



HÅBO
KOMMUN

UTÖKAT FÖRFARANDE
PBL 2010:900
KS2020/289
DPL 442
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

KVARTER 2, LOGISTIK BÅLSTA

del av fastigheten Lundby 2:1, Bålsta 1:614, Bålsta 3:356

Håbo kommun, Uppsala län

PLANBESKRIVNING



Fotomontage som illustrerar hur byggnaderna kan påverka landskapsbilden

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 prøvotid 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
- Planbeskrivning
- Behovsbedömning
- Miljökonsekvensbeskrivning

Övriga handlingar

- Geoteknisk undersökning – Sweco – 2013
- Bullerutredning – Projektengagemang AB - 2021
- Arkeologisk utredning - Kulturmiljövård Mälardalen - 2011
- Naturvärdesinventering - Calluna AB – 2012 (uppdaterad 2020 av Håbo kommun)
- Dagvattenutredning – Projektengagemang AB – 2021
- Miljöteknisk markundersökning – Sweco – 2013
- Miljöteknisk markundersökning – Projektengagemang AB – 2021
- Fastighetsförteckning

Medverkande

Planhandlingarna har upprättats av tjänstemän inom Håbo kommun. För de utredningar som ligger till grund till detaljplanen har Calluna AB, Sweco, Projektengagemang AB och Kulturmiljövård Mälardalen medverkat.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	PLANBESKRIVNING	6
1.1	<i>Planens syfte och huvuddrag</i>	6
1.2	<i>Genomförandetid.....</i>	6
1.3	<i>Tidigare ställningstagande.....</i>	7
1.3.1	Kommunens vision – Vårt framtida Håbo	7
1.3.2	Översiktsplan.....	7
1.3.3	Miljöstrategi	8
1.3.4	Planprogram.....	8
1.3.5	Gällande detaljplaner	9
1.3.6	Kommunala beslut i övrigt	10
1.3.7	Vattenskyddsområde	10
2.	FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG	11
2.1	<i>Bakgrund.....</i>	11
2.2	<i>Plandata.....</i>	11
2.2.1	Planområde	12
2.2.2	Riksintressen	12
2.2.3	Strandskydd.....	12
2.2.4	Fornlämningar	12
2.3	<i>Natur.....</i>	13
2.3.1	Naturvärden	13
2.3.2	Geotekniska förhållanden	16
2.3.3	Risk för skred/höga vattenstånd	17
2.3.4	Grund- och ytvatten	17
2.3.5	Recipient.....	18
2.4	<i>Bebyggelse</i>	18
2.4.1	Placering och utformning	20
2.4.2	Landskapsbild	20
2.4.3	Tillgänglighet	21
2.5	<i>Det offentliga rummet</i>	21
2.5.1	Gatustruktur	21
2.5.2	Mötesplatser, lek och rekreation	21
2.5.3	Trafikflöden och prognos	22
2.5.4	Kollektivtrafik	23

2.5.5	Angöring	23
2.5.6	Parkering	24
2.6	<i>Tekniska frågor</i>	24
2.6.1	Vatten- och avlopp	24
2.6.2	Dagvatten	24
2.6.3	Vattenverksamhet	26
2.6.4	Översvämningsrisk	26
2.6.5	El-, tele- och datanät	26
2.6.6	El- och värmeenergi	26
2.6.7	Avfallshantering	26
2.7	<i>Störningar, hälsa och säkerhet</i>	27
2.7.1	Radon	27
2.7.2	Förorenad mark	27
2.7.3	Buller, vibrationer och ljus	27
2.7.4	Luftkvalitet	30
2.7.5	Trygghet	30
2.7.6	Skydd mot olyckor	30
3.	GENOMFÖRANDE	32
3.1	<i>Planförfarande</i>	32
3.1.1	Tidplan	32
3.1.2	Ansvarsfördelning	32
3.1.3	Huvudmannaskap	32
3.2	<i>AVTAL</i>	33
3.2.1	Markanvisningsavtal	33
3.2.2	Konsekvenser av organisatoriska åtgärder	33
3.3	<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	33
3.3.1	Markägoförhållanden	33
3.3.2	Rättigheter	34
3.3.3	Fastighetsbildning	34
3.4	<i>Ekonomiska frågor</i>	34
3.4.1	Utbyggnad av allmänna platser	34
3.4.2	Kostnader fastighetsbildning	34
3.4.3	Gatukostnadsavgifter	34
3.4.4	Anslutningar	34
3.4.5	Bygglovavgifter	35

3.4.6	Kostnader för framtida drift	35
3.5	<i>Tekniska frågor</i>	35
3.5.1	Tekniska utredningar.....	35
3.5.2	Prövningar och tillstånd	35
4.	KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAG	36
4.1	<i>Behovsbedömning</i>	36
4.2	<i>Alternativ</i>	36
4.3	<i>Kumulativa effekter</i>	37
4.4	<i>Miljökonsekvenser</i>	37

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 Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra etablering av lager- och logistikplaneringar väster om Bålsta tätort, i anslutning till Västerskog verksamhetsområde. Även tekniska anläggningar och ej störande verksamheter tillåts.

Planområdet är ca 27,8 ha stort, varav kvartersmark utgör ca 23,7 ha. Högsta nockhöjd begränsas till 20 m i den västra delen och 17 m i den östra. Fullt utbyggt tillskapar planförslaget ca 110 000 kvm Byggnadsarea. Totalt tillskapas även kommunala gator omfattande 1,5 ha, fullt utbyggt. Förslaget är i enlighet med översiktsplan och detaljplaneprogram och skapar arbetstillfällen och bidrar därför positivt till Håbo kommuns långsiktiga utveckling. Eftersom Håbo idag är en utpendlingskommun är det av stor vikt att balansera detta genom att skapa fler arbetstillfällen i kommunen. Planen möjliggör även teknisk anläggning för värme kombinerat med ett innovationscenter för miljöföretag. Kommunfullmäktige gav 2019 förvaltningen i uppdrag att utreda en etablering av en sådan anläggning (2019/250).).

1.2 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.

1.3 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.

1.3.1 Kommunens vision – Vårt framtida Håbo

Håbo kommun antog våren 2014 en vision som reviderades i maj 2022. Syftet med visionen är att vara vägledande för den kommunala verksamheten gällande planering, produktion och bostadsutveckling. 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 Mälär- 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.

1.3.2 Översiktsplan

Kommunens översiktsplan (antagen 2022) 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 även historiskt överens med intentionerna i den tidigare fördjupade översiktsplanen för Bålsta tätort (FÖP) antagen 2010 (upphävd i och med ny översiktsplan antagen 2022). I denna var området Björnbro utpekade som ett verksamhetsområde. Inriktningen i den fördjupade översiktsplanen var att utveckla nya verksamhetsområden så att fler Bålstabor får möjligheten att arbeta i hemkommunen. Detta genom att tillskapa verksamhetsområden med bra skyltflägel utmed E18 och goda logistikförutsättningar.

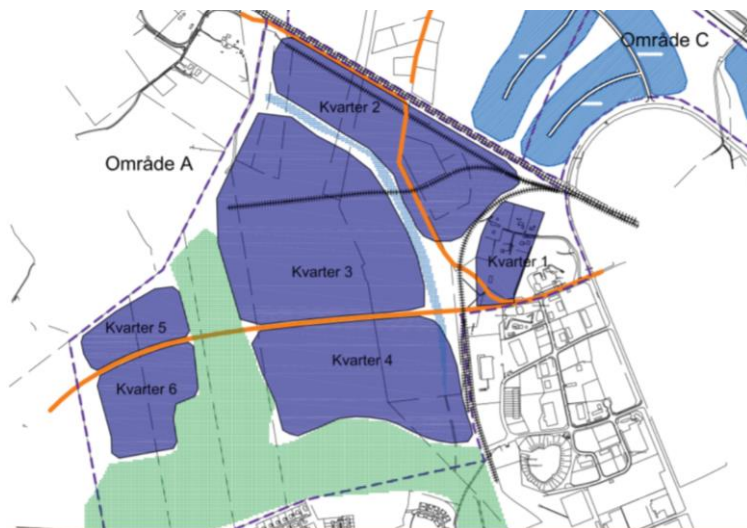
1.3.3 Miljöstrategi

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 miljökvalitetsmålen 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.

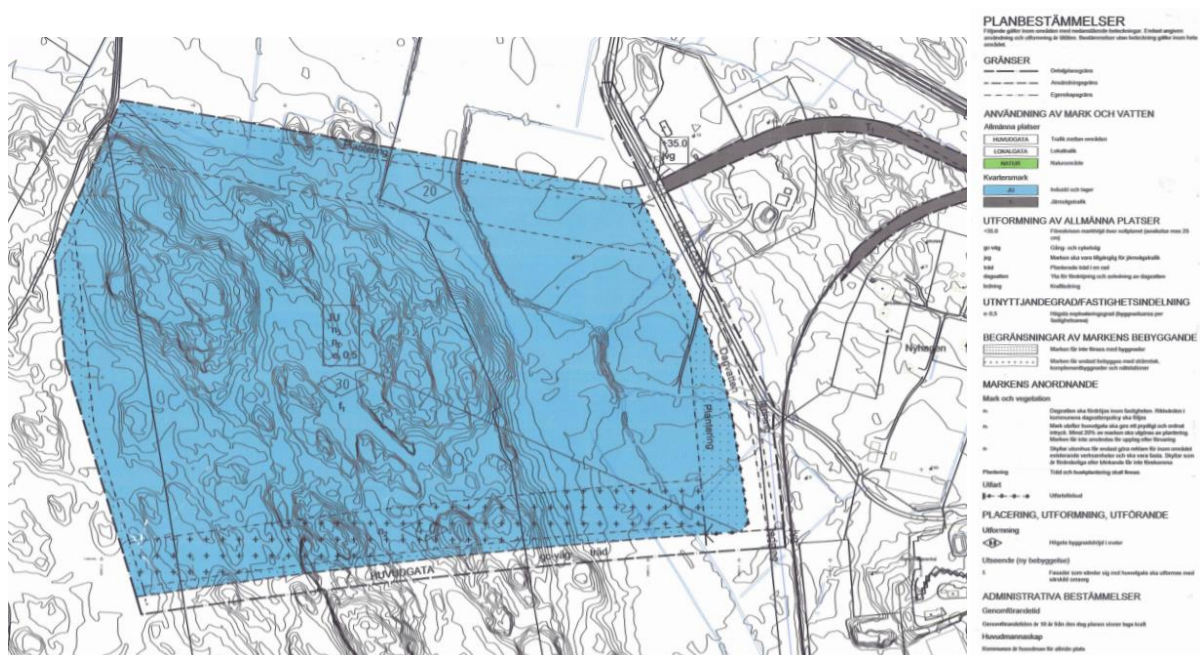
1.3.4 Planprogram

Detaljplanen har föregåtts av ett planprogram som omfattar hela Björnbro 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 Björnbro verksamhetsområde/Logistik Bålsta.

