



HÅBO
KOMMUN

UTÖKAT FÖRFARANDE

PBL 2010:900

DPL 440

GRANSKNINGSHANDLING

**Detaljplan för
Väppeby 7:265 m.fl., Norra Draget**

Håbo kommun, Uppsala län



Figur 1. Planområdet illustrerat med röd linje på flygfoto från 2022.

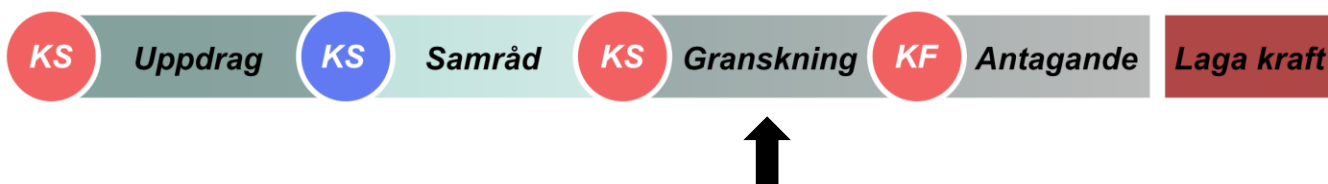
PLANBESKRIVNING

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 ges 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. Det är här i processen denna plan är nu. Under tiden för granskningen finns möjlighet att lämna synpunkter på det justerade planförslaget. De synpunkter som kommer in skriftligen 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.

Detaljplanen var ute på samråd under januari 2019. Detaljplanen har därefter reviderats och planområdet reducerat. Denna reviderade detaljplan går nu ut på granskning.



Beslut om planläggning

Beslut om planuppdrag togs i kommunstyrelsen 2017-08-29 (§ 100). Eftersom beslutet togs efter den 2 maj 2011 handläggs detaljplanen enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) i dess lydelse från 2 januari 2015.

Tidplan

Samråd	4:e kvartalet 2018
Granskning	2:e kvartalet 2024
Antagande	4:e kvartalet 2024

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning
- Miljökonsekvensbeskrivning (MKB), (PE Teknik & Arkitektur AB, 2020-01-20, rev. 2023-06-16)
- Samrådsredogörelse

Utredningar

- Dagvattenutredning (Norconsult AB, 2019-02-25)
- MIFO fas 1 (Håbo kommun, 2005-08-10)
- Miljöteknisk markundersökning, Våppeby, Håbo kommun, Bålsta (DGE Mark och Miljö AB, 2019-11-12)
- Miljöriskbedömning, del av Vreta-Bålsta grundvattenförekomst (Bjerking AB, 2019-11-05, rev. 2020-04-06)
- Hydrogeologisk utredning, del av Vreta-Bålsta grundvattenförekomst (Bjerking AB, 2020-06-18)
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning inom fastigheterna Våppeby 7:1 och Amerika 1:1, Bålsta, Håbo Kommun (PE Teknik och Arkitektur AB, 2021-02-23)
- Utlåtande angående fastigheten Amerika och större vattensalamander (JM Natur, 2004-09-24)
- Åtgärds- och skötselplan 2005/2006, Större vattensalamander vid Draget, Håbo kommun. (JM Natur, 2005-08-22)
- PM Dagvatten, Entré Lillsjön, Bålsta (Sweco Sverige AB, 2021-03-31)
- Arkeologisk utredning steg 1 Nya Kalmarsand. Rapport 2011:34. Stiftelsen Kulturmiljövård

Medverkande

Plankarta med bestämmelser, planbeskrivning samt illustrationsbilder har upprättats av planarkitekter på Håbo kommun. Genomförandedelen i planbeskrivningen har upprättats av Håbo kommun tillsammans med Torkel Öste Fastighetskonsulter AB. Planarbetet har skett i samarbete med andra förvaltningar och avdelningar inom Håbo kommun.

Andreas Lagerström & Mattias Hamilton,
Planarkitekter, Håbo kommun

Jytte Rüdiger,
Tf plan-och exploateringschef, Håbo kommun

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. INLEDNING	6
1.1. Planens syfte och huvuddrag	6
1.2. Genomförandetid	6
2. Tidigare ställningstagande	7
2.1. Kommunens vision – Vårt framtida Håbo	7
2.2. Översiktsplan	7
2.3. Gällande detaljplaner	7
2.4. Kommunal beslut i övrigt	8
3. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG	9
3.1. Bakgrund	9
3.2. Förutsättningar	10
1.1.1. Planområde och angränsande områden	10
1.1.2. Riksintressen	11
1.1.3. Strandskydd	11
1.1.4. Fornlämningar	11
1.1.5. Natur	12
1.1.6. Naturvärden	12
1.1.7. Mark och geotekniska förhållande	12
1.1.8. Grundvatten	13
1.1.9. Dagvatten	13
1.1.10. Förorenad mark	15
3.3. Planförslag	16
1.2.1. Planbestämmelser i plankarta	16
1.2.1. Arbetsplatser, övrig bebyggelse	18
1.2.2. Placering och utformning	18
1.2.3. Stadsbild	18
1.2.4. Tillgänglighet	19
3.4. Gator och trafik	19
1.3.1. Gatustruktur	19
1.3.2. Trafikflöden och prognos	19
1.3.3. Kollektivtrafik	20
1.3.4. Angöring	20
1.3.5. Parkering	20
3.5. Tekniska frågor	20
1.3.6. Vatten- och avlopp	20
1.3.7. El-, tele- och datanät	21
1.3.8. Avfallshantering	21
3.6. Störningar, hälsa och säkerhet	21
1.3.9. Radon	21
1.3.10. Farligt gods	21
1.3.11. Buller och vibrationer	22
1.3.12. Luftkvalitet	22

1.3.13. Verksamheter	22
1.3.14. Barnkonventionen	22
1.3.15. Trygghet.....	22
4. GENOMFÖRANDE	24
3.7. <i>Organisatoriska åtgärder</i>	24
1.3.16. Planförfarande.....	24
1.3.17. Tidplan	24
1.3.18. Genomförandetid	24
1.3.19. Huvudmannaskap och ansvarsfördelning	24
3.8. <i>Avtal</i>	24
1.3.20. Planavtal	24
1.3.21. Exploateringsavtal	25
3.9. <i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	25
1.3.22. Markägoförhållanden	25
1.3.23. Gemensamhetsanläggning	25
1.3.24. Rättigheter och arrende	25
1.3.25. Fastighetsbildning	27
<i>Ekonomiska frågor</i>	29
1.3.26. Kostnader fastighetsbildning	29
1.3.27. Anslutningsavgifter.....	29
1.3.28. Bygglovavgifter	29
5. KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAG	30
3.10. <i>Behovsbedömning</i>	30
3.11. <i>Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)/Ekologiska konsekvenser</i>	30
1.3.29. Fördjupade utredningar	31
3.12. <i>Ekonomiska konsekvenser</i>	31
3.13. <i>Sociala konsekvenser</i>	31

1. INLEDNING

En planbeskrivning ska redovisa planens syfte, dess innebörd, hur planen ska genomföras samt konsekvenserna av planens genomförande. Planbeskrivningen 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

Planens syfte är att möjliggöra en utvidgning av Dragets industriområde.

Inom tidigare icke planlagd mark möjliggörs för småindustri, kontor, och handel. På grund av lokala förutsättningar och avsikten att möjliggöra markanvändning som kan innebära hantering av miljöfarliga ämnen finns skyddsbestämmelser för att säkerställa en säker dagvattenhantering.

