



Planbeskrivning

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

Beslutsdatum: 2026-06-04

Dokumentansvarig: Plan- och geodataenheten

Kontor: Samhällsbyggnadskontoret

Inledning	4
Antagandehandlingar.....	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	17
Teknisk infrastruktur	17
Trafik.....	18
Beskrivning av detaljplanen	18
Detaljplanen.....	18
Allmän plats	21
Genomförandetid	23
Kvartersmark.....	24
Motiv till detaljplanens regleringar.....	27

Motiv till reglering	27
Konsekvenser	30
Platsen	30
Tidigare kommunala ställningstaganden	31
Strategisk miljöbedömning	31
Nationella intressen	31
Miljökvalitetsnormer	32
Naturvärden	32
Kulturvärden	33
Sociala värden	33
Geotekniska förhållanden	34
Hydrologiska förhållanden	35
Risker för människors hälsa och säkerhet	35
Service	36
Teknisk infrastruktur	36
Trafik	37
Genomförande	37
Mark- och utrymmesförvärv	37
Fastighetsrättsliga frågor	38
Tekniska frågor	38
Ekonomiska frågor	40
Organisatoriska frågor	41
Kulturvärden	41
Prövning enligt annan lagstiftning	41
Upplysningar	42
Planeringsunderlag	42
Kommunala planeringsunderlag	42
Utredningar	42

Inledning

Antagandehandlingar

- Planbeskrivning, 2026-03-25
- Plankarta, 2026-03-25

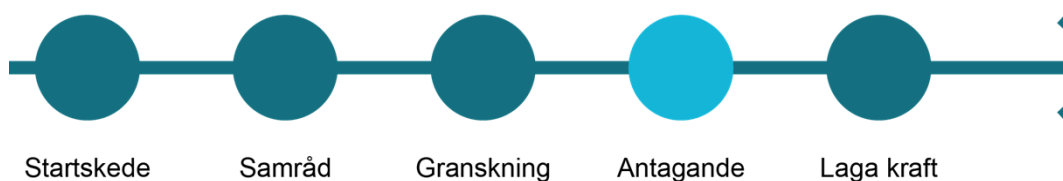
För utredningar och övriga underlag se *Planeringsunderlag*.

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 inför antagande

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 plan-

beskrivning 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. Det finns inga servitut som påverkas av detaljplanen inom planområdet.



Figur 4: Karta över markägförhållandena. 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.

Tidigare kommunala ställningstaganden

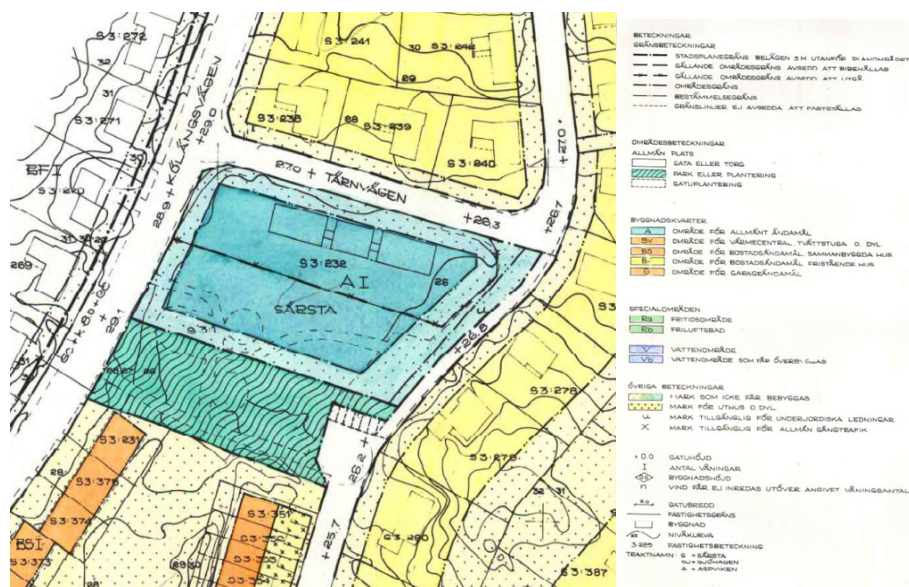
Detaljplan

För området där ny detaljplan föreslås finns en gällande stadsplan, Sjöheden antagen 1976, se Figur 3. En liten del (Kölängsvägen) omfattas utav stadsplan för Särstaområdet som vann laga kraft 1983.

De delar som innefattas av användningsområde Bostad är reglerat som byggnads- kvarter, område för allmänt ändamål med tillåtelse att bygga en våning. Gällande detaljplan reglerar omgivande radhusbebyggelse till område för bostadsändamål - sammanbyggda hus med en eller maximalt två våningar där vind inte får inredas och omgivande småhusbebyggelse till område för fristående hus med maximalt en våning.

Kölängsvägen och området västerut omfattas av stadsplan för *Särstaområdet* som vann laga kraft 1983. Stadsplanen möjliggör för fristående hus med maximalt två våningar där vind inte får inredas i kvarteret närmast Kölängsvägen.

Idag är en större del än gällande detaljplan medger ordnad som park och Svanvägen är utbyggd till en körbar väg där endast en gång- och cykelväg medges. Detaljplanens syfte är därför också att möjliggöra för allmän plats, PARK och GATA enligt befintliga förhållanden i de delar som har ett planstridigt utgångsläge.



Figur 5; Utsnitt från stadsplan för Sjöheden (1976).

Översiktsplan

Gällande översiktsplan (2017) förespråkar en förtätning av centrala Knivsta.

Nationella intressen

Riksintressen

Platsen omfattas av influensområde väderradar Arlanda som ingår i riksintresse för kommunikationer.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Platsen påverkas inte av hushållningsbestämmelser enligt 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.

Det finns inga förslag på åtgärder i det lokala åtgärdsprogrammet (LÅP) för Valloxen i anslutning till planområdet. Platsen berörs ej av grundvattenförekomst enligt SGU:s kartvisare.

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 Vattenståndets förändringstakt i sjöar Svämplanets strukturer och funktion runt sjöar	Hög Hög 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

Naturvärden

Grönområden

Lekparken Tärnan i planområdets centrala del är ett viktigt bostadsnära grönområde. Parken innehåller, förutom lekredskap också planteringsytor med prydnadsbuskage och blommande perenner samt uppväxta träd av olika storlek och art så-

som björk, oxel, lärk, körsbär och plommon. Två belysta gångstigar förbinder Kö-längsvägen och Svanvägen. Sittplatser i form av parksoffor finns vid flera av lek-redskapen.