Detta planförslag håller sig i stort till intentionerna i programmet. Den norra delen av Kvarter 3 planlades inte i samband med den detaljplanen utan tas istället med i Kvarter 2. Enligt skissen fanns även tankar på att placera ett stickspår för omlastning parallellt med Mäljarbanan samt vägförbindelse västerut i samma läge. Dessa tankar är inte längre aktuella. Vägen kommer behållas men med samma låga standard som idag och endast avsedd för de sällsynta fall av höga transporter som inte kan passera under Mäljarbanan.



Detaljplan 419, Kvarter nr 3, Logistik Bålsta. Laga kraft 2018, genomförandetid till 2028. Ersätts inte av denna detaljplan i någon del.

Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan 242 att gälla inom planområdet i den nya detaljplanen, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

1.3.6 Kommunala beslut i övrigt

I samband med beslut att ge planuppdrag för denna detaljplan gavs också uppdrag att starta planarbetet för Logistik Bålsta kvarter 5&6.

1.3.7 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.

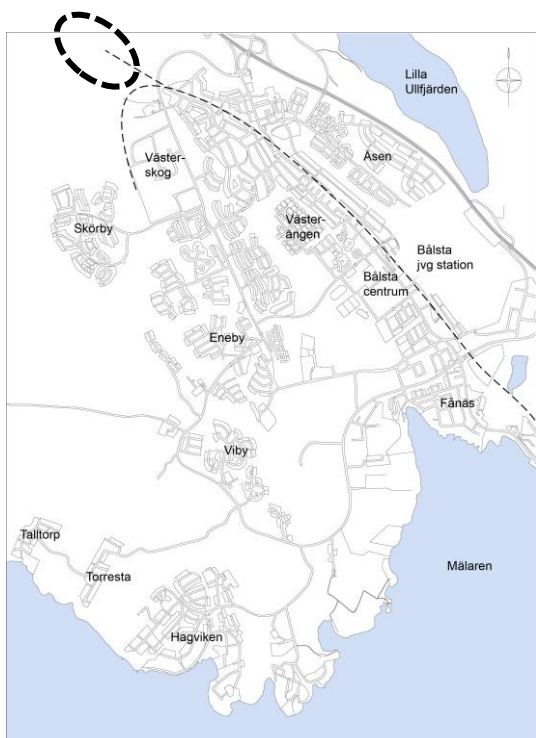
2.1 Bakgrund

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. Området finns utpekade som lämpligt för verksamheter så tidigt som 1972 enligt regionplan. Den fördjupande översiktsplanen från 2010 för Bålsta tätort angav att en viktig inriktning för kommunens planering är att skapa verksamhetsområden med goda logistikförutsättningar. Detta speglas vidare i den gällande översiktsplanen som antogs 2022 och ersatte dåvarande översiktsplan och fördjupade översiktsplaner i kommunen.

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 Mäljarbanan 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 de markanvisningsavtal som tecknats mellan NREP Logicens samt Christer Nöjd AB och Håbo kommun.



Planområdets lokalisering, i nordvästra utkanten av Bålsta tätort

2.2.1 Planområde

Planområdets areal är ca 27,8 ha.

2.2.2 Riksintressen

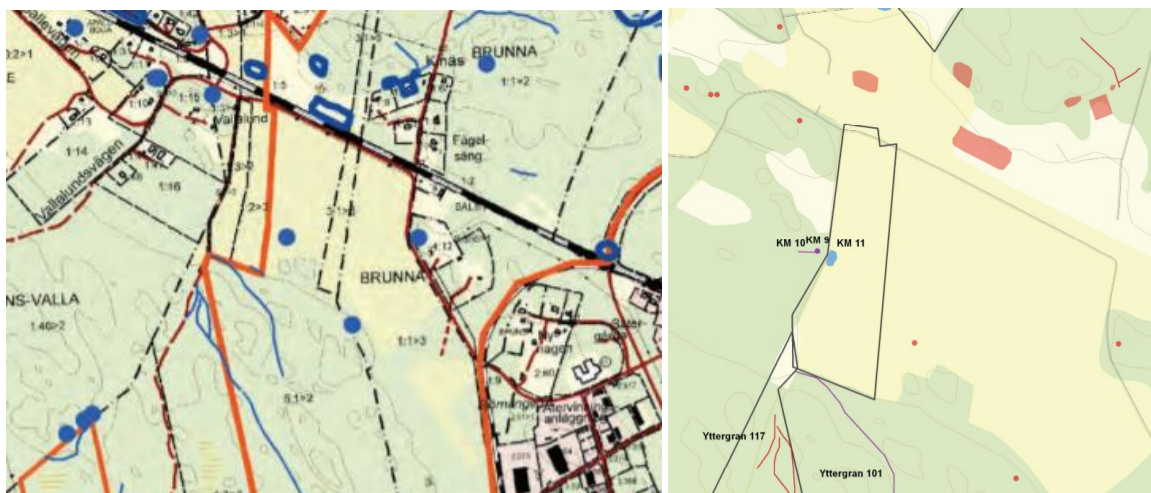
Riksintresset Mäljarbanan angränsar till planområdet. Planförslaget bedöms inte medföra någon negativ påverkan.

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 2010, resp 2012

Inom planområdet finns två konstaterade lämningar:

- Yttergran 115. L1940:5701. Röjningsröse, 8 m i diameter och 1 m hög, av 0,1–1 m stora stenar.
- Yttergran 109. L1940:5736. Husgrund, historisk tid

I planområdets absoluta närhet finns ett potentiellt boplatsläge:

- KM 11. Boplatsläge. Potentiell forn lämning

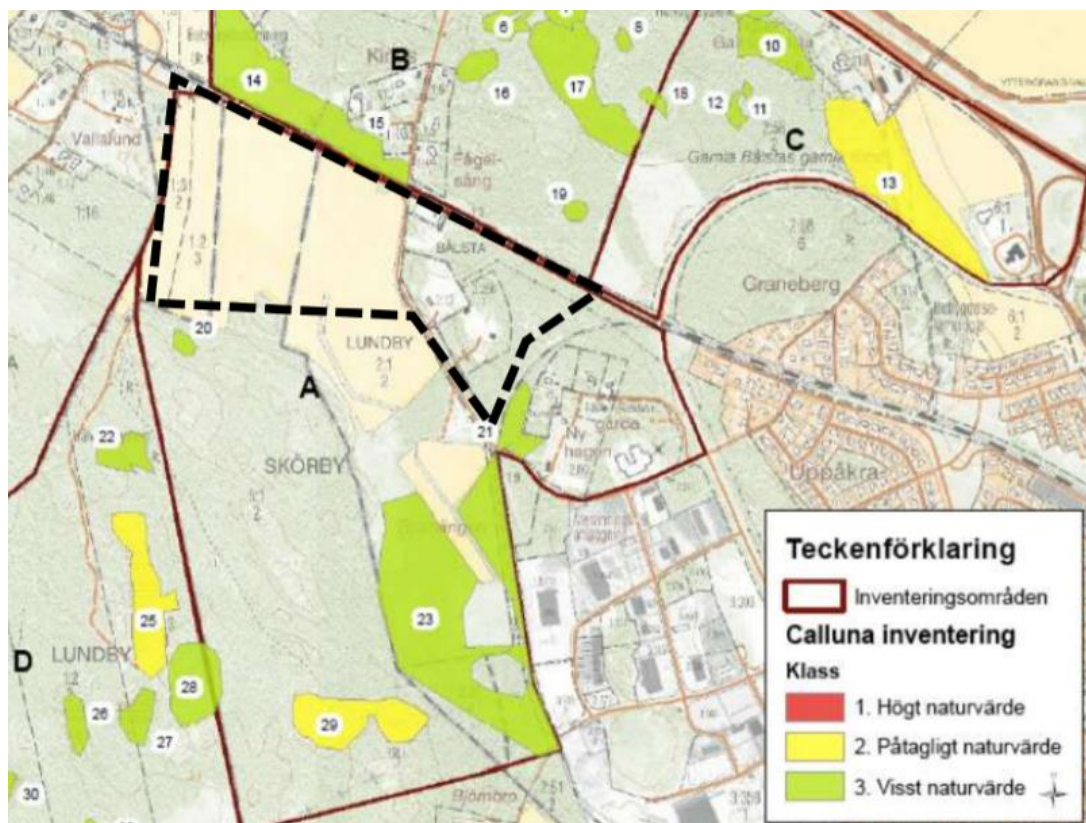
Planförslag:

Yttergran 109 och Yttergran 115 ligger inom gränsen för verksamhetsområdet. Tillstånd för att ta bort fornlämningarna måste sökas hos Länsstyrelsen. 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 söks efter att detaljplanen vunnit laga kraft, innan bygglov ges. KM11 ska bevaras utanför planområdet och får utredas i eventuellt framtida planarbete om denna yta i framtiden bör planläggas. Borttagandet av övrig kulturhistorisk lämning hanteras genom ansökan om dispens från biotopskydd och sker parallellt med planarbetet.