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.

2. Tidigare ställningstagande

En detaljplan måste förhålla sig till andra planer, policys och ställningstaganden. 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.

2.1. Kommunens vision – Vårt framtida Håbo

Kommunfullmäktigen antog under 2022 Håbo kommuns vision - Vårt framtida Håbo. Visionen ska vara vägledande för den kommunala verksamheten gällande planering, produktion och bostadsutveckling. Kommunen ska enligt visionen växa hållbart och befolkningsökningen ska ske i balans med kapaciteten inom teknisk infrastruktur och kommunal service. Visionen bygger på fyra inriktningar:

- Håbo - en aktiv part av Mälardalen.
- Mälarkommunen nära naturen.
- Bålsta – en levande småstad.
- I hållbara Håbo finns det goda livet.

Förslaget innebär planläggningen av verksamhetsmark vilket går i linje med framför allt den första inriktningen. Verksamhetsmark är eftertraktat i kommunen och Draget är ett strategiskt bra läge med god anslutning till både E18 och centrum. En utveckling av området skulle gynna näringsidkare och i förlängningen, näringslivet och potentiellt arbetsmarknaden i Håbo kommun.

2.2. Översiktsplan

I kommunens översiktsplan från 2022 pekas aktuellt område ut som del av utredningsområde för framtida mark- och vattenanvändning område. Grustaget vid Draget ska enligt översiktsplan utredas för att tydliggöra framtida behov och klargöra lämplig framtida markanvändning.

Planförslaget bedöms gå i linje med gällande översiktsplan. Att inom del av grustaget som angränsar till industriområdet möjliggöra för expansion bedöms som lämplig markanvändning. Värdefulla naturvärden bedöms ej påverkas negativt av etableringen. Genom skyddsbestämmelser säkerställs vattenkvalitet för grundvatten.

2.3. Gällande detaljplaner

Aktuellt markområde är inte tidigare planlagt men ansluter direkt till detaljplan för Dragets verksamhetsområde (DPL 325). Detaljplan 325 (lagakraft 2008) reglerar främst område för handel, småindustri och kontor i högst två plan (H, J₁, K, II). Detaljplan 220 (lagakraft 1990) reglerar främst för småindustri, kontor och handel i högst två plan (J₁, K, H, II) (figur 2).

Planförslaget ligger i huvudsak i linje med de befintliga detaljplanerna gällande utformning, höjd och storlek. En något högre höjd tillåts dock i denna detaljplan i jämförelse med gällande planer.



Figur 2. Kartan visar områdesgränsen befintliga detaljplanen 325 söder om planområdet samt övriga närliggande detaljplaner (gul linje). Aktuellt planområde är markerat med röd linje.

2.4. Kommunala beslut i övrigt

Ansökan om planbesked inkom 2017-03-15 om detaljplaneläggning för del av fastigheten Väppeby 7:52. Kommunstyrelsen beslutade 2017-08-29 (§ 100) att godkänna ett planuppdrag, och 2018-06-19 (§ 130) att utöka planområdet.

3. 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 hur trafiksituationen ser ut. För underrubriker som berörs redogörs även för planens förslag till framtida användande.

När planbestämmelser i plankartan berörs i texten förtydligas kopplingen med aktuell bestämmelse (**inom parentes**). Texten ska även ge en beskrivning av tankar och motiv till bestämmelsen.

3.1. Bakgrund

Skanska ansökte om planbesked för fastigheten Väppeby 7:52 2009, då utelämnades aktuellt område på grund av att NCC hade en täktslänt in på området. Kommunen ville avvakta täktillståndet som nu löpt ut innan en detaljplan skulle genomföras på fastigheten. Ansökan om planbesked inkom på nytt från Skanska 2017 och berörde då två markområden av fastigheten Väppeby 7:52. Positivt planbesked gavs för ett av markområdena (den del som nu planläggs).

Initialt under planarbetets början utvidgades planområdet till att omfatta även intilliggande fastigheter Väppeby 7:1, Amerika 1:1 samt del av Draget 1:1. Detta gjordes dels för att möjliggöra en vidare förlängning av verksamhetsmark och gata söder om fastigheten Amerika 1:1 och dels för att i detaljplan säkra nuvarande markanvändning (naturmark) för en del av fastigheten med höga naturvärden. Vid årsskiftet 2018/2019 togs detaljplanen ut på samråd med detta större planområde.

Efter samråd reducerades områdets utbredning för att inte längre omfatta stora delar av fastigheterna Väppeby 7:1 och Amerika 1:1. Det är inte längre kommunens vilja att möjliggöra för verksamhetsmark inom del av Väppeby 7:1 och Amerika 1:1, därmed anses också behovet av att säkra buffertzonen inom del av fastigheterna med höga naturvärden inte längre kvarstå. Del av fastigheten Väppeby 7:52 har under planprocessen avstyckats och bytt ägare. Den nya fastighetsbeteckningen som gavs vid ägarbytet är Väppeby 7:265 och det är också denna del som planläggs genom denna detaljplan.

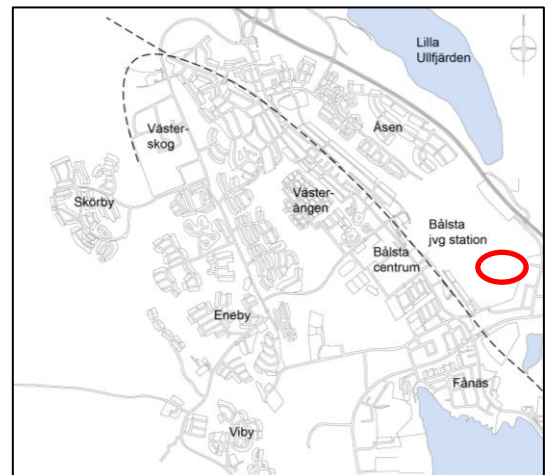
Planområdet berör i aktuellt förslag fastigheter Väppeby 7:265 samt mindre delar av fastigheterna Amerika 1:1 och Draget 1:1. Planområdet ligger som en förlängning av Dragets verksamhetsområde mot nord/nordväst och omfattar cirka 33 000 kvm verksamhetsmark.

3.2. Förutsättningar

Planområdet är beläget öster om Bålsta centrum, mellan E18 och Bålstaåsen. Från planområdet är det cirka 1,2 km till Bålsta centrum (figur 3). Planområdet angränsar i öster till vägen Dragrännan. I söder gränsar området till befintligt verksamhetsområde samt i väster till skogsområdet och grusåsen Bålstaåsen. Ytan utgörs av delvis skogsområde och delvis öppen mark som tidigare varit en del av grustäkten.

1.1.1. Planområde och angränsande områden

Aktuellt planområde omfattar som helhet en areal om ca 35 000 kvm uppdelat i två delområden. Större delar av planområdet avgränsas nordvästlig riktning av en slänt och före detta grustäkt och i sydöstlig riktning av befintlig detaljplan (DPL 325).



Figur 3. Planområdet med avstånd till Bålsta centrum.

En delsträcka av befintlig väg (Dragrännan) utgör planområdets andra del. Det andra delområdet angränsar kärr och skogsmark i sydväst. Naturmarken intill planområdet utgör en levnadsmiljö för den artskydda större vattensalamandern. Dragrännan löper i delområdet parallellt med E18 nordöst om planområdet.



