

Granskningsutlåtande

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

Innehållsförteckning

Inledning.....	3
Yttranden	4
Myndigheter.....	4
Attunda	4
Lantmäteriet	4
Länsstyrelsen	5
Polismyndigheten	5
Region Uppsala	5
Roslagsvatten	5
Föreningar.....	6
Naturskyddsföreningen	6
Företag	6
Norrvatten	6
Postnord	6
Solör Bioenergi	7
Svenska Kraftnät	7
Vattenfall Eldistribution AB	7
Privatpersoner.....	7
Privatperson 1 och 2	7
Avslutning	13
Sammanfattning av ändringar efter granskning.	13
Kommunförvaltningens ställningstagande.....	13

Inledning

Detaljplanen har varit på granskning under tiden 2026-01-28 – 2026-02-25. Handlingarna har under denna tid funnits uppsatta i Knivsta kommunhus samt varit tillgängliga på kommunens hemsida. Granskningsutskick har även gjorts enligt upprättad fastighetsförteckning och övriga parter som bedöms beröras. Totalt har 13 yttranden inkommit, varav 9 är utan erinran och 4 med synpunkter. Samtliga skriftliga yttranden finns i sin helhet tillgängliga på Samhällsbyggnadskontoret i Knivsta kommun. Nedan, i tabell 1, följer en sammanställning av inkomna yttranden.

Tabell 1: Sammanställning över inkomna yttranden, samt datum som yttrandet inkommit. De synpunkter som ej bedöms som tillgodosedda redovisas även.

Sammanställning över inkomna yttranden	Utan erinran	Med synpunkter	Ej tillgodosedda synpunkter
Myndigheter			
Region Uppsala	2026-01-29		
Norrvatten	2026-02-04		
Polismyndigheten	2026-02-12		
Roslagsvatten		2026-02-20	
Lantmäteriet		2026-02-23	
Attunda	2026-02-23		
Länsstyrelsen	2026-02-29		
Föreningar			
Naturskyddsföreningen	2026-02-16		
Företag			
Postnord		2026-01-29	
Solör Bioenergi	2026-02-06		
Vattenfall Eldistribution AB	2026-02-16		
Svenska Kraftnät	2026-02-25		
Privatpersoner			
Privatperson 1		2026-02-25	X

Granskningsutlåtandet behandlar inkomna yttranden från berörda sakägare, myndigheter, förvaltningar med flera i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (PBL). Även de synpunkter som inkommer från allmänheten

behandlas. Synpunkterna finns listade nedan med yttrandena beskrivna i sin helhet.

Yttranden

Myndigheter

Attunda

Riskhänsyn

Brandkåren Attunda har inget ytterligare att yttra.

Räddningstjänstens insats

Brandkåren Attunda har inget ytterligare att yttra.

Förvaltningens kommentar

Yttrande noteras.

Lantmäteriet

Redovisning av berörda rättigheter

På sidan 67 i planbeskrivningen skriver kommunen att inga rättigheter påverkas inom allmän plats. Lantmäteriet noterar att ledningsrätt med aktbeteckning (0330-2017/39.1) berörs inom mark planlagd som allmän platsmark. Om ledningsrätten berörs och eventuellt påverkas eller behöver omprövas (ändras) så ska detta anges i planbeskrivningen.

Svårt att utläsa vad som gäller inom planbestämmelse

Lantmäteriet anser att det är mycket svårt att utläsa och förstå användningsbestämmelsen som gäller för område ZH1K i planen.

I bestämmelsen anges: ”ZH1K: Verksamheter, Användningen är angiven som handel med skrymmande varor, ej livsmedel. Bestämmelsen har inte tolkats Byggrätt enligt äldre detaljplan., Kontor”

Bestämmelsen kan strida mot kravet på tydlighet i 4 kap. 32 § andra stycket PBL. Planbestämmelsen behöver förtydligas eller förkortas och förenklas för att det ska kunna gå att förstå vad planbestämmelsen reglerar.

Förvaltningens kommentar

Formulering angående ledningsrätt ses över och justeras i planbeskrivningen.

Formulering av bestämmelse för markanvändning ZH1K justeras på plankartan.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Förvaltningens kommentar

Yttrande noteras.

Polismyndigheten

Lokalpolisområde Uppsala-Knivsta har tagit del av samtliga handlingar i ärendet och har ingen erinran.