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

Kulturvärden

Befintlig bebyggelse och struktur

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 funktio-nalistisk 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 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)

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

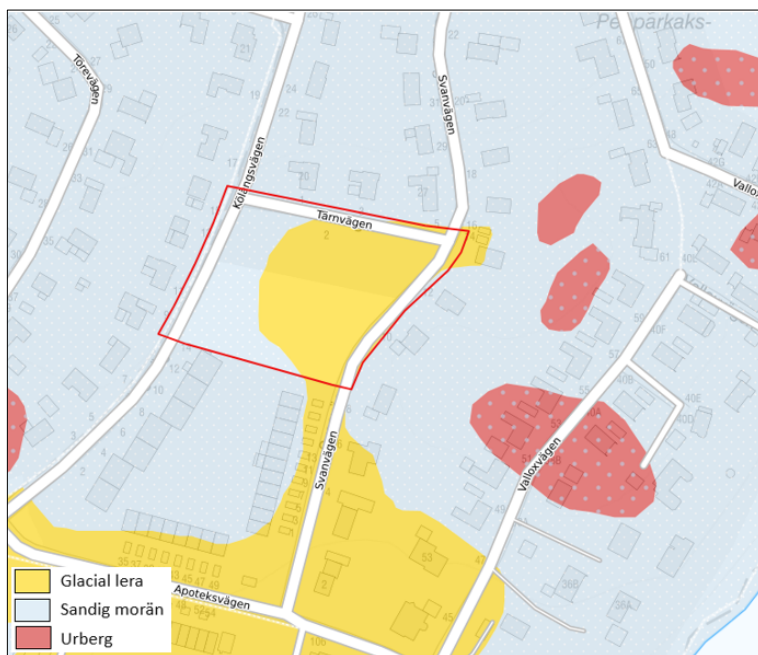
Lekparken Tärnan är en mötesplats för Knivstabor i olika åldrar, med fokus på barn då större delen är utformad för barns lek. Här finns programmerad utrustning som klätterställningar, balanslek, sandlåda och gungdjur, men också oprogrammerad lek i form av lekbuskage och stora öppna ytor. Lekplatsen är 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 SGU:s jordartskarta består planområdet, markerat med gul kulör i Figur 9, av glacial lera, medan området markerat med blå kulör består av sandig morän. Runt och kring området består marken mestadels av sandig morän. Det skattade jorddjupet till berg är 1–3 meter enligt SGU.



Figur 9. Jordartskarta (SGU, 2025)

En geoteknisk utredning med tillhörande markteknisk undersökningsrapport har tagits fram av Momentux/Nylund konsult (2025). Enligt markteknisk undersökningsrapport förekommer inom föreslagen kvartersmark fyllning på lera på friktionsjord (morän) med inslag av torv och gyttja. Djup till berg är upp till ca 8m. Svaga skikt utgörs av lera, torv och gyttja. Block har genomborrats i moränen.

Jorden är enligt Conrad-utvärdering överkonsoliderad för ca 15kPa. Detta innebär att tillskottslast upp till den lasten ger relativt liten sättning. Tillskottslast över den lasten ger relativt stor sättning.

Markytan inom den tidigare förskolegården varierar mellan ca +27 till ca +29 med de högst belägna delarna i väst.

Hydrologiska förhållanden

Enligt SGU:s genomsläpplighetskarta bedöms genomsläppligheten vara låg i största delen av planområdet (Figur 10). Detta motsvarar indelningen av två olika jordarter: området bestående av glacial lera har låg genomsläpplighet, medan det övriga området, som består av sandig morän, har medelhög genomsläpplighet och mindre bra möjlighet till infiltration.



Figur 10. Genomsläpplighetskarta (SGU, 2025)

I markteknisk undersökningsrapport anges att lerig jord återfinns hela det område som föreslås bebyggas och att djupet till berg är större än det skattade djupet enligt SGU. Grundvattenytan har mätts till ca 1,5-2m under mark under en period som generellt har lägre grundvattennivå än andra delar av året.

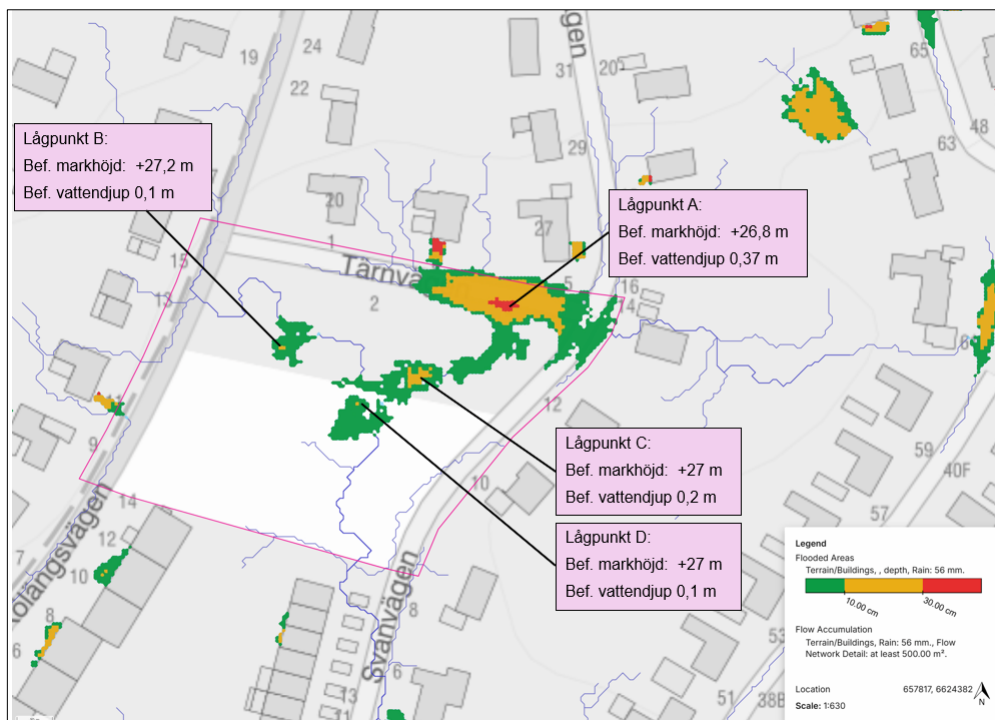
Risker för människors hälsa och säkerhet

Radon

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

Risk för översvämning

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram av WSP (2025) inom vilken en analys utförts för att identifiera lågpunkter och skyfallsvägar på platsen. Inom området finns en större lågpunkt i Tärnvägen (A) samt tre mindre lågpunkter (B-C-D) där vatten kan bli stående (Figur 11). Bilden illustrerar ansamlad vatten vid ett skyfall (100-årsregn), med hänsyn till avrinning i ledningsnätet samt infiltration. I figurerna nedan särskiljs vattennivåerna med grönt (djup upp till 10 cm), gult (djup mellan 10–30 cm) och rött (djup större än 30 cm).



