



Planbeskrivning

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

Inledning	4
Samrådshandlingar.....	4
Uppdrag.....	4
Planprocessen.....	4
Läshänvisning.....	4
Detaljplanens syfte	6
Syfte.....	6
Planeringsförutsättningar	6
Platsen.....	6
Tidigare kommunala ställningstaganden.....	8
Nationella intressen.....	9
Naturvärden.....	11
Kulturvärden.....	12
Sociala värden.....	12
Geotekniska förhållanden.....	13
Hydrologiska förhållanden.....	14
Risker för människors hälsa och säkerhet.....	14
Service.....	16
Teknisk infrastruktur.....	16
Trafik.....	16
Beskrivning av detaljplanen	17
Detaljplanen.....	17
Allmän plats.....	19
Kvartersmark.....	19
Genomförandetid.....	19
Motiv till detaljplanens regleringar	20
Motiv till reglering.....	20

Konsekvenser	22
Platsen	22
Tidigare kommunala ställningstaganden.....	22
Strategisk miljöbedömning.....	23
Nationella intressen	23
Naturvärden.....	24
Sociala värden.....	24
Geotekniska förhållanden	25
Hydrologiska förhållanden.....	25
Risker för människors hälsa och säkerhet.....	25
Service.....	29
Teknisk infrastruktur	29
Trafik.....	29
Genomförande	31
Mark- och utrymmesförvärv	31
Fastighetsrättsliga frågor	31
Tekniska frågor	32
Ekonomiska frågor	33
Organisatoriska frågor	34
Kulturvärden	34
Prövning enligt annan lagstiftning.....	35
Upplysningar	35
Planeringsunderlag.....	35
Kommunala planeringsunderlag	35
Utredningar	36

Inledning

Samrådshandlingar

- Planbeskrivning, 2025-06-05
- Plankarta, 2025-06-05

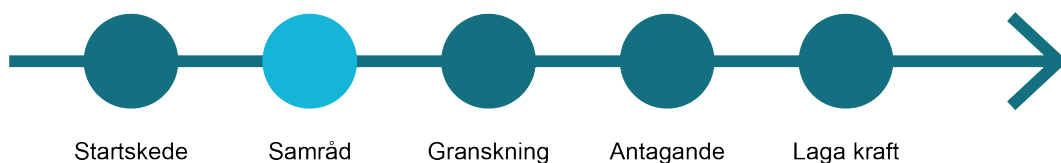
För utredningar och övriga underlag se *Planeringsunderlag*.

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 och gata.

Planprocessen

Detaljplaneprocessen regleras i PBL, och syftar till att pröva om ett förslag till markanvändning är lämplig. I processen ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra. Under samråd och granskning ges möjlighet för sakägare, myndigheter och andra berörda att inkomma med synpunkter. Efter det är det möjligt att anta detaljplanen.



Figur 1: Detaljplanen befinner sig just nu ute på samråd

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

genomförs. Innehållet i en planbeskrivning regleras i PBL och Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2020:8) om planbeskrivning.

Planbeskrivningen är uppbyggd genom att först presentera platsen och dess förutsättningar. Sedan presenteras förslaget till detaljplan, det vill säga möjlig exploatering och hur förutsättningarna har beaktats samt konsekvenser som uppskattas bli resultatet av det genomförda projektet. Slutligen redovisas hur detaljplanen är tänkt att genomföras och en referenslista över de planeringsunderlag som har använts.

Detaljplanens syfte

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för småskalig bostadsbebyggelse i form av radhus. Planen syftar även till att möjliggöra för omhändertagande av vatten från skyfall på allmän plats. Tillkommande bostadsbebyggelse ska utformas i en skala och med en takutformning som harmoniserar med områdets nuvarande karaktär. Vidare är syftet att planlägga för park och gata och att säkerställa att befintlig parkering intill parken kan bibehållas med nuvarande utformning.

Planeringsförutsättningar

Platsen

Detaljplanens omfattning och lokalisering

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



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

Befintliga element och markanvändning

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

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

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



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

Mark- och ägoförhållanden

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



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

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

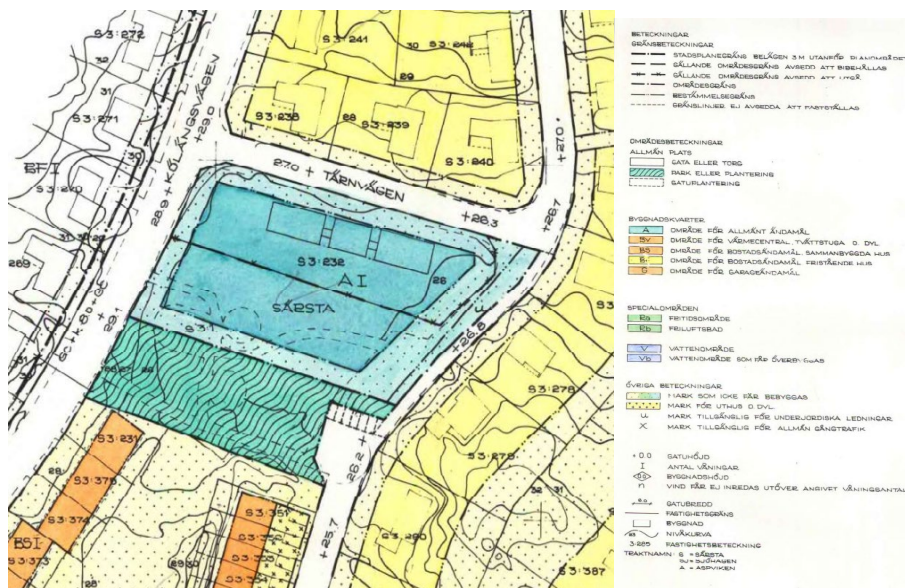
Tidigare kommunala ställningstaganden

Detaljplan

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

De delar som innefattas av planområdet är reglerat som *byggnadskvarter, område för allmänt ändamål* med tillåtelse att bygga en våning. En del av kvartersmarken utgörs av *övriga bestämmelser* prickmark (område som ej får bebyggas) och ett *u-område* längs Svanvägen. En mindre del av planområdet är idag är reglerat till *park eller plantering*. Gatunät och inritad parkering i anslutning till parken och gång- och cykelväg längs dagen sträckning av Svanvägen är reglerat som *gata eller torg*. 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.

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 Sjöhagen (1976).

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.

