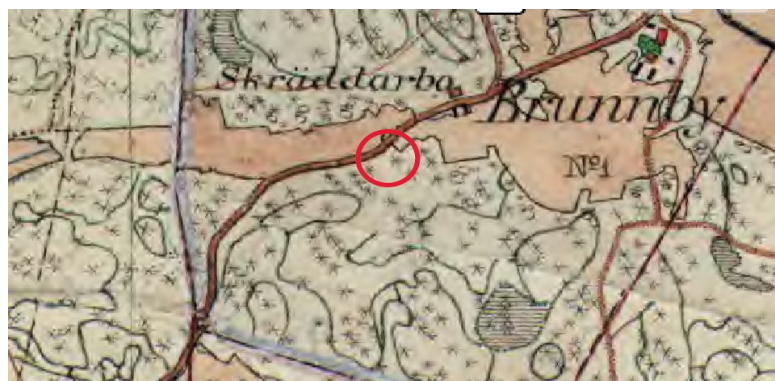


Figur 11 Planområdets ungefärliga omfattning (röd streckad linje) i relation till föreslagen naturresevatgräns (blå streckad linje) enligt SUN-2020/475.

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.



Figur 12 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 13 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.

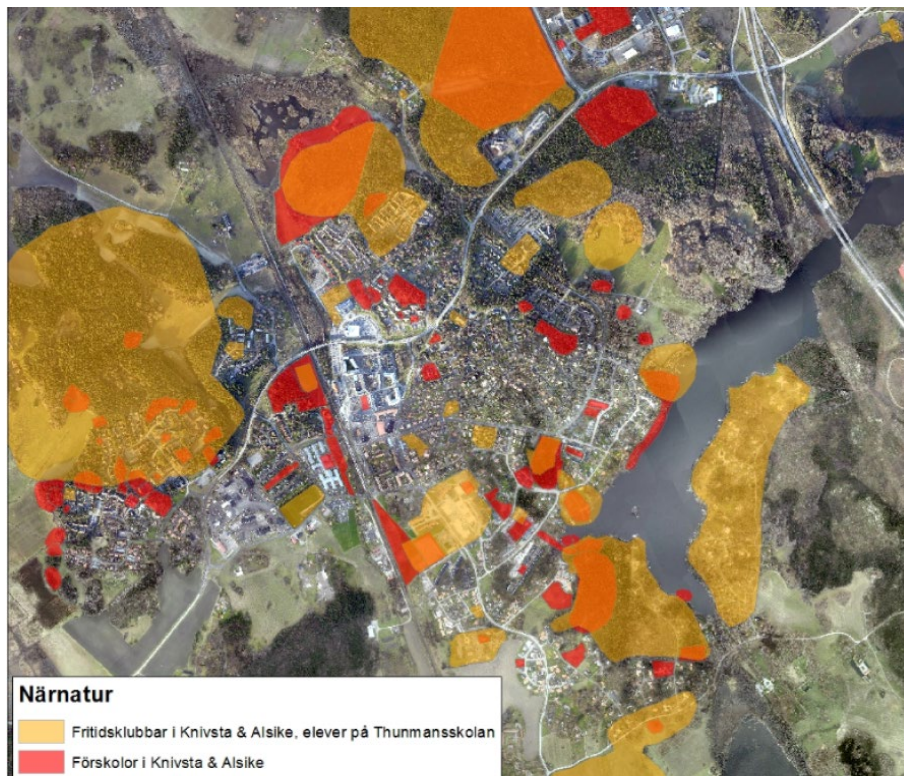
Inför pågående revidering av kommunens översiktsplan hölls en tidig dialog där kommuninvånare och kommunala råd bland annat fick peka ut smultronställena på en karta över kommunen, det vill säga platser som de tycker är särskilt värdefulla och som bör tas hänsyn till i en framtida utveckling av kommunen.

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

Planområdet används av kommunens Naturskola som en del av Kölängsskogen i sin verksamhet. 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) pekas området även ut som närnatur för förskolor.