Figur 11; 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)

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.

Risk för erosion, ras och skred

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

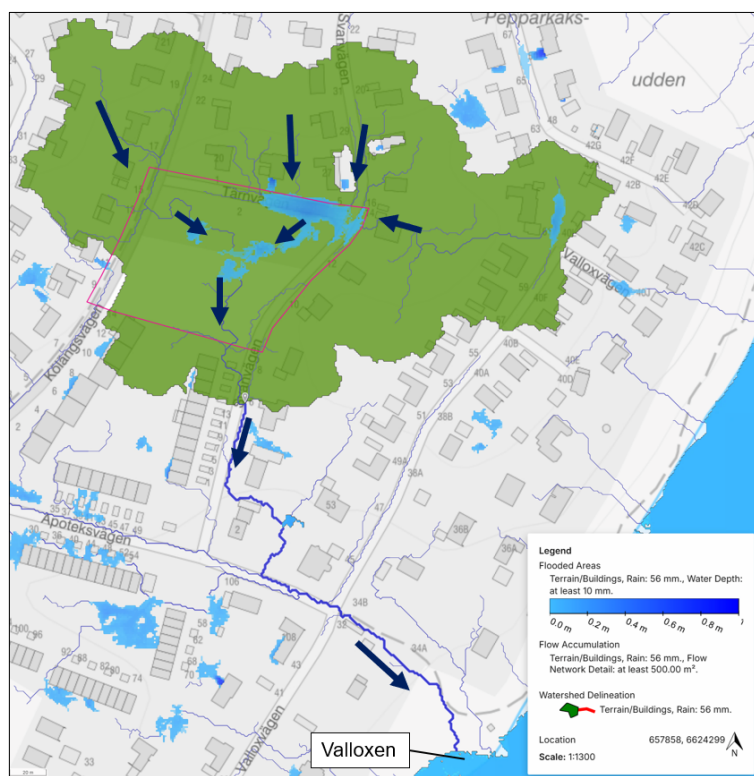
Dagvatten

Det finns ett befintligt dagvattenledningsnät vid Kølängsvägen i väster, Tärnvägen i norr och Svanvägen i öster om kvartersmarken (Figur 12). Samtliga dagvattenledningar har en dimension på 225 mm och är i betong. Flertalet gallerbrunnar finns inom planområdet samt vid lågpunkter på gatorna. Dessa ledningar löper söderut mot Apoteksvägen och har utlopp till Valloxen.



Figur 12; Dagvattenledningar (gröna) i anslutning till planområdet. Privata dagvattenbrunnar redovisade som gula cirklar.

Inom ramen för dagvatten- och skyfallsutredningen har en analys över avrinningsområde och rinnvägar inom planområdet har utförts. Nederbörds mängden som använts i detta fall 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 baserat på en uppskattning av ledningsnätets kapacitet. Avrinningsområdena som påverkar planområdet visas i Figur 13.



Figur 13. Avrinningsområde för ytaavrinning (grönmarkerat). Rinnvägar till Valloxén illustreras med blå pilar (Scalco, 2025).

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.

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.

Service

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

Teknisk infrastruktur

VA-nät

Knivstavatten är VA-huvudman i området genom Roslagsvatten. Planområdet ingår i Roslagsvattens verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. I Tärnvägen finns befintlig anslutningspunkt för kvartersmarken att ansluta till.

El, tele och bredband

Inom planområdet finns ledningar för lokalnät el, tele och fiber utbyggt.

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns utanför planområdet.

Brandposter

Brandposter finns etablerade inom 50 meter från planområdet. Brandposter i tät bebyggelse bör normalt placeras så att avståndet mellan dem inte överstiger 150 meter.

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 kantstensparkering. 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 tolv radhus eller åtta kedjehus alternativt tre parhus eller tre friliggande småhus får 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 ochnockhöjd 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.

Respektive hustyp får inom egen tomt uppföra komplementbebyggelse. För att möjliggöra för kedjehus får garage sammanbyggas i tomtgräns. Komplementbebyggelse och sammanbyggda garage underordnas huvudbebyggelse i höjd. Utöver regleras kvartersmarken genom prickmark och plusmark för att säkerställa att ny bebyggelse anpassas till strukturen i området.

Bostadsbebyggelsen utförs i trä och/eller tegelfasad.

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

Knivsta kommuns P-norm (2012) anger ett minimikrav för antalet parkeringsplatser för olika ändamål och ger vägledning vid detaljplanering och bygglov. Parkering på gatumark omfattas inte av parkeringsnormen.

Inom zon 2, där detaljplanen är belägen, ska 1 bil och 2,5 cyklar per 100 kvm BTA ordnas inom kvartersmark. Vid införandet av en bilpool kan normen sänkas med 30%.

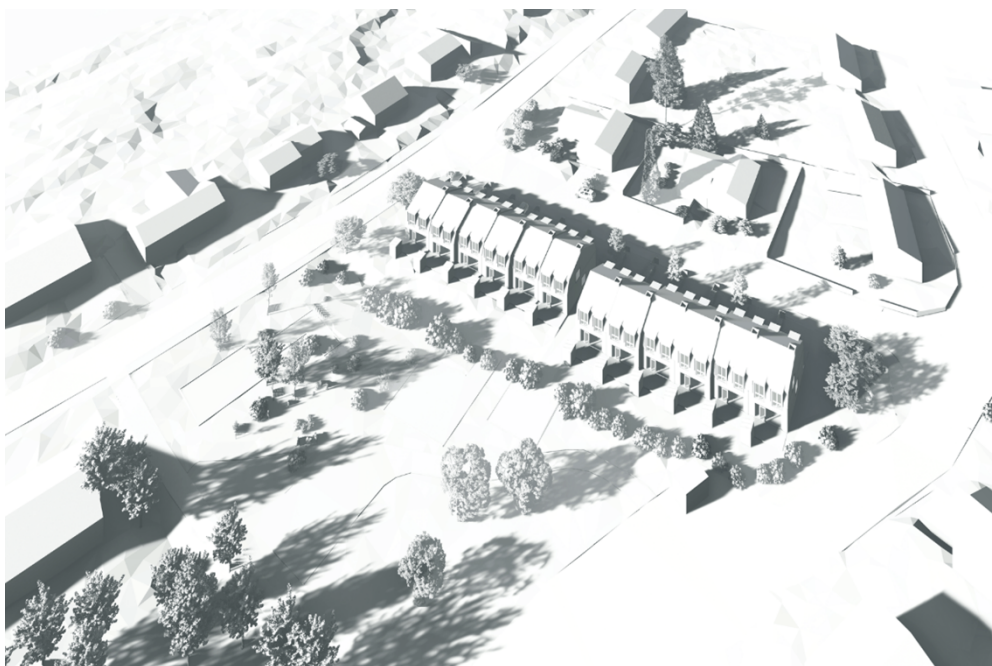
För alla hustyper som medges bedöms det finnas möjligheter att ordna cykel- och bilparkering samt avfallshantering på förgårdsmark mot Tärnvägen.