Förvaltningens kommentar

Yttrande noteras.

Region Uppsala

Trafik och samhälle har inga synpunkter på planförslaget.

Förvaltningens kommentar

Yttrande noteras.

Roslagsvatten

Plankarta

Vid styckning av fastigheter kan u-områden behövas i plankartan.

Planbeskrivning

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark (s. 47), b5-b6: Roslagsvatten ser positivt på sådana bestämmelser då det möjliggör uppfyllandet av KFVA.

Gemenskapsanläggningar och servitut (s. 68): En eventuell gemensamhetsanläggning i form av ett svackdike bör driftas av aktuell samfällighet och inte av Roslagsvatten. Precis som det står kommer dock frågan hanteras via exploateringsavtal.

Utbyggnad av vatten- och avlopp (s. 71): ”Separat genomförandeavtal tecknas mellan Knivstavatten och exploatören.” Exploateringsavtal skrivs, inte genomförandeavtal.

Drift av vatten och avlopp och dagvattendammar (s. 73): ”Exploatören betalar faktiskt kostnad för utbyggnaden av vatten och avlopp enligt gällande Va-taxa och

med stöd av genomförandeavtal mellan Va-huvudman och exploatör.”
Exploateringsavtal.

Drift av vatten och avlopp och dagvattendammar (s. 73): ”Knivstavatten AB
övertar ansvar för drift och underhåll liksom driftskostnader.” Ta bort.

Exploateringsavtal (s. 74): ”De kommunala Va-anläggningarna regleras i ett
separat genomförandeavtal mellan exploatör och Knivstavatten AB.”
Exploateringsavtal.

Förvaltningens kommentar

Till enskilda bostadstomter för villor, kedjehus och parhus längs lokalgatan
planeras enskilda serviser. Markreservat för allmänna ledningar inom planerade
bostadsrättstomterna anses inte vara nödvändigt, då intentionen är att skapa
sammanhållande bostadsrättsfastigheter och markreservat minskar flexibiliteten i
utformningen.

Inom verksamhetsområdet tillkommer en lokalgata samt ett markreservat för
allmännyttiga underjordiska ledningar för dagvatten. Drift av dagvattenanläggning
inom verksamhetsytan regleras i exploateringsavtal.

Övriga synpunkter noteras och justeras i planbeskrivningen.

Föreningar

Naturskyddsföreningen

Naturskyddsföreningen Knivsta har granskat planerna och har inga invändningar,
mer än att vi utgår ifrån att samtliga bygglov följer planernas intentioner fullt ut.

Förvaltningens kommentar

Yttrande noteras.

Företag

Norrvatten

Norrvatten har inga synpunkter på ärendet.

Förvaltningens kommentar

Yttrande noteras.

Postnord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten
vilket bland annat innebär att det är PostNord som ska godkänna placeringen och
standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar PostNord
samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox i anslutning till entrén. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon, samt ges möjlighet att vända.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Förvaltningens kommentar
Yttrande noteras.

Solör Bioenergi

Solör Bioenergi Fjärrvärme har inga anläggningar inom den kommande detaljplanen för Myrberget, Vrå 3:1 med flera.

Förvaltningens kommentar
Yttrande noteras.

Svenska Kraftnät

Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende och har inget ytterligare att erinra.

Förvaltningens kommentar
Yttrande noteras.

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB noterar att tidigare yttrande har beaktats och har därmed inget mer att tillägga.

Förvaltningens kommentar
Yttrande noteras.

Privatpersoner

Privatperson 1 och 2

Vi bor på fastighet *nordost om planområdet* och vill härmed yttra oss angående den föreslagna detaljplanen för Myrberget, Vrå 3:1 med flera. Vi är generellt

positiva till detaljplanen men har några synpunkter och invändningar som behöver tas i beaktning i detta samråd.

Dagvattenhantering

Vi är även deltagare i "Dikningsföretaget Sättra-Brännkärr-Träfallet" som berörs av detaljplanen.

Vi har inför detta yttrande tagit del av "INLEDANDE UTREDNING AV PÅVERKAN PÅ SÄTTRA-BRÄNNKÄRR-TRÄFALLET DIKNINGSFÖRETAG ÅR 1955 FRÅN EXPLOATERINGAR I KNIVSTA KOMMUN" från 2025-01-21 samt "Dagvattenutredning Detaljplan för del av Vrå 1:3 m.fl. Knivsta kommun Träfallet AB" och "Dagvattenutredning Myrberget Vrå 3:1 m.fl. Knivsta kommun" från 2025-10-22.