Översiktsplan

Översiktsplan 2017 förespråkar förtätning i de centrala delarna av Knivsta tätort.

Nationella intressen

Riksintressen

Detaljplanen omfattas av influensområde väderradar Arlanda.

Hushållningsbestämmelser

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

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer avser de olika gränsvärden eller målsättningar som framgår av förordningar och föreskrifter som beslutas av regeringen eller av andra myndigheter. Miljö kvalitetsnormer är juridiskt bindande och ska följas vid detaljplanering enligt 2 kap. 10 § PBL.

Miljö kvalitetsnormer 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. Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft avser kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, arsenik, kadmium, nickel, bly, bens(a)pyren och partiklar (PM10 och PM2,5). De luftföroreningar som svenska städer generellt har störst problem att klara normerna för är kvävedioxid, svaveldioxid samt partiklar (PM10).

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 miljö kvalitetsmål.

Omgivningsbuller

Miljö kvalitetsnormen för omgivningsbuller är en målsättningsnorm som saknar exakta riktvärden. När strävan är att undvika skadliga effekter av omgivningsbuller på människors hälsa anses normen vara följd.

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 miljö kvalitetsnormer för ytvatten, grundvatten och skyddade områden. Tillståndet i våra vatten får inte försämrats och alla vatten ska uppnå en bestämd miljö kvalitet. Miljö kvalitetsnormer 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 1.

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

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

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

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

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

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

Naturvärden

Planområdet berörs inte av några naturmiljövärden så som grönstråk, spridningssamband eller sammanhängande landskapsbild.

Grönområden

Lekparken Tärnan i planområdets centrala del är ett viktigt bostadsnära grönområde. Parken innehåller, förutom lekredskap och syrenbuskage för lek, också planteringsytor med prydnadsbuskage och blommande perenner, samt uppväxta träd av olika storlek och art såsom björk, oxel, lärk, körsbär och plommon. Två belysta gångstigar förbinder Kölängsvägen och Svanvägen. Sittplatser i form av parksoffor finns vid flera av lekredskapen.



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

Kulturvärden

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



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

Det finns inga skyddade kulturvärden i de områden som kan antas komma att påverkas av planen.

Fornlämningar

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

Sociala värden

Lekparken Tärnan i planområdets centrala del bedöms ha höga sociala värden. Parken är en mötesplats för Knivstabor i olika åldrar, med fokus på barn då större delen är utformad för barns lek. 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.

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

Inom planområdet finns en mötesplats för barn i form av en lekplats. Här finns programmerad utrustning som klätterställningar, balanslek, sandlåda och gungdjur, men också oprogrammerad lek i form av lebuskage och stora öppna ytor. Lekplatsen är relativt nyanlagd och därför i gott skick. Belysning finns på intilliggande gator men även inne på lekplatsen finns flera belysningsstolpar. Sittplatser i form av parksoffor finns vid flera av lekredskapen, men sittplatser och lekredskap i skugga saknas under större delen av dagen.

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

Geotekniska förhållanden

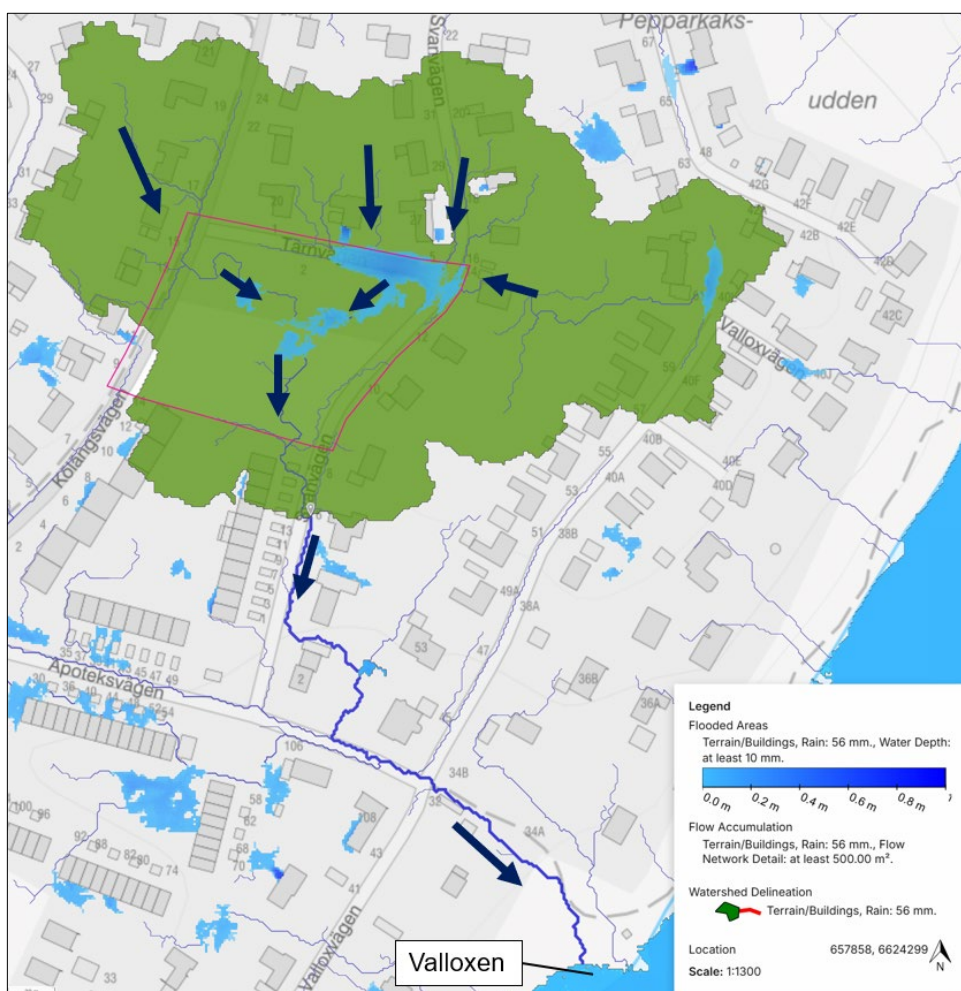
Enligt SGU:s jordartskarta består planområdet, markerat med röd linje i Figur 8, av glacial lera, medan området markerat med blå kulör består av sandig morän. Runt och kring området består marken mestadels av sandig morän. Området bestående av glacial lera har låg genomsläpplighet, medan det övriga området, som består av sandig morän, har medelhög genomsläpplighet och mindre bra möjlighet till infiltration. Det skattade jorddjupet till berg är 1–3 meter enligt SGU.