2.3 Natur

2.3.1 Naturvärden

En naturvärdesinventering av området Björnbrö har utförts av Calluna AB. Utredningen har innefattat hela planprogramområdet för Björnbrö verksamhetsområde. Inom planområdet för kvarter 2 återfanns inga områden med naturvärden vid inventeringstillfället. Ingen särskilt skyddsvärd natur eller gröna samband identifierades i närheten till planområdet

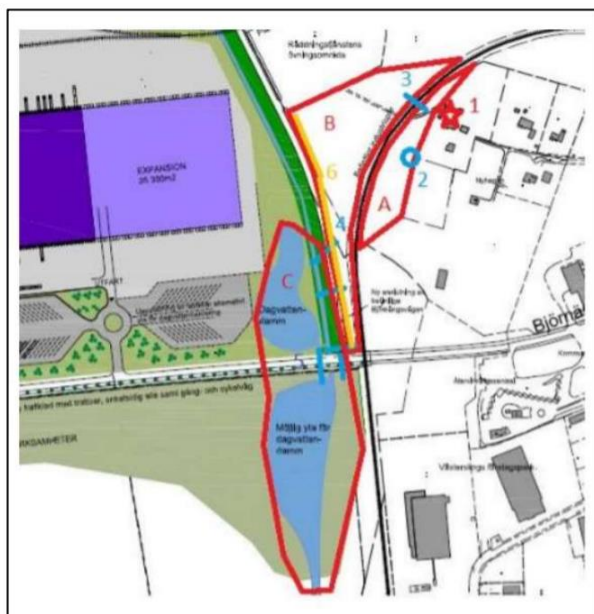


Utdrag ur naturvärdesinventeringen från 2010.

Under arbetet med detaljplanen för Kvarter 3 framkom att underlaget som kommunen fattat beslut om hade bristfälligt underlag med avseende på fridlysta arter. Planen överklagades och Mark- och Miljööverdomstolen upphävde planförslaget. Med anledning av domstolens beslut påbörjade kommunen en ny planprocess, där planens påverkan på större vattensalamander belystes. Samråd hölls med Länsstyrelsen i Uppsala län 2015. Under samrådet framkom även önskemål från länsstyrelsen att klargöra planförhållanden för naturmark som ligger nära

befintligt lekvatten för salamander, och vilka som är kommunens avsikter på längre sikt med denna mark. Kommunen genomförde ett sk. 12:6-samråd där länsstyrelsen fattar beslut om huruvida dispens från artskyddsförordningen är nödvändig eller inte. Samrådsunderlaget beskrev förutsättningarna för salamandrar i lekvattnets närområde samt inom detaljplaneområdet för kvarter 3. I underlaget görs också en beskrivning av de åtgärder som planeras för att förhindra att salamanderpopulationen påverkas negativt. Länsstyrelsen fattade vidare beslut 2015-06-08 om vilka skyddsåtgärder och kompensationsåtgärder som behöver utföras till gagn för större vattensalamander inför exploateringen av kvarter 3. Med vidtagande av åtgärderna behöver ingen dispens enligt artskyddsförordningen sökas. Håbo kommun kompletterade detaljplanen gällande eventuell påverkan på den fridlysta större vattensalamandern samt vilka skydds- och kompensationsåtgärder som planerades utföras i samband med genomförandet av detaljplanen.

Bevarandestatus för den nuvarande populationen bedöms vara icke tillfredställande. Den är isolerad från andra kända populationer. Andra, lämpliga lekvatten inte finns inom spridningsavstånd. Det befintliga lekvattnet finns på en tomt och är beroende av de boendes intresse att bevara detta. Lekvattnet och populationen är också liten. De åtgärder som nu planeras och redogörs för nedan förstärker möjligheten för att populationen lokalt ska få god bevarandestatus samtidigt som spridningsvägar säkerställs. De områden som bedömdes vara mest lämpliga för övervintring ligger i nära anslutning till nuvarande lekvatten (område A och B). Området B ligger inom området för det nu aktuella planförslaget för kvarter 2 och består av blandskog med björk, gran, asp och tall. Området är stenigt och med död ved, vilket utgör bra livsmiljöer för större vattensalamander.



A	Området öster om befintlig järnväg. Befintligt lekvatten, möjlighet att anlägga kompletterande damm och goda sommar- och vinterhabitat som med åtgärder kan förbättras ytterligare.
B	Området mellan brandövningsplats och befintlig järnväg. Goda sommar- och vinterhabitat som med åtgärder kan förbättras ytterligare.
C	Dagvattensystem inom Bålsta kvarter 3. Kan med åtgärder tjäna både som möjligt lekvatten och möjlig spridningsväg.
1	Befintligt lekvatten.
2	Sankt område där gamla observationer av större vattensalamander har rapporterats. Lämplig plats för nytt lekvatten.
3	Befintlig trumma för passage under järnväg.
4	Trummor/groddjurstunnlar under Björnängsvägen, möjliggör spridning till dagvattensystemet och vidare söderut.
5	Trummor/groddjurstunnlar för spridning under nya Björnängsvägen och vidare söderut.
6	Hinder som minskar risken för att salamandrar tar sig upp på Björnängsvägen och dess anslutning i sydost.

Utdrag ur tidigare utredning av möjliga livsmiljöer för dessa samt åtaganden för skydds- och kompensationsåtgärder.

Planförslag:

Förslaget är utformat med utgångspunkt i att respektera naturvärdena i området. Enligt naturvärdesinventeringen finns ingen särskilt skyddsvärd natur inom planområdet.

Utredningar beträffande fridlysta arter förändrar den bilden något. Detta planförslag önskar

bevara det utpekade området för salamandrarnas sommar- och vinterhabitat (Område B). Detta bevaras genom att det planläggs som naturmark kombinerat med planbestämmelse som syftar att skydda salamandrarna från att ta sig ut på gatan.

I angränsande detaljplan för Logistik Bålsta kv 4 anläggs en våtmark som LONA-projekt. Denna våtmark kan med tiden bidra till stor rikedom av arter och att även fridlysta arter kan etablera sig i våtmarken.

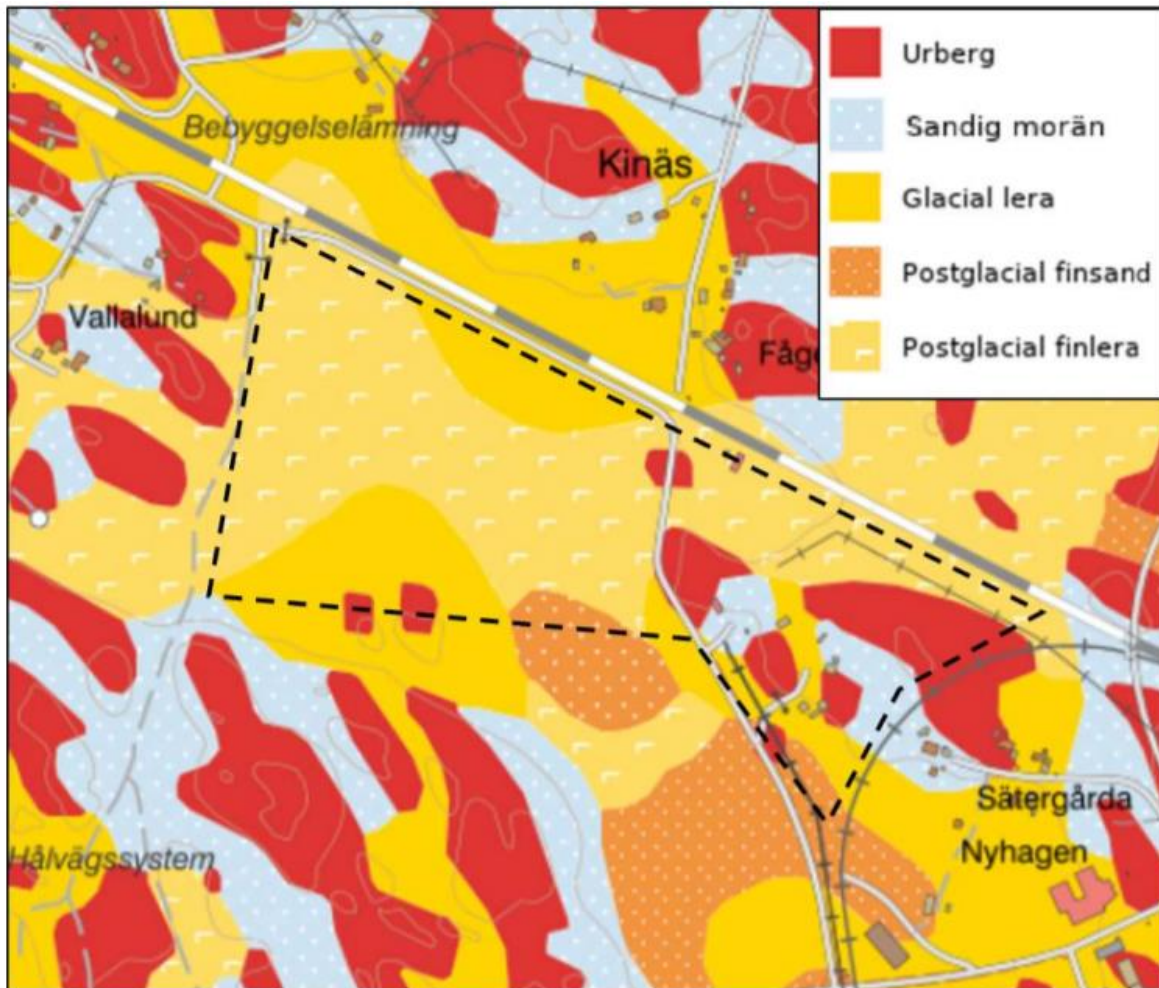
Enligt miljöbalken (3 kap. 4 §) är jord- och skogsbruk av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Om jordbruksmark tas i anspråk i anslutande till annan betes- eller åkermark kan det behövas anpassningar och hänsynstagande. Kommunen bedömer att tätortsutveckling i Bålsta med bostäder, verksamheter och samhällsservice i strategiska lägen nära stationen, transportinfrastruktur och befintlig service utgör ett väsentligt samhällsintresse.

