

Diarienummer: KS-2026/438

Handläggare: Andree Dage, planarkitekt

Planuppdrag detaljplan för Vårsången, Särsta 3:398

Kommunen avser pröva lämpligheten att bygga bostäder på Särsta 3:398 i detaljplan för Vårsången.

Riktlinjer för utveckling av området

Följande riktlinjer ska vägleda planarbetet:

- Området ska utgå från riktlinjer för trädgårdsstad i Knivsta kommun.
- Området ska integreras och upplevas som en del av övriga Knivsta och underlätta rörelse genom området.
- Området ska utvecklas med fokus på brottsförebyggande.

Sammanfattning

Knivsta kommun avser att genom en planläggning pröva möjligheten att bygga ungefär 125 - 225 bostäder på fastigheten Särsta 3:398. Sökande till planen är Genova som idag också äger fastigheten. Trädgårdsstaden ska utgöra vision för området. Planområdet ligger i södra Knivsta och i området finns idag befintlig bebyggelse som tidigare använts för skoländamål. Förslaget är förenligt med gällande översiktsplan. Under planarbetet bedöms det finnas ett behov av att ta fram utredningar gällande dagvatten och skyfall, geoteknik, buller, miljöteknik, risk och kulturmiljö. Även värdefulla träd behöver inventeras.

Redogörelse

Syfte och bakgrund

Markägaren för Särsta 3:398, Genova, önskar planlägga fastigheten.

Planläggningen syftar till att möjliggöra för byggnation av bostäder i form av radhus, parhus, kedjehus och flerbostadshus i enlighet med medföljande illustration (se figur 3 nedan).

Trädgårdsstaden utgör vision för området. Det innebär boendemiljöer i mänsklig skala med närhet till parker och grönområden, service och kollektivtrafik.

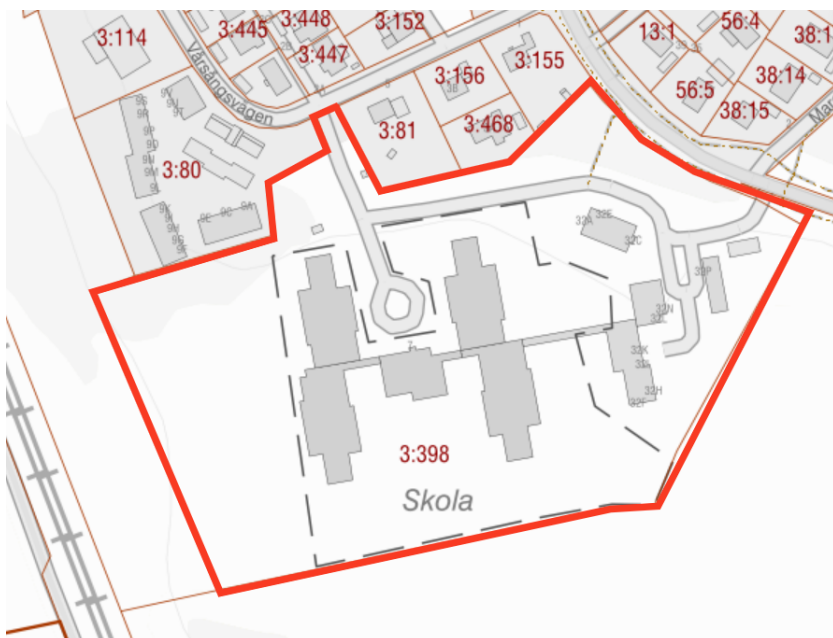
Trädgårdsstaden innehåller en blandning av olika bostadstyper och bostadsstorlekar och en sammanhängande gestaltning av bebyggelse, gator och platser. I det aktuella området finns det goda förutsättningar att arbeta vidare med dessa principer.

Planområdet ligger i södra delen av Knivsta tätort, strax söder om Centrum för idrott och kultur i Knivsta mellan järnvägsspåren och Forsbyvägen.