Slutgiltig utformning sker i bygglovsskedet.

Idéskiss; Sektion och elevation samt volymstudier, se Figur 14–16.



Figur 14; Idéskiss: Sektion och elevation som visar ny bebyggelse med nockhöjd 7,6 meter och mansardtak längs Tärnvägen (Gisselberg Arkitekter, 2025-11-18)



Figur 15–16; Volymstudier som visar ny bebyggelse med nockhöjd 7,6 meter och mansardtak (Gisselberg Arkitekter, 2025)

Befintliga värden som bevaras

Befintlig parkmark med tillhörande lekplats och växtlighet bevaras. Likaså bevaras omgivande gatunät inom planområdet och till största del parkeringen längs Svanvägen. Parkmarken behöver till viss del anpassas för att hantera skyfall.

Avvägningar

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

Allmän plats

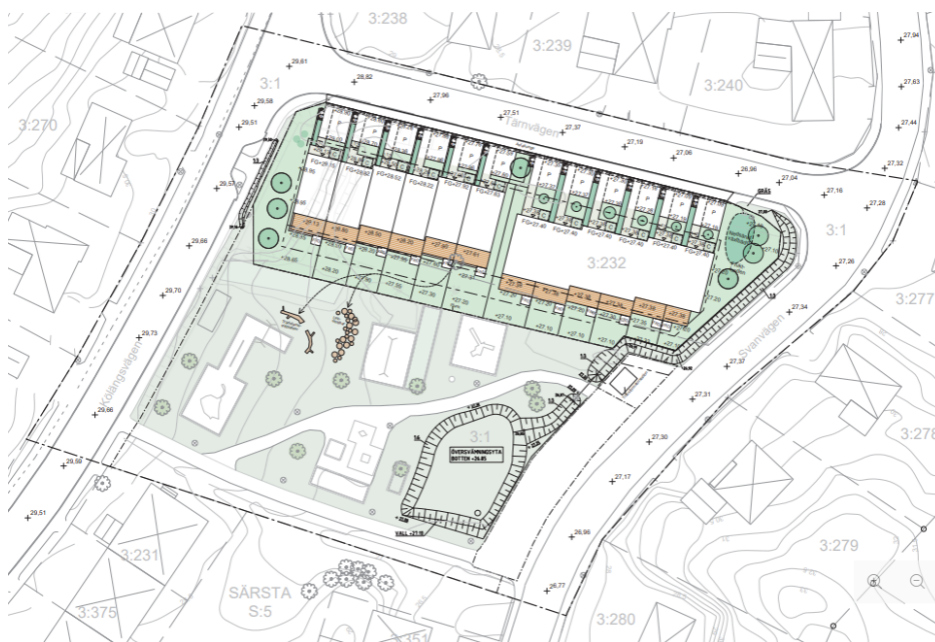
Allmän plats omfattar användningarna, park, gata och parkering.

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 *Skyfallsåtgärder på allmän plats*.

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 17.



Figur 17: Situationsplan över hur den nytillkommande bebyggelse kan se ut i planområdet. Exempel på radhusbebyggelse där varje radhusenhet har en byggnadsarea om ca 67 kvm och komplementbyggnad om 2,5 kvm.. Översvämningsyta i lekparken Tärnans sydöstra hörn. (Gisselberg Arkitekter, 2025)

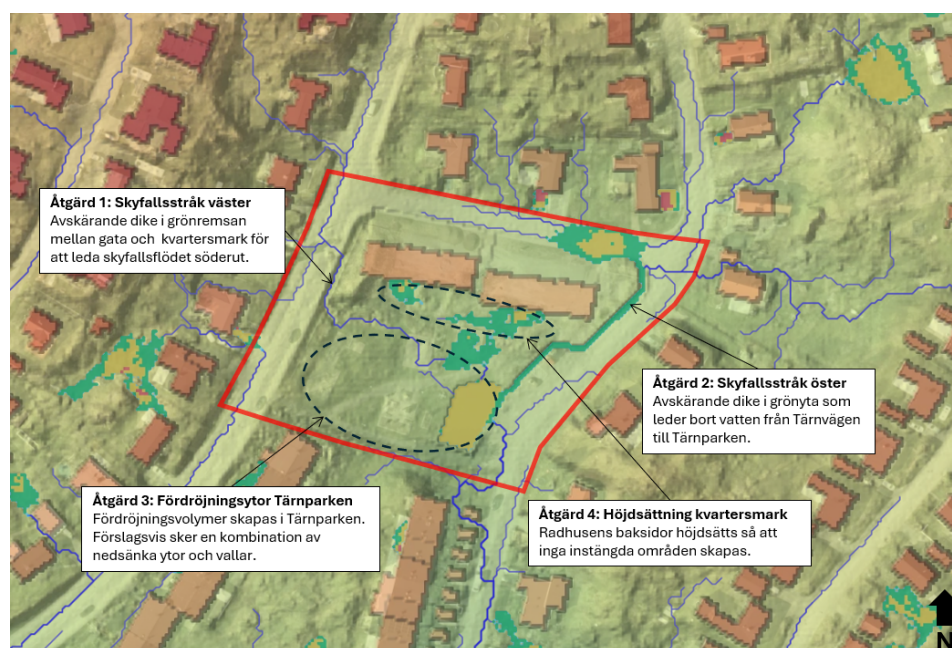
Huvudmannaskap

Knivsta kommun avses vara huvudman för allmän plats.

Skyfallshantering på allmän platsmark

Det finns idag översvämningrisker vid skyfall kopplat till befintlig lågpunkt i Tärnvägen. Analyser visar att planerad byggnation riskerar att leda till översvämningrisker 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. Den begränsade infiltrationsförmågan i lerlagren som identifierat på platsen innebär att dagvatten måste fördröjas i ytliga lösningar.