Bestämmelse **Skydd** säkerställer att de befintliga skydden som hindrar salamandrarna att vandra upp på vägbana bibehålls. Skydden kompletteras även mot det område som föreslås bli kvartersmark.



Bild föreställandes de befintliga skydden för salamander i området.

2.3.2 Geotekniska förhållanden



Utdrag från SGUs jordartskarta 2021.

Sweco har under 2014 utfört en översiktlig undersökning av de geotekniska förhållandena inom kvarter 2. Undersökningar har utförts inom området för föreslagna väg- och järnvägssträckor samt för planerad dagvattenanläggning. Utförd sondering visar att jorden huvudsakligen utgörs av lermark. Områden med fastmark, ytnära berg och mindre områden med berg i dagen, förekommer dock inom den östra delen av kvarteret. Jordens mäktighet till sonderingsstopp i friktionsjorden under leran har som mest uppmätts till 22 m. Utifrån utförda sonderingar bedöms nivå för nuvarande mark inom kvarter 2 variera mellan ca +32 och +35 (RH2000).

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.

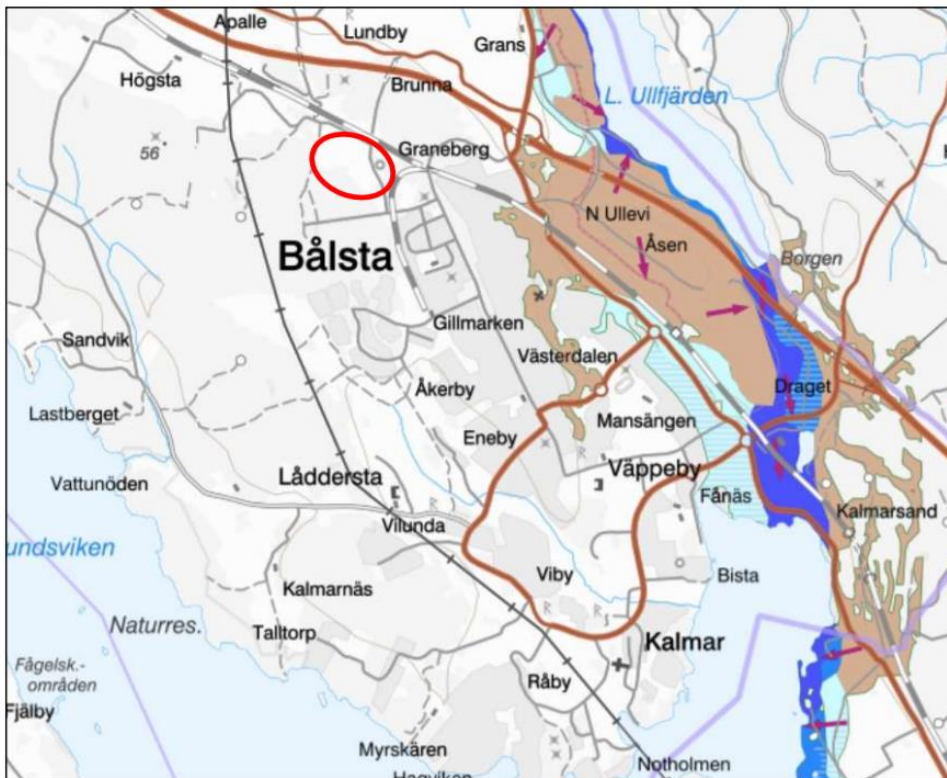
2.3.3 Risk för skred/höga vattenstånd

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.

2.3.4 Grund- och ytvatten

Aktuellt planområde ligger väster om Vreta-Bålsta grundvattenmagasin. Enligt SGUs karttjänst återfinns inget grundvattenmagasin under aktuellt planområde, och uttagsmöjligheten är mindre goda.



Planområdets läge i förhållande till kända grundvattenmagasin.



Vänster: avrinningsområde (grönt). Höger: befintliga diken illustrerade med röda pilar.

2.3.5 Recipient

Hela planområdet ligger inom ett avrinningsområde som rinner till Mälaren-Prästfjärden. Prästfjärden är en av kommunens dricksvattentäkter. Prästfjärdens miljö kvalitetsnorm är god ekologisk status medan den kemiska statusklassningen uppnår ej god kemisk status. Detta orsakas av att gränsvärdena för de prioriterade ämnena Tribetyltenn (TBT), Kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyleterar (PBDE) överskrids i vattenförekomsten.

Kvicksilver och PBDE överskrids i Sveriges alla vattenförekomster på grund av långväga atmosfärisk deposition och benämns därför som "överallt överskridande prioriterade ämnen". Det är statusen för TBT som gör att god kemisk status inte uppnås i vattenförekomsten. Miljö kvalitetsnormen anger att Prästfjärden ska uppnå god kemisk status till 2027, med undantag för mindre stänga krav för de överallt överskridande prioriterade ämnena Hg och PBDE (VISS, 2021). Planområdet ligger inom ett område med förbud mot markavvattning (Naturvårdsverket, 2021). Markavvattning är förbjudet i områden där det är särskilt viktigt att bevara våtmarker och skydda det unika djur- och växtliv som finns där. Syftet med förbudet är att kraftigt begränsa eller sätta stopp för markavvattningen eftersom många våtmarker har försvunnit till följd av utdikning och uppodling.

Ytvatten från norr om Mälärbanan leds in på planområdet via betongrör under järnväg och Björnängsvägen och mynnar ut i två öppna diken som går i nord-sydlig inom planområdet. En pumpstation är lokaliserad i en lågpunkt längs järnvägen väster om planområdet. Vattnet som pumpas från lågpunkten bedöms utifrån befintlig information ledas vidare till de öppna diken i inom planområdet. En dagvattendamm har redan anlagts inom planområdet för att tillgodose befintligt och blivande ytvatten/dagvatten som når planområdet.

Planförslag:

Föreslagen markanvändning inom planområdet ska inte bidra till att försämra recipientens ekologiska status och ska därmed inte äventyra miljö kvalitetsnormen. Detta utvecklas närmare under rubrik Dagvattenhantering.

2.4 Bebyggelse

Den bebyggelse som föreslås är ej störande verksamhet, lager- och logistik samt tekniska anläggningar, som högst 20 meter nockhöjd i den västra delen och 17 meter i den östra delen.



Fotomontage som illustrerar hur bebyggelsen kan komma att se ut. Vy från Magasinvägen mot norr, maximal höjd är 17 meter.



Fotomontage som illustrerar hur bebyggelsen kan komma att se ut. Vy från Berghällsvägen mot söder, maximal höjd är 20 meter.

Planförslag:

Planområdet ingår i ett större område där processen med att omvandla oexploaterad mark till ett verksamhetsområde pågår. Planområdets främsta markanvändning kommer att vara lager och logistik samt verksamheter. Detaljplanen anger ett exploateringsstal på 0.5 [e1] vilket innebär att det kan uppföras byggnader om totalt cirka 110 000 m². I ett av områdena är exploateringen högre i enlighet med tidigare markanvisningsavtal (22 000 m² BYA / 36 000 m² fastighetsarea) Detaljplanen medger en högsta byggnadshöjd på 20 meter respektive 15 meter. För att möjliggöra skorsten på värmeanläggning/miljöinnovationscentret samt master hos fördelningscentral får en viss del yta en totalhöjd på 35 meter.



Illustrationsplan över hur kvartersmarken kan exploateras, fullt utbyggd.

2.4.1 Placering och utformning

Planförslag:

Byggnader ska placeras minst 4,5 m från fastighetsgräns. Mot Mälarbanan får inga byggnader uppföras (prickmark) inom 40 meter för att skydda mot risker i enlighet med gällande riktlinjer (minst 30 m avstånd). Dock får det inom all kvartersmark uppföras byggnader för tekniska anläggningar som exempelvis mindre transformatorstationer. Området skall ges ett välordnat intryck.

2.4.2 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 åkermark. Uppförandet av Dagabs nya lager inom detaljplanen för Kvarter 3 har haft stor påverkan på landskapsbilden. I och med denna tillkomst är bedömningen att området som helhet förändrats från landsbygd till logistikcentrum.

Planförslag:

Områdets karaktär förändras således drastiskt, från åker- och skogsmark till

verksamhetsområde med hårdgjorda ytor. Den planerade verksamheten kommer att dominera synintrycket från omgivningen. Den förändrade landskapsbilden blir påtaglig för boende norr om området samt från Nyhagen. 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.