Figur 14 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.

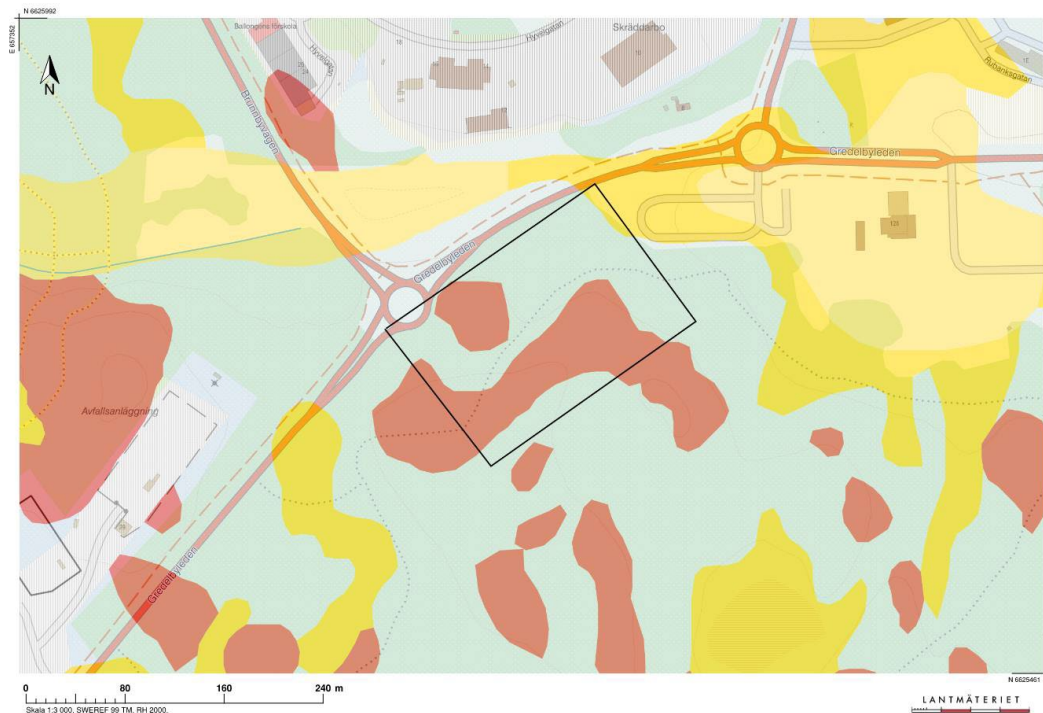
Geotekniska förhållanden

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

friktingsjord 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 borrhälsar 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 15 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, grön = 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 undersökningsområdet 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

Omgevningssbuller

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

Radon

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

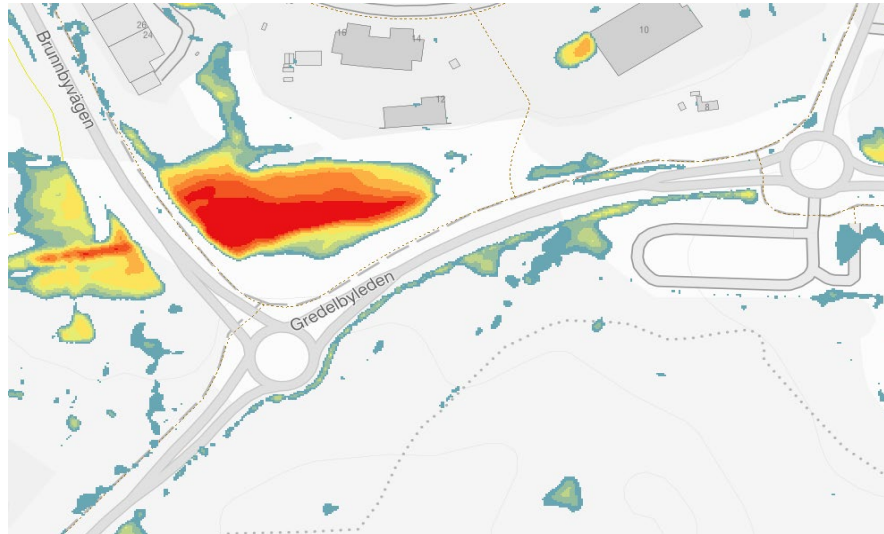
Olyckor

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.