Figur 8: Jordartskarta från Sveriges Geologiska Undersökning (SGU, 2025). Ungefärligt planområde redovisas med röd linje. Gul markering är glacial lera, blå markering är sandig morän, röd markering är urberg.

Hydrologiska förhållanden

Inom ramen för en dagvatten- och skyfallsutredning (WSP, 2025) har en analys utförts för att identifiera befintliga flödesvägar inom och runt om planområdet. Nederbörds­mängden som använts är 56 mm, vilket motsvarar ett 100-årsregn med 30 minuters varaktighet och en klimatfaktor på 1,25 (Svenskt Vatten P110, 2019). Aktuellt område ligger på tätortsområde och analysen tar hänsyn till ett schablonmässigt avdrag för ledningsnät i tätortsområden baserat på en uppskattning av ledningsnätets kapacitet. Avrinningsområdena som påverkar planområdet visas i Figur 9, där planområdet utgör en del av ett större avrinningsområde.



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

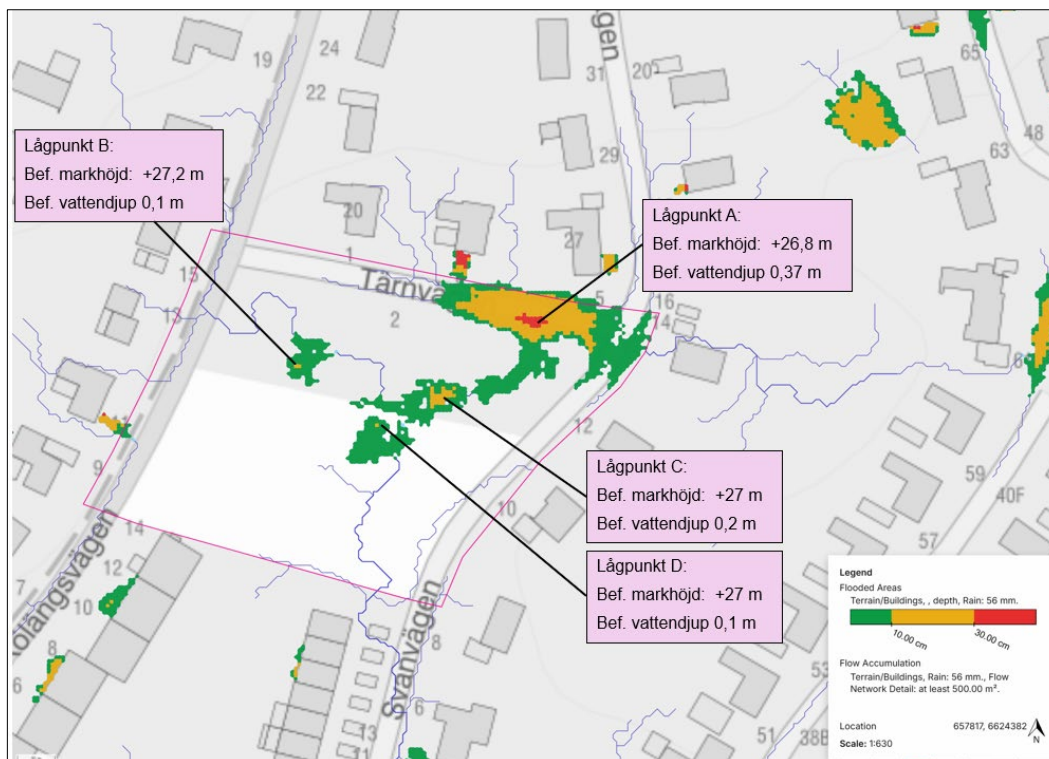
Risker för människors hälsa och säkerhet

Radon

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

Översvämning

En översiktlig analys av ett skyfallsscenario (WSP, 2025) har gjorts. Bilden (Figur 10) illustrerar ansamlat vatten vid ett skyfall (100-årsregn), med hänsyn till avrinning i ledningsnätet samt infiltration. Inom området finns en större lågpunkt i Tärnvägen (A) samt tre mindre lågpunkter (B-C-D) där vatten kan bli stående. I figur 11 nedan särskiljs vattennivåerna med grönt (djup upp till 10 cm), gult (djup mellan 10–30 cm) och rött (djup större än 30 cm).



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

Brandutrymning

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

Brandposter finns etablerade inom 150 meter från planområdet.

Service

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

Teknisk infrastruktur

VA-nät

Planområdet ingår i Roslagsvattens verksamhetsområde för vatten, spillvatten samt dagvatten. Inom planområdet finns ledningsnät utbyggt i omgivande lokalgator.

Elnät och fjärrvärmenät

Inom planområdet finns ledningar för lokalnät el och fiber utbyggt.