Håbo kommun uppmanar även till stora gröna delar inom verksamhetsområdet för att stärka bilden mot omgivningen samt för rekreativa värden för de som arbetar inom verksamheterna.

2.4.3 Tillgänglighet

Planområdet är idag inte särskilt tillgängligt för allmänheten.

Planförslag:

Bebyggelsens utformning ska säkerställa en god tillgänglighet till byggnaders entréer, gång- och cykeltvägar samt friytor enligt gällande lagstiftning. Den breda gångbanan på högra sidan Magasinvägen föreslås fortsätta norrut.

2.5 Det offentliga rummet

2.5.1 Gatustruktur

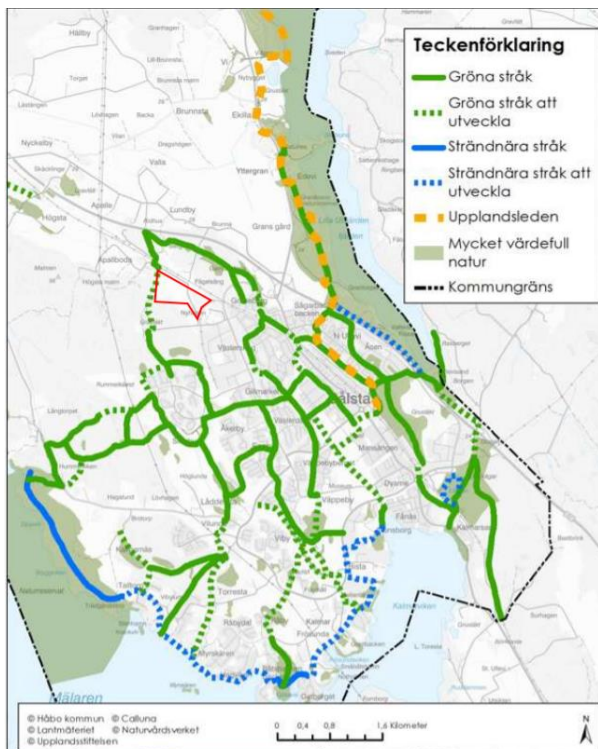
Västerskogs företagspark och det planerade verksamhetsområdet angörs från E18 via Kraftleden. Kraftleden är utformad som en industrigata. Närmare planområdet för Kvarter 2 finns nybyggda gator med breda trottoarer och meningen är att denna struktur skall fortsätta.

Planförslag:

I planförslaget förlängs Magasinvägen och förses med sidogata för att kunna serva verksamhetsområdet. Området är tillräckligt brett för att området ska kunna möjliggöra separat gc-trafik. Vändplaner ska hålla de radier som krävs, även för framtidens transportfordon. Det vägområde som löper parallellt med Mälarbanan ska finnas kvar men även fortsättningsvis inte vara tillgängligt för genomfartstrafik. Syftet med vägen är att i sällsynta fall möjliggöra höga transporter till de lantbruken som finns väster om planområdet. Den har också funktion som räddningsväg. Vägen är försedd med bom för att hindra obehörig genomfart. Denna bom har vid upprepade tillfällen förstörts. I samband med genomförandet av planen ska undersökas om en mer robust lösning kan uppföras.

2.5.2 Mötesplatser, lek och rekreation

Planområdet består idag till största delen av igenvuxen jordbruksmark. Även skogsmark som till stor del är inhägnad återfinns i östra delen av planområdet. Möjligheter till rekreation är mycket begränsade. I västra delen finns en grusväg för de som rider mellan stallet i Skörby och stallet vid Apalle/Håbo ridklubb. I kommande grönstrukturprogram (oktober 2021) pekas denna grusväg ut som ett grönt stråk att utveckla.



Kartan är från Håbo kommuns grönstrukturprogram

Planförslag:

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 rekreatiomsområde för närboende och arbetstagare i området samt för förskolan.

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 Mäljarbanan 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.

Trafikbelastningen på vägar i och utanför området har beräknats från data i Afrys rapport ”Trafikanalys Logistik Bålsta” (2020). Den innehåller beräkningar för hur mycket ny trafik som alstras i kvarter 2-6. Den ökade trafikmängden har antagits färdas via Björnängsvägen och Kraftleden mot E18. Trafikmängder i Afrys rapport har alltså adderats till mätningar på Björnängsvägen och Kraftleden.

Planförslag:

I samband med att området 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.



Utdrag ur Trafikanalysen, prognos medelhastighet 2030

Trafikmängder för kvarter 2, fullt utbyggt, skulle kunna uppskattas till 1900 per dygn och 200 på eftermiddagens dagstimme. Dessa siffror är beräknade med överslag från trafikanalysens uppskattning då området blir något större än trafikanalysens uppskattning. Planområdets interna gator, såsom förslaget är utformat, bedöms fullt tillräckliga för att hantera trafiken. Trafiken som alstras tillsammans med kumulativa effekter från andra etapper av Logistik Bålsta skapar dock utmaningar på platser utanför planområdet. Dessa platser är främst Kraftleden och trafikplats Åsen. Utmaningar är främst framkomlighetsproblem vid vissa timmar på dygnet. Trafikanalys Logistik Bålsta ger förslag till lösningar på dessa problem. Kommunens ambition är att lösningar ska implementeras innan problemen uppstår, dvs att åtgärderna bör finnas på plats innan alla etapper är genomförda.

2.5.4 Kollektivtrafik

Idag finns ingen kollektivtrafikförsörjning i närområdet. I linje med Håbo kommuns vision ska området fullt utbyggt ha god kollektivtrafikförsörjning från centrala Bålsta.

Planförslag:

I samband med att hela verksamhetsområdet byggs ut finns underlag för kraftig utökning av kollektivtrafiken. Målet ska vara att förse Björnbro 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. Björnängsvägen är försedd med busshållplatser som ligger på gångavstånd (>5 min) från samtliga delar av planområdet.

2.5.5 Angöring

Planförslag:

Området angörs från Magasinvägen. Plankartan har utfartsförbud på de ställen en utfart bedöms som olämplig.

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:

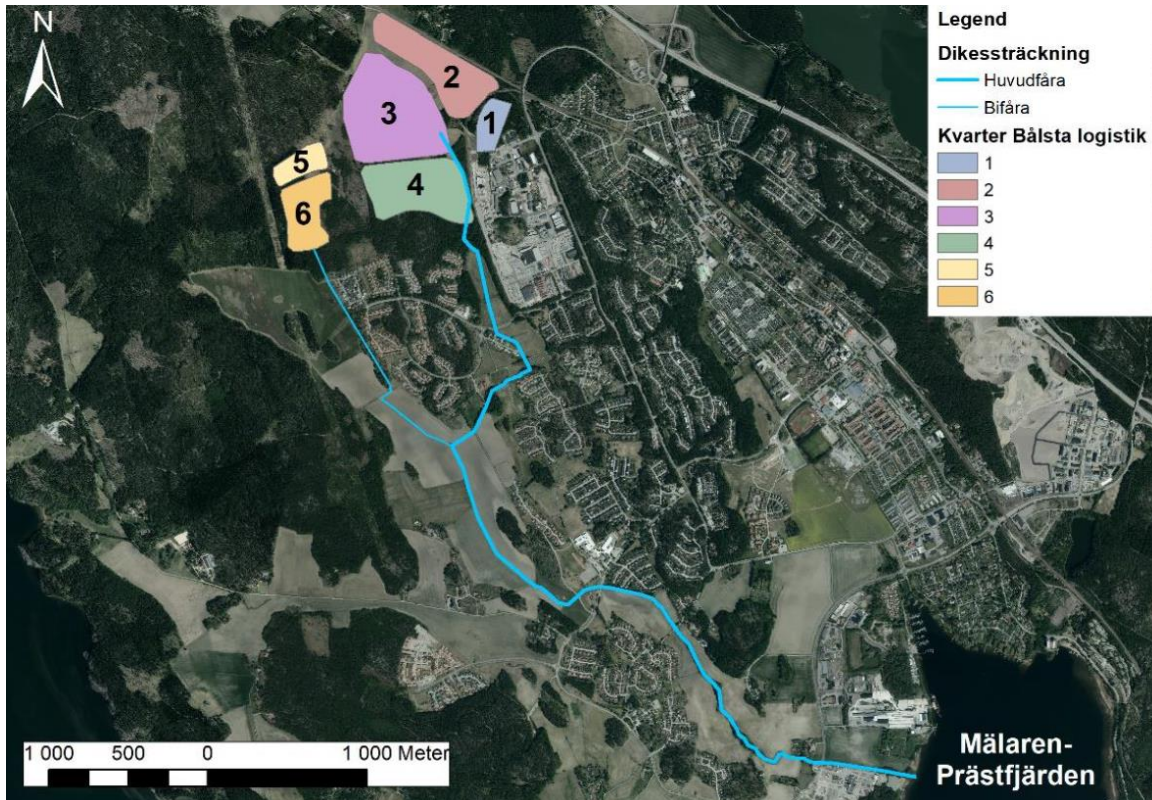
Området ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. VA-huvudmannen anvisar anslutningspunkt för respektive fastighet och avgifter följer de av kommunen beslutade taxa. Förslagsvis dras nätet i/vid Magasinvägen och dess sidogata. Anslutningspunkten placeras utanför kvartersmark om inte annan lösning förordas vid genomförandet.

