



HÅBO
KOMMUN

STANDARDFÖRFARANDE

PBL 2010:900

DPL 438

ANTAGANDEHANDLING

LAGA KRAFT 2021-03-26

**Detaljplan för
KVARTER 5 & 6, LOGISTIK BÅLSTA
del av fastigheten Lundby 2:1,
Håbo kommun, Uppsala län**

PLANBESKRIVNING



Illustration över hur anläggningen kan komma att förändra landskapsbilden (vy mot nordost)

Detaljplaneprocessen

Planprocessen inleds med ett initiativ från kommunen, privatperson eller exploatör, men det är Kommunstyrelsen som beslutar om uppdrag att ta fram en ny detaljplan. Efter ett positivt beslut kan arbetet med att ta fram ett förslag till detaljplan påbörjas. När förslaget anses vara färdigt kan planen gå ut på samråd. Under tiden för samrådet har sakägare, myndigheter och allmänhet möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. De synpunkter som kommit in, skriftligen (via brev eller e-post), sammanställs och besvaras av kommunen i en samrådsredogörelse.

Förslaget bearbetas sedan och ställs ut en gång till för granskning. Under tiden för granskningen finns möjlighet att lämna synpunkter på det justerade planförslaget. De synpunkter som, skriftligen, kommer in sammanställs och besvaras av kommunen i ett utlåtande. Utifrån utlåtandet kan en del mindre ändringar göras i planen innan den lämnas över till kommunfullmäktige för antagande. Efter att planen antagits löper en tre veckors prövotid då planen kan överklagas. Om ingen överklagan kommit in, vinner planen laga kraft. Vid överklagande prövas planen av Mark- och miljödomstolen.



Beslut om planläggning

Beslut om planuppdrag togs i kommunstyrelsen 2016-11-21 (§ 213). Eftersom beslutet togs efter den 2 maj 2011 handläggs detaljplanen enligt nya plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser daterad 2020-10-02
- Planbeskrivning daterad 2020-10-02
- Granskningsutlåtande
- Behovsbedömning
- Miljökonsekvensbeskrivning daterad 2020-10-02

Övriga handlingar

- Geoteknisk undersökning - Bjerking AB – 2019
- Bullerutredning - Norconsult AB - 2019
- Arkeologisk utredning - Kulturmiljövård Mälardalen - 2011
- Naturvärdesinventering - Calluna AB – 2012 (uppdaterad 2020 av Håbo kommun)
- Dagvatten – Norconsult AB – 2020
- PM Dagvatten – Norconsult AB – 2020
- Fastighetsförteckning
- Checklista för behovsbedömning

Medverkande

Planhandlingarna har upprättats av tjänstemän inom Håbo kommun. För de utredningar som ligger till grund till detaljplanen har Calluna AB, Norconsult AB, Projektengagemang, Kulturmiljövård Mälardalen och Bjerking AB medverkat. För skisser och illustrationer har även exploatörens arkitekter bidragit med underlag.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehåll

INNEHÅLLSFÖRTECKNING.....	4
1. PLANBESKRIVNING.....	5
1.1 Bakgrund.....	6
1.2 Planens syfte och huvuddrag.....	6
1.3 Genomförandetid.....	6
1.4 Tidigare ställningstagande.....	6
1.4.1 Kommunens vision – Vårt Håbo 2030.....	6
1.4.2 Översiktsplan/Fördjupad översiktsplan/Ny översiktsplan.....	7
1.4.3 Miljöstrategi.....	7
1.4.4 Planprogram.....	8
1.4.5 Gällande detaljplaner.....	8
1.4.6 Kommunala beslut i övrigt.....	9
1.4.7 Vattenskyddsområde.....	9
2. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG.....	10
2.1 Bakgrund.....	10
2.2 Plandata.....	10
2.2.1 Planområde.....	10
2.2.2 Riksintressen.....	11
2.2.3 Strandskydd.....	11
2.2.4 Fornlämningar.....	11
2.3 Natur.....	12
2.3.3 Naturvärden.....	12
2.3.4 Geotekniska förhållanden.....	16
2.3.5 Risk för skred/höga vattenstånd.....	16
2.3.6 Grund- och ytvatten.....	16
2.3.7 Recipient.....	17
2.4 Bebyggelse.....	17
2.4.3 Placering och utformning.....	19
2.4.4 Landskapsbild.....	19
2.4.5 Tillgänglighet.....	19
2.5 Det offentliga rummet.....	20
2.5.1 Gatustruktur.....	20
2.5.2 Mötesplatser, lek och rekreation.....	20
2.5 Trafikfrågor.....	20
2.5.3 Trafikflöden och prognos.....	20
2.5.4 Kollektivtrafik.....	21
2.5.5 Angöring.....	21
2.5.6 Parkering.....	21
2.6 Tekniska frågor.....	21
2.6.1 Vatten- och avlopp.....	21
2.6.2 Dagvatten.....	22
2.6.3 Markavvattning.....	24

2.6.4	Översvämningsrisk	24
2.6.5	El-, tele- och datanät	24
2.6.6	El- och värmeenergi	25
2.6.7	Avfallshantering	25
2.7	<i>Störningar, hälsa och säkerhet</i>	25
2.7.1	Radon	25
2.7.2	Förorenad mark.....	25
2.7.3	Buller och vibrationer.....	25
2.7.4	Luftkvalitet	27
2.7.5	Kraftledning.....	27
2.7.6	Trygghet	28
2.7.7	Skydd mot olyckor.....	28
3.	GENOMFÖRANDE.....	29
3.3	AVTAL.....	30
3.3.2	Markanvisningsavtal	30
3.3.3	Konsekvenser av organisatoriska åtgärder.....	30
3.4	Fastighetsrättsliga frågor	30
3.4.1	Markägoförhållanden	31
3.5.2	Rättigheter	31
3.5.3	Fastighetsbildning	31
3.6	<i>Ekonomiska frågor</i>	31
3.6.1	Utbyggnad av allmänna platser.....	31
3.6.2	Kostnader fastighetsbildning.....	31
3.6.3	Gatukostnadsavgifter	31
3.6.4	Anslutningar	31
3.6.5	Bygglovavgifter.....	32
3.6.6	Kostnader för framtida drift.....	32
3.7	<i>Tekniska frågor</i>	32
3.7.3	Tekniska utredningar.....	32
3.7.4	Prövningar och tillstånd	32
4.	KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAG	33
4.1	Behovsbedömning	33
4.2	Alternativ	33
4.3	Kumulativa effekter	34
4.4	Miljökonsekvenser	34

1. PLANBESKRIVNING

En planbeskrivning ska redovisa planens syfte, dess innebörd och förutsättningar, hur planen ska genomföras samt konsekvenserna av genomförandet. Planbeskrivningen ska endast vara vägledande och är, till skillnad från Plankartan, inte juridiskt bindande.

Planbeskrivningen är uppdelad i fyra delar:

- En inledningsdel som beskriver planens syfte, innehåll och sammanfattning av planbeskrivningen.
- Platsens förutsättningar och planförslag. Innehåller en nulägesbeskrivning och planens innehåll samt förtydligande av de planbestämmelser som finns med på plankartan.
- Genomförande. Beskriver de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av planen.
- Konsekvenser av planens genomförande. Beskriver konsekvenser av ett genomförande av planen och redovisar utfallet av behovsbedömningen.

1.1 Bakgrund

1.2 Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en lager- och logistikanläggning i strax väster om Bålsta tätort, i anslutning till Björnbrö verksamhetsområde. Förslaget är i enlighet med fördjupad översiktsplan och detaljplaneprogram. Håbo kommuns bedömning är att det finns stor efterfrågan från aktörer inom logistikbranschen på mark att etablera sig. Detta genererar arbetstillfällen och bidrar därför positivt till Håbo kommuns långsiktiga utveckling. Verksamhetsmarken begränsas till ca 22,1 ha och för att säkerställa en grön buffertzonen mellan de olika delarna i Björnbrö verksamhetsområde / Logistik Bålsta och till bostäderna i Skörby planläggs också ca 20,8 ha naturmark. Ca 0,4 ha planläggs som kommunal gatumark.

Byggnationen föreslås till ca 110 000 m² vid ett maximalt utnyttjande av byggrätten. Nockhöjden föreslås till 30 m i den norra delen och 20 m i den södra.

1.3 Genomförandetid

Genomförandetiden är **10** år från och med den dag detaljplanen vinner laga kraft. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla till dess den ändras eller upphävs.

1.4 Tidigare ställningstagande

En detaljplan måste förhålla sig till andra planer, policys och ställningstagande. En del planer visar en övergripande riktning såsom visionen och översiktsplanen medan andra riktar in sig på specifika områden såsom bostadsförsörjningsprogram. Gällande detaljplaner spelar också in, i de fall sådana finns.

1.4.1 Kommunens vision – Vårt Håbo 2030

Håbo kommun antog våren 2014 en ny vision. Visionen ska vara vägledande för den kommunala verksamheten gällande planering, produktion och bostadsutveckling. Visionens ambition är att det år 2030 ska bo 25 000 invånare i Håbo kommun. Visionen består utav fyra olika delar:

Håbo kommun ska vara en *aktiv part av mälardalsregionen*. Regionen växer och vi ska växa med den som en attraktiv plats i Mälardalen, en av Sveriges viktigaste regioner. Utbud, varor, tjänster, arbetsplatser, kultur och kompetens tillgängliggörs för kommunens invånare samtidigt som det som Håbo kommun erbjuder tillgängliggörs för regionen.

Håbo kommun ska vara en *Mälarkommun nära naturen*. Tillgängligheten till vatten och naturliv är en viktig del i Håbo kommuns identitet och ett stort ansvar. Kommunen ska tillhandahålla både Mälar- och naturnära boendemiljöer utan att äventyra natur- och djurliv.

Håbo kommun ska ta vara på huvudorten och *Bålsta ska vara en levande småstad* där många vill vistas och trivs. Bålsta ska vara en sammanhängande ort som är anpassad för alla människor i alla åldrar.

Håbo kommun ska *vara en hållbar kommun* som skapar ett gott liv för alla. Kommunen ska ta ett stort ansvar för att kommande generationer ska ha samma, eller bättre, möjligheter att förvalta och utveckla kommunens verksamheter. Tillväxten ska vara ekonomisk och ekologisk hållbar, vår planering ska gå mot att minska behovet av biltrafik och kommunen ska skapa en sammanhållen bebyggelse som inte tar nya naturområden i anspråk.

1.4.2 Översiktsplan/Fördjupad översiktsplan/Ny översiktsplan

Kommunens översiktsplan, både befintlig och förslag till ny översiktsplan, som varit utställd under 2019, pekar ut området som lämpligt för verksamhetsmark. De goda infrastrukturförutsättningarna som finns i området ihop med det tillskott av arbetsplatser som området kommer att generera motiverar ianspråktagandet av naturmark.

Detaljplanen stämmer överens med intentionerna i den fördjupade översiktsplanen för Bålsta tätort (FÖP), antagen 2010-06-14. I denna är området Björnbro utpekad som ett verksamhetsområde och en ny vägförbindelse från Björnängsvägen. Planeringsinriktningen i den fördjupade översiktsplanen är att utveckla nya verksamhetsområden så att fler Bålstabor kan få möjligheten att arbeta på hemmaplan genom att tillskapa verksamhetsområden med bra skyltläge utmed E18 och goda logistikförutsättningar.