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

Parkering

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

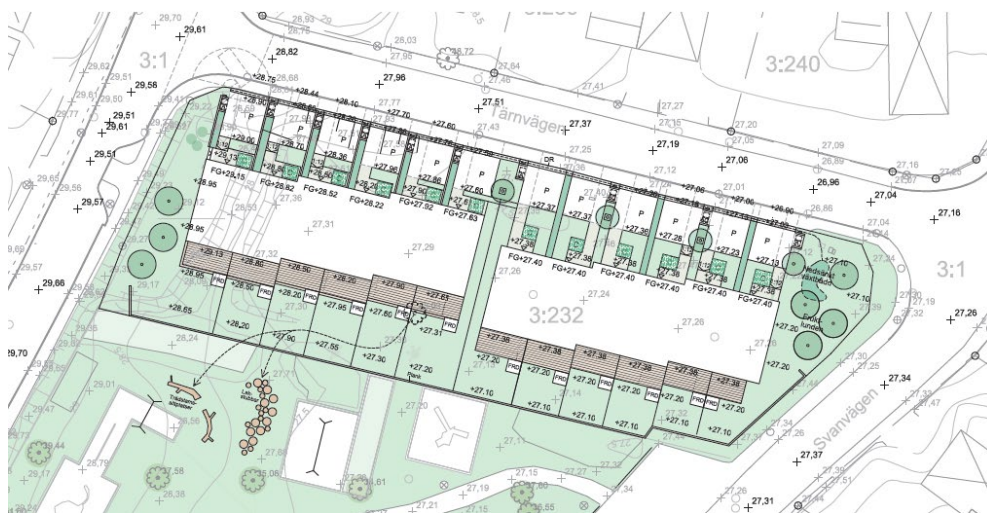
Beskrivning av detaljplanen

Detaljplanen

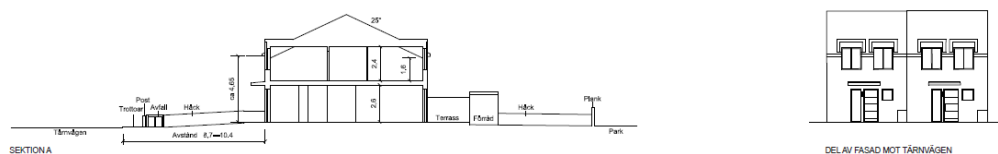
Möjlig utformning

Planförslaget medger radhus i två plan i grupper om högst sex enheter. Bostadsbebyggelsen utförs i trä, puts eller tegelfasad med flacka sadeltak som harmoniserar med omgivande bebyggelse. Det bedöms finnas möjligheter att ordna cykel- och bilparkering (för rörelsehindrade) och avfallshantering på förgårdsmark mot Tärnvägen och gemensamma dagvattenåtgärder för hantering av dagvatten från egen fastighet inom kvartersmark. Situationsplan, idéskiss sektion och fasad, volymstudie samt solstudier, se figur 11-14.

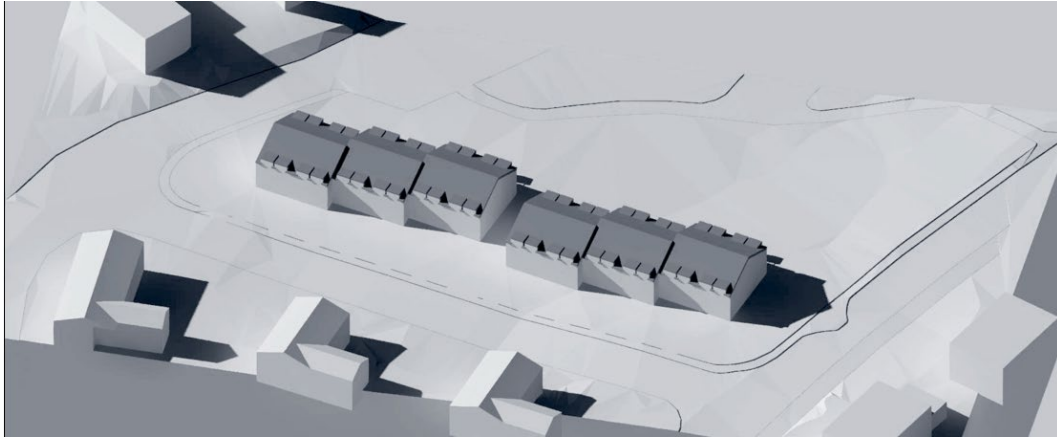
Slutgiltig utformning sker i bygglovsskedet.



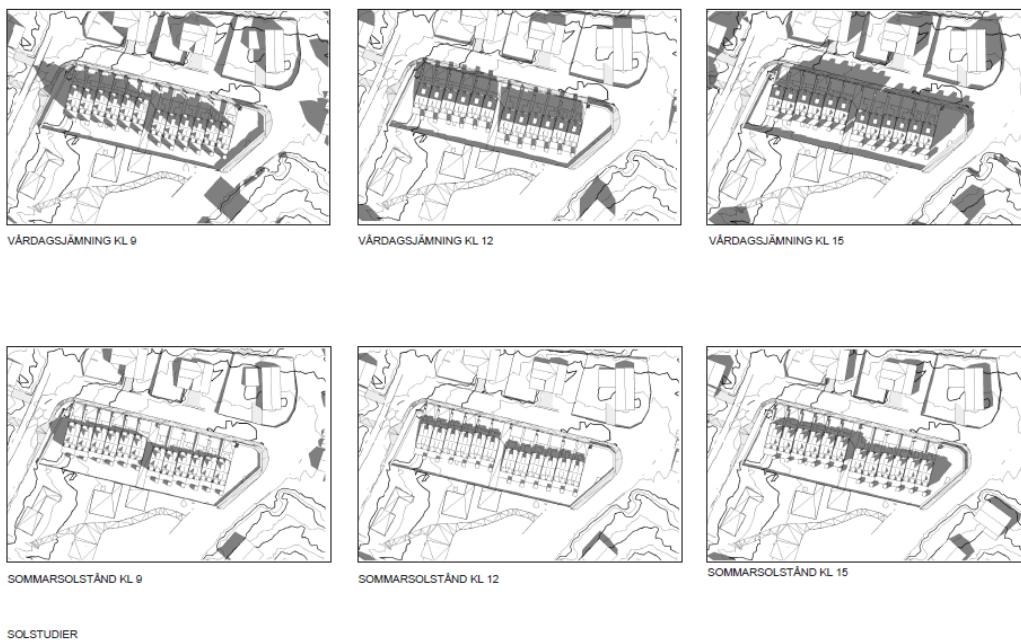
Figur 11: Situationsplan över hur den nybyggda bebyggelsen kan se ut i planområdet (Gisselberg Arkitekter, 2025)



Figur 12; Idéskiss: Sektion och utsnitt från fasad (Gisselberg Arkitekter, 2023)



Figur 13; Volymstudie (Gisselberg Arkitekter, 2023)



Figur 14; Solstudier. Observera att solstudierna är framtagna på bebyggelseförslag med en takvinkel om 45 grader och nockhöjd om ca 9 meter. (Gisselberg Arkitekter, 2025)

Avvägningar

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

Befintliga värden som bevaras

Befintlig parkmark med tillhörande lekplats, växtlighet och parkering bevaras. Likaså bevaras omgivande gatunät inom planområdet.

Allmän plats

Allmän plats är planlagt som park, parkering och gata. Skyfallsåtgärder som leder skyfallsvatten till parken i händelse av stora regn planeras att lösas genom diken inom gatumark.

För att göra befintligt utgångsläge planerligt medför planförslaget att en del som enligt gällande detaljplan är kvartersmark avsatt för allmänt ändamål överförs till allmän plats som park och gatumark samt att en mindre del idag planlagt som park överförs till gatumark.