2.6.2 Dagvatten

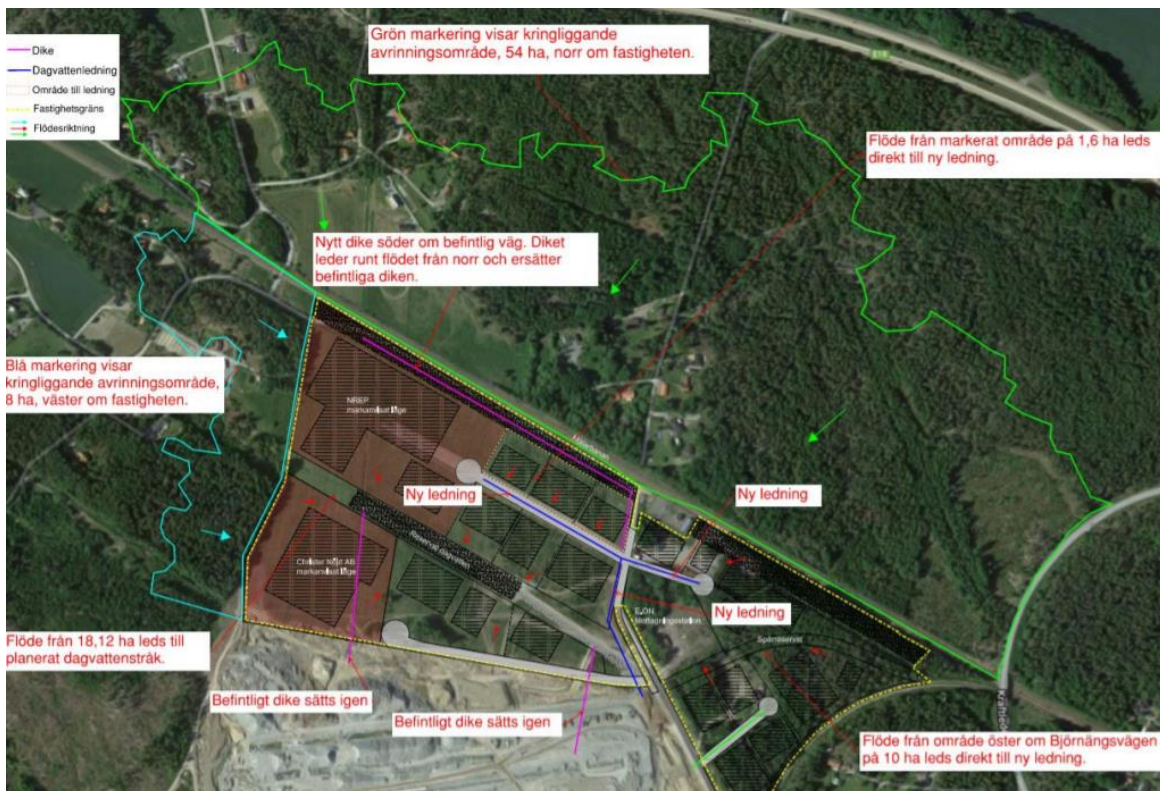
Planområdet utgörs av ett större avrinningsområde som idag passerar genom området. Detta innebär att de dagvattenlösningar som föreslås nedan måste ta hänsyn till detta. Dagvatten från området avrinner söderut. Eftersom det inte finns några hårdgjorda ytor inom planområdet tas mycket av dagvattnet upp av växter eller infiltreras ner i marken och det uppkommer därför inga stora flöden vid normala regn. Dagvattnet avrinner idag till ett nyligen konstruerat dike som leder vattnet vidare till Mälaren-Prästfjärden. Innan vattnet når recipienten passerar den nyligen anlagda våtmarken "Balders hage" där rening av vatten sker på naturlig väg.

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. Området ska höjdsättas på ett sådant sätt att avrinning sker mot de stråk som pekats ut i dagvattenutredningen.



Karta illustrerar områdets avrinning mot recipienten.



Skiss över hur dagvattensituationen föreslås att lösas.

Eftersom det finns ett icke-försämringskrav för dagvattnets påverkan på recipienten får detaljplanen inte leda till att miljökvalitetsnormerna försämras. Dagvattnet från de hårdgjorda

ytorna kommer därför att renas i fyra steg: 1. Fördröjning på egen fastighet. Varje fastighetsägare måste fördröja dagvatten på egen fastighet. 2. Fördröjning i dagvattenanläggning. 3. Fördröjning i nyanlagda våtmarken Balders hage. 4. Mellan Balders hage och Kalmarviken skapas ett meandrande dike som ytterligare fördröjer och renar vattnet.

2.6.3 Vattenverksamhet

Anläggande av diken kräver dispens och tillstånd som söks hos Länsstyrelsen.

2.6.4 Översvämningsrisk

Området riskerar inte att översvämmas under förutsättning att dagvattenhanteringen sker utifrån dagvattenutredningens rekommendationer.

2.6.5 El-, tele- och datanät

Området har idag ett område planlagt för mottagningsstation för 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.

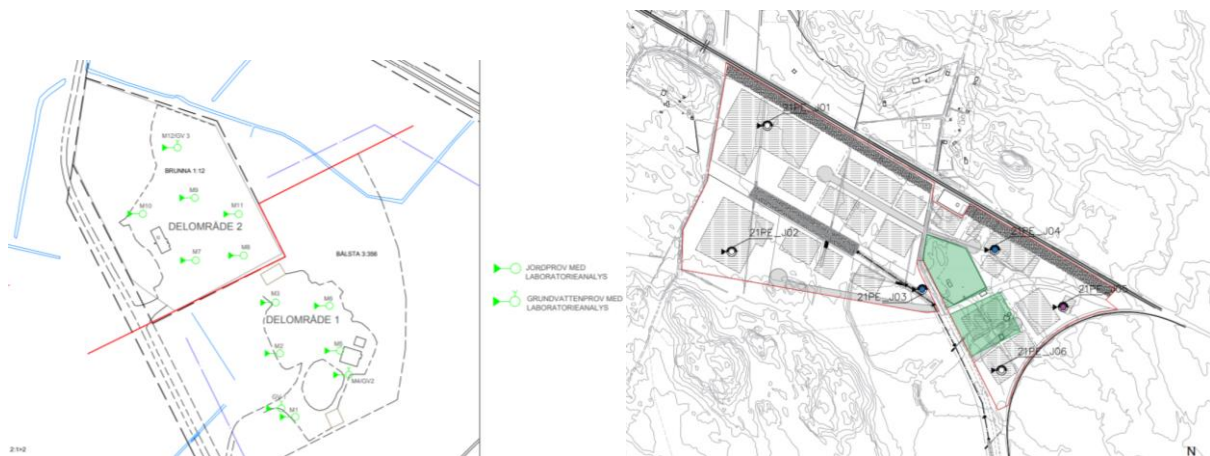
2.7 Störningar, hälsa och säkerhet

2.7.1 Radon

Uppskattningar för radonhalt 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

Eftersom delar av planområdet tidvis använts för verksamhet som kan ge markföroreningar har stor vikt lagts på att undersöka omfattningen av detta. Potentiella föroreningar som skulle kunna påträffas är kresot, tungmetaller, PFOA och PFOS etc. Två utredningar med provtagningar har gjorts (Sweco 2013, PE 2021). Inom planområdet finns enligt EBH-kartan ett potentiellt förorenat område, ett övningsområde för räddningstjänsten med konstaterade föroreningar av PFOS-PFOA (EBH-id 193338). Strax utanför planområdet återfinns en före detta plantskola med riskklass 3, samt ytterligare en brandövningsplats. Undersökningarna omfattade jordprover och grundvattenprover som analyserades för metaller, PAH:er, oljekolväten, PFAS och pesticider.



Genomförda provtagningar 2013 respektive 2021

Planförslag:

Analyserade prover uppvisade föroreningshalter under jämförda riktvärden utifrån planerad markanvändning (MKM). Det har påträffats kobolt i halter över KM vid 4 provpunkter samt nickelhalter över KM vid en provpunkt. Dessa förhöjda halter i leran bedöms vara naturliga bakgrundshalter. Inga jordar med problematiska halter av sulfider, så kallade sulfidjordar, har återfunnits inom planområdet. Kommunen gör med hänsyn till erhållna analysresultat gjort bedömningen att inga efterbehandlingsåtgärder är nödvändiga i dagsläget för att skydda människors hälsa och miljön inom detaljplanområdet.

2.7.3 Buller, vibrationer och ljus

För att närmare undersöka bullerförutsättningarna har en bullerutredning tagits fram av PE 2021. Syftet är att direkt jämföra ljudnivåer innan och efter planen genomförs med avseende

på industribuller och trafikbuller. Närområdet har modellerats efter viktiga indata och utifrån detta kan slutsatser dras om vilka bullernivåer som kan förväntas.

Planförslag:

Beräkning av industribullernivåer visar på att det ur bullersynpunkt bör fungera att förlägga icke bullrande industri i området. Samtliga kringliggande bostadsområden beräknas få ljudnivåer som understiger 40 dBA. Mer detaljerad studie avseende bulleremission bör utföras för respektive tillkommande verksamhet vilket är standard i bygglovsskedet.

I Naturvårdsverket rapport 6538 ”Vägledning om Industri- och annat verksamhetsbuller” återfinns rekommendationer för högsta ljudnivå utomhus vid bostäder. Nivåerna i tabellen avser immissionsvärden vid bostäder. De gäller utomhus vid fasad och vid uteplatser och andra ytor för utevistelse i bostadens närhet. Slutsatsen är att den verksamhet som planeras bedrivs inte skapar för stora olägenheter för närboende.

Tidpunkt	L _{pA,eq}
Vardagar 06-18	≤ 50 dBA
Vardagskvällar 18-22 samt lördagar, söndagar och helgdagar 06-22	≤ 45 dBA
Natt 22-06	≤ 40 dBA ¹

Naturvårdsverkets vägledning för industribuller.



Industribuller i enlighet med scenariot i bullerutredningen.