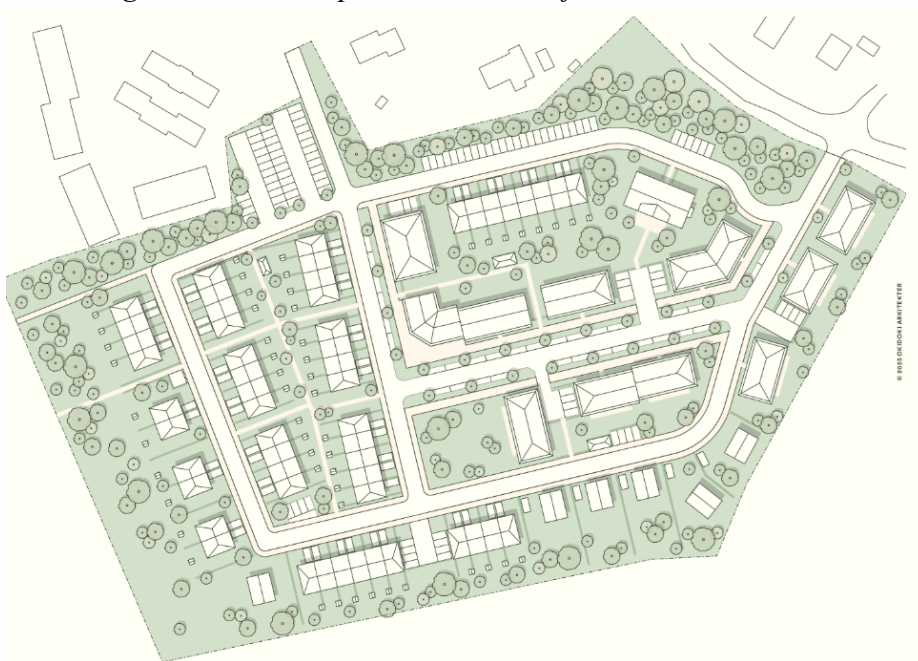
Området har tidigare använts för skolverksamhet. Bostäder finns idag i området. Området upplevs i viss mån övergivet och nergånget. En utveckling av området bidrar till att skapa en attraktiv miljö att bo och vistas i. Det aktuella området har nära till kollektivtrafik, samhällsservice och grönska vilket gör att det är lämpligt för utveckling av bostäder. Det skapar även en möjlighet att koppla ihop centrala Knivsta med tätortens sydöstra delar.



Figur 1 Orienteringskarta med en röd markering som visar planområdets läge i kommunen.



Figur 2 Karta som visar planområdets ungefärliga utbredning med röd markering. Observera att planområdet kan förändras.



Figur 3: Bilden visar en illustration över föreslagen bebyggelsestruktur. Strukturen bygger på trädgårdsstadens principer. Strukturen kan dock förändras i samband med kommande detaljplaneprocess.

Tidigare ställningstaganden

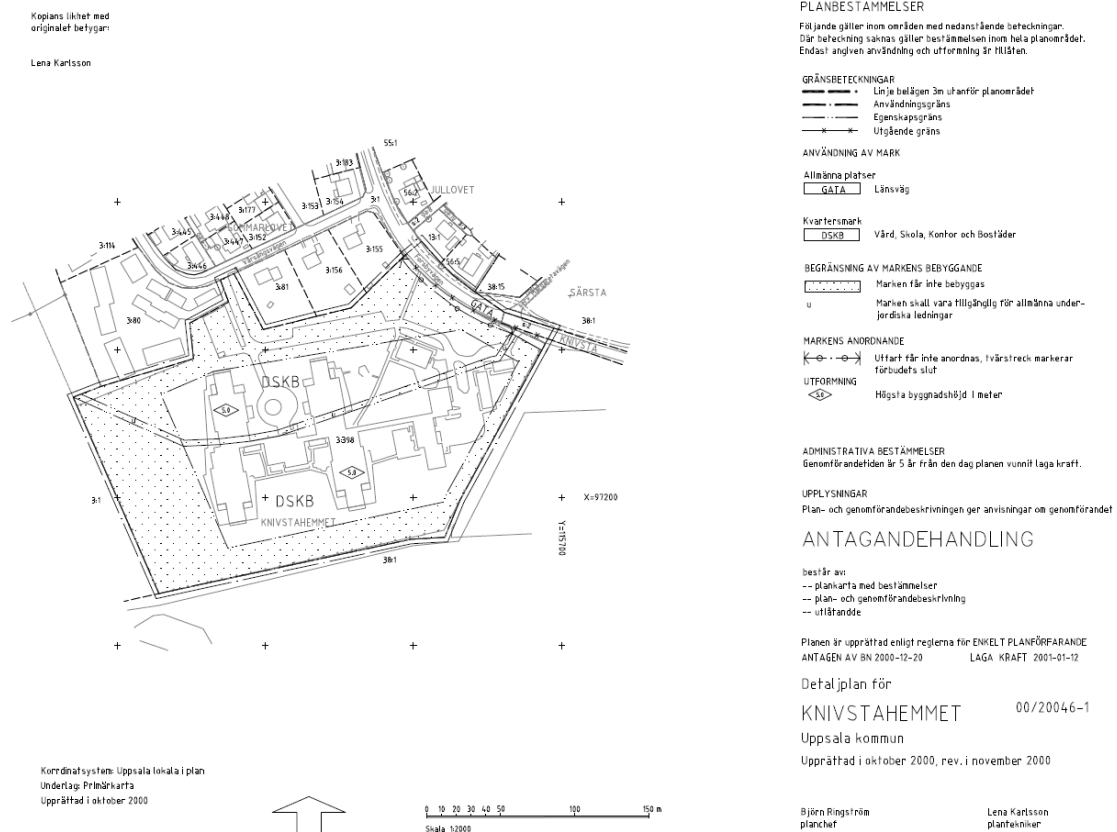
Översiktsplan

Planområdet är utpekad som prioriterat utvecklingsområde för bebyggelse i gällande översiktsplan från 2017. Det innebär fokus på förtätning och utvidgning av Knivsta tätort. I det förslag till ny översiktsplan som var ute på samråd under

vintern 2026 är det aktuella området utpekat som utbyggnadsområde och som sammanhängande bebyggelse. Förslaget är förenligt med både gällande översiktsplan och förslag till ny översiktsplan.