1.4.3 Miljöstrategi

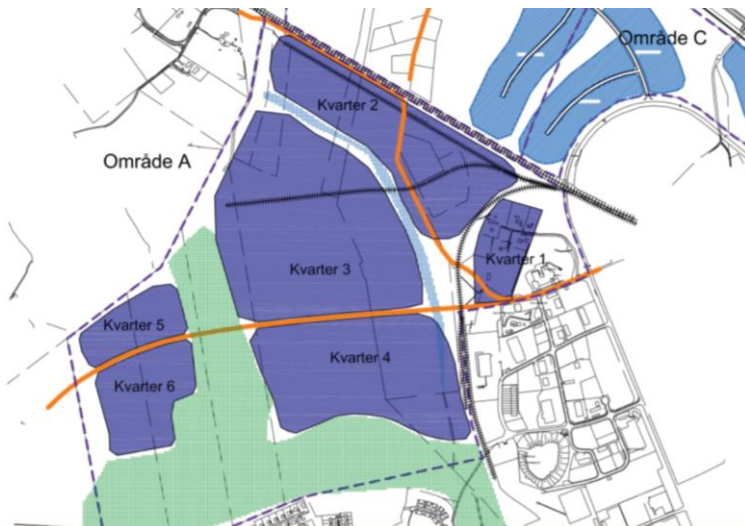
Håbo kommun har sedan år 2015 en miljöstrategi, vilken identifierar utmaningar och krav för att kommunens utveckling ska ske på ett hållbart sätt. Strategin är även kommunens sätt att ta sig an de nationella miljö kvalitetsmålen som fastställts av riskdagen. Inriktningen i Håbo är fokuserad till tre huvudområden:

- Att minska utsläppen från transportsektorn genom att stoppa ökningen av fossila utsläpp och giftiga metaller och då sträva efter att bli en fossilbränslefri kommun till år 2050.
- Att minska den totala energianvändningen genom att stoppa ökningen av ämnen från samhällets produktion till naturen samt minska utsläppen av övergödande ämnen och miljögifter till luft, mark och vatten och därigenom bli en giftfri och resurseffektiv kommun.

- Att sträva efter naturmiljöer med mångfald, genom att skydda, bevara och utveckla naturmiljöer och den biologiska mångfalden och därigenom ge goda förutsättningar för att kunna skapa, utveckla och stärka ekosystemtjänster.

1.4.4 Planprogram

Detaljplanen har föregåtts av ett planprogram som omfattar hela Björnbrö verksamhetsområde. Planprogrammet godkändes av kommunstyrelsen 2013-04-08. Syftet med programmet var att pröva möjligheten att utveckla området för verksamheter, logistik, industri, hantverk och lager.

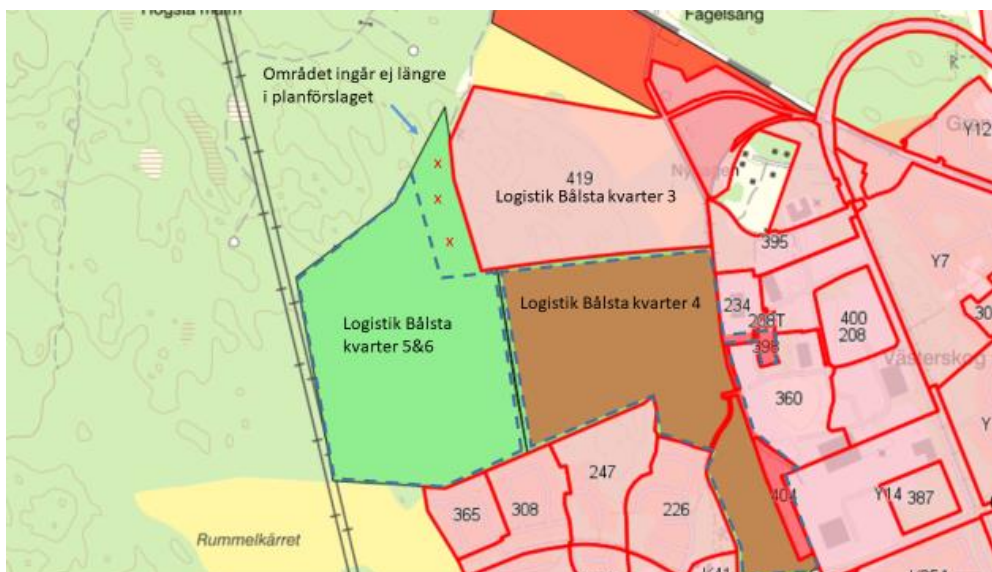


Utdrag ur Detaljplaneprogram för Björnbrö verksamhetsområde/Logistik Bålsta.

Detta planförslag håller sig i stort till intentionerna i programmet. Björnängsvägen föreslås dock inte längre dras mellan kvarteren utan går endast till verksamhetsmarkens östra gräns. Verksamhetsmarken utgörs nu av ett enda kvarter som dessutom utökats något åt Öster och Söder.

1.4.5 Gällande detaljplaner

Planområdet gränsar till fyra andra detaljplaner. I öst gränsar planområdet till andra delar av verksamhetsområdet med snarlikt innehåll, kvartersmark för logistikändamål samt naturmark. I sydöst gränsas till två detaljplaner för bostadsbebyggelse.



Gällande detaljplaner i området. Logistik Bålsta kvarter 4 vann laga kraft 8 maj 2020

1.4.6 Kommunala beslut i övrigt

I samband med beslut att ge planuppdrag för denna detaljplan gavs också uppdrag att starta planarbetet för Logistik Bålsta kvarter 2.

1.4.7 Vattenskyddsområde

Kommunen ansökte 2009 hos Länsstyrelsen om fastställande av vattenskyddsområde för Prästfjärden. Vattenskyddsområdet syftar till att skydda intaget av färskvatten till vattenverket, som försörjer större delen av södra Håbo med dricksvatten.

Skyddsområdet delas in i en primär (vattenområde och landområde närmast vattnet) och en sekundär zon (avrinningsområde för Prästfjärden). I ansökan räknas ett antal kravställningar upp för respektive zon. Fokus är att förhindra förorening, och därmed föreslås restriktioner för förorenande verksamheter.

Innan skyddsområdet fastställts finns mer begränsade möjligheter för tillsynsmyndighet att säkra och följa upp eventuell påverkan på dricksvattentäkten. Den fysiska planeringen ligger samtidigt till stor del inom kommunens skyldighets- och ansvarsområde. Utgångspunkten är därmed alltid att ny eller ändrad markanvändningen genom detaljplanering ska ta hänsyn till skyddsbehovet och de restriktioner som föreslagits.

2. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG

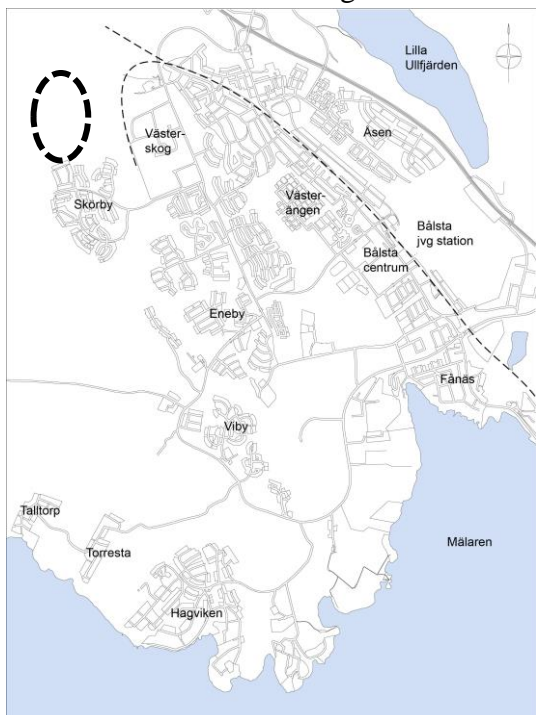
Planbeskrivningen ska redogöra för de fysiska förutsättningar som står bakom motiven till planens utformning. Förutom naturliga förutsättningar, som markförhållande, handlar det bland annat om hur befintlig bebyggelse, tillgång till service och trafiksituationen ser ut. För underrubriker, som berörs, redogörs även för planens förslag till framtida användande.

2.1 Bakgrund

Översiktsplaner för Håbo kommun från 1996 fram till och med det pågående arbetet med ny översiktsplan har alla pekat ut området som lämpligt för verksamhetsområde. Den fördjupande översiktsplanen från 2010 för Bålsta tätort visar att en viktig inriktning för kommunens planering är att skapa verksamhetsområden med goda logistikförutsättningar. Tanken med området Logistik Bålsta är att det ska vara en utbyggnad av Västerskogs företagspark. Området anses attraktivt och lämpligt för lager- och logistikverksamheter utifrån dess lokalisering nära Mälaren och dess industrispår och E18 vilket underlättar omlastning mellan olika transportsätt och ger möjlighet till långsiktiga och hållbara transporter.

2.2 Plandata

Planområdet består av del av fastigheten Lundby 2:1 och ägs av Håbo kommun. Plangränsen är inspirerad av godkänt planprogram för Logistik Bålsta samt det markanvisningsavtal som tecknats mellan NREP Logicens och Håbo kommun.



Planområdets lokalisering, i nordvästra utkanten av Bålsta tätort

2.2.1 Planområde

Planområdets areal är ca 43 ha.

2.2.2 Riksintressen

Inget riksintresse berörs av planförslaget

2.2.3 Strandskydd

Inget strandskydd berörs av planförslaget

2.2.4 Fornlämningar

Riksantikvarieämbetet har utfört två fornminnesinventeringar i området åren 1951 och 1979. Därefter har det utförts flera arkeologiska utredningar. Enligt detaljplaneprogrammet för Björnbrö verksamhetsområde/Logistik Bålsta utfördes arkeologiska utredningar typ 1, 2010 med komplettering 2012, på uppdrag av Håbo kommun, där ett antal kulturhistoriskt intressanta och värdefulla områden identifierades. Utredningarna innefattade bland annat okulär besiktning, kartstudie, sammanställning av kända lämningar enligt FMIS samt fältinventering (Kulturmiljövård Mälardalen rapport 2010:56 och Kulturmiljövård Mälardalen rapport 2012:74). Dessa utredningar har genomförts utan föregående beslut av Länsstyrelsen. För en del kulturhistoriska lämningar är det inte bara lämningen i sig som är kulturhistoriskt intressant utan också landskapet omkring.



Undersökningsområde, gränsmärke Övergran 384, strax norr om planområdet. 2010

Inom planområdet finns två betydelsefulla forn lämningar i form av hålvägar (Kulturmiljövård Mälardalen rapport 2010:56) samt tre andra lämningar:

Yttergran 103 (L1930:5913): Hålväg/vägbank, 330 m l (i en båge från NNÖ till V), 1-2,5 m br och intill 0,3 m dj. Vägbanken ligger i huvudsak i marknivå. Registrerad fram till kraftledningskarta i ägogräns åt V. Övergår i Ö flack sträckning, nu traktorväg. Ställvis stenar i kanterna och i botten.

Yttergran 102 (L1940:5912): Hålväg, 190 m l (i en båge från NÖ till V), 1-2 m br och intill 0,5 m dj. Längden motsvarar endast den inom utredningsområdet kartlagda delen. Delvis är färdvägen en vägbank, ca 2 m br och närmast i marknivå. Bitvis otydlig.

Övergran 384. Övrig kulturhistorisk lämning, Gränsmärke, 1 m i diameter och 0,5 m hög, av 0,2–1 m stora stenar. I mitten är 1 hjärtsten, 0,3 m hög, 0,3 m bred (N–S) och 0,15 m tjock.