I utredningen om dikesföretaget är det tydligt att vattenanläggningens kapacitet idag är låg men typiskt för äldre markavvattningsföretag. Det framgår också att det tidigare har gjorts påkoppling av dagvatten från befintlig bebyggelse i Alsike utan varken godkännande och upprättande av avtal med dikningsföretaget. Det framgår också i dagvattenutredningen att detta dagvatten leds ut helt orenat och därför bär med sig föroreningar från t.ex. trafik m.m. Utöver detta har flera kulverteringar tillkommit, bland annat under E4:an som också har förändrat kapaciteten. Dikningsföretagets vattenanläggning är således idag lågt dimensionerad, delvis förändrad sedan 1955 och redan belastad av både ytlig och teknisk avrinning. Båda de planerade planområdena Träfallet och Myrberget planeras att avvattnas delvis mot dikningsföretaget vilket innebär att nya hårdgjorda ytor kommer öka flödena i ett system som redan är nära sin kapacitetsgräns. De planerade exploateringarna innebär en tydlig ökning av hårdgjorda ytor och dagvattenflöden som systemet inte kommer klara av i dagsläget.

Vidare anges att fördröjningsåtgärder är av kritisk betydelse för att vattenanläggningen ska klara av den ökade belastningen. I dagvattenutredningen beskrivs fördröjningsåtgärder i form av dammar för att skydda dikningsföretaget och även rena dagvatten från de planerade områdena och även från de delar av befintlig bebyggelse i Alsike som idag släpps ut helt orenat. Som enskilda fastighetsägare är det svårt för oss att avgöra om de fördröjningsåtgärder som föreslås i exploateringsområdena är dimensionerade med hänsyn till dikningsföretagets låga kapacitet och därmed tillräckliga för att reducera den ökade belastningen på dikningsföretagets vattenanläggning samt hur stor ökningen blir och hur stort behovet är av ökat underhåll. Det framgår i utredningen att det behöver finnas bra information om grundvattennivåer vid utformning av anläggningar för rening och fördröjning vilket gör det tydligt att det kvarstår utredningar att göra.

I dagsläget underhålls diken på fastigheten av oss fastighetsägare på vår fritid med maskiner och utrustning som finns på gården vilket betyder att

underhållskostnaderna endast består av drivmedel och möjligtvis slitage på maskinerna. På grund av att fastighetsägarna underhåller sina egna diken har inte dikningsföretaget behövt vara aktivt längre.

Enligt **Miljöbalken (1998:808)** ska VA-huvudmannen ta ett helhetsansvar för hanteringen av allt avloppsvatten inom ett nytt detaljplansområde. Det är inte självklart att avloppsvatten (i detta fallet dagvatten) kan tas om hand genom att ledas ut i befintliga diken på närliggande fastigheter enligt **Lag (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet**.

Vi anser därför att det inte är korrekt att VA-huvudmannen nu vill aktivera ett vilande dikesföretag från 1955 i syfte att hantera ansvaret för överskottsvatten från de nya detaljplanerade områdena. Dikningsföretaget etablerades för att ta hand om överskottsvatten från åkermark och skogsmark och har aldrig haft för avsikt att ta hand om nya stora bostadsområdets dagvatten. En hantering av en ökad mängd vatten kräver mycket mer hantering gällande dimensionering av diken plus underhållskostnader. Att dessa ökade kostnader och ansvar skulle belasta dikningsföretaget skulle leda till ökade kostnader och minskat självbestämmande hos de enskilda fastighetsägarna som ingår i dikningsföretaget. Det är inte rimligt att de ökade kostnader som uppkommer i ett kommersiellt exploateringsprojekt ska belasta enskilda markägare. Istället bör kommunen som planerar ett nytt detaljområde stå för utbyggnaden, underhållskostnaden och ansvaret för att ta hand om allt avloppsvatten inklusive dagvatten. Ett sådant stort projekt bör läggas på enbart VA-huvudmannen och aldrig ingå i ett gammalt dikningsföretag. I detaljplanerade områden ansvarar VA-huvudmannen för dagvattenhanteringen ofta genom allmänna VA-anläggningar.