I Figur 18 redovisas förslag på åtgärder inom planområdet för att hantera en skyfallssituation.



Figur 18; 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 Kölängsvägen 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 översvämningriskerna 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 kvartermarken.

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 19.



Figur 19; Situationsplan som visar översvämningsyta och diken i lekparken Tärnan (WSP, 2025)

Dagvatten planeras ledas under befintligt diagonalt gångstråk och fram till en nedsänkt 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. Vid höga flöden bildas en tillfällig vattenspegel. Från översvämningsytan kan vatten via strypt utlopp avtappas till befintlig dagvattenledning i Svanvägen. Vid nederbördsfritt väder utgör ytan en nedsänkt gräsyta.

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 §).

Kvartersmark

Planområdet omfattar kvartersmark för bostadsändamål (B) samt teknisk anläggning (E). Bostadsändamålet preciseras till småhusbebyggelse i form av radhus, kedjehus, parhus eller friliggande enbostadshus. Området planlagt som teknisk anläggning syftar till att möjliggöra för transformatorstation för att kunna ansluta ny bebyggelse till elnätet.

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. Komplementbebyggelse 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 67,5 kvm och för kedjehus får största byggnadsarea vara 100 kvm per enhet. För parhus och friliggande småhus medges 150 kvm byggnadsarea.

För radhus och kedjehus får 2,5 kvadratmeter respektive 5 kvadratmeter komplementbyggnad uppföras per tomt. För parhus tillåts 25 kvm komplementbyggnad och för friliggande hus 45 kvm komplementbebyggelse, där maximal byggnadsarea för komplementbyggnad/komplementbostadshus 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 färdig golvnivå till mellan 0–0,5 meter ovan Tärnvägens centrum för varje rad-och kedjehusenhet. Lägsta tillåtna färdig golvnivå är +27,3 meter.

Bestämmelse om markens anordnande och vegetation reglerar att minst 40 % av kvartersmarken ska vara genomsläpplig. Genom skyddsbestämmelse regleras att permanenta inte slänter får utföras brantare än 1:2.

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 Kölängsvägen och kvartersmark samt understödja dagvattenåtgärder. Plank får uppföras inom prickmark.

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

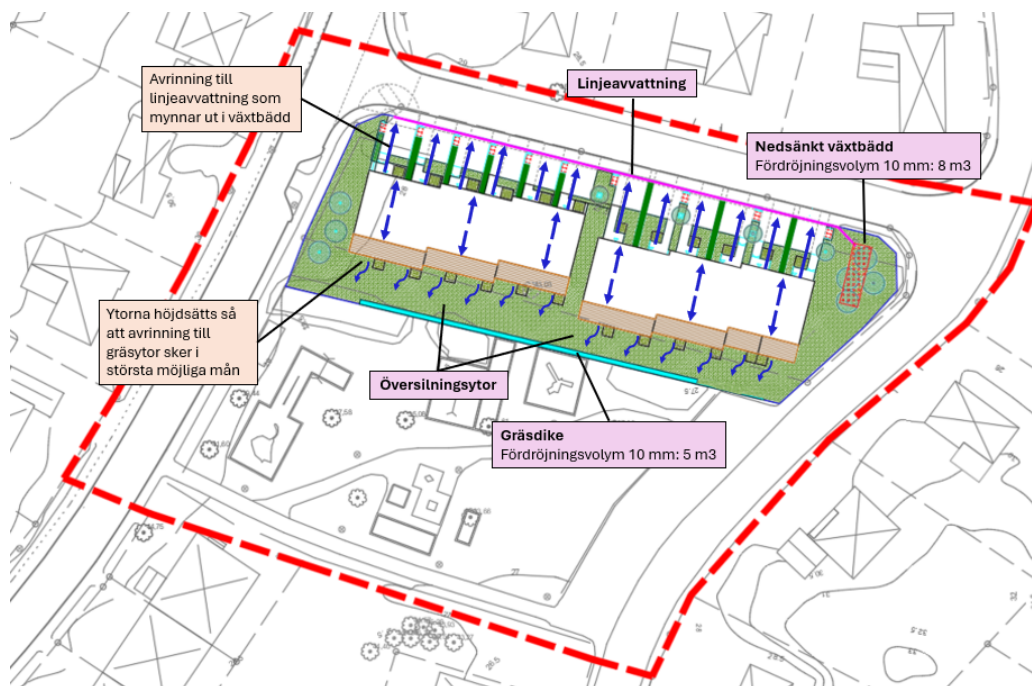
Genom utökad lovplikt krävs bygglov för bygglovsbefriade tillbyggnader, komplementbyggnader och komplementbostadshus.

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

Föreslagen dagvattenhantering för kvartersmark

Exploateringen av planområdet kommer att innebära en ökning av dagvattenflöden, samt en risk för något ökad föroreningsspredning via dagvattnet avseende många ämnen. För att så långt som möjligt minimera negativa konsekvenser på dagvattnet föreslås åtgärder som både fördröjer och renar dagvattnet från planområdet. Dimensionering har skett i enlighet med Svenskt Vattens publikation P110 där rekommenderade säkerhetsnivåer anges för skador vid översvämningar (Svenskt Vatten P110, 2019). Dessa anges som återkomsttider för nederbörd och 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 20. Samma princip bedöms vara tillämplar för kedjehusbebyggelse.



Figur 20; Principskiss för dagvattenhantering för maximal byggrätt och hårdgörandegrad. Placeringen är ett förslag och justeringar av placeringar är möjliga. Föreslagen ytlig avrinningsriktning visas med blåa pilar. (WSP, 2025)

För att hantera dagvattnet effektivt inom kvartersmarken föreslås en uppdelning i två delavrinningsområden;

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.

Dagvatten från takytorna kommer att avledas via utkastare och ledas till gräsytor vid framsidan av radhusområdet. Ytor på framsidan av radhusen ges en lutning som gör att allt vattnet avrinner mot linjeavvattning och leds till nedsänkta växtbäddar i den östra delen av kvartersmarken.

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 20.

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. 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 20.