Övergran 385. Övrig kulturhistorisk lämning, Gränsmärke, 1,5x1 m (NNÖ–SSV), av 0,2–1 m stora stenar. I mitten är 2 visarstenar, 0,4 m hög, 0,5 m bred (VNV–ÖSÖ) och 0,4 m tjock resp. 0,4 m hög, 0,5 m bred (NNV–SSÖ) och 0,15 m tjock.

Övergran 386. Övrig kulturhistorisk lämning, Gränsmärke, rest av, bestående av tre numera något utspridda stenar, 0,3–0,45 m stora, vilka ursprungligen har legat samman. Nu spridda utmed en ca 2,5x1 m lång sträcka (NV–SÖ) av berghällen. Stenarna har ursprungligen varit koncentrerade till den NV delen.

Det kan finnas möjliga fornlämningar inom området (två boplatsslägen), vilka noterades vid den arkeologiska utredningen från 2010. Detta kommer undersökas i den kommande utredningen.

Planförslag:

Yttergran 103 och Yttergran 102 ligger inom gränsen för verksamhetsområdet. Det är viktigt att betona att även fornlämningar som kan komma att upptäckas i kommande utredning och/eller vid annan verksamhet kommer kräva rapportering till Länsstyrelsen. Tillstånd för att ta bort fornlämningarna måste sökas hos Länsstyrelsen. Detta gäller alla typer av markingrepp inom fornlämningsområdena (buffertzonen), som i detta fall bedöms vara 50 meter stort.

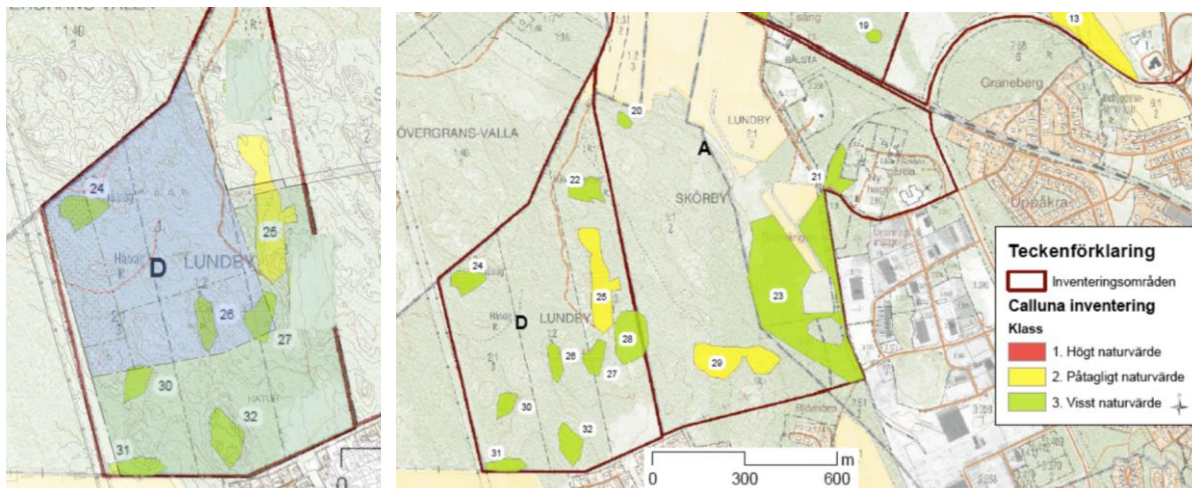
Tillstånd söks efter att detaljplanen vunnit laga kraft, innan bygglov ges.

Vid genomförandet kommer det undersökas om fornlämningarna i naturmark kan tillgängliggöras på ett bättre sätt. Det övriga lämningarna som utgörs av bla gränsrösen kan bli svåra att tillgängliggöra då kommunen inte kommer att vara markägare.

2.3 Natur

2.3.3 Naturvärden

En naturvärdesinventering av området Björnbrosjö har utförts av Calluna AB. Utredningen har innefattat hela planprogramområdet för Björnbrosjö verksamhetsområde. Inom planområdet för kvarter 5 och 6 finns ett antal områden (område nummer 24, 25, 26, 27, 30, 31 och 32) med visst naturvärde (klass 3), se Figur 8 (Calluna AB, 2012, uppdaterad Håbo kommun, 2020). Områden med visst naturvärde har betydelse för biologisk mångfald genom att det bidrar till att upprätthålla och bevara variation av arter och ekosystem men inom dessa områden påträffas inga signalarter.



Planområdet utgörs av Område D enligt naturvärdesinventeringen. Område 28 har tappat sin klassning pga avverkning.

Områdesnummer	Vegetationstyp	Naturvärdesklass	Planerad markanvändning
24	Sumpskog	3	Lager och logistik
25	Sumpskog, gran och al (påtagligt påverkad)	3	Delvis planlagd som Naturområde, Gata
26	Sumpskog och öppet kärr (delvis påverkad)	3	Lager och logistik
27	Sumpskog, gran och al (delvis påverkad)	3	Lager och logistik
30	Sumpskog	3	Naturområde
31	Aspbryn mot öppen mark/energiskog	3	Naturområde
32	Hällmark	3	Naturområde

Tabell med planrådets naturvärden. Det bör noteras att område 25 klassats ner (Håbo kommun 2020 / MKB – Projektengagemang 2020)

Område 24 utgörs av sumpskog med glasbjörk och inslag av öppna partier. I området förekommer sparsamt med död ved, särskilt i klenare dimensioner. Vissa delar är öppna med ett sammansatt fältskikt. Gruppställda träd och öppen mark. I de öppna delarna förekommer ältranunkel, kabbeleka, kärrsilja och vattenklöver i fältskiktet. I buskskiktet förekommer gran och vide. Området är känsligt för avvattning. Området är även känsligt för avverkning och körning med arbetsmaskiner och annat.

Område 25 utgörs av sumpskog med gran och al. Det är en sumpskog med alar på mossrika socklar. Blåmossa förekommer i stora kuddar allmänt i området. Det är en signalart som visar kontinuitet av en skyddad sumpskogsmiljö. I området förekommer även gran, särskilt i norra delen. Vissa är senvuxna och uppskattas ha en ålder på över 120 år. Sumpskogen avvattnas med ett dike i söder. Området är dock påtagligt påverkat av avverkningar i närområdet samt av en vägdragnings vilket gör att området klassas om 2020 till 3 visst naturvärde. Kantzonerna mot sumpskogen är öppna med påtaglig risk för påverkan på områdets hydrologi. I den norra delen av området går en väg rakt över området är fragmenterat och blivit mindre. En bit av sumpskogen är kvar norr om vägen och avvattnas söderut genom en trumma under vägen. Området är känsligt för avvattning, den får inte bli kraftigare än idag. Området är även

känsligt för avverkning, och körning med arbetsmaskiner och annat. (Calluna AB, 2012, uppdaterad Håbo kommun, 2020).

Område 26 består av sumpskog med alar på mossrika socklar och ett öppet kärr. I området förekommer sparsamt med död ved, särskilt i klenare dimensioner. En del av området är öppen myr (fattigkärr). Området domineras av al i den västra delen och är öppet i öster. I de öppna delarna domineras fältskiktet av hundstarr. Ältranunkel, kärrsilja och vattenklöver förekommer också. Avverkningar angränsar mot området vilket kan påverka områdets hydrologi. Området är känsligt för avvattning. Området är även känsligt för avverkning och körning med arbetsmaskiner och annat.

Område 27 består av sumpskog med gran och alar på mossrika socklar. Blåmossa förekommer i stora kuddar allmänt i området. Det är en signalart som visar kontinuitet av en skyddad sumpskogsmiljö. I området förekommer måttligt till rikligt med död ved, särskilt i klenare dimensioner. Sumpskogen avvattnas med ett dike i ena kanten. Området domineras av al även om björk förekommer. I buskskiktet förekommer små granar. Hydrologin kan ha påverkats negativt på grund av avverkningar norr och söder om området. Området är känsligt för avvattning, den får inte bli kraftigare än idag. Området är även känsligt för avverkning och körning med arbetsmaskiner och annat.

Område 30 består av sumpskog. I området förekommer allmänt med död ved, särskilt i klenare dimensioner och utgör en del av naturvärdet. Vissa delar är öppna med ett sammansatt fältskikt och bidrar till naturvärdet. Sumpskogen består av tall, björk och al. Träden är ojämnt spridda och öppen mark förekommer. I de öppna delarna förekommer ältranunkel, kalla, kråklöver, kärrsilja och vattenklöver. Områdets hydrologi kan möjligen påverkas negativt av avverkningar i närområdet. Området är känsligt för avvattning. Området är även känsligt för avverkning och körning med arbetsmaskiner och annat.

Område 31 består av bryn som vetter mot söder med asp varav vissa aspar är grova. Förekomst av död ved utgör naturvärdet här. En ek med en diameter på ca 5 dm och som är spärrgrenig utgör ett framtidsvärde. Kant mot energiskogsodling men med en korridor av öppen mark närmast så att brynet exponeras mot söder. I brynet växer asp, björk, gran och tall. I området är asparna delvis grova och en död asp förekommer. I brynet finns få bärande buskar eller träd, buskskiktet består istället av de förekommande trädslagen, främst uppkommande asp. Området är känsligt för avverkning och borttagande av död ved. Värden som utvecklas i brynet är även känsliga för beskuggning

Område 32 består av öppen hällmark med spridda tallar varav en del är gamla. Både grova och senvuxna träd förekommer. I kanterna förekommer asp och gran och även en del enbuskar. Hällen är täckt av lavar samt lingon och ljung. Förekomst av död ved i form av torrakor och lågor finns spritt i objektet. Knappnåslavar förekommer på ett par av de barklösa torrakorna. Bland knappnåslavar finns många naturvårdsintressanta arter, oklart vilken art det är frågan om här. Området är känsligt för avverkning av grova och gamla träd och borttagande av död ved.



Flygbild över planområdet 2015 (vä) och 2019 (hö). Det framgår att avverkning skett inom område 26 och 28 som tidigare ansågs ha visst naturvärde

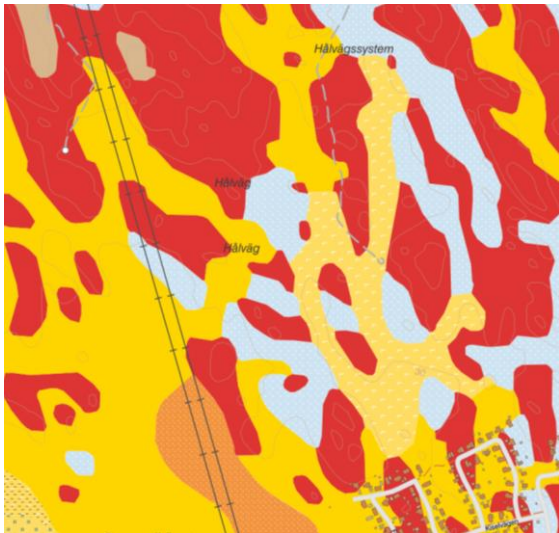
Planförslag:

Förslaget är utformat med utgångspunkt i att respektera naturvärdena i området. Området mellan områdena som avses exploateras ska utgöra en grön kil och planläggs således som NATUR. Genomförande av detaljplanen innebär att en stor del barrblandskog med inslag av sumpskog och myrar kommer att exploateras. Större delen av området är kuperat vilket innebär stora ingrepp i naturen för att plana ut terrängen eftersom verksamheten kräver en jämn och plan yta. Detta innebär en stor förändring av områdets karaktär, från område med produktionsskog innehållande en del naturvärden till verksamhetsområde med en stor del hårdgjorda ytor. Områden som klassats ha ett visst naturvärde (24, 26 och 27) planeras att omvandlas till område för lager och logistik och vilket ger en förlust av den särskilda biotopen. Områdena 30, 31 och 32 planeras i huvudsak planläggas som naturområde. Område 25 blir delvis planlagd som naturområde i södra delen, som gata i centrala delen och oförändrad markanvändning i norr.