Figur 4. Karta som visar planområdets avgränsning med rödmarkering på flygfoto 2022.

1.1.2. Riksintressen

Riksintressen gäller geografiska områden som har utpekats därför att de innehåller nationellt viktiga värden och kvaliteter. Riksintressen kan både innefatta bevarande och exploatering.

En stor del av aktuellt planområdet ingår i utpekat område för riksintresse för friluftsliv (MB 4 kap 1–2 §).

Planområdet angränsar även till E18 som är av riksintresse för kommunikationer. Vägen skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjande av anläggningen (MB 3 kap 8 §).

Planförslag: Planområdet ligger geografiskt mellan befintligt verksamhetsområde och grustäkt och utgörs idag av bar mark utan någon betydande växtlighet. Intressen inom planområdet kopplat till riksintresset för friluftsliv bedöms vara mycket små. Planförslaget bedöms inte heller påverka omkringliggande områden negativt ur denna aspekt. Därav bedöms riksintresset inte påverkas negativt.

Riksintresset för kommunikationer bedöms inte påverkas negativt av förslaget. Den planlagda kvartersmarken ligger cirka 200 meter från E18 och bedöms inte göra ett hinder för vägens funktion. Att planlägga för gata och natur intill E18 gör i syfte att säkerställa befintlig markanvändning och bedöms inte riskera att innebära negativ påverkan.

1.1.3. Strandskydd

Strandskyddet är ett generell skydd som gäller i hela landet. Det gäller vid alla kuster, sjöar och vattendrag. Det skyddade området är normalt 100 meter från strandkanten, både på land och i vattenområdet. Länsstyrelsen kan utöka strandskyddet upp till 300 meter, om det behövs för att säkerställa något av strandskyddets syften.

Planförslag:

Aktuellt område berörs inte av strandskydd.

1.1.4. Fornlämningar

Fornlämning är skyddade enligt kulturmiljölagen. Skyddet innebär att det är förbjudet att utan tillstånd ändra eller skada en fornlämning, till exempel genom att den tas bort, grävs ut eller täcks över.

I Riksantikvarieämbetets databas finns uppgifter om möjlig lämning utan antikvarisk bedömning inom planområdet (L1943:9688). Uppgiften från inventeringsbok från 1979 gör gällande att det troligen funnits ett gravfält på åsen.

I databasen finns även uppgifter om ett gränsmärke i form av ett femstensrör (L1943:9589). Gränsmarkeringen klassificeras som övrig kulturhistorisk lämning. Lämningen omnämns och bedöms i Arkeologisk utredning för Nya Kalmarsand (2011). Det konstateras att gränsmärket är förstört och borttaget och antikvarisk bedömning görs i utredningen att lämningen ska bedömas som förstörd.

Planförslag:

Med grustäktsverksamhet som pågått under lång tid bedöms det som osannolikt att eventuella fornlämningar ska finnas kvar på platsen. Skulle fornlämning påträffas under genomförande krävs tillstånd enligt 2 kap. kulturmiljölagen (1988:950).

1.1.5. Natur

Marken inom planområdet är öppen. Planområdet är generellt plant och avgränsas av kraftiga höjdskillnader i väster. Området har ingen vegetation utan utgörs av den tidigare täktverksamheten.

1.1.6. Naturvärden

Inga kända naturvärden finns inom planområdet. I närhet återfinns dock ett antal områden med klassade naturvärden. I direkt anslutning till den del av Dragrännan som planläggs inom fastigheterna Amerika 1:1 och Väppeby 7:1 finns ett kärr- och skogsområde med goda lokaler för och noterad förekomst av större vattensalamander. Arten större vattensalamander är fridlyst enligt Artskyddsförordningen (SFS 2007:845, ändrad 2022:928), enligt paragraf 4, 5 och är även listad i EU:s art- och habitatdirektiv, vilket innebär att Sverige har en skyldighet att säkerställa att arten har en gynnsam bevarandestatus. Kärrret är också upptagen i Håbo kommuns Naturvårdsplan från 2022 (objekt 29) och ges där klass II.

I det nedlagda grustaget inom fastigheten Väppeby 7:1 finns i branterna (utanför planområdet) förekomst av backsvalor. De grusiga branterna som uppstått är lämpliga som häckningskoloni för backsvalan. Ett flertal inventeringar har gjorts där boplatser påträffats.

Planförslag:

Planförslaget bedöms inte påverka några naturvärden negativt.

Större vattensalamanders habitat utanför planområdet bedöms inte påverkas negativt av planförslaget. Området ligger på tillräckligt avstånd från den del av planområdet som föreslås omvandlas till industrimark. För att säkerställa att spridning av skadliga ämnen från planområdet inte förkommer och påverkar närliggande områden och grundvatten, regleras avledning av dagvatten till anslutningspunkter i lokalgata (beskrivet på plankartan under ”Skydd mot störningar”).

Backsvalorna som har häckningsplats i området intill bedöms inte påverkas negativt av planförslaget. Området ligger på ett tillräckligt avstånd från planområdet med en höjdskillnad som avgränsar områdena.

1.1.7. Mark och geotekniska förhållande

Planområdet ligger i anslutning till Bålstaåsen. Aktuellt område har tidigare utgjorts av en grustäkt och sedan efterbearbetats i samråd med Håbo kommun. På grund av tidigare grusutvinning varierar marknivåerna kraftigt utanför området. I anslutning till Dragets gatunät är marken i nivåer på cirka 10 m.ö.h. och i nordväst går en slänt upp till drygt 20 m.ö.h. Planområdet är mestadels plant.

Bålstaåsen löper i nord-sydlig riktning och går över planområdet. Detta gör att större delar av området utgörs av isälvs sediment, det vill säga grovkornigt åsmaterial. I östra delen av planområdet finns även sand och lera som svallats ur åsen.

Planförslag:

Planförslaget avser att möjliggöra för verksamheter att nyttja den öppna ytan i södra delen. Det anses inte vara nödvändigt med några större ändringar av markhöjder för att möjliggöra bebyggelsen. Inga särskilda grundläggningsmetoder bedöms heller krävas kopplat till mark och geotekniska förhållanden.

1.1.8. Grundvatten

Planområdet ligger på en del av grundvattenmagasinet Vreta-Bålsta. Grundvattenmagasinet är en klassad vattenförekomst med tillhörande miljökvalitetsnormer (MKN). Detaljplaneområde ligger i sin helhet inom område, klassad av SGU, som av hög sårbarhet. Grundvattenmagasinet består av sand- och grusavlagringar och löper i nord-sydlig riktning. Konsekvensen av hög sårbarhet är att föroreningar som infiltrerar marken snabbt kan nå grundvattnet och påverka grundvattenkvaliteten. Beslutade miljökvalitetsnormer från 2017 fastställer att Vreta-Bålsta har en god kemisk och kvantitativ status.

Miljökvalitetsnormer fastställer att Vreta-Bålsta har en god kemisk och kvantitativ status. Inom planområdet finns även en grundvattendelare. I norra området leds grundvatten till stora Ullfjärden och i södra området leds grundvatten till Lillsjön och Prästfjärden.