Naturlig lutning inom planområdet, den begränsade hastigheten på Gredelbyleden samt att Gredelbyleden inte är en led för farligt gods innebär att befintlig risksituation bedöms som acceptabel.

Översvämning

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



Figur 16 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 påverka Gredelbyleden 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 Ars 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 Trunsta träsk via ett system av öppna diken och rörledningar.

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.

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 har Handels- och verksamhetsutredning (RSD, 2021) förutsättningar och konsekvenser kring dagvaruhandel, sällanköpshandel, verksamheter, industri och kontor utrett. 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.

Sweco AB tog år 2024 fram Marknadsanalys Knivsta – förutsättningar för utveckling av Knivstas näringsliv. Rapporten innefattar bedömningar gällande Knivsta centrum, verksamhetsområden och kommunens landsbygd. Resultatet sammanfattas i ett antal rekommendationer för kommunens arbete med översiktsplanen. Rekommendationerna utgår från en stärkt centrumbildning och är bland annat att kommunen bör avstå från planering av externhandel. Syftet med detta är att undvika klusterbildning av handel. Rapporten bedömer att en livsmedelsbutik i externt läge kan stärka en klusterbildning.

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 AB. 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. Skanova AB och Vattenfall eldistribution AB har ledningar i anslutning till Gredelbyleden och planområdets norra gräns.

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.

Trafikverket arbetar med att ta fram en vägplan för en nordlig trafikplats i Knivsta kommun. Syftet med Trafikverkets arbete är att omhänderta ökade trafikmängder på väg E4 söder om Uppsala. Trafikplatsen kommer att påverka trafikflödena och resvägarna inom Knivsta kommun. Trafikverket genomförde samråd för ärendet 13 november 2025 till 12 december 2025 (TÄHS-2023-000941).

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. 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.

Konsekvenser

Platsen

Mark- och ägoförhållanden

Knivsta kommun avser att sälja områden utpekad som kvartersmark för detaljhandel med livsmedel. 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 liten och planförslaget bedöms inte påverka 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 tog ställning till undersökning om betydande miljöpåverkan under samrådet.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Kommunstyrelsen tog beslut om att planen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan i samband med beslut om planens samråd den 6 oktober 2025 KS-nummer. Länsstyrelsen inkom med yttrande den 5 november 2025 och delar

kommunens bedömning att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Sammanställda avvägningar utifrån planförslag

Ett genomförande av detaljplaneförslaget innebär påverkan på sociala respektive materiella värden. Planförslaget bedöms medföra betydande påverkan på naturvärden eftersom det inte går att utesluta negativ påverkan på fladdermöss kopplat till bo- och viloplats innan genomförd utflygningskontroll. Den sammanvägda bedömningen är att ett genomförande av planförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan.

Regionala intressen

Mellankommunala intressen

Planförslagets genomförande anses inte påverka några mellankommunala intressen. Knivsta kommun bedömer att planförslaget inte påverkar driften av Ars bussterminal eller nuvarande kollektivtrafikförsörjning.

Nationella intressen

Planförslagets genomförande bedöms inte påverka några nationella intressen så som riksintressen.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Planförslagets genomförande bedöms inte påverka några hushållningsbestämmelser enligt 3 kap.

Miljökvalitetsnormer

Utomhusluft

Ett genomförande av detaljplanen anses inte medföra att mängden luftföroreningar ökar i större omfattning. Satta gränsvärden bedöms därmed inte överskridas.

Omgivningsbuller

Ett genomförande bidrar till en ökning av omgivningsbuller på platsen. Ökningen anses däremot vara av små nivåer och bedöms inte leda till negativa effekter på miljökvalitetsnormerna.