Under arbetet med planförslaget har anpassningar utförts i syfte att mildra eller skydda från negativ påverkan på de naturvärden som identifierats. Även skogsmark som inte innehåller några särskilda naturvärden kan vara värdefull att bevara, inte minst för rekreation och friluftslivet. Detaljplanen innehåller av dessa skäl ett större område märkt natur i planen. Detta medför bland annat att naturvärdesobjekten 30, 31 och 32 inryms inom området för den nya markanvändningen. Markanvändningen innebär allmän mark med kommunalt huvudmannaskap som skapar möjligheter för kommunen att förvalta och bevara de naturvärden som identifierats. Skogsmarken inom planområdet ska skötas med hyggesfria metoder med syfte att gynna biologisk mångfald och ekosystemtjänster som exempelvis klimatreglering och rekreativvärden. Detta bidrar positivt till att upprätthålla, bevara och utveckla den biologiska mångfalden i området jämfört med nuläget. För att återta förlorade värden inom området bör ekologiska kompensationsåtgärder beaktas. Detta kan exempelvis vara genom restaurering av skadade miljöer och/eller skapande av nya livsmiljöer och rekreativmiljöer i form av exempelvis dagvattenmagasin som kan gestaltas som dammar.

Trädplantering och anläggande av gångstråk är ytterligare alternativ som aktivt diskuteras inom Håbo kommun. I angränsande detaljplan för Logistik Bålsta kv 4 anläggs en våtmark som LONA-projekt samt att gångstråk har anlagts. Det finns liknande planer för naturmarken i denna plan som tex anläggning av gångstråk för att knyta ihop området väster om kraftledningen med Skörby och österut.

2.3.4 Geotekniska förhållanden



Utdrag från SGUs jordartskarta. Röd: Berg. Gul: Glacial lera. Grå: Sandig morän. Ljusgul: Glacial finlera

Bjerking AB har på uppdrag av Håbo Kommun under 2019 utfört en geoteknisk undersökning inom detaljplaneområdet. Det undersökta området följer i stort SGUs mycket grovt uppskattade jordartskarta. Områden med berg, morän och lera konstateras. Någon förhöjd risk för ras föreligger inte, däremot kan det konstateras att risk för sättningar föreligger i området som utgörs av lera. Leran varierar i djup och dess vattenhalt varierar troligtvis kraftigt mellan årstiderna. Markvatten förekom vid undersökningen men varierar också troligtvis med årstiderna samt vilken verksamhet som pågår.

2.3.5 Risk för skred/höga vattenstånd

Planförslag:

Området har vissa höjdskillnader som kommer jämnas ut vid exploatering. Någon risk för ras och skred föreligger inte. Då området exploateras måste också stor hänsyn tas till markavrinningen. Området får ej exploateras på ett sätt som skapar risker för höga vattenstånd.

2.3.6 Grund- och ytvatten

Grundvattennivån varierar med årstid och nederbörd inom hela området. Grundvattnets strömningsriktning bedöms följa i huvudsak områdets topografi, dvs, att grundvattnet rinner från höjdpartierna mot lågpartierna.



Ytvattnets avrinning (Dagvattenutredning, Norconsult 2020)

2.3.7 Recipient

Hela planområdet har avrinning mot Kalmarviken och i förlängningen till Mälaren-Prästfjärden. Recipienten har god ekologisk status, men uppnår inte god kemisk status. För detaljplanen för Logistik Bålsta kv.3 tog man fram en kompletterande bedömning av dagvattnets påverkan på föroreningshalterna i Mälaren. Den slog fast att om dagvatten hanteras inom respektive område finns det goda möjligheter att minska utsläppen av föroreningar till Mälaren.

Planförslag:

Föreslagen markanvändning inom planområdet ska inte bidra till att försämra recipientens ekologiska status och ska därmed inte äventyra miljö kvalitetsnormen för vattenkvalitén. För att säkerställa att normen upprätthålls ska dagvatten från hårdgjorda ytor tas omhand lokalt, inom kvartersmarken. Om vattenflöden inte kan tas omhand inom kvartersmarken ska flödet fördröjas. Ytterligare beskrivning av planförslagets hantering av dagvatten återfinns under rubriken med samma namn.

2.4 Bebyggelse

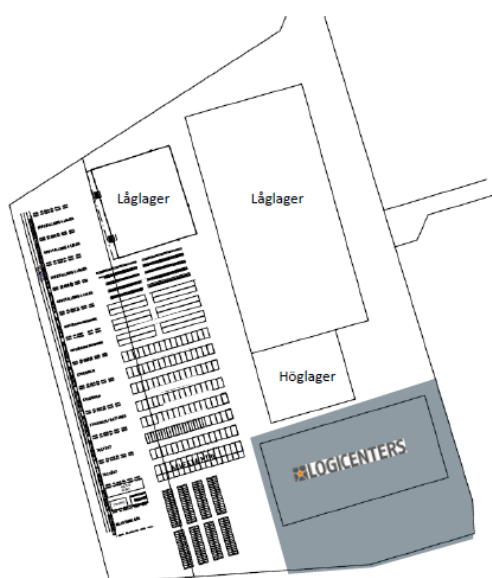
Den bebyggelse som föreslås är en modern lager och logistikanläggning, som högst 30 meter nockhöjd.



Skiss på hur anläggningen kan komma att se ut i ett första skede.

Planförslag:

Planområdet ingår i ett större område där processen med att omvandla naturmark till ett verksamhetsområde pågår. Planområdets främsta markanvändning kommer att vara lager och logistik [J]. Detaljplanen anger ett exploateringsstal på 0.5 [e1] vilket innebär att det kan uppföras byggnader om totalt cirka 110,000 m². Detaljplanen medger en högsta byggnadshöjd på 30 meter respektive 20 meter. Det kommer därför krävas att en flyghindersanalys görs i samband med bygglovsansökan. Exploatör ansvarar för att ansöka och bekostar en flyghindersanalys.



Preliminär situationsplan över hur verksamhetsmarken kan exploateras, fullt utbyggt

2.4.3 Placering och utformning

Planförslag:

Byggnader ska placeras minst 4,5 m från fastighetsgräns **[p1]**. Mot kraftledningen (precis väster om planområdet) får inga byggnader uppföras (prickmark) för att skydd mot risker med elektromagnetisk strålning i enlighet med gällande riktlinjer (130 m avstånd). Dock får det inom all kvartersmark uppföras byggnader för tekniska anläggningar som exempelvis transformatorstationer

2.4.4 Landskapsbild

Landskapsbilden beskriver hur vi uppfattar den omgivande miljön. Denna faktor är av stor betydelse för oss och vittnar om vår historia och utveckling. Planområdet består i dagsläget till största delen av skogsmark. Det finns värdefulla natur- och kulturmiljöer i området i form av sumpskog och kulturhistoriska lämningar. Landskapsbilden är ganska småskalig och utgörs av ett större sammanhängande skogsområde som avgränsas i söder av bostadsområdet Skörby och verksamhetsområdena i öster. En del av skogen i området blev nyligen avverkad då tidigare markägare innehaft den rätten så landskapsbilden har således redan genomgått förändringar.

Planförslag:

En stor del av området har kuperad terräng och exploateringen innebär att terrängen planas ut för att rymma verksamhetsmark med nya byggnader. Områdets karaktär förändras således drastiskt, från skogsmark till verksamhetsområde med hårdgjorda ytor. Den planerade verksamheten kommer att dominera synintrycket från omgivningen. Den förändrade landskapsbilden blir påtaglig för boende i bostadsområdet Skörby, där omkringliggande skogsmark kommer att försvinna. För att minska negativ påverkan på landskapsbilden i området bör det undersökas möjliga sätt att stärka intrycket av landskapet. Med hjälp av anläggande/bevarande av träd, stråk och planteringar kan de storskaliga intryck som den förändrade landskapsbilden ger upphov till mildras. Välvuxna träd och sammanhängande natur bör om möjligt sparas. En 300 meter bred remsa av naturmark mellan verksamhetsområdet och bostadsområdet Skörby kommer att bevaras **[NATUR]**. En större del naturmark bevaras mellan kv.4 och kv.5–6, vilket bidrar till upplevelsen av en grön kil. Håbo kommun uppmuntrar även till stora gröna delar inom verksamhetsområdet för att stärka bilden mot omgivningen samt för rekreativa värden för de som arbetar inom verksamheterna. Naturmarken ska, sett från de boendes perspektiv i Skörby, minska den negativa påverkan på landskapsbilden och behålla känslan av ett skogslandskap.

2.4.5 Tillgänglighet

Området består idag av skog i kuperad mark, den är tillgänglig för människor som kan använda skogen för rekreation.

Planförslag:

Bebyggelsens utformning ska säkerställa en god tillgänglighet till byggnaders entréer, gång- och cykelvägar samt friytor enligt gällande lagstiftning. Det kommer anläggas en ång- och cykelväg i område betecknat NATUR. Denna kommer sig sträcka sig från Skörby till Björnängsvägen.

2.5 Det offentliga rummet

2.5.1 Gatustruktur

Västerskogs företagspark och det planerade verksamhetsområdet angörs från E18 via Kraftleden. Kraftleden är utformad som en industrigata utan trottoarer och övergångställen. Nyligen har en cirkulationsplats anlagts där Björnängsvägen möter Kraftleden och det finns planer på att anlägga gång- och cykelväg längs Björnängsvägen. Björnängsvägen har en hastighet på 50 km/h och Kraftleden har en hastighet på 70 km/h.

Planförslag:

I planförslaget förlängs Björnängsvägen för att kunna serva verksamhetsområdet. Området är tillräckligt brett för att området ska kunna möjliggöra separat gc-trafik. En vändplan läggs också ut precis vid verksamhetsområdet. Denna kan vid senare tillfälle utnyttjas som exempelvis busshållplats.

2.5.2 Mötesplatser, lek och rekreation

Planområdet består idag av skogsmark som med tydligt upptrampade stigar visar att området är välanvänt. Skogen och naturen ses som en mötesplats och är välanvänd utifrån rekreationssynpunkt och av Skörby förskola som använder skogen i sin verksamhet.

Planförslag:

Planområdet innehåller ca 20,8 ha naturmark som kan användas för lek och rekreation och förskolan kommer att kunna fortsätta använda skogen. Enligt planprogrammet för Björnbrö verksamhetsområde/Logistik Bålsta så ska ett större sammanhängande naturområde med befintliga stigar genomkorsa verksamhetsområdet i nordsydlig riktning. Naturområdet kommer att utgöra rekreativ område för närboende och arbetstagare i området samt för förskolan.

2.5 Trafikfrågor

2.5.3 Trafikflöden och prognos

Uppmätt trafik i korsningen Björnängsvägen/Kraftleden har 2015 mätts till ett medelvärde vardag på 3400 fordon, varav 560 av dessa är tung trafik. Påverkan på

Mälarbanan och E18 bedöms som ringa då tillskottet är så pass litet jämfört med dagens transportmängder. Med fler arbetstillfällen i Bålsta kan också utpendlingen minska vilket kan bidra till att minska personbilstrafiken på E18.

Planförslag:

I samband med att Björnbrö utvecklas till ett större verksamhet- och logistikområde så kommer trafikmängderna att öka. Korsningen Kraftleden/Björnängsvägen förväntas bli högt belastad då tillkommande bil- och lastbilstrafik behöver ta sig till det nya verksamhetsområdet men den nyanlagda (2017) cirkulationsplatsen beräknas, enligt Swecos trafikanalys över Björnängsvägen/Kraftleden, klara av de trafikflöden som kan tillkomma.