Under 2019 och 2020 har företaget Bjerking utfört en hydrogeologisk utredning över området Draget. I rapporten konstateras att grundvattennivåerna följer Mälarens vattennivåer och att det finns goda möjligheter till att ta ut grundvatten i området. I rapporten ingår även en miljöriskbedömning för området. Det konstateras att grundvattentäkten är starkt påverkad av industriområdet och den mänskliga påverkan. Det konstateras i utredningen att det krävs stora resurser för att säkerställa området som grundvattentäkt, exempelvis skyddsföreskrifter för reglering/begränsning av kemikalier och bränsle för att minska risken för spill och utsläpp. Därutöver bedöms efterbehandling av förorenade områden, skyddsåtgärder längs med väg E18 samt en säker och god rening av dagvatten vara av stor vikt. (Bjerking, 2019).

Planförslag:

Planförslaget reglerar att dagvatten från kvartersmarken ska avledas till kommunens dagvattennät (**m₁**). Detta gör att potentiell förorening inte ska infiltreras till grundvattnet. Större delar av Draget industriområde är kopplat på samma sätt mot en dagvattendamm söder om planområdet längs Södra Bålstaleden. Detta är ett viktigt steg i en långsiktig planering av hanteringen av grundvattenmagasinet.

Eftersom småindustrier är tillåtet på platsen är det även viktigt att användningen är reglerad för hantering av miljöfarliga ämnen. Genom skyddsbestämmelse (**m₂**) regleras att ytor där dessa ämnen hanteras behöver vara hårdgjorda utformade så att en uppsamling kan göras vid eventuellt spill eller olycka. Med dessa regleringar säkerställs att miljöfarliga gifter inte kommer att nå grundvattnet eller recipienten.

Potentiellt förorenat dagvatten hindras från att infiltrera sårbar mark, och därmed nå grundvattnet, med hjälp av hårdgjorda ytor samt makadamdiken med tät botten. Genom planerade åtgärder bedöms planförslaget inte påverka miljökvalitetsnormerna för Vreta-Bålsta grundvattenmagasin negativt.

1.1.9. Dagvatten

Ytvattenrecipienten för planområdet är Lillsjön (beläget ca 700 meter söder om aktuellt område). Lillsjön avvattnar planområdet liksom stora delar av Dragets befintliga industri och handelsområde via dagvattenavledningar söderut. Lillsjön avvattnas i sin tur vidare till Kalmarviken och Prästfjärden i Mälaren. Det finns idag inga miljökvalitetsnormer (MKN) fastställda för Lillsjön, men det finns fastställda MKN för Prästfjärden. Prästfjärdens ekologiska status är god, medans den kemiska statusen ej uppnår god status. Detaljplanens norra delar avvattnas i dagsläget till det kärmarken i anslutning till

planområdet. Det som i plankartan föreslås regleras som kvartersmark ligger inom verksamhetsområde för dagvatten.

Planförslag:

Platsens förutsättningar som del av möjlig framtida dricksvattentäkt och markförhållanden med hög genomsläpplighet gör det särskilt viktigt att förorenat dagvatten hanteras inom planområdet. Genom skyddsbestämmelse (m^2) regleras att ytor där potentiellt miljöfarliga ämnen hanteras är hårdgjorda så att en uppsamling kan göras vid eventuellt spill eller olycka. Hantering av förorenat dagvatten säkerställs i plankarta genom skyddsbestämmelse (m_1) som innebär att smutsigt dagvatten ska ledas bort från området i täta system.

En dagvattenutredning är framtagen av företaget Norconsult AB (2019) som beskriver förutsättningarna för området och lämpliga åtgärder. Det beräknas att kvartersmarken som planläggs blir hårdgjord vilket därmed också innebär att dagvattennivåerna inom området kommer att öka efter genomförande. Om inga reningsåtgärder vidtas förväntas föroreningsmängder och halter av samtliga ämnen i dagvattnet öka efter exploatering jämfört med dagens nivåer. Dagvatten från trafikerade ytor föreslås samlas upp och avledas via täta makadamdiken i kombination med oljeavskiljare. Vid ett 100-årsregn kommer dagvatten från Dragrännan (vägområde) att avrinna norrut mot kärnmarken (Figur 8). Dagvattnet inom verksamhetsytan kommer, vid genomförd detaljplan och ett 100-årsregn, avvattnas söderut, till befintlig dagvattendamm vid Lillsjön.



Figur 6. Planområdet markerat med vitstreckad linje. Föreslagna avrinningsvägar (röda pilar). Befintlig dagvattendamm vid Lillsjön markerad i rött.

Sweco har utfört en utredning för att säkerställa att dammen kan fördröja och rena tillkommande dagvatten. (Sweco, 2021). Utredningen visade att den tillkommande volymen får plats i dammen och att föroreningsbelastning efter rening i Lillsjöns dagvattendamm bedöms öka marginellt.

Enligt föroreningsberäkningar kommer detaljplanens genomförande innebära att Håbo kommuns (2021) riktvärden för samtliga ämnen hålls. Föroreningsbelastningen efter rening i Lillsjöns dagvattendamm bedöms öka marginellt av det utökade området och halterna för bly, zink, kadmium och kvicksilver förväntas överskrida riktvärden enligt Håbo kommuns dagvattenpolicy. Halterna av dessa ämnen förväntas dock överskridas även innan påkoppling av planerade verksamhetsområden.

En aspekt som bör tas i beaktning är att man i föroreningsberäkningar från 2021 räknade på dåvarande planområde (större område och betydligt större yta för verksamhetsmark) samt dagvatten från en ytterligare detaljplan (DPL 426 Entré Lillsjön). Överskridna riktvärden efter rening i dammen är en kumulativ effekt, då dagvatten från flera verksamheter leds till Lillsjöns dagvattendamm och bidrar till föroreningssituationen. Påverkan på ytvatten av enbart planförslaget är därmed svårt att bedöma. Planområdets omfattning har dock minskat och kommunen arbetar efter mindre antal påkopplade fastigheter till dammen än när uträkningen gjordes. Detta sammantaget innebär sannolikt att beräknade föroreningsbelastningar är något högre än de faktiska föroreningarna om detaljplan genomförs.

Trots detta kan det inte uteslutas att recipienten Lillsjön påverkas negativt av planerad exploatering. Det går heller inte att utesluta att MKN för Prästfjärden påverkas negativt vid dagvattenrening i Lillsjöns dagvattendamm. Planförslaget innebär trots åtgärder sannolikt liten negativ påverkan.

Vid genomförande bör kvartersmark höjdsättas så att dagvatten kan ledas till de kommunala ledningarna. En fördröjning av dagvatten bör ske lokalt inom egen fastighet innan det släpps ut på det kommunala ledningsnätet.

1.1.10. Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns inom planområdet.

Kärr- och skogsmarken som ligger utanför men precis intill den nordöstra delen av planområdet har tidigare använts som deponi och brandövningsplats. Inom ramen för detaljplanearbete har miljötekniska undersökningar utförts för att bedöma föroreningarnas omfattning. Området har EBH-riskklass 1, vilket innebär att det är mycket angeläget att området undersöks. Enligt en tidigare inventering från 2007 har även före detta Räddningsverket bränt avfall på den södra deponidelen när platsen användes för övningsområde. Under 2019 har provtagning av området genomförts (DGE mark och miljö). I utredningen gjordes provtagningar över det område som tidigare utpekats som deponi. Föroreningar hittades som överskrider generella värden för bly, barium och vanadin. Det hittas även föroreningar av preflorerande ämnen (PFAS) i grundvattnet. Under 2021 har företaget PE teknik och arkitektur utfört en kompletterande miljöteknisk markundersökning för att avgränsa föroreningarna och spridningen av ämnena. Utredningen hittar två områden som har värden vilka överskrider tillåten nivå för mindre känslig markanvändning (MKM). Provtagning har skett utanför det område som nu ingår inom planområdet.