En mindre ombyggnad av parken i och med detaljplanen syftar till att utveckla parkens lekvärden och möjlighet till sociala interaktioner, för att möta ett förväntat ökat besöksstryck och för att säkra kvaliteten för såväl barn som vuxna. Utvecklingen av lekparken regleras i kommande marköverlåtelse- och genomförandeavtal.

Användningarna PARK och GATA säkrar yta för dagvattenhantering och ledningsdragning. Utformningen av dagvattenhantering på allmän plats ska hanteras i den kommande planprocessen.

Huvudmannaskap

2 kap. 2 § 3 pkt BFS 2020:8

Kommunen avses vara huvudman för allmän plats.

Kvartersmark

Syftet med detaljplanen är möjliggöra radhusbebyggelse i en skala och med en takutformning som harmoniserar med områdets nuvarande karaktär. Taken ska utformas som sadeltak med en minsta takvinkel om 17 grader och en maximal takvinkel om 25 grader. Huvudbyggnad får uppföras med en nockhöjd om 7,5 meter över färdigt golv för varje enskild radhusenhet. På så sätt möjliggörs för att bebyggelsen kan följa Tärnvägens sluttning. Komplementbebyggelsen får uppföras med en nockhöjd om 3 meter.

Kvartersmarkens ytterkanter regleras med prickmark. Prickmarken syftar till att säkerställa att bebyggelse inte placeras för nära allmän plats samt för att understödja växtbädd inom kvartersmark. Plank får uppföras inom prickmark.

Genomförandetid

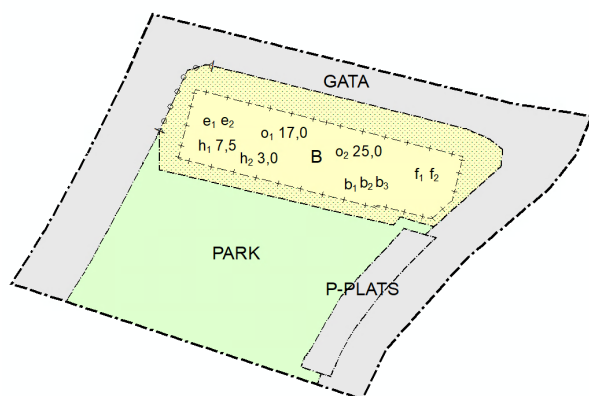
2 kap. 2 § 3 pkt BFS 2020:8

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men

den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt; PBL 4 kap. 21 §).

Motiv till detaljplanens regleringar

2 kap. 3 § BFS 2020:8



Figur 15; Utsnitt från plankarta daterad 2025-06-05

Motiv till reglering

Användning av allmän plats

GATA: Syftet är att möjliggöra för allmän plats, gata med kommunalt huvudmannaskap och möjliggöra för både fordonstrafik och gång- och cykeltrafik samt diken för dagvattenavledning. *Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 5 § 1 st. 2 p.*

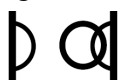
PARK: Syftet är att möjliggöra för allmän plats, park med kommunalt huvudmannaskap. Användningen park används för områden för grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. I användningen ingår gång- och cykelväg och områden för rekreativt ändamål såsom lekpark, gräsytor och planteringar. *Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 5 § 1 st. 2 p.*

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

Användning av kvartersmark

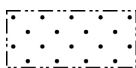
B - Bostäder: Syftet är att möjliggöra för bostäder. *Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 5 § 1 st. 3 p.*

Egenskapsbestämmelser för kvarteretsmark



Utfartsförbud: Syftet är att begränsa möjlighet för in- och utfart med fordonstrafik av trafiksäkerhetsskäl. *Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 16*

§ PBL



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

h₁ 0,0 - Högsta nockhöjd på varje radhusenhet är angivet värde i meter räknat från respektive enhets färdiga golvnivå: Syftet är att styra bebyggelsens höjd samt möjliggöra en anpassning av radhusbebyggelsen till Tärnvägens lutning. Den färdiga golvnivån definieras som det övre planet i bjälklaget för bottenvåningen. *Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § PBL*

h₂ 0,0 - Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är angivet värde i meter: Syftet med bestämmelsen är att reglera hur hög komplementbyggnad får vara. *Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § PBL*

o₁ – Takvinkel för huvudbyggnad ska vara minst 17 grader: Syftet är att få en enhetlig takutformning och i enlighet med övrig bebyggelse i närområdet. *Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p.*

o₂ – Takvinkel för huvudbyggnad ska vara maximalt 25 grader: Syftet är att få en enhetlig takutformning och i enlighet med övrig bebyggelse i närområdet. *Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p.*

e₁ 0,0 - Största byggnadsarea för huvudbyggnad (radhusbebyggelse) är 800 m² inom användningsområdet. Utöver får 40 m² komplementsbebyggelse uppföras: Syftet är att reglera bebyggelsens täthet inom område för radhus och säkerställa yta för parkering och friyta för rekreation. *Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 11 § PBL*

e₂ – Radhusbebyggelse får uppföras i grupper om högst sex sammanbyggda enheter: Syftet är att reglera bebyggelsens antal inom område för radhus samt säkerställa öppningar och siktstråk genom bebyggelse. *Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 11 § PBL*

b₁ – Fasader ska utformas i antingen trä, tegel eller puts. Mindre delar får vara i annat material: Syftet är att få en enhetlig utformning inom och i enlighet med övrig bebyggelse i närområdet. *Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap 16 § PBL.*

b₂ - Minst 40,0 % av marken inom användningsområdet ska vara genomsläpplig: Bestämmelsen syftar till att minimera marken hårdgörningsgrad utifrån områdes möjlighet att hantera dagvatten. *Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 10 § PBL*

b₃ – Grundläggning i bostadsutrymme ska utföras med lägsta golvnivå + 27,30 meter. Syftet är att säkerställa att bebyggelsen inte drabbas av översvämning från lågpunkten i Tärnvägen. *Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap 16 § PBL.*

f₁ - Endast radhus: Syftet är att avgränsa möjligheten till att enbart uppföra radhus inom användningsområdet, samt få en enhetlig utformning inom och i enlighet med övrig bebyggelse kring lekparken Tärnan. *Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p.*

f₂ - Tak på huvudbyggnad ska utformas som sadeltak: Syftet är att få en enhetlig utformning inom och i enlighet med övrig bebyggelse i närområdet.
Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p.