Det beräknas att den verksamhet som etablerar sig inom detta verksamhetsområde (kv 5&6) kommer generera ett ca 250 lastbilsrörelser per dygn vid tiden för etablering och ca 325 rörelser år 2026. Dessa estimat är naturligtvis väldigt preliminära.

2.5.4 Kollektivtrafik

Buss 310 trafikerar planområdet med ca 8 turer om dagen och 2 under helgen. Med en mindre promenadsträcka kan man även nå flera busslinjer.

Planförslag:

I samband med att hela verksamhetsområdet byggs ut finns underlag för kraftig utökning av kollektivtrafiken. Målet ska vara att förse Björnbrö verksamhetsområde/Logistik Bålsta med en så god kollektivtrafik (hög turtäthet och nära till busshållplats) så att de som arbetar i området väljer att åka kollektivt istället för att ta bil till arbetet. Planförslaget möjliggör en potentiell busslinje som kan vända precis öster om verksamhetsmarken. Denna vändplan dimensioneras för att kunna rymma en hållplats för busslinje.

2.5.5 Angöring

Planförslag:

Området angörs från Björnängsvägen. Hinder kommer finnas för obehörig trafik.

2.5.6 Parkering

Planförslag:

Parkering för arbetare, besökare och lastbilar ska ske inom kvartersmark. Tillräcklig yta finns för detta ändamål.

2.6 Tekniska frågor

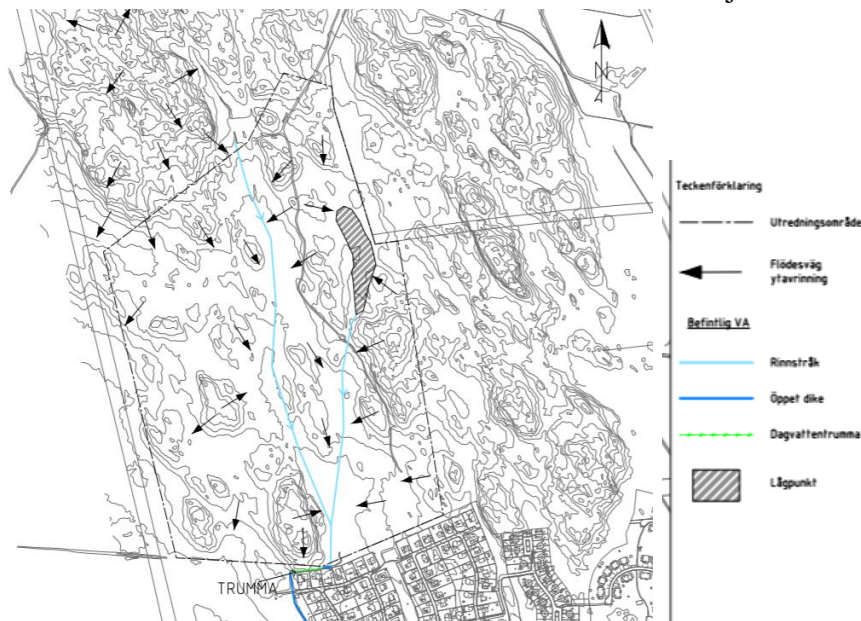
2.6.1 Vatten- och avlopp

Planförslag:

Området ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. VA-huvudmannen anvisar anslutningspunkt för respektive fastighet och avgifter följer de av kommunen beslutade taxa. Förslagsvis dras nätet i/vid Björnängsvägens förlängning och anslutningspunkten placeras precis utanför verksamhetsområdet.

2.6.2 Dagvatten

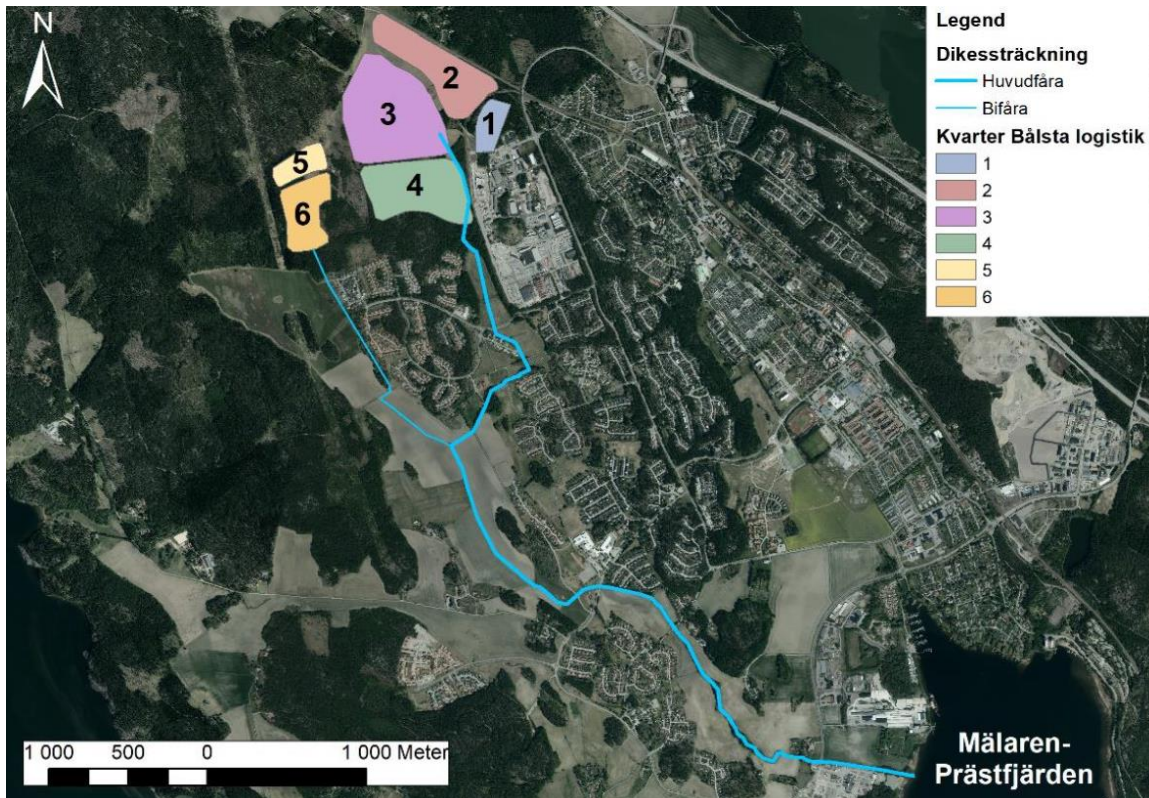
Planområdet utgörs av ett avrinningsområde. Dagvatten från den största delen av området avrinner söderut. Eftersom det inte finns några hårdgjorda ytor inom planområdet tas mycket av dagvattnet upp av växter eller infiltreras ner i marken och det uppkommer därför inga stora flöden vid normala regn. Det finns även två huvudstråk som går igenom planområdet där dagvatten avrinner söderut. Dagvattnet avrinner till ett dike som är beläget söder om planområdet och som leder vattnet vidare till Mälaren-Prästfjärden.



Dagvattnets avrinning före exploatering (Dagvattenutredning, Norconsult 2020)

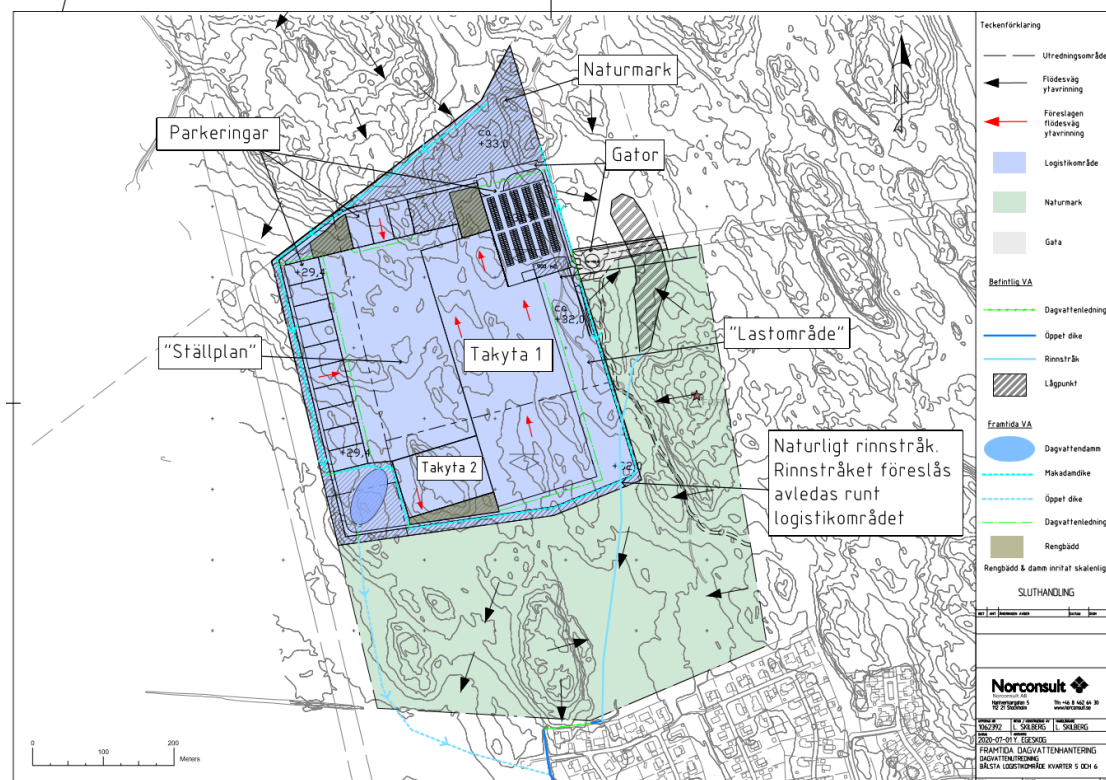
Planförslag:

Exploatering av planområdet innebär att marken hårdgörs och därmed att flödena samt föroreningshalterna inom planområdet ökar. I enlighet med Håbo kommuns dagvattenpolicy föreslås framtida dagvattenhantering efterlikna den befintliga i största möjliga mån.



Karta illustrerar områdets avrinning mot recipienten.

En genomsläpplig beläggning kan fånga upp en del partiklar och partikelbundna föroreningar. Materialet i beläggningen har en stor betydelse på reningseffekten. Ett grövre material har en större infiltrationsförmåga men däremot en mindre reningseffekt än hos ett finare material.



Skiss över hur dagvattensituationen föreslås att lösas. Dagvattendammen ska ha kapacitet och de tekniska lösningar som krävs för att rena vattnet från föroreningar.

En dagvattenutredning har tagits fram av Norconsult AB och har utgått från olika alternativ på hårdgöringsgrader (70%, 80%, 90%) för att få en bild av vad som krävs för att uppnå de kraven som ställs. Utredningen får betraktas som en överslagsuträkning då området som avses exploateras (kvartersmark, ”delområde 1” i utredningen) krympt med ca 30000 m² sedan utredningen togs fram. Ett kompletterande PM till dagvattenutredningen togs sedan fram av samma konsult. Syftet med denna var att mera i detalj studera hur man med hjälp av regnbäddar o dyl kan säkerställa en mer robust lösning samt att absolut säkerställa att föroreningar kan renas på plats och inte spridas från området.