Figur 5. Ungefärligt område som undersökts markerat i rött. Planområdesgräns markerat med vitstreckad linje.

Planförslag:

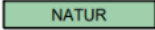
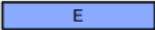
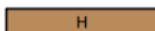

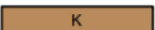





Det bedöms inte finnas något som utifrån genomförda utredningar talar för att mark inom planområdet är förorenat.

3.3. Planförslag

1.2. 1 Planbestämmelser i plankarta

Följande bestämmelser gäller inom planområdet. Endast angiven användning är tillåten.

Användning av mark och vatten, Allmän plats			
Symbol i plankarta	Planbestämmelse	Lagstöd	Motiv
	Lokalgata	4 kap. 5 § 1 st 2 p	Befäster nuvarande markanvändning och möjliggör anslutning av återvändsgata till Spjutvägen. Skapar funktionellt trafikflöde.
	Lokalgata, börjar gälla 36 månader efter Laga kraft.	4 kap. 5 § 1 st 2 p	Börjar att gälla då nuvarande avtalstid för lägenhetsarrende löpt ut. Området ska ses som planlöst fram till 2027-01-01. Möjliggör för uppställning av fordon under avtalstid och regleras senare som lokalgata för att skapa ett funktionellt trafikflöde.

	Natur	4 kap. 5 § 1 st 2 p	Befäster nuvarande markanvändning då planområdesgräns förläggs vid fastighetsgräns mellan Amerika 1:1 och Draget 1:1
<i>Användning av mark och vatten, Kvartersmark</i>			
Symbol	Planbestämmelse	Lagstöd	Motiv
	Tekniska anläggningar	4 kap. 5 § 1 st 3 p	Möjliggör för exempelvis transformatorstation inom planområdet. Kan komma att krävas när nya verksamheter etableras
	Detaljhandel	4 kap. 5 § 1 st 3 p	Köp och försäljning av varor och tjänster. I linje med angränsande planers användning.
	Småindustri	4 kap. 5 § 1 st 3 p	Produktion, lager, partihandel och annan jämförlig verksamhet. Begränsad omfattning och omgivningspåverkan. I linje med angränsande planers användning.
	Kontor	4 kap. 5 § 1 st 3 p	kontor, tjänsteverksamhet och annan jämförlig verksamhet. I linje med angränsande planers användning.
<i>Egenskapsbestämmelse för kvartersmark</i>			
Symbol i plankarta	Planbestämmelse	Lagstöd	Motiv
	<i>Bebyggandets omfattning</i>		
	Högsta byggnadshöjd i meter över markplan	4 kap. 11 § 1 st 1 p	I stort i linje med angränsande planer. Något högre höjd möjliggör för lager.
	Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsare är 50 %	4 kap. 11 § 1 st 1 p	Begränsning av utnyttjandegrad görs i syfte att säkerställa yta för parkering, dagvattenhantering etc
	<i>Placering</i>		
	Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns mot gata	4 kap. 16 § 1 st 1 p	Placeringsbestämmelse görs i syfte underlätta bygglovsprocess
	<i>Skydd mot störningar</i>		
	Förorenat dagvatten får ej infiltreras. Dagvatten ska ledas via täta system till den lokala dagvattenhanteringen	4 kap. 12 § 1 st 2 p	Bestämmelse görs i syfte att säkerställa att grundvatten och ytvatten ej förorenas.
	Ytor där brandfarliga vätskor och kemikalier hanteras ska vara hårdgjorda och utformas på ett	4 kap. 12 § 1 st 2 p	Bestämmelse görs i syfte att säkerställa att grundvatten och ytvatten ej förorenas.

	sådant sätt att spill och läckage kan insamlas och omhändertas		
	<i>Utförande</i>		
b₁	Källare får inte finnas	4 kap. 16 § 1 st 1 p	Planområdet ingår i ett högriskområde för radon. Det anses därför inte vara lämpligt att ha källare inom området.
<i>Administrativa bestämmelser</i>			
Symbol i plankarta	Planbestämmelse	Lagstöd	Motiv
	<i>Genomförandetid</i>		
	Genomförandetid är 10 år	4 kap. 21 §	Detaljplanen är hyfsat flexibel i sin användning. Förändrade förutsättningar innebär dock ofta behov att ändra även väl genomarbetade planer. Genomförandetiden är därav 10 år.

1.2.1. Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Närliggande områden innehåller verksamheter av olika slag. Inom befintligt verksamhetsområde finns kommersiell service som är att betrakta som externetablering inom Bålsta tätort. Söder om vägen Södra Bålstaleden ligger dagligvaruhandel och en bygghandel.

Planförslag:

Detaljplanen möjliggör att fastigheter kan styckas av och bebyggas för ändamålen detaljhandel, småindustri och kontor (**HJ₁K**). Föreslagen markanvändning innebär viss flexibilitet i form av typ av verksamhet för framtida företagsetablering. Fastigheterna kan avstyckas till mindre ytor för småföretag eller mer omfattande för större anläggningar.

En utveckling av verksamhetsmarken i området skulle gynna näringsidkare och i förlängningen näringslivet i Håbo kommun. Eftersom en stor del av kommuninvånarna idag pendlar till grannkommunerna ser kommunen positivt på att skapa fler arbetsplatser inom kommungränsen.

1.2.2. Placering och utformning

Befintlig bebyggelse i området Draget är som högst två våningar och uppförd i tegel, plåt och puts. Färgskalan varierar.

Planförslag:

För att skapa en sammanhållen bebyggelse tillämpas liknande bestämmelser som reglerar placering och utformning som i angränsande detaljplaner. Planen medger en exploateringsgrad om 50% i byggnadsarea av fastighetsytan (**e₅₀**), och högsta byggnadshöjd till 12 meter. Byggnader ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns mot gata (**p₁**). Bestämmelse om utförande säkerställer att källare inte får inredas (**b¹**).

1.2.3. Stadsbild

Det befintliga småindustri- och handelsområdet, E18 samt grustäkten omger planområdet.

Planförslag:

Utveckling i linje med plan bedöms inte påverka stadsbilden nämnvärt.

1.2.4. Tillgänglighet

Dragets industriområde nås lättast från Södra Bålstaleden och där Dragetrondellen är huvudinfart till området Draget. Längs Södra Bålstaleden och Dragrännan finns det en gång- och cykelbana. Gång- och cykelvägar i Dragets industriområde begränsas dock till gatan Dragrännan.

Planförslag:

Detaljplanen föreslår ingen förändring sett ur tillgänglighetssynpunkt. Området har goda möjligheter att anslutas till det befintliga gatunätet.

Förutsättningar bedöms finnas för ny bebyggelse att uppfylla kraven på tillgänglighet.

3.4. Gator och trafik

1.3.1. Gatustruktur

Planområdet ansluter till Spjutvägen i söder och till en del av Dragrännan i öst. Spjutvägen är en industrigata som går genom västra delen av Dragets industriområde. Gatan har en gatubredd om 10–12 meter och saknar trottoar. Söder om fastigheten Amerika 1:1 går det in en återvändsgata från Dragrännan som angör fastigheten Bista 3:47.

Via Dragrännan nås i sydlig riktning Södra Bålstaleden. Via Södra Bålstaleden nås Bålsta centrum i väst samt E18 i öst. Vid Dragrännan finns separat gång- och cykelväg längs med Industriområdet.