Fastigheterna som ingår i dikningsföretaget och för längesen var aktivt används inte på samma sätt idag som när det startades och en stor del av åkermarkerna används inte för ett aktivt jordbruk längre. Dikena som finns på vår fastighet och på kringliggande fastigheter bör ej utsättas för mer vatten än vad som de redan behöver tas om hand i dagsläget. För 15–20 år sedan var nivåerna låga i dessa diken men på grund av ökad tillförsel, som beskrivits tidigare i yttrandet, är idag marken närmast dikena mättad och marken är vattensjuk vilket förhindrar gräsklippning och annan typ av framförande av maskiner på marken närmast diket. Vid längre perioder med ihållande regn och skyfall så är vattennivån ända upp till dikeskanten. Ökat tillflöde av vatten i dikena kommer leda till översvämning på stora delar av vår fastighet och marken kommer hamna under vatten utan kostsamt underhåll.

Sammanfattningsvis är vår invändning att ökade kostnader som uppkommer i ett kommersiellt exploateringsprojekt inte ska belasta enskilda markägare.

Vårt förslag är att ett nytt dike eller kulvertar bör anläggas av VA-huvudmannen för det nya detaljplanområdet och ansluta till de större dikena som ligger söderut på Knivsta kommuns mark som är mycket större och troligtvis klarar av större

mängder vatten än de små diken som ligger på vår fastighet. Diket som tidigare anlades och anslöts utan tillåtelse till dikningsföretaget bör också ledas om till det nya diket. Marken på vår fastighet skulle då kunna återhämta sig och gå tillbaks till det skick som det var i för 15-20 år sedan då den inte var vattensjuk. Underhållet och ansvaret för det nya diket ska således inte drabba det gamla dikningsföretaget och istället helt skötas av VA-huvudmannen.

Om detta är helt omöjligt bör andra alternativ ses över. T.ex. finns alternativ till att dikningsföretaget omprövas och det är att istället upprätta avtal med fastighetsägarna. En avtalslösning kan vara lämplig när det är få deltagare i ett dikningsföretag och då samhällets utbyggnad och exploateringstakt är hög. I avtalet ska det regleras att VA-huvudmannen ansvarar för de ökade underhållskostnaderna.

Andra alternativ är omprövning av dikningsföretaget och den del som berörs av detaljplanen bör tas ur företagets ansvarsområde. Samtidigt ska kostnadsfördelningslängden kompletteras med andelar för avloppsintresset (dagvattenutsläppet). Delaktigheten utgår enligt lag efter ”Mängd, slag och vad som är skäligt”. Enligt utredningen om dikningsföretaget framgår det att idag avvattnas 52 ha av kommunens verksamhetsområden mot dikningsföretaget och efter exploatering blir det 108 ha vilket innebär att VA-huvudmannen får ett betydande avloppsintresse i företaget. VA-huvudmannen bör därför ansvara för ett mycket större underhåll.

Transportmöjligheter

I och med att nya bostadsområden planeras längs östra sidan av Nya Alsike dvs. mellan Nya Alsike och vår fastighet anser vi att det mycket viktigt att det prioriteras att det kommer finnas gång- och cykelpassager mellan bostadsområdena och ut från områdena. I många delar av Nya Alsike ligger villatomterna så tätt ihop att det inte finns någon möjlighet att ta sig igenom. Passager är viktigt både för att boende i de nya bostadsområdena ska kunna ta sig ut i naturen för motion, naturupplevelse och rekreation men också för att vi som bor utanför tätbebyggt område men ändå nära ska kunna ta oss till skola, vänner, affärer, kommunaltrafik m.m. utan att behöva nyttja bil.

Från vår fastighet har vi i dagsläget begränsade möjligheter att ta oss upp i samhället Nya Alsike utan bil. De stigar som finns är en utmaning att använda när marken är mjuk och det är svårt att ta sig fram med cykel. Detta gör att det är svårt för våra barn att ta sig själva till och från skola, kompisar, lekpark, aktiviteter m.m. samt för oss vuxna att ta oss upp i området utan bil. Planbestämmelserna för Träfallat kan eventuellt påverka oss negativt och i värsta fall innebära att det blir omöjligt för oss att ta oss till fots eller med cykel från vår fastighet och upp i Nya Alsike via den passage vi använder idag. Vi bevakar därför andra alternativ och har också starka önskemål om att förbättra våra möjligheter till att förflytta oss jämfört med idag.