Delområde 1, kvartersmark

En damm föreslås att anläggas i delområdets västra del. Dagvatten från logistikområdet föreslås avledas till dammen via dagvattenledningar samt ett öppet dike. Dammen föreslås inkludera ett eller flera våtmarkspartier för att uppnå en ökad reningseffekt. Då planbestämmelserna reglerar andel hårdgjord yta till maximalt 80% behöver dammen hålla ett medeldjup av 1,5 m. Dammens area behöver vara minst 4000 m². Dagvattenutredningen slår fast att fördröjningskravet uppnås men att svårigheter att nå godkänd föroreningskoncentration för fosfor föreligger. Då andel verksamhetsmark minskat sedan utredningen togs fram är kommunens bedömning att kraven nu kommer uppnås. MKN för recepiënten kommer därför inte att påverkas negativt. Denna bedömning får även stöd i Miljökonsekvensbeskrivningen (s 3).

En exakt dagvattenlösning tas fram i samband med projektering av området men ska följa plankartan, dagvattenutredningen för detaljplanen samt kommunens dagvattenpolicy. Dessutom krävs vid projekteringen att oljeavskiljare och andra åtgärder för att skydda mot utsläpp vid olyckor utplaceras strategiskt. Inga utsläpp får riskera att föroreningar sprids utanför kvartersmark. Transporter av farligt gods skall inte förekomma inom planområdet.

Delområde 2, naturmark

Inom naturmarken föreslås ingen förändring, dagens situation kvarstår förutom att ett dike anläggs från kvartersmarkens dagvattendamm till kopplingspunkt söder om planområdet.

2.6.3 Markavvattning

I Uppsala län råder markavvattningsförbud. Anläggande av diken kräver dispens och tillstånd som söks hos Länsstyrelsen.

2.6.4 Översvämningsrisk

Området riskerar inte att översvämmas.

2.6.5 El-, tele- och datanät

Området är i dagsläget inte försörjt med el. Elnätet inom hela det planerade verksamhetsområdet kommer troligen att byggas ut från öster. Telekablar och bredbandsnät kommer att dras fram i området, placering för dessa kommer i ett senare skede när

verksamhet är känd.

2.6.6 El- och värmeenergi

För val av uppvärmningssätt ger Håbo kommuns energi- och klimatstrategi Fossilbränslefri kommun 2050 riktlinjer. I första hand ska fjärrvärmenätet nyttjas, men där det inte är möjligt eller kostnadseffektivt att ansluta ska förnybara energikällor nyttjas. Alternativa uppvärmningssätt kan vara med jord-, berg- eller sjövärmepump.

2.6.7 Avfallshantering

Håbo kommun strävar ständigt efter en allt mer miljömässigt hållbar avfallshantering. Fem långsiktiga mål är uppsatta att:

- Reducera mängden skadliga ämnen i avfallet
- Öka materialåteranvändning och materialåtervinning
- Utnyttja energiinnehållet i osorterat brännbart hushållsavfall
- Minimera mängden deponerat avfall från kommunen
- Öka informationen till kommuninvånarna

Planförslag:

Verksamheterna ska ta hand om sitt avfall enligt Håbo kommuns mål. Precis intill planområdet, i det befintliga verksamhetsområdet, finns en större återvinningscentral. På Håbo kommuns hemsida under habo.se/avfall där tekniska krav och anvisningar framgår som reglerar avfallshanteringen i Håbo kommun.

2.7 Störningar, hälsa och säkerhet

2.7.1 Radon

Kontroll av gammastrålning från berghällar och mark inom området har utförts inom ramen för den geotekniska utredningen. De utförda mätningarna visar att marken inom undersökningsområdet innehåller låga till normala radonhalter. Marken klassificeras således generellt som normalradonmark. Inför framtida byggnationer inom området bör dock radonhalten undersökas för respektive objekt eftersom stora lokala variationer kan förekomma. Ny byggelse ska utföras radonsäkert i de fall det visar sig vara aktuellt efter genomförd radonundersökning.

2.7.2 Förorenad mark

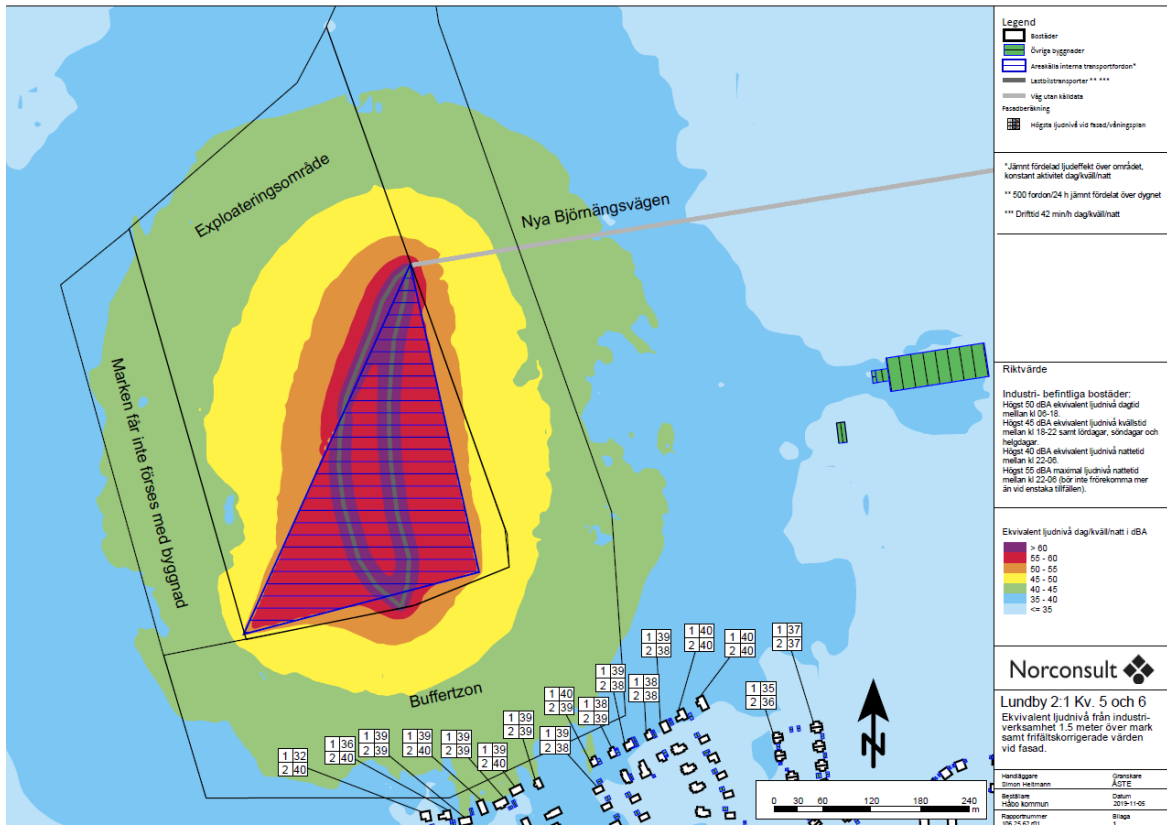
Någon förorenad mark finns ej inom planområdet

2.7.3 Buller och vibrationer

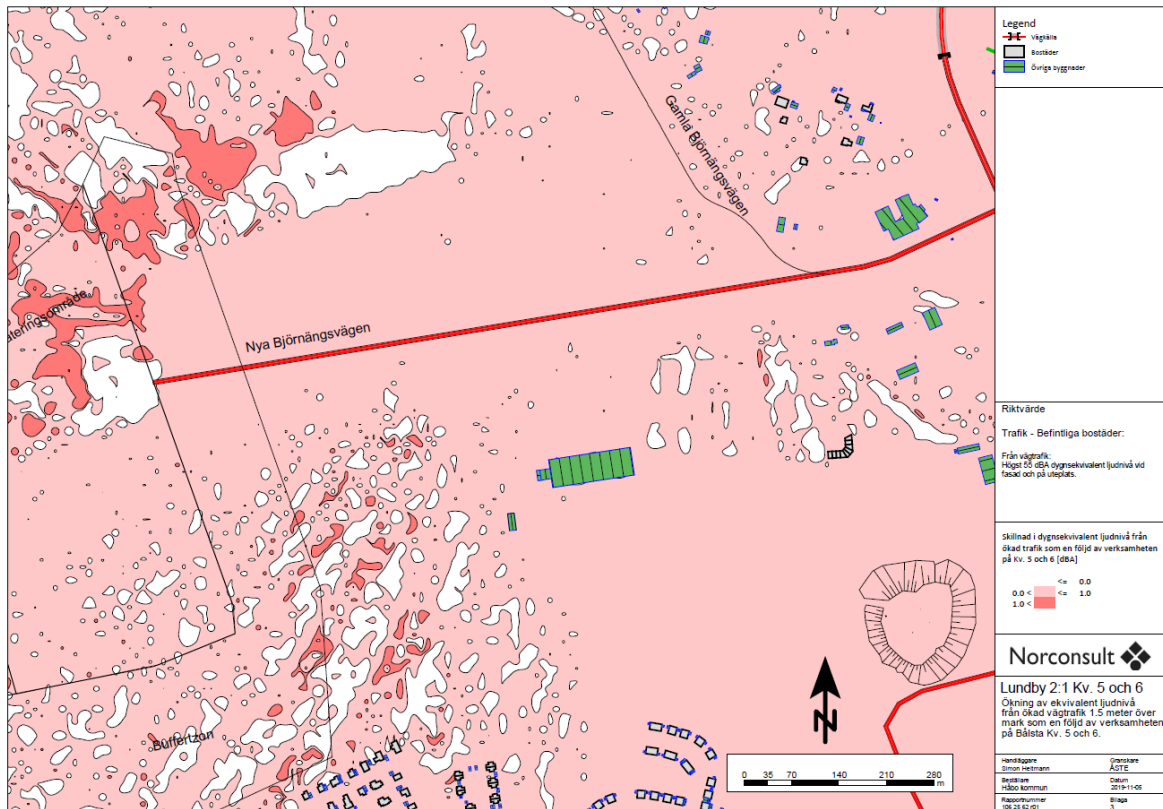
Planområdet har goda förutsättningar för att kunna bedriva Logistikändamål ur ett bullerperspektiv då inga bostäder ligger inom en 300-meterszon samt närheten till motorväg och järnväg. En bullerutredning har under 2019 tagits fram av Norconsult AB som bekräftar den bilden.

Planförslag:

Den bullergenererande verksamheten förväntas bestå av transporter till och från området samt en viss ökning av trafiken på Björnängsvägen som an knyter till området. Detta har i bullerutredningen resulterats i en modell där man utgår från ett "worst-case scenario". Där har angivits två typer av bullerkällor; en linjekälla för 500 lastbilstransporter per dag med en transporttid på 2x2 minuter till och från en avlastningsplats placerad så nära närliggande bostäder som möjligt och en källa där olika antal hjullastare testats vara aktiva samtidigt över ett specifikt område.



Industribuller i enlighet med scenariot i bullerutredningen



Buller genererat av den ökning av antalet fordonrörelser som planförslaget medför

2.7.4 Luftkvalitet

Befintligt verksamhetsområde öster om planområdet innehåller både större och mindre verksamheter som kan påverka luftkvaliteten lokalt i perioder. Uppmätta värden på luftföroreningar (partiklar och kväveoxid) som SLB-analys tagit fram på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund visar inte på några överskridande av miljökvalitetsnormer för luft (SLB, 2019).