Konsekvenser

Platsen

Befintliga element och markanvändning

Vid en utbyggd plan kommer den obebyggda grusade och inhägnade plats som idag utgör den gamla förskolans gård att ersättas utav småskalig radhusbebyggelse med tomtplatser som vetter mot lekparken Tärnan. Parken planeras avskiljas från kvartersmarken av ett plank och/eller häck. Längst ut i nordöstra hörnet där Svanvägen och Tärnvägen möts planeras för en växtbädd och fruktträd på kvartersmark.

För att hantera skyfallsvatten kommer lågstråk och dike inom gatumark att anläggas längs Kölängsvägen och Svanvägen för att leda vatten vid kraftiga regner till parken. Hur marken i parken ska anordnas för att ta emot skyfallsvatten kommer att utredas närmare efter att planen varit på samråd. Befintlig parkering intill lekparken Tärnan ska behållas som p-plats.

Mark- och ägoförhållanden

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

Tidigare kommunala ställningstaganden

Detaljplan

Framtaget planförslag ersätter aktuella delar av gällande stadsplaner. Det innebär bl.a. att kvartersmarken norr om lekparken minskar och får användningen bostadsändamål samt att det område som är ordnat som lekpark och den del av Svanvägen som är utbyggd till en körbar väg där endast en gång- och cykelväg tillåts görs planenlig. Också befintlig allmän parkering görs planenlig i sin nuvarande utformning.

Översiktsplan

Planförslaget medför en förtätning av central Knivsta och bedöms således vara förenlig med översiktsplanen.

Strategisk miljöbedömning

Undersökning av betydande miljöpåverkan

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

Motivet är att planens påverkan på sociala värden bedöms vara i en begränsad omfattning och kunna hanteras genom utveckling av lekparken Tärnan och genom att hantera insyn mellan park och bostadskvarter genom plank- och eller växtlighet.

Undersökningssamråd

Länsstyrelsen tar ställning till undersökning om betydande miljöpåverkan under samrådet.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Beslut om betydande miljöpåverkan tas i samband med beslut om samråd av kommunstyrelsen.

Nationella intressen

Riksintressen

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

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

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

Miljö kvalitetsnormer

Utomhusluft

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

Omgivningsbuller

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

Yt- och grundvattenförekomster

Med föreslagen dagvattenhantering 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 miljö kvalitetsnormen för recipienten Valloxen negativt, tvärtom visar utredningen att utbyggnad med föreslagen dagvattenanläggning ger en förbättring jämfört med nuläget.

Naturvärden

Grönområde

Ett genomförande av detaljplanen kommer att medföra att ett uppväxt träd på kvartersmark av arten Salix avverkas. Parken kan antas få fler besökare vilket kan öka slitage på gräsytor.

Sociala värden

Lekparken Tärnan i planområdets centrala del innehåller höga sociala värden som fortsatt skyddas och utvecklas för lek och möten. Vid stora regn kommer vatten att ledas till lekparken. Kommande förprojektering av allmän plats ska säkerställa att detta inte påverkar parken negativt. Ett plank eller en häck på kvartersmark föreslås utgöra en avgränsning och fungera som insynsskydd mellan privat gård och lekpark. En mindre utveckling av parken förväntas ske i samband med den kommande utbyggnaden av detaljplanen. Omfattningen regleras i kommande marköverlåtelse- och genomförandeavtal.

Tillgänglighet och trygghet

Planen bedöms fortsatt säkra boende och besökares tillgång till lekparken Tärnan genom att kvartersmark överförs till allmän plats i form av park samt att befintlig allmän parkering säkerställs i sin nuvarande utformning.

Kommande exploatering och byggnation ska följa Boverkets allmänna råd, BFS 2011:5 (om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga på allmänna platser och inom områden för andra anläggningar än byggnader). Även Boverkets byggregler (BFS 2011:6) ska följas för byggnader i tillgänglighetsaspekter.

Tillgänglig parkering på egen tomtplats ska rymmas inom kvartersmark.

Lekparken kan upplevas tryggare med fler bostäder i direkt anslutning.

Geotekniska förhållanden

I befintliga markförhållanden bedöms planområdet, mot bakgrund av jordlager, topografin och att platsen tidigare varit bebyggd vara lämplig för bebyggelse.

Hydrologiska förhållanden

Den övergripande bedömningen är att infiltration av dagvatten inte bör föreslås som systemlösning då genomsläppligheten bedöms vara låg i största delen av planområdet. Föreslagen systemlösning för dagvattenhantering inom planen bygger i första hand på ytliga lösningar.

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

Det finns idag översvämningrisker vid skyfall kopplat till befintlig lågpunkt i Tärnvägen. Sammantaget är bedömningen att om inga åtgärder genomförs leder planerad byggnation till både översvämningrisker för den planerade radhusbebyggelsen och en ökad översvämningrisk för befintlig bebyggelse. Därtill riskerar byggnationen att leda till en negativ påverkan på framkomligheten på Tärnvägen. I Figur 17 redovisas förslag på åtgärder inom planområdet för att hantera en skyfallssituation.

Åtgärd 1: Skyfallsstråk väster

Åtgärden syftar till att hantera det flöde som förväntas från avrinningsområdet väster om planområdet. Förslagsvis anläggs ett mindre dike/lågstråk 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. Diket anläggs med fördel i befintlig grönremsa på allmän platsmark, mellan Kölängsvägen och kvartersmark.