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;

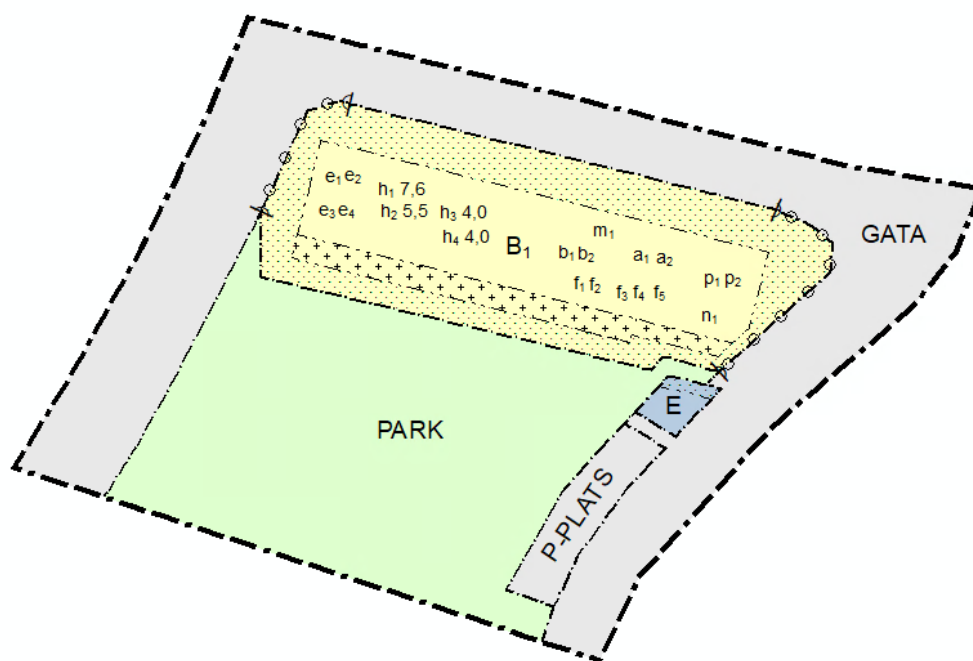
Huvudmannen är inte skyldig att ta emot obegränsad mängd dagvatten från fastigheter där andra mer lämpliga hanteringar av dagvatten är möjliga, som lokalt omhändertagande av dagvattnet, och att fastighetsägaren är skyldig att reducera tillförseln av dagvatten i den omfattning som krävs för att olägenhet 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.

För att motverka översvämning regleras lägsta färdiga golvnivå till + 23,7 m ovan angivet nollplan (RH 2000).

Motiv till detaljplanens regleringar

2 kap. 3 § BFS 2020:8



Figur 21; Utsnitt från plankarta daterad 2026-03-25

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.

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.

P-PLATS: Syftet är att möjliggöra för allmän plats, parkering med kommunalt huvudmannaskap.

Användning av kvartersmark

B - Bostäder: Syftet är att möjliggöra för bostäder, småhusbebyggelse.

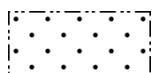
E- Tekniska anläggningar: Syftet är att möjliggöra för transformatorstation.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

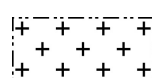


Utfartsförbud: Syftet är att begränsa möjlighet för in- och utfart med fordonstrafik av trafiksäkerhetsskäl samt att skydda dagvattendiket som planeras längs Svanvägen.

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 Kölängsvägen.



Marken får endast förses med komplementbebyggelse: Bestämmelsen syftar till att styra placeringen av bebyggelse på fastigheten.

h_1 0,0 - Högsta nockhöjd på respektive bostadsenhet för radhus och kedjehus är angivet värde i meter räknat från färdiga golvnivå på entréplan: Syftet med bestämmelsen är säkerställa en låg bebyggelse som harmoniserar med den småskaliga karaktären i området.

h_2 0,0 - Högsta nockhöjd på parhus och friliggande enbostadshus är angivet värde i meter räknat från färdig golvnivå på entréplan: Syftet med bestämmelsen är säkerställa en låg bebyggelse som harmoniserar med den småskaliga karaktären i området.

h_3 0,0 - Högsta nockhöjd på komplementbyggnad/komplementbostadshus är angivet värde i meter: Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att komplementbebyggelse får en underordnad volym i förhållande till huvudbyggnad.

h_4 0,0 - Högsta 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.

e_1 0,0 - Största byggnadsarea per radhusenhet är 67,5 m². Utöver får 2,5 m² komplementbyggnad 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.

e_2 0,0 - Största byggnadsarea per kedjehusenhet är 100 m². Utöver får 5 m² komplementbyggnad 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.

e₃ 0,0 - Största byggnadsarea per parhus är 150 m². Utöver får sammanlagt 25 m² komplementbyggnad 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.

e₄ 0,0 - Största byggnadsarea för friliggande enbostadshus är 150 m². Utöver får sammanlagt 45 m² komplementbebyggelse uppföras per tomt. Största byggnadsarea per komplementbyggnad/komplementbostadshus 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.

b₁ – Färdigt golv i centrum av entréplan för respektive rad- och kedjehusenhet ska vara mellan 0,0–0,5 meter över Tärnvägens centrumnivå mätt vinkelrätt från bostadenhetens fasad. Syftet är att reglera färdigt golv så att bebyggelsen anpassas till Tärnvägens höjd och lutning samt säkerställa tillgänglig entré. Höjder på Tärnvägen fastställs i nybyggnadskarta.

b₂ – Lägsta tillåta nivå på färdigt golv är +27,3 meter. Syftet är att reglera lägsta tillåtna golvnivå för att säkerställa att bebyggelsen inte drabbas av översvämning från lågpunkten i Tärnvägen.

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.

p₂ – Garage får sammanbyggas i tomtgräns: Syftet är att möjliggöra den avsedda kedjehusstrukturen där garage utgör länk mellan bostadshusen. Regleringen medger även att parhus och friliggande småhus kan utformas med sammanbyggda garage för att uppnå en mer sammanhållen gatubild.

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.

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.

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.

f₄ – Vind får ej inredas i byggnader med sadeltak: Syftet är att avgränsa möjligheten att uppföra bebyggelse med mer än en eller maximalt två våningar. Mansardtak får inredas.

f₅ – Radhusbebyggelse får uppföras i grupper om högst sex sammanbyggda enheter: Syftet är att säkerställa siktstråk genom radhusbebyggelse.

n₁ - Minst 40,0 % av marken inom användningsområdet ska vara genomsläpplig: Bestämmelsen syftar till att säkerställa att dagvatten kan omhändertas inom kvartermark.

m₁ – Permanenta slänter får inte utföras brantare än 1:2. Bestämmelsen syftar till att minska risk för ras och erosion.

a₁ – Bygglov krävs även för bygglovsbefriad tillbyggnad, komplementbyggnad och komplementbostadshus: Syftet är att undvika att tillbyggnader och komplementbebyggelse 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.

a₂ – Startbesked får inte ges förrän markförorening har avhjälppts och åtgärden har godkänts av tillsynsmyndigheten.