Planförslag:

Luftkvaliteten kommer försämrats i området pga ökade transporter. Ökningen bedöms inte som så kraftig att det medför några större konsekvenser. Utsläppen från den ökade trafiken till och från området bedöms inte överskrida miljökvalitetsnormerna för luft. För att överskrida miljökvalitetsnormer för luft krävs det generellt stora mängder trafik och slutna gatorum, vilket inte är någon risk här. Bedömning baseras även på att verksamheter samlas på samma ställe i utkanten av samhället. Detta bidrar till att luftföroreningar koncentreras till en plats och samlas utanför tätorten där många människor lever och rör sig. Att betyget begränsas till ”små” är på grund av att verksamheten kommer vara i närheten av bostäder och en stor förskola (Miljökonsekvensbeskrivning s 19). Det ska dock påpekas att detta planförslag är beläget längre bort från bostäder och nämnda förskola än det befintliga verksamhetsområdet samt det framtida kv 4. Då kv 4 är större, närmare samt tillåter industriell verksamhet bör detta planförslag vara av betydligt mindre risk vad beträffar eventuella luftföroreningar.

2.7.5 Kraftledning

Planförslag:

Precis väster om planområdet finns en kraftledning för starkström tillhörande det nationella stornätet. Enligt gällande riktlinjer skall 130 m från närmaste ledning hållas bebyggelsefritt. Planförslaget är utformat med hänsyn till detta. Elkraft till området föreslås läggas i Björnängsvägen.

2.7.6 Trygghet

Planförslag:

En utbyggd infrastruktur av gång- och cykelvägar inom planerat verksamhetsområde samt i angränsande områden bidrar till att skapa en trygg trafikmiljö för oskyddade trafikanter. Med förlängningen av Björnängsvägen som sker inom kv.3 är det viktigt att säkerställa att det blir en trygg och säker övergång över järnvägen. Som nämnts anläggs också gång- och cykelväg i nord-sydlig riktning från Skörby.

2.7.7 Skydd mot olyckor

Planförslag:

Generellt sker en översyn av den föreslagna byggnationens skyddssituation vid projekteringsskedet. En fråga som uppstått under planeringen är hur vattenkvaliteten nedströms området kan säkerställas vid olyckor. Som tidigare nämnts kommer allt dagvatten avledas mot damm med reningssteg. Vid strategiska platser installeras oljeavskiljare. Exploatorer uppger att man ska använda en lösning med sk Lamellavskiljare.

3. GENOMFÖRANDE

3.1 Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan och bygglagen (2010:900)

3.1.2 Tidplan

Tidplanen är preliminär.

Samråd: December 2019- Januari 2020

Granskning: Juli-Augusti 2020

Antagande: November 2020

3.1.3 Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år.

Genomförandet av detaljplanen börjar när planen vunnit laga kraft. Planområdet beräknas vara helt färdigställt inom tio år. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

3.2 Ansvarsfördelning

Planbeskrivningens redovisning av hur planen är avsedd att genomföras ska bland annat innehålla de ekonomiska, tekniska och organisatoriska åtgärder som måste till för att genomföra detaljplanen på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Det kan till exempel handla om ansvarsfördelningen mellan kommun och exploatör samt övriga iblandade i detaljplanens genomförande. Det ska även framgå om kommunen avser att ingå i exploateringsavtal eller genomföra markanvisningar.

Håbo kommun ansvarar för utbyggnad av allmänna platser och vatten- och avloppsledningar.

Exploatören/fastighetsägaren ansvarar för anläggnings- och byggnadsarbeten inom kvartersmark.

E-on ansvarar för utbyggnad av el- och fjärrvärmenät.

Övriga nätägare (bredband, tele) ansvarar för utbyggnad av sina ledningar inom planområdet.

3.2.2 Huvudmannaskap

Detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad, drift och skötsel av allmänna platser som exempelvis gator och naturmark (i den mån skötsel krävs) samt vatten- och avloppsledningar.

3.3 AVTAL

3.3.2 Markanvisningsavtal

Markanvisningsavtal är skrivet med NSF IV Advisory partners AB, dotterbolag till NREP Logicens. Markanvisning innebär en ensamrätt för exploitören att slutförhandla med kommunen om exploatering och förvärv av området. Området gäller 24,3 ha och exploitören betalar 200 000 kr till kommunen för markanvisningen. Köpeskilling är 639 kr/kvm enligt index maj 2019. Avtalet är giltigt i 36 mån och kan förlängas 12 mån i taget.

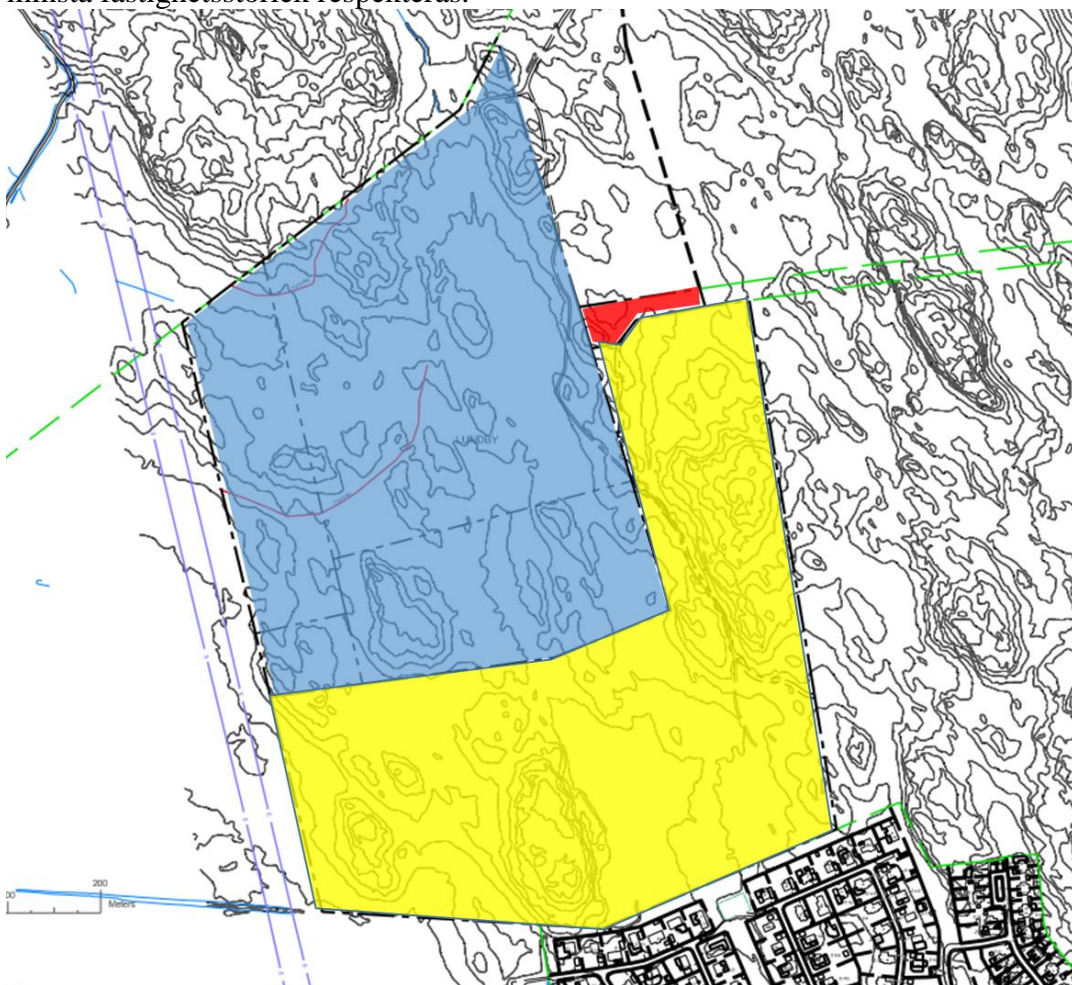
Anslutningsavgifter betalas av köpare. Exploatören förbinder sig att hålla sig till Håbo kommuns miljöpolicy. Avtalet godkändes i Kommunstyrelsen 2019-10-21 §218.

3.3.3 Konsekvenser av organisatoriska åtgärder

Detaljplanen antas av Kommunfullmäktige. Detta förutsätter att Exploateringsavtalen mellan kommun och fastighetsägare är påskrivna.

3.4 Fastighetsrättsliga frågor

Det område som i detaljplanen utgörs av [J1] Lager och logistik skall primärt utgöras av en fastighet. Skulle det i framtiden finnas önskemål om att dela denna skall bestämmelse om minsta fastighetsstorlek respekteras.



Blått område avyttras i enlighet med markanvisningsavtal och gult och rött område fortsätter tillhöra Håbo kommun.

Fastighet	Ändamål	Åtgärd	Antal m2 (ca)	Kartmarkering
Lundby 2:1	Kvartersmark J ₁	Ny fastighet bildas	221000	Blå
Lundby 2:1	Allmän plats GATA	Mark överförs till Brunna 1:9	4000	Röd
Lundby 2:1	Allmän plats NATUR	Ingen	204000	Gul

Gatumarken överförs till Brunna 1:9 som är den kommunala fastigheten för gatumark i området.

3.4.1 Markägoförhållanden

Planområdet omfattar endast del av fastigheten Lundby 2:1 som ägs av Håbo kommun

3.5.2 Rättigheter

Några rättigheter finns ej noterade för den mark som avses exploateras. Rättigheter finns och fler kommer uppstå i allmän platsmark.

3.5.3 Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om fastighetsbildning efter att planen vunnit laga kraft och köpekontrakt ingåtts. Exploatören bekostar samtliga förrättningskostnader.

3.6 Ekonomiska frågor

I huvudsak bekostas detaljplanearbetet med samtliga utredningar och MKB av kommunen. Intäkterna består dels i avgiften för markanvisning samt till största del när kvartersmarken avyttras. Överenskommet pris för denna är 639 kr / kvm.

3.6.1 Utbyggnad av allmänna platser

Björnängsvägens förlängning [GATA] genomförs och bekostas av kommunen. I område betecknat [NATUR] kommer en gång- och cykelväg anläggas. Den bekostas delvis av Håbo kommun samt av Benders AB i enlighet med ett tidigare genomförandeavtal. Detta i samband med att ett befintligt stråk hamnar inom område som Benders har för avsikt att exploatera.

3.6.2 Kostnader fastighetsbildning

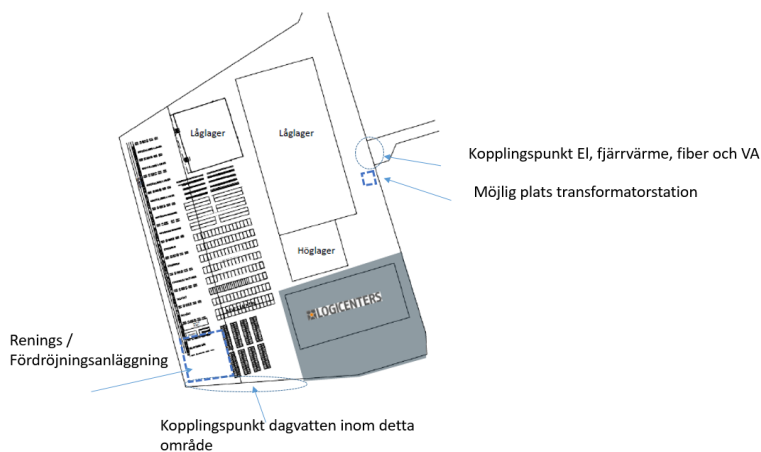
Förrättningskostnader bekostas av exploatör.

3.6.3 Gatukostnadsavgifter

Kommunen bekostar utbyggnad av Björnängsvägen inom planområdet. Denna skall vara färdigställd senast 10 månader efter planen vunnit laga kraft.

3.6.4 Anslutningar

Samtliga anslutningsavgifter bekostas av exploatör. Det preliminära förslaget för tekniska anslutningar är att det sker via Björnängsvägens anslutning.