Beräkningar visar att trafikbullernivåerna för vissa närliggande bostadsområden sjunker något samt att trafikbullernivåer för vissa områden ökar något. Generellt är förändringen i trafikbullernivåer ganska liten beroende av planen för kvarter 2. Beräkningen av trafikbullernivåer visar att ljudnivåerna i bostadsområdena generellt inte överstiger 55 dBA

ekvivalent ljudnivå innan eller efter planen genomförs. De maximala ljudnivåerna i delar av bostadsområdena beräknas överstiga 70 dBA maximal ljudnivå både innan och efter planen genomförs.



Buller genererat av den ökning av antalet fordonsrörelser som planförslaget medför.



Illustration av den skillnad i ljudnivåer som planförslaget innebär. Byggnader skärmar av och skyddar i vissa fall från befintligt trafikbuller samtidigt som det genererar ökad trafik och därmed ökat buller i andra fall.

Eftersom planområdet angränsar till Mäljarbanan måste stor hänsyn tas till järnvägen. Tåg passerar i hög hastighet och skapar vibrationer. Bebyggelsen och även andra anläggningar som gator och dagvattendiken- och rör som planeras måste därför utföras så att de klarar

denna miljö. Även de anläggningar som uppförs får ej heller ha negativ påverkan på järnvägens säkerhet genom schaktning och eventuella sprängningar. Bedömningen är dock att genomförandet av planförslaget bör kunna ske utan sprängning.

Verksamheterna får inte medföra ljusstörningar för angränsande befintliga bostäder och planerade, riktvärden saknas dock. För att minimera risk för störningar, ska belysning inom kvartersmark undvikas att placeras mot den yttre bebyggelsegränsen. Vidare ska ljuskällor inte vara riktade mot omgivningen. Belysningsmaster är bygglovspliktiga och får inte vara högre än tillåten totalhöjd.

2.7.4 Luftkvalitet

Håbo kommun har i sin miljöstrategi beslutat att utsläppen från transportsektorn ska minska genom att reducera utsläpp från fossila bränslen och giftiga ämnen och strävar därmed mot att bli en fossilbränslefri kommun till år 2050 (Håbo kommun, 2014). Området för planförslaget består i huvudsak av odlingsmark och till mindre del av skogsmark samt en mindre trafikerad grusväg. Utsläppen till luft från fordon och trafikering bedöms som små från området i nuläget. Däremot förekommer trafik i närhet till planområdet i form av större vägar främst E18. Befintliga verksamheter i närområdet till planförslaget kan påverka luftkvaliteten lokalt i perioder (Håbo kommun, 2013). 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, 2021)

Planförslag:

Luftkvaliteten kommer försämras 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 gaturum, vilket inte bedöms som en risk. 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. I takt med att fossila bränslen fasas ut kommer luftkvaliteten med tiden att öka.

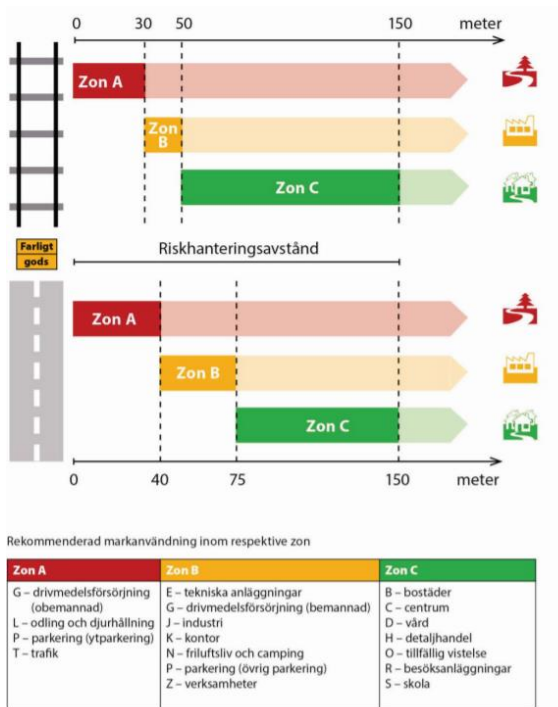
2.7.5 Trygghet

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.

2.7.6 Skydd mot olyckor

Planområdet är beläget inom riskzon från Mäljarbanan som är utpekad som transportled för farligt gods. Enligt Länsstyrelsen i Stockholms län publikation ”Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods 2016:6” har verksamhetsmark ett riskhanteringsavstånd på 30-50 m från närmaste spårmit.



Rekommenderade riskhanteringsavstånd beroende på markanvändning

Planförslag:

Eftersom Mälärbansans trafikmängder av farligt gods är lågt och att ingen bebyggelse planeras lokaliseras inom riskhanteringsavståndet är bedömningen att planförslagets markanvändning inte innebär risk för människors säkerhet.

3. GENOMFÖRANDE

3.1 Planförfarande

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

3.1.1 Tidplan

Detaljplaneprocessen

Samråd: Maj – Augusti 2022

Granskning: Juni – Augusti 2023

Antagande: December 2023

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.

3.1.2 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.

Om ledningar ska flyttas är det den som initierar åtgärden som även bekostar den hos ledningsägare. Vid behov av bildande av eller förändrad ledningsrätt ansvarar ledningsägaren för att initiera sådant ärende hos Lantmäteriet

3.1.3 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.

3.2 AVTAL

3.2.1 Markanvisningsavtal

Markanvisningsavtal är skrivet med NREP Logicens (NSF IV Advisory) respektive Christer Nöjd AB (IVH Nöjd fastighetsförvaltning). Avtalen är godkända av Kommunstyrelsen.

Markanvisningsavtal är skrivet med NREP Logicens (NSF IV Advisory) och omfattar 4 ha samt option på 2 ha. Exploatören betalar 75 000 kr till kommunen för markanvisningen. Köpeskilling är 639 kr/kvm enligt indextal juni 2020. 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.

Markanvisningsavtal är skrivet med Christer Nöjd AB (IVH Nöjd fastighetsförvaltning) och omfattar 3,6 ha. Exploatören betalar 50 000 kr till kommunen för markanvisningen. Totalpris för det anvisade området är ca 22 miljoner kr. Kommunen svarar för anslutningsavgifter till VA-nät.

3.2.2 Konsekvenser av organisatoriska åtgärder

Detaljplanen antas av Kommunfullmäktige.

3.3 Fastighetsrättsliga frågor

Det område som i detaljplanen utgörs av kvartersmark styckas av och avyttras på sätt som anses lämpligt. Bestämmelse om minsta fastighetsstorlek är införd för att undvika framtida komplikationer som kan uppstå när exploatör vidareförsäljer mark där fastigheter kan bli olämpligt konstruerade. Planförslaget är därför flexibelt utformat.

Fastighet	Ändamål	Åtgärd	Antal m2 (ca)	Kartmarkering
Lundby 2:1, Bålsta 1:614, Bålsta 3:356, Brunna 1:14	Kvartersmark J ₁ , Tekniska anläggningar E ₁	Nya fastigheter bildas	232 000	Blå
Lundby 2:1	Allmän plats GATA	Mark överförs till Brunna 1:9	15 000	Grå
Lundby 2:1, Bålsta 1:614	Allmän plats NATUR	Ingen	29 600	Grön

Färgerna som anges korresponderar med plankartans färger.

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

3.3.1 Markägoförhållanden

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

3.3.2 Rättigheter

Lundby GA:1. Utfartsväg anlagd under 1990-talet för virkestransport och ägokörning. Ett antal fastigheter väster om planområdet samt Håbo kommun, E.ON och Trafikverket har andelar i gemensamhetsanläggningen. Gemensamhetsanläggningen föreslås bevaras men planläggs nu som kvartersmark och avyttras till de exploatörer som etableras söder om vägen. De får dock ej ha utfart mot denna.

E. ON har rättigheter för luftledningar i området. Planförslaget säkerställer på vissa ställen rättigheter för dessa. I andra fall förslås mark tas i anspråk för exploatering. I dessa fall kan det bli aktuellt att flytta och/eller markförlägga ledningarna. Kostnaderna för detta betalas av exploatör.

Om ledningar ska flyttas är det den som initierar åtgärden som även bekostar den hos ledningsägare. Vid behov av bildande av eller förändrad ledningsrätt ansvarar ledningsägaren för att initiera sådant ärende hos Lantmäteriet

3.3.3 Fastighetsbildning

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

3.4 Ekonomiska frågor

Detaljplanekostnaderna finansieras delvis av kommunen och delvis via planavtal med de aktörer som ingått markanvisningsavtal med kommunen. 50% av kostnaderna betalas av kommunen och 30% och 20% betalas av NREP Logicens (NSF IV Advisory) respektive Christer Nöjd AB (IVH Nöjd fastighetsförvaltning).

Ett exploateringsprojekt för kommunal infrastruktur kommer krävas där medel för bland annat dagvattenhantering och kommunal gatemark tillförs. Planförslaget innebär även att investeringar kan krävas utanför planområdet. Den kumulativa effekten av etapperna i Logistik Bålsta kommer att öka belastningen på Kraftleden och vid Trafikplats Åsen.

3.4.1 Utbyggnad av allmänna platser

Gator i området genomförs och bekostas av kommunen.

3.4.2 Kostnader fastighetsbildning

Förrättningskostnader bekostas av exploatör.

3.4.3 Gatukostnadsavgifter

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

3.4.4 Anslutningar

Samtliga anslutningsavgifter bekostas av exploatör om annat ej avtalats. Det preliminära förslaget för tekniska anslutningar är att det sker via Magasinvägens anslutning.

3.4.5 Bygglovavgifter

Samtliga bygglovavgifter och liknande bekostas av exploatör.