Konsekvenser

Platsen

Befintliga element och markanvändning

Ett genomförande av detaljplanen innebär att 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. Vid stora regn kommer vatten att ledas till en gräsbeklädd översvämningssyta i parkens sydöstra del.

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. Ett genomförande av detalj-

planen innebär att fastighetsgränserna behöver anpassas efter detaljplanen så att Särsta 3:1 omfattar all allmän plats och Särsta 3:232 omfattar all kvartersmark.

Tidigare kommunala ställningstaganden

Detaljplan

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

Översiktsplan

Gällande översiktsplan (2017) förespråkar en förtätning av centrala Knivsta. Planförslaget bedöms således vara förenlig med översiktsplanen.

Strategisk miljöbedömning

Undersökning av betydande miljöpåverkan

En undersökning av betydande miljöpåverkan, beslutsdatum 2025-05-17, har gjorts för denna detaljplan. Sammanfattningsvis bedöms planen medföra en begränsad påverkan på sociala värden främst till följd av att översvämningsyta behöver ordnas i lekpark och insynsrisk mellan privat tomt och park. Påverkan bedöms vara i en begränsad omfattning och kunna minskas genom översvämningsytans utformning och plank- och eller växtlighet i parkmark mot fastighetsgräns.

Undersökningssamråd

Länsstyrelsen instämmer i sitt samrådsyttrande (2025-08-11) med kommunens bedömning om att detaljplaneförslaget medför en begränsad påverkan på sociala värden men inte i så hög utsträckning att det utgör en betydande påverkan.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Beslut om betydande miljöpåverkan togs av kommunstyrelsen i samband med beslut om planens samråd den 16 juni 2025.

Nationella intressen

Riksintressen

Då bebyggelsen är låg påverkas inte influensområde väderradar Arlanda. Inga nationella intressen så som riksintressen bedöms därmed påverkas av planförslagets genomförande.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

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

Miljökvalitetsnormer

Utomhusluft

Exploateringen anses vara av så pass liten karaktär att mängden luftföroreningar inte bedöms öka i större omfattning. I kombination med låga värden i dagsläget bedöms ett genomförande av detaljplanen inte påverka kvaliteten på utomhusluften i den mängd att de överskrider satta gränsvärden.

Omgivningsbuller

Ett genomförande av detaljplanen kommer att medföra ett fåtal extra fordonsrörelser i området. Bullernivåerna antas därför fortsatt vara låga och planförslaget bedöms inte leda till negativa effekter på miljökvalitetsnormerna.

Yt- och grundvattenförekomst

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 påverkar möjligheterna att nå miljökvalitetsnormen för recipienten Valloxen negativt.

Naturvärden

Grönområde

Planförslaget innebär att tillgång till när-rekreation säkras genom att kvartersmark överförs till allmän plats och lekparken Tärnans nuvarande utbredning görs plan-enlig.

I samband med den kommande utbyggnaden av detaljplanen kommer lekparkens växtlighet utvecklas. Buskage som planteras på parkmark kommer 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.

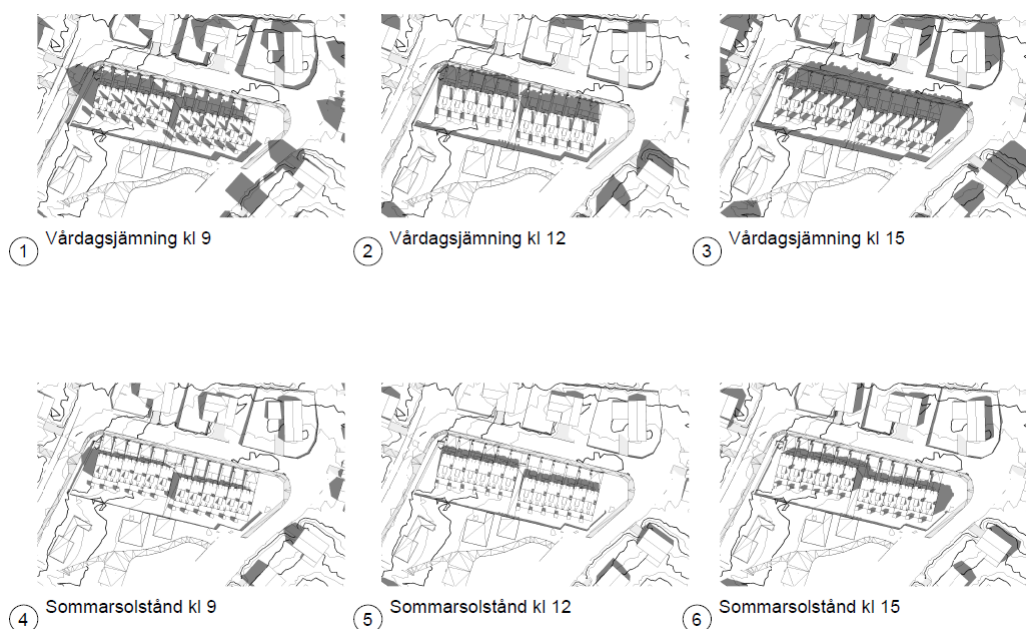
Ett genomförande av detaljplanen kommer att medföra att ett uppväxt träd på kvartersmark av arten Salix avverkas.

Kulturvärden

Befintlig bebyggelse och struktur

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

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 12. Solstudien visar ingen skuggning över grannfastigheter vid vårdagsjämning eller sommarsolstånd.



Figur 22; Solstudier framtagna på bebyggelseförslag med nockhöjd om 7,6 meter och mansardtak. (Gisselberg Arkitekter, 2025)

Sociala värden

Tillgänglighet och trygghet

Ett genomförande av detaljplanen kan medföra att lekparken uppfattas tryggare med fler bostäder i direkt närhet.