Åtgärd 2: Skyfallsstråk öster

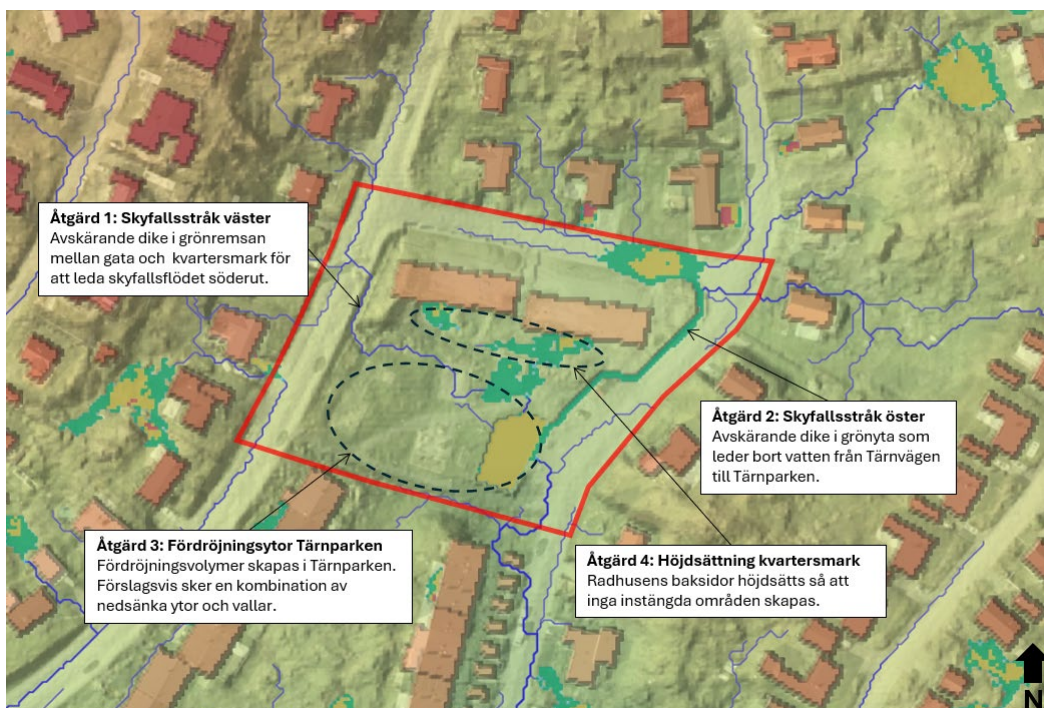
Åtgärden syftar till att förbättra situationen för lågpunkten i Tärnvägen och på så sätt hantera översvämningriskerna för planerad och befintlig bebyggelse samt säkerställa framkomligheten. Åtgärden innebär att ett skyfallsstråk i form av ett gräsbeklätt dike anläggs i planerad grönyta öster om radhusen, Figur 17. Stråket behöver utformas så att vatten kan brädda ytligt från lågpunkten i Tärnvägen när ledningsnätet går fullt och vattnet inte längre kan ledas bort via dagvattenbrunnarna. Förslagsvis utformas trottoaren längs med Tärnvägen med ett ”släpp” i

anslutning till lågpunkten så att vattnet kan brädda kontrollerat söderut mot stråket.

Åtgärd 3: Fördröjningsytor i lekparken Tärnan

För att kompensera för det vatten som tidigare blir stående i Tärnvägen föreslås fördröjningsytor i lekparken Tärnan. Hur stora volymer som behöver fördröjas i parken är beroende på utformning av åtgärd 2 (skyfallsstråk öster). Med föreslagen utformning på åtgärd 2 uppgår volymen vatten som blir stående i Tärnvägen + skyfallsstråket till totalt 30 m³. Vid befintlig situation uppgår volymen till 95 m³. Det innebär att ytterligare cirka 65 m³ behöver kunna fördröjas i parken. Förslagsvis används en kombination av nedsänkta ytor och vallar.

En möjlig åtgärd är att den öppna gräsytan i sydöstra delen av parken sänks ner för att skapa en yta där vatten kan bli stående tillfälligt, Figur 16. För att kunna magasinera en större mängd skulle det även krävas en mindre vall längs med den östra och södra sidan. Om en yta på ca 230 m² sänks ner med 25 cm och släntlutning på 1:3 och en vall anläggs med en nivå på +27,1 (upp till 40 cm över befintlig marknivå) så skulle det ge en volym på cirka 65 m³.



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

Fördröjningsbehovet på 65 m³ kan även delas upp på flera mindre anläggningar. Utformning och placering av dessa fördröjningsytor kommer att behöva studeras mer utförligt vidare i kommande skede.

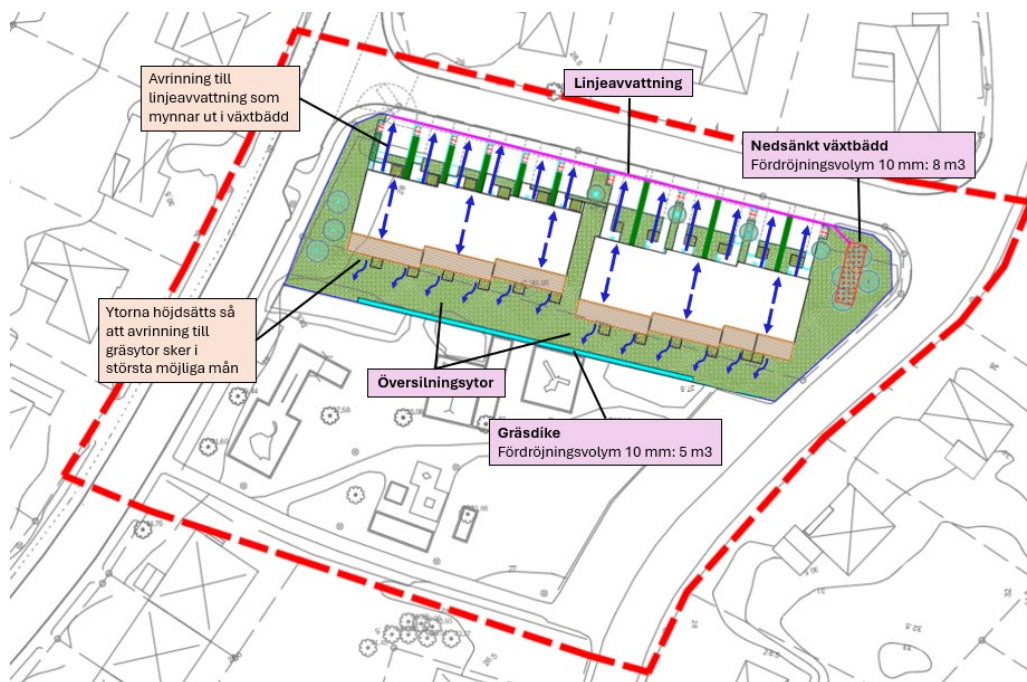
För att hantera ett översvämningsriskerna behöver skyfallsstråk och nya fördröjningsytor skapas inom planområdet. Om skyfallsåtgärder utformas enligt förslag bedöms planförslaget inte försämra situationen för befintlig eller planerad bebyggelse upp till ett klimatanpassat 100-årsregn. Föreslagna åtgärder leder även till att framkomligheten till planerad bebyggelse säkerställs.