Planförslag:

Planförslaget föreslår att den återvändsgata som ansluter till planområdet förlängs söderut till Spjutvägen. Den föreslagna förlängningen är inritad som GATA i plankartan. Anledningen till att skapa ytterligare en anslutning från Dragrännan till Spjutvägen är för att skapa ett funktionellt trafikflöde i området och underlätta framtida drift av vägen in i området.

Plankartan inkluderar även Dragrännans befintliga sträckning norrut fram till viadukten under E18 (GATA). Denna koppling görs för att möjliggöra lämpligt utrymme för gatan. Planförslaget föreslår ingen förändring i gatumiljön jämfört med befintlig detaljplan (325). Användningsområdet möjliggör för framtida separat gång- och cykelväg samt plantering

1.3.2. Trafikflöden och prognos

Det finns idag ingen trafikmätning för Dragrännan. Enligt trafikmätningar genomförda år 2022 av låg antalet fordonsrörelser längs Södra Bålstaleden på cirka 11 500 fordon på vardagar och cirka 7500 fordon på helgen. Skyltad hastighet är 50km/h.

Planförslag:

Planförslaget förväntas öka trafiken något i området. Trafikmängden kommer till stor del bero på vilken typ av verksamheter som etableras på platsen. I förhållande till befintlig trafikmängd bedöms dock inte planförslaget leda till någon större ökning i trafikmängd. Södra Bålstaleden avlastar all trafik mellan södra Bålsta och E18 vilket gör att den blir kraftigt belastad.

1.3.3. Kollektivtrafik

Busshållplatsen som är närmast ligger cirka 550 meter ifrån området längs Södra Bålstaleden intill Dragetrondellen. Det går bussar mellan Bålsta centrum och Arlanda med linje 579.

Planförslag:

Planförslaget bedöms inte påverka kollektivtrafiken nämnvärt.

1.3.4. Angöring

Infart till området sker idag antingen via vägen Dragrännan eller via Spjutvägen. I dagsläget angränsar det område som föreslås planläggas för kvartersmark direkt till befintlig lokalgata (Spjutvägen).

Vägområdena är någorlunda breda och har en god tillgänglighet för större fordon. I dagsläget används både Dragrännan och Spjutvägen för varumottagning.

Planförslag:

Planområdet kommer fortsatt att angöras från Spjutvägen samt eventuellt via förlängning av den del av Dragrännan som går in mot planområdet. Om mindre fastigheter bildas kan servitut över annans fastighet vara lämpligt. Lämplig angöring skall kunna påvisas vid fastighetsbildning.

Bedömning görs att räddningstjänstens tid inte kommer att förlängas med förslaget.

1.3.5. Parkering

Inom planområdet saknas idag ordnade parkeringsmöjligheter.

Planförslag:

Yta för parkering säkras inom kvartersmark i plankarta genom bestämmelse om exploateringsgrad (e₅₀).

Parkering regleras inte närmare i planförslaget men ska redovisas vid bygglovsprövning.

3.5. Tekniska frågor

1.3.6. Vatten- och avlopp

Det som i plankartan föreslås regleras som kvartersmark ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. Va-ledningar finns dragna via de kommunala vägarna Dragrännan och Spjutvägen.

Planförslag:

I den nya sträckningen av kommunal gata som går från insticksvägen till Spjutvägen kommer det att anläggas spillvattenledningar och dagvattenledningar.

Befintliga ledningar beräknas klara av tillkommande bebyggelse (detta är förutsatt att inte en ovanligt vattenkrävande verksamhet etablerar sig). Anslutningspunkter kommer att upprättas i samråd med kommunens VA-avdelning.

1.3.7. El-, tele- och datanät

Det går idag en teleledning längs med Dragrännan. En transformatorstation finns söder om planområdet längs Hornvägen.

Planförslag:

Inom planområdet finns plats för tekniska anläggningar (E) vid vägen som ska anläggas mellan Spjutvägen och Dragrännan. Detta område kan användas för transformatorstationer.

1.3.8. Avfallshantering

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

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

Planförslag:

Tekniska krav och anvisningar som reglerar avfallshanteringen ska följas vid genomförande.

3.6. Störningar, hälsa och säkerhet

1.3.9. Radon

Stora delar av Håbo kommun utgör högriskområde vad avser markradon då markförhållandena till stora delar utgörs av grusåsar eller sprickiga bergarter. Grusåsen, som planområdet är beläget på, utgör riskområde för höga radonhalter.

Planförslag:

Radonundersökning bör göras i samband med bygglov. Ny byggelse ska utföras radonsäkert i de fall det visar sig vara aktuellt efter genomförd radonundersökning.

1.3.10. Farligt gods

Väster om planområdet ligger vägen E18 vilken är en transportled för farligt gods. Vägen ligger som närmast ca 200 meter från planerad bebyggelsen. Mellan planområdet och E18 ligger ett område med tätbevuxen löv- och barrskog samt befintlig väg. I Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods (Länsstyrelsen Stockholm 2016) presenteras rekommenderade skyddsavstånd mellan transportled och bebyggelse. Inom 150 meter från transportled bör risker beaktas. Inom 40 m från transportled är det normalt lämpligt att planera för verksamheter och kontor enligt Länsstyrelsens rekommendationer.

Planförslag:

I nuvarande planförslag ligger kvartersmark längre bort än 150 m från transportled för farligt gods. Särskilda skyddsåtgärder bedöms därför inte krävas.

1.3.11. Buller och vibrationer

I planförslag föreslås mindre bullerkänslig markanvändning i anslutning till befinligt verksamhetsområde. Närmsta stora bullerkällan är E18 som passerar cirka 200 meter från föreslagna verksamhetsfastighet(er) inom planområdet.

Planförslag:

Ingen bullerutredning har gjorts i detaljplanen då det bedöms att kvartersmarken inte påverkas nämnvärt av buller från E 18 sett till vilken markanvändning som föreslås.

1.3.12. Luftkvalitet

Det finns i dagsläget ingen mätning över hur luftkvaliteten är i området. Då området är öppet och obebyggt i dagsläget bedöms luftkvaliteten vara bra.

Planförslag: Verksamheterna som tillkommer i detta område kan generera en ökad mängd trafik. Mängden bedöms dock som klart marginell. Genomförandet bedöms inte resultera i en försämrad luftkvalité.

1.3.13. Verksamheter

Alla som bedriver en verksamhet ska utföra de skyddsåtgärder och vidta de försiktighetsmått som behövs för att förebygga, hindra eller motverka att verksamheten eller åtgärden medför skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljö. I och med åsens grovkorniga material är spridningsförutsättningarna inom planområdet mycket stora och föroreningar kan lätt spridas.

Planförslag:

Detaljplanen möjliggör för småindustri. Småindustri är industri som kan innebära en del störningar såsom utsläpp, lukt och buller. För att minimera risken för att föroreningar sprids till grundvatten, Lillsjön och marken i övrigt ska nedanstående hantering av brandfarliga vätskor och kemikalier följas (**m₂**). Ytor, på vilka brandfarliga vätskor och kemikalier hanteras, ska vara hårdgjorda och utformas på ett sådant sätt att spill och läckage kan insamlas och omhändertas.

1.3.14. Barnkonventionen

Barn och ungas perspektiv ska vara en naturlig del i samhällsbyggandet och barn ska ges möjlighet till inflytande i planeringen av den fysiska miljön. Hur inflytandet görs möjligt varierar beroende av markområde och tänkt innehåll i planen, där barnperspektivet ibland bör få särskilt fokus.