Barn

Planförslaget medför att tillgången till lekparken Tärnan säkras genom att kvartermark överförs till allmän plats i form av park samt att allmän parkering fortsatt säkerställs. Lekparken har höga sociala värden som skyddas och utvecklas för lek och möten men parken väntas få fler besökare vilket kan öka slitage på gräsytor, lekutrustning och parkmöbler. Framtagen förprojektering visar att översvämningssytan kan anordnas utan att användningen av parken påverkas negativt. Översväm-

ningsytan 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

Grundläggningssätt inom föreslagen kvartersmark påverkas bland annat av vilken belastning projekterade byggnader orsakar på marken samt vilka sättningar som kan accepteras. Risk för sättningsdifferenser behöver beaktas vid projektering av ny byggnad. Byggnaden kan tex göras styv för att jämna ut ojämn sättning eller vek för att tillåta ojämn sättning. Lätta byggnader kan grundläggas utan pålning om grundtryck hålls låga och viss sättning kan accepteras. Ej uppvärmda konstruktioner ska grundläggas frostskyddat. Undersökning av lerans deformationsegenskaper bör utföras för att minska risken för oacceptabla sättningar. En säkrare och mer robust grundläggningsmetod är spetsbärande pålar vilket rekommenderas i geotekniskt PM (Nylund, 2025). För utredning av alternativa grundläggningsmetoder för byggnader som tex utskiftning krävs kompletterade fältundersökningar för att utvärdera lerans sättningsegenskaper.

Kring 1 m uppfyllnad av gårdsmarken är nödvändig för att säkerställa tillgängligheten i det fall radhus eller kedjehus uppförs. Vid uppfyllnad på 1,5 m så uppskattas sättningar till 4 cm. Om detta inte kan accepteras kan eventuella åtgärder krävas för omkringliggande mark tex lättfyllning eller överlast för att eliminera sättningar. Omfattning av detta bör utredas i senare skede.

Schaktbotten som ska bära last ska synas av geotekniskt sakkunnig samt skyddas mot frysning, omrörning och uppåltning. Tillfälliga slänter bör inte utföras brantare än 1:1,5. Schakt under grundvattennivån bör inte utföras. Eventuell schakt under grundvattennivån som behöver långvarig länshållning bör utföras inom vattentät spont. Detta för att upprätthålla omgivande grundvattennivå. Länsvatten kan behöva renas.

Fyllning med frysta massor ska ej utföras. Lutningar för permanenta slänter bör begränsas till 1:2 för att minska risk för ras och erosion.

Innan vibrationsalstrande arbeten utförs ska en bedömning av risker för skada på omgivningen utredas.

Hydrologiska förhållanden

Avseende grundvattenbildning medger planförslaget att större delar av föreslagen kvartersmark förses med hårdgjorda ytor än i befintlig situation vilket minskar den naturliga infiltrationen. Den marktekniska undersökning som utförts på platsen visar att genomsläppligheten av vatten är begränsad på platsen för översvännings-

yta, via strypt utlopp kan vatten från stora regn avtappas till befintlig dagvattenledning i Svanvägen.

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

Enligt geotekniskt PM bör tillfälliga slänter inte utföras brantare än 1:1,5 och permanenta slänter begränsas till 1:2 för att minska risk för ras och erosion.

Under förutsättning att permanenta slänter anläggs i enlighet med planbestämelse *m1* och tillfälliga slänter enligt rekommendation i den geoteknisk utredningen bedöms planförslaget vara genomförbart med avseende på risk för erosion, skred och ras.

Föreslagen placering av översvämningssytan kan utifrån resultaten av provborrningen fungera som damm då ytan är underlagrad av lera.

Dagvatten

Ett genomförande av detaljplanen innebär att kvartersmarkens ytavrinning ökar och att flödesvägarna inom planområdet förändras. Genom föreslagen dagvattenhantering med fördröjning och infiltration bedöms dagvattenflöden kunna hanteras.

Förorenad mark

Inom föreslagen kvartersmark finns markföroreningar kopplade till tidigare slipers. 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 och avhjälpandeåtgärden har godkänts av tillsynsmyndigheten.

Brandutrymning

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

Förutsättningar för utrymning bedöms kunna säkerställas i samband med fortsatt projektering och bygglovsprövning.

Service

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

Teknisk infrastruktur

VA-nät

Planförslaget medför en ökad belastning på vatten- och avloppsnätet till följd av ny bebyggelse.

Om en bostadsrättsförening byggs behöver servisen för vatten dimensioneras upp och möjligen vattenledningen i Tärnvägen (beroende på vart ny servis placeras). Dimensionen på befintlig servis för spillvatten samt spillvattenledningen i Tärnvägen är tillräcklig för samtliga nya och befintliga bostäder att dela på. Detsamma gäller dagvatten, under förutsättning att dagvatten fördröjs inom kvartersmarken.

Om avstyckning sker behöver enskilda serviser skapas för varje ny fastighet. Ledningarna för samtliga tre ledningslag kan då behöva förlängas västerut i Tärnvägen. En detaljprojektering för anslutningen behöver då utföras av VA-huvudman.

El, tele och bredband

Planområdet kan anslutas till Vattenfalls elnät samt tele och bredband.

Avfall

Vid ett genomförande av detaljplanen bedöms avfallshämtning kunna ordnas med sopbil uppställd på gata.

Trafik

Motortrafik

Ett genomförande av detaljplanen bedöms medföra en liten ökning av motortrafik i närområdet. Detaljplanen säkerställer genom utfartsförbud längs kvartersmark att in/utfart inte förläggs närmre än tio meter från korsning.

Gång- och cykeltrafik

Ett genomförande av detaljplanen innebär att 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

Ett genomförande av detaljplanen innebär att den allmänna parkeringen intill lekparken till del ersätts av ett e-område och antalet parkeringsplatser därigenom minskar från ca femton till ca tolv. Tillgången till parkering på omgivande gator bedöms i nuläget som tillfredställande och därmed får reduceringen marginell påverkan på besökare och boende. Privat parkering för boende väntas i första hand ordnas på egen fastighet.

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 klar görs i marköverlåtelse- och genomförandeaftalet.

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 genomförandeaftalet.

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 dagvattnet 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 leder ner till en stenkista under mark.

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/gräsytan mellan Kølängsvägen och kvartersmarken kommer att bibehållas.

Marköverlåtelse- och genomförandavtalet kommer att reglera hur ansvaret för dessa åtgärder ska fördelas mellan kommunen och exploatören 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. Uppdimensionering av förbindelsepunkten för dricksvatten är nödvändig för att säkerställa tillräcklig kapacitet för den tillkommande bebyggelsen. Vidare behövs uppdimensionering av anslutande vattenledning i Tärnvägen.

Fler förbindelsepunkter kan behöva anordnas vid styckning.

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.

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, kontrollerad 2026-03-17 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

Grönstrukturplan

Grönstrukturplan 2016

Kulturmiljöprogram

Kulturmiljöer i tätorten Kulturmiljöprogram för Knivsta tätort 2013

Parkeringsnorm

Parkeringsnorm för Knivsta kommun 2012

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

PM Geoteknik, revidering (tillägg), 2026-03-10

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