Yt- och grundvattenförekomster

Planområdet ligger inom avrinningsområdet för Valloxen. Vattenförekomsten Valloxen (WA73123222) har dålig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status (VISS, 2026). Växtplankton har varit utslagsgivande för den ekologiska statusen där parametern visar på dålig status. Beslutad miljökvalitetsnorm (MKN) för Valloxen är god ekologisk status till år 2033.

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 miljö kvalitetsnormerna (MKN) kan ytterligare åtgärder bli aktuella såsom kompletterande reningsanläggningar på allmän platsmark, återanvändning av takvatten samt restriktiva riktlinjer för materialval och skötsel.

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. Knivsta kommun bedömer att erforderlig volym dagvatten kan fördröjas inom detaljplanen för att recipient fortsatt ska vara Valloxen.

Planområdet berörs inte av en grundvattenförekomst.

Naturvärden

Grönområde

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

Planen kommer att påverka ansvarsarten taggfingersvamp (*Ramaria karstenii*) och naturtypen kalkbarrskog negativt. Mykorrhizasvampar, såsom taggfingersvampen, kan överleva en delvis avverkning, förutsatt att det finns värdträd kvar inom mycelets utredningsområde, och de hydrologiska förutsättningarna kvarstår. För att bevara svamparna bör så många träd som möjligt bevaras, särskilt i områdets sydvästra delar och längs skogsgränsen. Flytt av mycel kan komma att bli aktuellt som skyddsåtgärd och följs upp under genomförandeskedet.

Framtagen artskyddsutredning för fladdermöss (Afry AB, 2026) redovisar att ingen av arternas gynnsamma bevarandestatus bedöms påverkas negativt nationellt eller regionalt av projektet. Arterna brunlångöra (*Plecotus auritus*) och vattenfladdermus (*Myotis daubentonii*) bedöms kunna påverkas negativt lokalt av planens genomförande. Kontinuerlig ekologisk funktion bedöms inte kunna upprätthållas för samtliga fladdermusarter i samband med exploatering, då potentiella viloplatser för fladdermöss identifierats i inventeringsområdet och planområdet.

Projektet bedöms kunna störa berörda fladdermöss eller skada arternas fortplantningsområden eller viloplatser. Utifrån framtagen artskyddsutredning går det inte att utesluta aktualisering av förbuden i 4a § p. 2 och 4, artskyddsförordningen för fladdermöss). Utflygningskontroll behöver genomföras på berörda hålträd i planområdet för att inte utlösa förbud enligt 4a § p. 4,

artskyddsförordningen, samt utreda om krav på dispens enligt 14 § artskyddsförordningen (SFS 2007:845 är aktuellt. Störningsförbudet gäller inte bara inom detaljplanområdet utan hela det område som en art nyttjar för att det lokala bevarandetillståndet för arten inte ska påverkas negativt, vilket inbegriper det omgivande landskapet runt detaljplanområdet.

För att bevara och stärka områdets värde för fladdermöss i samband med planerad exploatering anges förslag till åtgärder för att gynna områdets fladdermusfauna. Ett antal skyddsåtgärder föreslås för att minska påverkan på berörda fladdermöss. Tidsrestriktioner gäller för perioden maj–augusti. Omgivningen ska även vara ostört från belysning, under anläggnings- och driftsfasen av livsmedelsbutiken. Lampor ska vara monterade lågt, riktade nedåt och ska inte stråla ut i naturmarken.

Planen bedöms påverka blåsipporna inom planområden, vilket kräver en dispensansökan. Dispensansökan för blåsippor är inskickad av Knivsta kommun den 5 november 2025 för flytt av blåsipporna och inväntar beslut från länsstyrelsen (länsstyrelsens diarienummer 8370-2025). En flytt av fynden till likvärdig biotop bidrar till att konsekvensen inte bedöms vara betydande.

Ett genomförande av planförslaget innebär att ett visst intrång i befintligt ekologiskt spridningssamband och kan leda till ändrade rörelsemönster hos vilda djur. Inarbetade rörelsemönster hos vilda djur kan komma att behöva ändras som följd av exploatering på platsen. 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.