Detaljplan

Det aktuella området regleras av detaljplan för Knivstahemmet från år 2000. Ett tillägg till detaljplanen togs fram 2014. Detaljplanen från år 2000 medger vård, skola, kontor och bostäder. Tillägget från 2014 möjliggör för en teknisk anläggning i norra planområdet och utökar byggnadshöjden till nio meter.



Figur 3 Utdrag från gällande detaljplan för Knivstahemmet från år 2000. (Bilden är svårtolkad när den är så liten. Går det att förstora? Texten kanske inte behöver vara med)

Riktlinjer för trädgårdsstad i Knivsta kommun

Kommunen tar parallellt med uppstartandet av denna detaljplaneprocess fram riktlinjer för trädgårdsstad i Knivsta kommun. Med inspiration från trädgårdsstadens ideal ska dessa riktlinjer vägleda utformningen av trygga, trivsamma och småskaliga miljöer där kvalitet sätts i första rummet. I aktuellt planområde bedöms förutsättningarna att uppnå dessa riktlinjer som goda. Riktlinjerna nedan bedöms som särskilt viktiga att beakta.

- Gatustrukturen ska i möjligaste mån bygga vidare på befintliga gator, gaturummen ska präglas av grönska och bygga vidare på kulturmiljövärden.
- Grönskan ska ta plats i området och vara karaktärsgivande på både kvartersmark och allmän plats med olika gröna mötesplatser.
- Bebyggelsestrukturen ska vara blandad gällande täthet och bostadstyper i mänsklig skala.
- Bebyggelsen ska ha en finstämd varierad bebyggelse, hög arkitektonisk kvalitet med kulörer som är lokala och anpassad efter omgivningen.

Förutsättningar

I planområdet finns befintlig bebyggelse som tidigare använts som en skola. Planområdet angränsar till bostadsbebyggelse i norr och öster, jordbruksmark i söder och järnväg i väster.

Området upplevs delvis som övergivet då endast delar av bebyggelsen används. Detta medför att platsen idag utsätts för skadegörelse och upplevs otrygg. Vidare ligger området i ett exponerat läge från järnvägen i söder och utgör därmed en entré till Knivsta. En utveckling med ny bostadsbebyggelse har förutsättningar att bidra till en omvandling till en tryggare och säkrare plats i ett attraktivt läge.

Utredningar och frågor att hantera i planprocess

Följande utredningar bedömer förvaltningen behöver göras inom planarbetet.

- Dagvattenutredning med skyfallshantering. Ett genomförande av planförslaget får inte medföra försämrad status på dagvattenrecipienten.
- Kulturmiljöutredning. Området består av äldre bebyggelse. Epidemistugan från 1920-talet som finns bevarad i området är utpekad i kommunens kulturmiljöprogram från 2013 och bedöms ha kulturmiljövärden. Området behöver ha en struktur och bebyggelse som värnar om områdets kulturhistoria.
- Geoteknisk utredning. Området består enligt jordartskartan av fyllnadsjord. Av denna anledning behöver områdets geotekniska förutsättningar undersökas vidare.
- Miljöteknisk utredning. Indikativa markprover behöver tas för att utesluta att den inte består av föroreningar.
- Riskutredning avseende människors hälsa och säkerhet. Delar av området är beläget inom 150 meter från järnvägsspåren som utgör led för farligt gods.
- Inventering av värdefulla träd.

- Bullerutredning. Området är beläget mellan järnvägen och Forsbyvägen och är därmed utsatt för buller.

Observera att det senare under planprocessen kan tillkomma behov av ytterligare utredningar.

Sammanvägd bedömning

Området är beläget i närhet till kollektivtrafik, samhällsservice och grönska. Området bedöms därmed vara lämpligt att utveckla med fler bostäder trädgårdsstadens principer. Idag upplevs området delvis övergivet och otryggt. En utveckling av området bidrar till en mer attraktiv plats som också kan kopplas ihop med övriga Knivsta.

Tidplan och planprocess

Tidpunkten för ett beslut om antagande uppskattas till sista kvartalet 2028, under förutsättning att planprocessen kan genomföras i sin helhet.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande eftersom förslaget är förenlig med kommunens översiktsplan och inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Förvaltningen bedömer att detaljplanen ska hanteras av kommunstyrelsen då det är en strategiskt viktig detaljplan och är betydande för bostadsförsörjningen i kommunen. Detaljplaneprocessen har följande preliminära tidplan:

Planarbete inleds:	Tredje kvartalet 2026
Samråd:	Tredje kvartalet 2027
Granskning:	Andra kvartalet 2028
Antagande:	Fjärde kvartalet 2028