Dagvatten

Exploateringen av planområdet kommer att innebära en ökning av dagvattenflöden, samt en risk för något ökad föroreningsspridning 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 översvämmingar (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.

Under framtagandet av detaljplanen har mindre justeringar gjorts vilket lett till ca 30 m² tillkommande takyta medges utöver den som dagvattenutredningen baseras på. Förändringen bedöms vara marginell för beräkningar av flöden, fördröjning och föroreningar och bedöms inte påverka föreslagna åtgärder (WSP, 2025).

En skiss över föreslagna dagvattenhantering med rinnvägar presenteras i Figur 17.



Figur 17. Principskiss för hantering av dagvatten. Placeringen är ett förslag och justeringar av placeringar är möjliga. Föreslagna yttlig avrinningsriktning visas med blåa pilar. (WSP, 2025)

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

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

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

- Avledning från takytor: Dagvatten från takytorna kommer att avledas via utkastare och ledas till gräsytor på tomterna vid framsidan av radhusområdet.
- Lutning och avledning från uppfarter: Uppfarter och alla ytor på framsidan av radhusen ges en lutning som gör att vattnet avrinner mot linjeavvattning. Detta minskar risken för översvämning och säkerställer en effektiv avledning av regnvatten.
- Ytlig avledning och infiltration: Vattnet från de hårdgjorda ytorna leds genom ytlig avledning, förslagsvis via linjeavvattning längs Tärnvägen, till nedsänkta växtbäddar i den östra delen av kvartersmarken. Detta gör det möjligt att infiltrera och rena dagvattnet innan det når det befintliga ledningsnätet.

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

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

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

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

Förorenad mark

Under planprocessen har det framkommit att grundplattan från den barnstuga som byggdes i slutet av 1960-talet lämnats kvar vid rivningen 2009. I den fortsatta detaljplanprocessen kommer grundplattan efter den tidigare barnstugan att provtas för att undersöka om några särskilda åtgärder behöver vidtas i samband med att den tas bort vid ett genomförande av planen.

Vid en utbyggnad av planen och grävning i den gräsbeklädda höjden på platsen kan det inte uteslutas att förorenad jord kan påträffas som kan behöva hanteras. Därmed ska höjden också undersökas i den fortsatta detaljplaneprocessen.

Om en undersökning visar att saneringsåtgärder krävs finns möjligheten att skriva in en planbestämmelse om att bygglov inte får ges förrän föroreningarna har sanerats. Sanering ska anmälas till och godkännas av kommunens miljötillsynsmyndighet.

Service

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

Teknisk infrastruktur

VA-nät

Planområdet kan anslutas till befintligt VA nät.

Elnät och fjärrvärmenät

Planområdet kan anslutas till befintligt tekniskt nät.

Trafik

Motortrafik

Den föreslagna detaljplanen möjliggör för nya bostäder och bedöms medföra en liten ökning av motortrafik i närområdet. Ett utfartsförbud som säkerställer minst 10 meters avstånd till Kölångsvägens väg bana säkerställer trafiksäkerhet vid backning ut från egen fastighet.

Gång- och cykeltrafik

Trottoaren som idag löper längs Tärnvägens södra sida kommer vid en utbyggd plan att ersättas av en så kallad vinge av asfalt längs den sträcka där det finns infarter. En sådan lösning finns på många av de omgivande lokalgatorna runt omkring planområdet bl.a. längs Tärnvägens norra del se figur 18 nedan.

Avsaknaden av trottoar gör att gående, cyklister och motortrafik använder sig av samma yta på gatan utan fysisk avskiljare mellan sig. Reglerna säger då att fordonstrafik (motortrafik och cyklister) håller sig till höger och gående längs vänsterkanten så att de möter fordonstrafiken och kan ta ögonkontakt.



Figur 18; Tärnvägen - asfaltsvinge på vänster sida i bild. (Isak Marquardt, Knivsta kommun 2024)

Parkering

Tillgänglig parkering förväntas ordnas på kvartersmark. Befintlig allmän parkering vid parken Tärnan behålls med nuvarande utformning.

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 aktuell.

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

Detaljplanens genomförande bedöms ej medföra inlösen av några rättigheter.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanens genomförande bedöms ej vara beroende av upprättandet av några rättigheter såsom servitut, ledningsrätter eller andra former av nyttjanderätter.

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.

Rättigheter

Detaljplanens genomförande bedöms ej vara beroende av upprättandet av några rättigheter såsom servitut, ledningsrätter eller andra former av nyttjanderätter.

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.

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 Kölängsvägen och kvartersmarken kommer att bibehållas

Utbyggnad vatten och avlopp

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

Dagvatten

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

El och fjärrvärme

Det befintliga elnätet i området ägs av Vattenfall Eldistribution AB och det bedöms finnas goda förutsättningar för den kommande bebyggelsen att ansluta sig till nätet.

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 den kommande bebyggelsen.

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.

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 Kölångsvägen, 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, men även hur ansvar och kostnader för genomförandet ska fördelas samt övriga villkor för överlåtelsen.

Markanvisning

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

Tidplan

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

Framtagande av detaljplan:

Samråd juni - augusti 2025

Granskning december 2025 - januari 2026

Antagande maj 2026

Laga kraft juni 2026, förutsatt att överklagan inte sker.

Genomförande av detaljplan:

Överlåtelse av kvartersmark – hösten 2026

Utbyggnad kvartersmark – hösten 2026 till vintern 2027

Anpassning av allmän plats – vintern 2027 till sommaren 2027

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 Sjöhagen, 1976 samt stadsplan för Särstaområdet 1983

Grundkarta

Grundkarta, levererad 2025-02-13 av Knivsta kommun, Plan- och geodataenheten, Samhällsbyggnadskontoret, 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

Övriga kommunala dokument

Grönstrukturplan 2016

Stadsbyggnadsprinciper med arkitekturpolicy för Knivsta kommun 2020

Kulturmiljöprogram för tätorten 2013

Mål och budget 2025

Parkeringsnorm 2013

Utredningar

Idéskiss; sektion och fasad, Gisselberg Arkitekter 2023-10-16

Volymstudie, Gisselberg Arkitekter 2023-10-16

Resultat av tidig dialog för detaljplan Tärnan, 2025-02-18

Solstudier, Gisselberg Arkitekter 2025-04-09

Situationsplan, Gisselberg Arkitekter 2025-04-09

Dagvatten- och skyfallsutredning, WSP 2025-05-20, ändrad 2026-06-02