Naturreservat

Ett genomförande av detaljplanen innebär att tänkt reservatsgräns för det pågående arbetet med Kölängsskogens naturreservat (SUN-2020/475) samt tillhörande skötselplan.

Kulturvärden

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Länsstyrelsen bedömer efter återkoppling 20 januari 2026 att planarbetet kan gå vidare utan arkeologisk utredning. Ett genomförande av detaljplanen bedöms därmed inte medföra negativa konsekvenser på fornlämningar.

Landskapsbild

Ett genomförande av planförslaget ändrar platsens landskapsbild till följd av ändrad markanvändning. Knivsta kommun bedömer 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 befintliga stigar i Kolängsskogen. Den stig som i dagsläget passerar genom planområdet kommer att tas bort. Ett genomförande av planförslaget kräver sprängning och schaktning vilket kommer bidra till att en höjdskillnad 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. Knivsta kommun anser dock att det kvarstår tillräckligt stor del av Kolängsskogen för att säkerställa bibehållna sociala värden utifrån ett jämlikhetsperspektiv. Knivsta kommun bedömer även att möjligheten att ta sig till livsmedelsbutiken med både bil och kollektivtrafik bidrar till jämlikhet.

Geotekniska förhållanden

Omfattande schaktning kommer att ske inom planområdet. 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 borrhöjningarna 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. Detta tyder på en begränsad infiltrationskapacitet.

Vidare påvisar framtagna markteknisk undersökning 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.

Stora delar av fastigheten kommer att förses med hårdgjorda ytor samt en byggnad vilket kommer försvåra den naturliga infiltrationen och grundvattenbildningen.

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 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

Transport eller hantering av miljöfarliga ämnen så som kemikalier och bränsle anses inte vara aktuellt till eller från planområdet. Risknivån för en olycka kopplat till transport eller hantering av miljöfarliga ämnen anses därmed vara acceptabel.

Ett genomförande av detaljplanen innebär ökade trafikerörelser 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. Genomförs åtgärder i dagvattenutredningen bedöms risken för översvämning vara liten.

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 minskar till följd av ändrad markanvändning och hårdgörandegrad. Dagvattenhanteringen inom planområdet utgår ifrån principerna för lokalt omhändertagande av dagvatten för att minska negativ påverkan nedströms.

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.

Framtagen dagvattenutredning har utrett två alternativa vägar att leda dagvatten. Det ena alternativet utgörs av lokal fördröjning av dagvatten inom planområdet för att sedan kunna fortsatt leda dagvatten mot Valloxen. Det andra alternativet utgörs av lokal fördröjning inom planområdet för att sedan leda dagvatten via ny trumma under Gredelbyleden och vidare mot Trunsta träsk och Knivstaån.

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 som tillståndshantering, schaktningsarbeten under väg och samordning med berörda aktörer. Vidare medför avrinning mot Knivstaån att Trunsta träsk behöver passeras, vilken omfattas av reservatsföreskrifter.

Dagvattenutredningen redovisar att uppemot 540 m³ vatten kan fördröjas inom planområdet. Till följd av detta gör kommunen bedömningen att tillräcklig volym kan fördröjas för att undvika negativ påverkan på Valloxen nedströms. Planförslaget gör därmed bedömningen att avrinning mot Valloxen är ett lämpligare alternativ än avrinning mot Knivstaån.

Förorenad mark

Planområdet inte berörs av markföroreningar kopplat till förorenad mark som kan påverka ett genomförande av detaljplaneförslaget. Planförslagets markanvändning bedöms inte tillföra nya risker kopplat till förorening av mark.

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. Vidare visar statistik/index för dagligvaruhandel att utflödet (inköp i annan kommun) har ökat i Knivsta kommun sedan år 2021, och att index nu är 64. Detta indikerar att det finns ett marknadsutrymme för ytterligare livsmedelsbutik.