Planförslag:

Utveckling i linje med planförslaget innebär att mark i anslutning till ett icke-aktivt grustag utvecklas och att Dragets industriområde expanderar. Området bedöms vara av mindre vikt för barn och ungas intressen.

1.3.15. Trygghet

De faktorer som främst bedöms påverka tryggheten i området är trafiken på Dragrännan och Spjutvägen.

Planförslag:

Förslaget möjliggör för fler verksamheter och med detta även fler rörelser till och från området. Utformning på gata, angöring och parkering inom planområdet ska göras säkra och tillgängliga.

4. GENOMFÖRANDE

3.7. Organisatoriska åtgärder

Planbeskrivningens redovisning av hur planen är avsedd att genomföras och ska bland annat innehålla de ekonomiska, tekniska och organisatoriska åtgärder som måste till för att genomföra detaljplanen på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. En planbeskrivning har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan.

I detta avsnitt förtydligas detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt. Det handlar bl.a. om ansvarsfördelningen mellan kommun och exploatör samt övriga inblandade i detaljplanens genomförande. Det ska även framgå om kommunen avser att ingå i exploateringsavtal eller genomföra markanvisningar.

1.3.16. Planförfarande

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt plan och bygglagen (2010:900). Det innebär bland annat att planarbetet ska kungöras samt att både samråd och granskning ingår.

1.3.17. Tidplan

Tidplanen är preliminär.

Samråd 4:e kvartalet 2018

Granskning 2:e kvartalet 2024

Antagande 4:e kvartalet 2024

1.3.18. Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är **10 år** från och med den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Genomförandetiden är den tid inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Som huvudregel får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under denna tid. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ersätts, ändras eller upphävs.

1.3.19. Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Inom kvartermark är det exploatören/fastighetsägaren som ansvarar för anläggnings- och byggnadsarbeten. E-on ansvarar för utbyggnad av elnät och eventuell fjärrvärme. Övriga nätägare (bredband, tele) ansvarar för utbyggnad av sina ledningar inom planområdet.

Huvudmannaskap för allmän plats inom planområdet är kommunalt. Detaljplanen ansluter till område med allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. För vatten- och avloppsledningar ansvarar kommunen fram till anslutningspunkt.

3.8. Avtal

1.3.20. Planavtal

Kommunen har tecknat planavtal med fastighetsägaren för Väppeby 7:265. Därav kommer kommunen inte ta ut någon planavgift i samband med bygglov.

1.3.21. Exploateringsavtal

Exploateringsavtal med ägarna av 7:265 avses att upprättas. Exploateringsavtalen ska bland annat reglera:

- Tidplan för utbyggnad av området
- Marköverlåtelse
- Finansiering av lantmäteriförrättningar
- Erläggande av avgifter
- Eventuell flytt av ledningar

3.9. Fastighetsrättsliga frågor

1.3.22. Markägoförhållanden

Berörda fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen, se bilaga. Nedan redovisas fastigheterna inom planområdet och nuvarande ägare.

Fastigheter	Ägare
Väppeby 7:265	Kilenx 213 Ab
Väppeby 7:1	Privatägd
Amerika 1:1	Håbo kommun
Draget 1:1	Håbo härads Allmänning
Håbo allmänning s:4	Håbo härads Allmänning

1.3.23. Gemensamhetsanläggning

Om planområdet delas i flera fastigheter ansvarar fastighetsägarna själva för utbyggnad och underhåll av all gemensam infrastruktur såsom gemensamma parkeringsytor, dagvattenlösningar, va-ledningar och utfartsvägar inom kvartersmark. För dessa gemensamma nyttigheter kan en eller flera gemensamhetsanläggningar bildas. Det är de blivande fastighetsägarnas ansvar att hos Lantmäteriet ansöka om bildande av gemensamhetsanläggning.

1.3.24. Rättigheter och arrende

Berörda rättigheter inom och utom planområdet redovisas i fastighetsförteckningen. Nedan beskrivs rättigheterna och vilken eventuell påverkan som detaljplanen medför.

Befintliga rättigheter

Inom planområdet finns ett avtalsservitut:

- Vägslänt, akt 2016-00290296:1.
Avtalsservitutet ger Håbo kommun rätt att ha en vägslänt inom fastigheten Väppeby 7:265. Detta servitut ska ses som tillfälligt baserat på dagens förutsättningar och ska upphöra att gälla då marknivån inom Väppeby 7:265 är i en nivå att vägslänt inte längre är nödvändig. Kommunen reglerar inte markhöjd för kvartermark inom detaljplan, då ytterligare utredning och projektering krävs för planerad gata mellan Dragrännan och Spjutvägen (i plankarta utmärkt med användning *GATA*). Håbo kommun ansvarar för att servitutet upphävs vid detaljplanens genomförande.

Inom anslutning till planområdet finns fyra avtalsservitut:

- Servitut för väg, akt 0305-2020/6.
Avtalsservitutet ger fastighetsägaren till Väppeby 7:261 rätt att använda väg för utfart över fastigheten Väppeby 7:1(utanför planområdet). Rättigheten bedöms inte påverkas av detaljplanen.
- Vattenledning som är olokaliserad, till förmån för Yttergrans-Valla 1:63 och belastar Bista 15:1, akt 03-IM1-70/1305.1.
Båda fastigheterna (som ligger utanför planområdet) ägs idag av Håbo kommun och fastigheten Bista 15:1 är en gatufastighet. Rättigheten bedöms inte påverkas av detaljplanen.
- Ledning, till förmån för Österåker Smedby 14:7 och belastar Väppeby 7:1 (utanför planområdet), akt 0365IM-11/6780.1.
Avtalsservitutet ger E-on, som ägare till Smedby 1:47 i Österåkers kommun, rätt att anlägga och för all framtid bibehålla elektrisk starkströmsledning med tillhörande anordningar. Ledningen är idag luftburen. Området ligger utanför planområdet och detaljplanens genomförande bedöms inte påverka rättigheten.
- Kraftledning, till förmån för Österåker Smedby 14:7 och belastar Väppeby 7:1(utanför planområdet), akt 0365IM-13/12531.1.
Avtalsservitutet ger E-on, som ägare till Smedby 14:7 i Österåkers kommun, rätt att anlägga och för all framtid bibehålla elektrisk starkströmsledning med tillhörande anordningar. Kabeln som avtalet gäller är skrotad och avtalet ska avslutas av E-on. Rättigheten bedöms inte påverkas av detaljplanen