Vårt önskemål gäller därför att det ska finnas gång- och cykelpassager från nordöstra sidan av området Myrberget och/eller området Träfallet. Vi har tagit del av planbeskrivningen för Myrberget och vi tycker att det ser ut som att man planerar för gång- och cykelpassager mellan husen på flera ställen vilket vi ser mycket positivt på och vi önskar påtala vikten av att dessa inte prioriteras bort utan blir kvar och ansluter till befintliga stigar utanför planerade områdena. Vi föreslår att detta ska ingå i detaljplanen.

Det borde därför ligga i kommunens intresse att skapa bra förutsättningar för att ta sig till skola, förskola och samhällsservice utan bil och möjlighet till passage till naturområden på nordöstra sidan för att underlätta fri rörlighet vilket är otroligt viktigt både för hälsa och miljö.

Vi önskar att ni tittar på vårt förslag samt att ni bemöter våra synpunkter och förväntar oss återkoppling gällande detta.

Förvaltningens kommentar

Markavvattningsföretaget Sättra-Brännkärr-Träfallet

Aktivering av företaget innebär att VA-huvudmannen kommer att ta sitt betalningsansvar för drift och skötsel av företagets diken och tillhörande ledning. Avloppsintresset har beräknats utifrån rättspraxis. Roslagsvatten kommer även att bekosta en upprepning av hela diket vid ett tillfälle.

Majoriteten av dagvatten från befintligt verksamhetsområde för vatten och avlopp renas och fördröjs idag i två dagvattendammar. Endast ett mindre område avleds utan en föregående damm. I samband med detaljplanerna avses en gemensam damm ordnas för rening och fördröjning av den mindre andel dagvatten som idag leds utan fördröjning till markavvattningsföretaget, i syfte att rena dagvatten samt utjämna flöden.

Inom ramen för de nytillkomna planområdena, Myrberget respektive Träfallet, kommer dagvatten att fördröjas till dagens nivå för regn med en återkomsttid på 10 år inklusive en klimatfaktor. Även vid större regn kommer dessa fördröjningsvolymerna ha en dämpande effekt på flödena.

Utifrån befintliga höjder och geotekniska förutsättningar är det inte möjligt att ansluta dagvatten längre nedströms markavvattningsföretaget. Från planerade dammar i Träfallet är det inte möjligt att uppnå självfall längre nedströms markavvattningsföretaget. Inom Myrberget hade självfall endast kunnat uppnås genom sprängning av berg och en lång ledningsdragning (minst 300-400 m) för att leda dagvatten från den planerade dammen längre nedströms markavvattningsföretaget. Det bedöms inte vara genomförbart.

Gång- och cykelpassager

Gång- och cykelpassager föreslås i planen, förutom längs lokalgatorna, även genom naturmarken mellan Villebrådsgatan och den nya genomfartsgatan samt mellan infartsgatan och verksamhetsområdet i öster. Norrut är öppningar i bebyggelsen reglerade i plankartan som naturmark för att säkerställa kopplingar till befintliga stigar vidare norrut och österut. Genomförandet av gc-vägar och stigar regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och byggaktören.

Avslutning

Sammanfattning av ändringar efter granskning.

Plankarta

- Formulering av bestämmelse för markanvändning ZH1K justeras på plankartan.
- Inom verksamhetsområdet tillkommer en lokalgata samt ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar för dagvatten.
- Del av allmän plats, park, har tillförts ytterligare en markhöjdsbestämmelser för att möjliggöra för en ändamålsenlig utfyllnad för pulkabacke.

Planbeskrivning

- Formulering angående ledningsrätt ses över och justeras i planbeskrivningen.
- Förtydligande gällande vad som regleras i exploateringsavtal görs i planbeskrivningens genomförandeavsnitt.
- Mindre text- och bildjusteringar har gjorts till följd av justeringar på plankartan.

Kommunförvaltningens ställningstagande

Efter att planen kompletterats utifrån det som redovisas i granskningsutlåtandet är bedömningen att alla som inkommit med synpunkter under granskningen har fått dessa tillgodosedda förutom privatperson 1.