Kommunen gör även den samlade bedömningen att handels- och verksamhetsutredningens antaganden om etablering av livsmedelshandel är fortsatt aktuella även i relation till andra tillgängliga underlag, exempelvis Sweco ABs marknadsanalys (2024). Vidare anses en enskild etablering på platsen inte utmana förutsättningar för centrum eftersom det inte innebär en klusterbildning i den innebörd som beskrivs i Sweco ABs marknadsanalys.

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. Planförslaget bedöms inte påverka befintliga ledningar tillhörande Skanova AB och Vattenfall eldistribution AB negativt. Ett e-område finns inritat i plankartan för att möjliggöra en ny nätstation.

Brandposter

Tillräcklig dimensionering för brandvattenuttag (>110 mm) finns i befintligt dricksvattennät. Plankartan säkerställer u-område för etablering av allmännyttiga underjordiska ledningar för att möjliggöra etablering av ny brandpost. Exakt utformning av brandvattenpost tas fram under genomförandeskedet och bygglovsansökan.

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 avfallens 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.

Trafiksituationen på Gredelbyleden är i dagsläget ansträngd, främst under eftermiddagen i riktning mot Knivsta och Alsike. Trivector Mobility AB har år 2026 tagit fram en trafikanalys som utreder konsekvenser på Gredelbyleden och väg E4 vid ett genomförande av planförslaget. Utredningen påvisar att köbildning på Gredelbyleden och belastning på Gredelbyrondellen ökar till följd av de fordonsrörelser som förknippas med en livsmedelsbutik.

Utfallet är däremot inte så pass stort att större negativ påverkan sker på vare sig Gredelbyleden eller väg E4. Resultaten visar att köerna avvecklas kontinuerligt under maxtimmen och framkomligheten bedöms som fortsatt acceptabel. Detta scenario gäller även när trafikerörelser från de pågående detaljplanerna Träffallet och Myrberget läggs till.

Behov av åtgärder i trafiknätet till följd av ett genomförande av planförslaget bedöms av Trivector Mobility AB först uppstå när det som den Övergripande väginfrastrukturutredningen kallar för Scenario låg infaller. Scenario låg inkluderar 4 700 nya bostäder, 8 000 nya arbetsplatser och 3 nya skolor. Plankartan tar höjd för en framtida breddning av Gredelbyleden och hindrar inte de åtgärder i vägnätet som behövs när Scenario låg infaller.

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

En etablerad livsmedelsbutik inom planområdet bedöms inte påverkas negativt av en framtida utveckling av Gredelbyleden. Vidare bedöms Trafikverkets arbete med en nordlig trafikplats ha en positiv effekt på belastningen på Gredelbyleden genom att viss trafik leds om. Denna åtgärd i kommunens trafiknät anses bidra till en mindre kumulativ påverkan på Gredelbyleden även när trafikerörelserna från aktuell detaljplan räknas in.

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

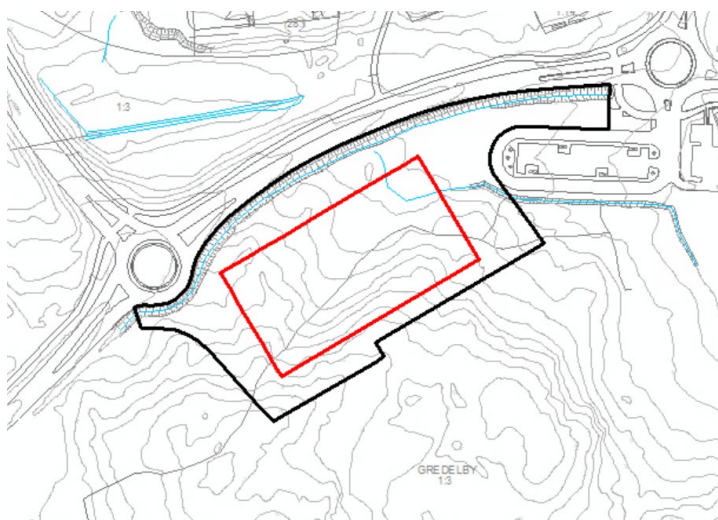
Ägoförhållanden

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 och natur) och kvartersmark (detaljhandel med livsmedel och e-område). Kommunen är blivande huvudman för allmän plats i planen och kommer att fortsatt äga den del av Knivsta Gredelby 1:3 som enligt plankartan utgör allmän plats (gata och natur) respektive kvartersmark för e-område. Kvartersmark med användningsområde detaljhandel med livsmedel 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 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