3.6.5 Bygglovavgifter

Samtliga bygglovavgifter och liknande bekostas av exploitör.

3.6.6 Kostnader för framtida drift

Underhåll av de allmänna platserna ryms inom kommunens budget.

3.7 Tekniska frågor

3.7.3 Tekniska utredningar

Eventuella kompletterande tekniska undersökningar skall ombesörjas och bekostas av byggherren.

3.7.4 Prövningar och tillstånd

Ingrepp/borttagande av fornlämning kräver tillstånd av Länsstyrelsen.

4. KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAG

4.1 Behovsbedömning

Enligt svensk lag ska konsekvenserna av en detaljplan beskrivas i en miljökonsekvensbeskrivning när de kan leda till betydande påverkan på miljön (4 kap 34 § plan- och bygglagen). Miljökonsekvensbeskrivningen används för att få en helhetsbild av den påverkan en detaljplan kan få på miljön, människors hälsa och hushållningen av resurser. En behovsbedömning syftar till att bedöma om det finns behov av att en detaljplan ska miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. En behovsbedömning av detaljplanen har gjorts av Håbo kommun 2019. Slutsatsen av denna är att en miljökonsekvensbeskrivning ska göras.

Ett samråd om miljökonsekvensbeskrivningens avgränsningar hölls i augusti 2020. Länsstyrelsen ansåg att frågan om alternativ lokalisering och utformning var bristfälligt belysta samt att planens kumulativa effekter borde studeras närmare. Vidare ansåg de att en ny naturvärdesinventering bör göras.

En uppdaterad miljökonsekvensbeskrivning färdigställdes i oktober 2020 och ingår som handling i det detaljplaneförslag som antas av Kommunfullmäktige.

4.2 Alternativ

Nollalternativet beskriver detaljplaneområdets sannolika utveckling om detaljplanen inte genomförs. Antagandet som görs är att nuvarande markanvändning fortsätter. Området består av produktionsskog och avverkas i enlighet med gällande skogsvårdslagstiftning. Pågående verksamhet med uttag av grus och masshantering i planområdets nordöstra del fortsätter att bedrivs tills tillståndet löper ut och området efterbehandlas. Erforderliga väganslutningar och trafikering för pågående markanvändning fortsätter. Övriga områden av Björnbrö verksamhetsområde antas genomföras i enlighet med planprogrammet.

Planerad verksamhet vid Bålsta kvarter 5 och 6 är i enlighet med kommunens intentioner (FÖP 2010 för Bålsta tätort) att skapa verksamhetsområden med goda logistikförutsättningar i goda lägen. I samma avsnitt framgår också att ett planprogram för Björnbrö verksamhetsområde ligger till grund för vald lokalisering av lager och logistikverksamheten vid kvarter 5 och 6. Området pekas ut som attraktivt och lämpligt för lager- och logistikverksamheter med tanke på dess lokalisering och närhet till Mälarbanans industrispår och E18 vilket underlättar omlastning mellan olika transportsätt. Det möjliggör även en utökad användning av industrispåret, vilket är ett miljövänligt alternativ till lastbilstransporter. En direkt spåranslutning till området för kvarter 5 och 6 är inte planerad i dagsläget men är en möjlig lösning i framtiden. Närheten till befintlig järnväg möjliggör även korta vägtransporter om omlastningspunkter realiserar i direkt anslutning till befintligt industrispår. Genom att kvarter 5 och 6 är lokaliserad och planerad som en integrerad del av Bålsta tätort så medför läget inga hinder för skapandet av goda och attraktiva kommunikationer med kollektivtrafiken till och från arbetsplatserna.

4.3 Kumulativa effekter

Detaljplanen ingår som tidigare redovisats i ett större planprogram där det ingår ett flertal detaljplaner som kan komma att påverka varandra vad gäller miljöpåverkan. I många fall kan positiva miljöeffekter uppnås både under anläggning och driftskedet t.ex genom materialåteranvändning i anläggningsskedet och förutsättningarna för en miljöeffektiv kollektivtrafik ökar under driftskedet. Ackumulerade negativa miljöeffekter från flera detaljplaner kan också uppkomma som sammantaget kan vara större än de som kunnat förutses.

Kumulativa effekter kommer att uppstå på områdets natur och rekreationsvärden som helhet när fler detaljplaner genomförs i området. Hur stor effekterna blir beror av utfallet av vidtagna kompensationsåtgärder. När det gäller utsläpp till luft så föreligger en del osäkerheter i bedömningen av planförslaget. Det går i dagsläget inte att bedöma om planerade verksamheter kommer att ge upphov till utsläpp till luft. Det är även svårt att uppskatta den ökade trafikmängden och hur trafikens utsläpp kommer att påverka luftkvaliteten i området.

4.4 Miljökonsekvenser

Förslaget till detaljplan är förenligt med miljöbalkens (MB) 3 kapitel som gäller lämplig användning av mark och vattenområden samt 5 kapitel som gäller miljökvalitetsnormer för utomhusluft, omgivningsbuller och vattenförekomster. Något riksintresse enligt 4 kapitel berörs inte.

En av de viktigaste slutsatserna är att genomförandet av planen inte bedöms innebära någon försämring av någon av de miljökvalitetsnormer som miljökonsekvensbeskrivningen undersökt.

Miljöaspekt	Miljökonsekvens	Motivering
Geologiska förhållanden	Små negativa konsekvenser	Risk för sättningar, förändrade vattenflöden till följd av avverkning av skog och ändring av markanvändning.
Grund- och ytvatten	Varken positiva eller negativa konsekvenser	Avverkning av skog samt uppfyllnad av låglänta områden kan påverka markvattensituationen i området. Planförslaget anses inte påverka grundvattnet i området, med förutsättning att dagvattenhanteringen sker tillfredsställande.
Dagvatten	Varken positiva eller negativa konsekvenser	Framtida föroreningshalter beräknas ligga under gällande riktvärden enligt Häbo kommuns dagvattenpolicy om reningsåtgärder vidtas. Däremot blir det en ökad hårdgjord yta, minskad naturmark, något ökade föroreningsmängder.
Luft	Små positiva konsekvenser	Utsläppen från trafiken bedöms inte överskrida miljö kvalitetsnormer för luft. Verksamheter samlas på ett ställe utanför samhället, vilket leder till bättre luftkvalitet i de områden där människor bor och rör sig.
Naturmiljö och Rekreativmiljö	Måttliga negativa konsekvenser	Stora förändringar på naturmiljön i området, en hel del skog avverkas och ersätts med verksamhet och plana ytor. Vissa områden med <i>visst naturvärde</i> kommer att tas bort vilket ger en förlust av den särskilda biotopen. Områden med <i>påtagligt naturvärde</i> kommer att bevaras. Naturmark bevaras intill bostadsområdet Skörby för att till viss del bevara befintlig rekreativmiljö.
Kulturmiljö	Måttliga negativa konsekvenser	Ett antal kulturhistoriska lämningar kommer att behöva tas bort. Detta kräver samråd med och eventuellt tillstånd av länsstyrelsen.
Buller	Små negativa konsekvenser	Planerad verksamhet kommer leda till ökat buller i närområdet. Inga riktvärden bedöms överskridas och de ökade ljudnivåerna anses vara av mindre karaktär jämfört med nollalternativet.

Sammanställning av detaljplanens konsekvenser (MKB – Projektengagemang 2020).

Den samlade bedömningen är att genomförande av detaljplanen på given lokalisering kan genomföras med relativt små negativa miljökonsekvenser förutsatt att planbestämmelser efterlevs och att riktvärden vad gäller miljö och hälsa följs upp. För en närmare jämförelse med ett alternativ bör miljökonsekvensbeskrivningen läsas i sin helhet.

Detaljplaneområdet gränsar till bostadsområdet Skörby. Mellan bostadsområdet och verksamhetsområdet för lager och logistik planläggs ett cirka 300 meter brett område med naturmark (avstånd utökat maj 2020). Syftet med naturområdet är att bibehålla och utveckla områdets befintliga förutsättningar och biologisk mångfald för ekosystemtjänster som exempelvis klimatreglering och rekreativvärden. Naturområdet kommer därmed exempelvis att fungera som ett störningsskydd mellan verksamhetsområdet och bostäder samt som en resurs för rekreation och friluftslivet samt växter och djur.

Närheten till befintlig järnväg möjliggör även korta vägtransporter om omlastningspunkter realiseras i direkt anslutning till befintligt industrispår. Genom att kvarter 5 och 6 är lokaliserad och planerad som en integrerad del av Bålsta tätort så medför läget inga hinder för skapandet av goda och attraktiva kommunikationer med kollektivtrafiken till och från arbetsplatserna.

Detaljplanen utgör en del av ett större verksamhetsområde, vilket är positivt då trafik, buller och andra effekter av exploateringen samlas på ett ställe. Med en samlad företagspark skapas även möjlighet för effektivisering och optimering av verksamheterna, gällande dess avfall, uppvärmning, energi- och resursanvändning. Det förväntas även ge övergripande positiva konsekvenser på trafik och luftkvalitet. Luftföroreningar koncentreras till en plats och samlas utanför tätorten där många människor lever och rör sig.

För att säkerställa att detaljplanens negativa aspekter minimeras listas miljökonsekvensbeskrivningen en rad förslag till uppföljning. Planområdets naturvärden och rekreationsvärden som avses bibehållas och utvecklas genom hyggesfri skogsskötsel inom detaljplanen naturområde bör följas upp. Detta för att bland annat erhålla kunskap till framtida planer avseende åtgärdens effektivitet i förhållande till syftet med åtgärden. Åtgärden kan delvis betraktas som en kompensationsåtgärd (förebygger avverkning) för de natur- och rekreationsvärden som går förlorade genom etablering av lager och logistikverksamheten. Skadelindringshierarkin bör följas för att i största möjliga mån undvika eller begränsa skada på natur och landskap vid genomförandet av ytterligare detaljplaner i området. Detta för att begränsa negativa kumulativa effekter. När naturvärden och rekreativa värden ändå behöver tas bort är det viktigt att kompensation utförs. Kompensation kan göras genom att beakta ekologiska kompensationsåtgärder eller att utforma nya typer av rekreationsmöjligheter. Det bör utvärderas och följas upp hur masshanteringen under anläggningskedena hanterats i och mellan detaljplanerna. Området är kuperat och massbalans bör eftersträvas. Lokal återanvändning, minskar behovet av transporter samt risk för onödig deponering och skapandet av avfall.

Det rekommenderas att undersöka hur verksamheterna som kommer att ingå i Björnbrö kan samverka gällande energi, uppvärmning, avfall och resurser. En effektiv resurshantering och att se helheten i verksamhetsområdet är viktigt för att minimera onödig miljö- och klimatbelastning och att främja en hållbar utveckling. Det kan följas upp hur områdets hydrologi utvecklas, särskilt när det gäller påverkan på hydrologin genom avvattningsåtgärder. De naturvärden som särskilt utpekats i området är i hög grad kopplade till sumpskogar vilka tillika är känslig för påverkan på grund av avverkning och körning med arbetsmaskiner. Den ackumulerande påverkan av luftföroreningar när hela Björnbrö verksamhetsområde byggs ut bör följas upp. Särskilt då det förekommer en del bostäder och en förskola i området som kan påverkas negativt av ökade luftföroreningar. För att säkerställa att dagvattnet från planområdet inte uppnår några höga halter av föroreningar bör mätningar göras.

Bålsta i Oktober 2020
Håbo kommun

Anna Atterlöf
Tf. Plan- och exploateringschef

David Höjertz
Planarkitekt