3.4.6 Kostnader för framtida drift

Underhåll av de allmänna platserna ryms inom kommunens budget.

3.5 Tekniska frågor

3.5.1 Tekniska utredningar

Eventuella kompletterande tekniska undersökningar skall ombesörjas och bekostas av byggherren.

3.5.2 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 utförts av Håbo kommun. Slutsatsen av denna är att en miljökonsekvensbeskrivning ska göras.

Ett samråd om miljökonsekvensbeskrivningens avgränsningar hölls i oktober 2021. Håbo kommuns konsulter, PE, har utarbetat MKBn utifrån de synpunkter som framkommit. Nedan anges de viktigaste slutsatserna av denna.

4.2 Alternativ

Nollalternativet beskriver detaljplaneområdets sannolika utveckling om detaljplanen inte genomförs. Antagandet som görs är att nuvarande markanvändning med jordbruk och som skogsmark fortsätter. Påverkan från nollalternativet förutses för en situation i området om ca 15 år eller ca år 2035. Vid 2035 bör kända lagakraftvunna detaljplaner i närområdet realiserats i enlighet med planprogrammet. Dessa närliggande detaljplaner riskerar att påverka aktuellt planområdet för kvarter 2 samt dess närhet även vid nollalternativet. Kumulativa effekter kommer att uppstå på verksamhetsområdet som helhet när fler detaljplaner genomförs i området. Vid nollalternativet finns en risk att befintliga och lagakraftvunna verksamheter i närområdet tillsammans bidrar till en kumulativ effekt som kan påverka planområdet för kvarter 2 samt dess närhet negativt. Exploatering av närliggande planer har till exempel redan påverkat ursprungliga miljöaspekter inom planprogramområdet för Björnbro verksamhetsområde. Vissa av dessa bidrar till en mildrande konsekvens av planförslaget för kvarter 2 då närområdet redan är påverkat i hög grad och mycket av den infrastruktur som gagnar kvarter 2 redan är färdigställd. Vissa leder istället till en större påverkan av planförslaget för kvarter 2. Exempelvis får inte planförslaget tillsammans med redan utförda planer i närområdet tillsammans bidra till att riktvärden eller MKN överskrids, vilket kan bidra till strängare krav för aktuell detaljplan.

Alternativa lokaliseringar av planerade verksamheter har skett i tidigare skeden, men aktuell lokalisering är den mest lämpade. Planerad verksamhet i detta planarbete är i enlighet med kommunens intentioner i gällande översiktsplanen, samt tidigare fördjupade översiktsplan, att skapa verksamhetsområden med goda logistikförutsättningar i goda lägen. Området ligger inom ett område som pekats ut som verksamhetsområde i översiktsplanen och är redan avsatt för verksamheter i kommunens övergripande planering. Planprogrammet för Björnbro verksamhetsområde ligger till grund för vald lokalisering. 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. En direkt spåranslutning till området för kvarter 2 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 2 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. Under arbetets gång har detaljplanen omarbetats ett antal gånger. Bland annat har verksamhetsmark ersatts med naturmark i den östra delen av planområdet till gagn för den större vattensalamandern som tidigare återfunnits strax utanför planområdet.

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 anläggnings 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

En av de viktigaste slutsatserna är att genomförandet av planen bedöms skapa små till måttliga negativa konsekvenser.

Miljöaspekt	Miljökonsekvens	Motivering
Ytvatten	Liten negativ konsekvens	<p>Dagvattenflödet samt föroreningsinnehållet kommer att öka efter exploateringen. Med föreslagen rening och fördröjning bedöms inte planförslaget leda till överskridande av recipientens MKN.</p> <p>Sammantaget bedöms planen ge liten negativ konsekvens på ytvattnet i närområdet förutsatt att föreslagna reningsåtgärder utförs och fungerar tillfredsställande.</p>
Naturmiljö	Liten negativ konsekvens	<p>Genomförande av detaljplanen innebär en stor förändring av områdets karaktär, från område med åker- och skogsmark till verksamhetsområde med en stor del hårdgjorda ytor. Inga områden med höga naturvärden har återfunnit inom planområdet, dock återfinns 2 diken och ett röse som omfattas av det generella biotopskyddet. Större vattensalamander har även tidigare återfunnits strax utanför planområdet.</p> <p>Sammantaget bedöms planen ge liten negativ konsekvens på naturmiljön i området för detaljplanen, förutsatt att föreslagna åtgärder för den större vattensalamandern utförs.</p>
Friluftsliv och rekreation	Måttlig negativ konsekvens	<p>Planområdet inte nyttjas för rekreation i någon större omfattning i dagsläget eller vid nollalternativet då det är relativt otillgängligt. Utbyggnad enligt planförslaget kommer leda till att planområdet samt dess omgivning blir mer otillgängligt för rekreation. Planförslaget riskerar att negativt påverka ett av kommunen utpekade grönt stråk att utveckla (grusvägen väster om planområdet). Dock är närområdet delvis redan negativt påverkat av andra detaljplaner i närheten.</p> <p>Bedömningen är att planförslaget leder till måttlig negativ konsekvens på friluftsliv och rekreation i närområdet.</p>

Riksintressen och naturresurser	Måttlig negativ konsekvens	<p>Planförslaget bedöms inte påverka nuvarande eller framtida nyttjande av riksintresset Mälarsebanan.</p> <p>Jordbruksmark (i träda) kommer att tas bort enligt utbyggnad enligt planförslaget. Kommunen bedömer att planförslaget utgör ett väsentligt samhällsintresse och bedömer därför att jordbruksmark inom planområdet kan tas i anspråk.</p> <p>Planförslagets genomförande bedöms medföra måttlig negativ konsekvens avseende riksintressen och naturresurser i närområdet.</p>
Landskapsbild	Måttlig negativ konsekvens	<p>Områdets karaktär förändras drastiskt, från öppen åkermark omgiven av skog till verksamhetsområde med storskaliga byggnader och hårdgjorda ytor. Den planerade bebyggelsen kommer att dominera synintrycket från omgivningen.</p> <p>Uppförd byggnad på grannfastigheten kv 3 har redan idag till stor del påverkat områdets landskapsbild. Detta bedöms mildra påverkan på landskapsbilden av planförslaget, men stärker även behovet av kompensationsåtgärder för landskapsbilden i området som helhet.</p> <p>Planförslagets genomförande bedöms medföra måttlig negativ konsekvens avseende landskapsbilden i närområdet.</p>
Kulturmiljö	Måttlig negativ konsekvens	<p>Två fornlämningar (Yttergran 109 och Yttergran 115) ligger inom gränsen för verksamhetsområdet och kommer antagligen behöva tas bort i samband med exploateringen.</p> <p>Planförslagets genomförande bedöms medföra måttlig negativ konsekvens avseende kulturmiljön inom planområdet.</p>
Luftkvalitet	Måttlig negativ konsekvens	<p>Utbyggnad enligt planförslaget bedöms leda till ökade utsläpp från trafik och verksamheter, men halterna får inte överskrida miljö kvalitetsnormer för luft. Att verksamheter samlas på ett ställe utanför samhället leder till bättre luftkvalitet i de områden där människor bor och rör sig.</p> <p>Utsläppen från planområdet beror till stor del av vilka verksamheter som slutligen etableras och är svår att bedöma i dagsläget.</p> <p>Planen bedöms utifrån befintlig kunskap ge en måttlig negativ konsekvens på luftkvaliteten, vilket främst baseras på anläggandet av en förbränningsanläggning.</p>
Buller	Liten negativ konsekvens	<p>Beräkning av industribullernivåer visar på att det ur bullersynpunkt bör fungera att förlägga icke bullrande industri i området. Från industribullret bedöms inga riktvärden överskridas. Gällande trafikbullret överskrids riktvärden vid närliggande bostäder idag, vid</p>

		<p>nollalternativet samt vi planförslaget. Planförslaget i sig kommer inte leda till att några riktvärden överskrids.</p> <p>Planen bedöms ge liten negativ konsekvens gällande bulleraspekten på grund av att det tillkommer buller från de planerade verksamheterna inom planområdet samt från trafiken.</p> <p>Utförd bullerutredning bör dock kompletteras med förbränningsanläggningen som nu planeras inom planområdet.</p>
--	--	---

Planförslaget har bedömts leda till liten negativ konsekvens för ytvatten, naturmiljö samt buller. De miljöaspekter som får en måttlig negativ konsekvens av planförslaget är friluftsliv och rekreation, riksintressen och naturresurser, landskapsbild, kulturmiljö samt luftkvalitet. Bedömningarna baseras på att det kommer att ske stora förändringar på naturmiljön, då jordbruk- och skogsmark ersätts med verksamhet och hårdgjorda ytor. Denna förändring bidrar till borttagande av befintlig naturmiljö som innefattar två fornlämningar, påverkan på rekreativmöjligheten samt landskapsbilden i området, påverkan på naturresurser som jord och skogsbruk, ökning av flöde och föroreningsinnehåll i dagvattnet, ökat buller samt ökning av luftutsläpp.

Trots ökade utsläpp bedöms inga miljö kvalitetsnormer att överskridas vid exploatering enligt planförslaget. Bedömningarna som gjorts inbegriper planlagda anpassningsåtgärder samt förutsätter att samtliga föreslagna åtgärder för dagvattenhanteringen utförs. Av de miljö kvalitetsmål som beaktats i denna MKB är det endast miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö som får en positiv måluppfyllelse genom exploatering av kvarter 2. Övriga miljö kvalitetsmål bedöms få en negativ måluppfyllelse.

Bålsta i oktober 2023

Håbo kommun

Åsa Odelfalk
Planeringschef

Douglas Carlson
Planarkitekt