Framtagande av detaljplanen bekostas genom av Knivsta kommunstyrelse tilldelade medel.

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

Organisatoriska frågor

Markanvisningsavtal och genomförandeavtal

Tilltänkt exploatör är Lidl Sverige KB, som har ingått ett markanvisningsavtal med Knivsta kommun. Kommunstyrelsen tog beslut om markanvisningsavtal 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.

Vid försäljning av kvartersmarken åläggs exploatör att vidta och bekosta vissa genomförandeåtgärder. Markanvisningsavtalet och kommande avtal ämnar reglera kostnad och ansvar för utbyggnad av allmän plats, dagvattenåtgärder, lantmåteriförrättningar med mera. Huvudregeln är att kommunen bygger ut anläggningar på allmän plats och att exploatör bygger ut anläggningar på kvartersmark. Åtgärder som exploatör bekostar ska vara nödvändiga för detaljplanens genomförande och stå i rimligt förhållande till dess nytta av detaljplanen.

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

Tidplan

Samråd oktober 2025

Granskning mars 2026

Godkännande augusti 2026

Antagande augusti 2026

Laga kraft september 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, kontrollerad 2025-12-12) 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-2025/763.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Beslut om betydande miljöpåverkan tas av kommunstyrelsen i samband med beslut om granskning 23 mars 2026. Justerat protokoll återfinns efter detta digitalt i Knivsta kommuns ärendehanteringssystem, diarienummer KS-2025/763.

Utredningar

Artskyddsutredning

Artskyddsutredning Södra Ar, Knivsta kommun, Afry AB (2026-02-17) finns digitalt i Knivsta kommuns ärendehanteringssystem, diarienummer SBK 2024-002.

Barnkonsekvensanalys

En barnkonsekvensanalys är framtagen genom tjänsteutlåtande för beslut om granskning (2026-03-23) och återfinns digitalt i Knivsta kommuns ärendehanteringssystem, diarienummer KS-2025/763.

Dagvattenutredning

Dagvattenutredning livsmedelshandel, Södra Ar, WRS AB (2025-11-28) finns digitalt i Knivsta kommuns ärendehanteringssystem, diarienummer SBK 2024-002.

Geoteknisk utredning

Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik, Bjerking AB (2025-06-12) finns digitalt i Knivsta kommuns ärendehanteringssystem, diarienummer SBK 2024-002.

Projekterings-PM geoteknik, Bjerking AB (2025-08-05) finns digitalt i Knivsta kommuns ärendehanteringssystem, diarienummer SBK 2024-002.

Handelsutredning

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

Marknadsanalys Knivsta – förutsättningar för utveckling av Knivstas näringsliv, Sweco AB (2024-07-17) finns i Knivsta kommuns ärendehanteringssystem, diarienummer KS-2025/35.

Naturvärdesinventering

Naturvärdesinventering Södra Ar, del av Gredelby 1:3, Knivsta kommun, Afry AB (2025-09-24) finns digitalt i Knivsta kommuns ärendehanteringssystem, diarienummer SBK 2024-002.

Svampinventering

Svampinventering, Kölängsskogen, Greensway (2025-11-27) finns digitalt i Knivsta kommuns ärendehanteringssystem, diarienummer SBK 2024-002.

Trafikanalys

Trafikanalys – detaljplan livsmedelsbutik i Ar, Trivector Mobility AB (2026-02-09) finns digitalt i Knivsta kommuns ärendehanteringssystem, diarienummer SBK 2024-002.