Befintligt arrende

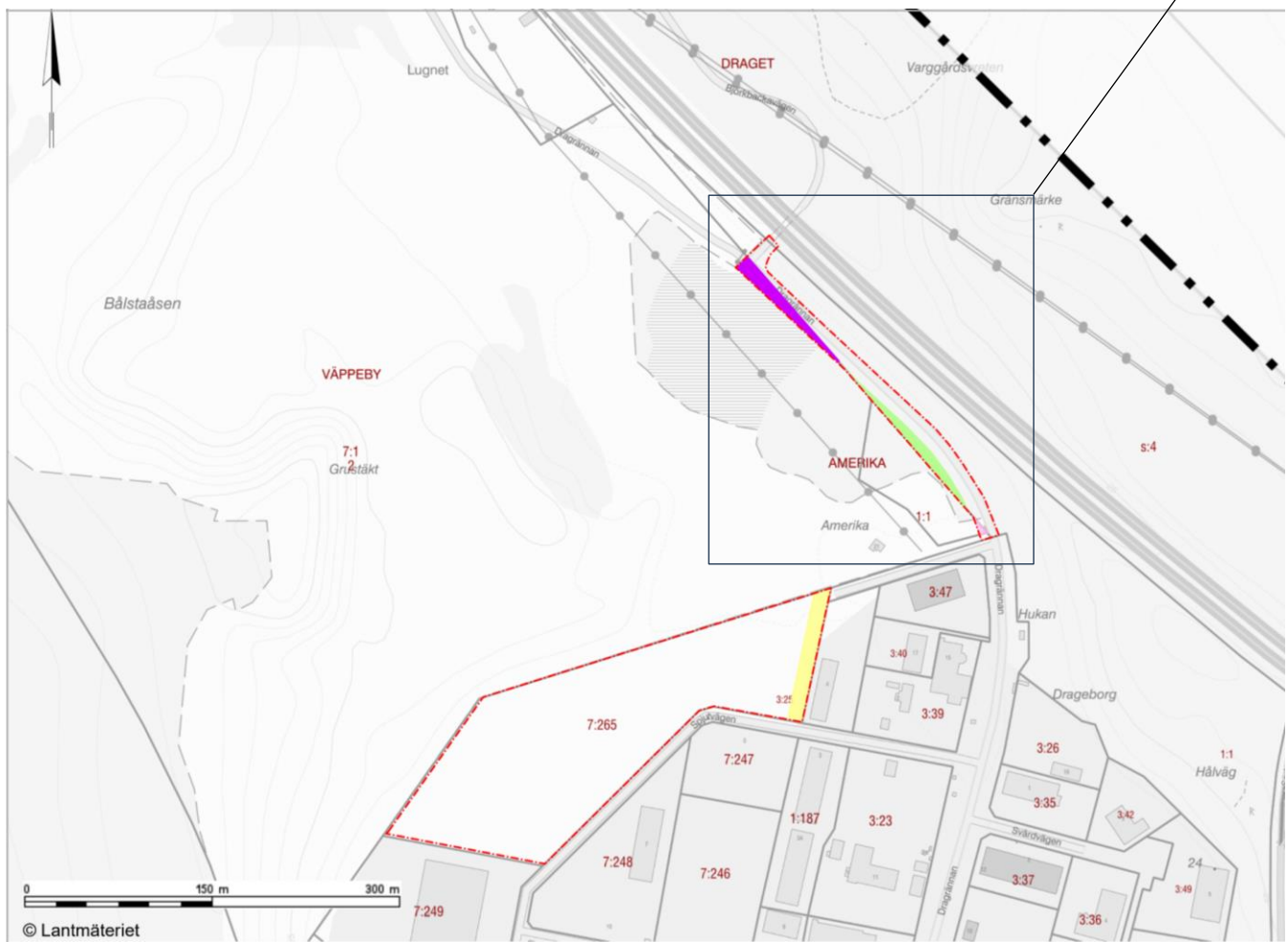
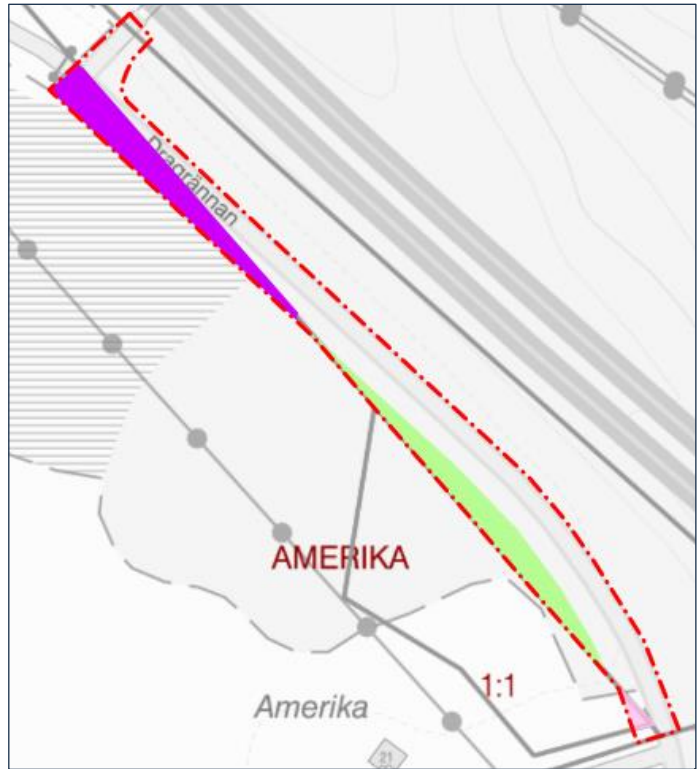
Inom Amerika 1:1 finns ett lägenhetsarrende som får användas för uppställning av fordon. Arrendator är ME Fastighet AB (bolaget hette Visionsbolaget S 2242 AB då avtalet tecknades). Området är ca 2 800 kvm. Arrendetiden är 10 år, från och med 2017-01-01 till och med 2026-12-31. Uppsägning ska ske skriftligen senast sex månader innan aktuell tidsperiods utgång. Uppsägningstiden för avtalet är sex månader. Lägenhetsarrendet avses omförhandlas i samband med aktuell tidsperiods utgång för att inte längre omfatta den del som av fastigheten Amerika 1:1 som planläggs som allmän platsmark.

1.3.25. Fastighetsbildning

Den mark som i detaljplanen är utlagd som allmän platsmark, gata och natur, ska Håbo kommun förvärva. Kommunen avser att teckna överenskommelse om fastighetsreglering med fastighetsägarna. Marken kommer överföras till en kommunal gatufastighet i området, se figur 9 nedan.

Planförslaget reglerar i övrigt inte kommande fastighetsindelning. Fastigheterna Väppeby 7:265 kan delas i flera fastigheter. Lämplighetsprövning av de blivande verksamhetsfastigheterna görs i samband med lantmäteriförrättning. Vid en uppdelning av området kommer VA-ledningar att vara gemensamma fram till kommunens anslutningspunkt.

Fastighet som avstår mark	Ändamål	Åtgärd	Antal m ² (ca)	Kartmarkering
Draget 1:1	Allmän platsmark (Gata)	Mark överförs till Bista 15:1.	3700	Ljusgrön
Draget 1:1	Allmän platsmark (Natur)	Mark överförs till Bista 15:1	900	Orange
Väppeby 7:1	Allmän platsmark (Gata)	Mark överförs till Bista 15:1	700	Lila
Väppeby 7:265	Allmän platsmark (Gata)	Mark överförs till Bista 15:1	1200	Gul
Amerika 1:1	Allmän platsmark (Gata)	Mark överförs till Bista 15:1	35	Rosa



Figur 6. Planområdesgräns respektive användningsgräns markerat

Ekonomiska frågor

1.3.26. Kostnader fastighetsbildning

Kostnader för fastighetsbildning samt ersättning till följd av fastighetsrättsliga åtgärder bekostas av fastighetsägaren.

1.3.27. Anslutningsavgifter

Anslutningsavgifter erläggs enligt respektive ledningsägares gällande taxa.

1.3.28. Bygglovavgifter

Avgift för bygglov tas ut enligt gällande taxa vid bygglovsprövning.

Bygglov på fastigheter som inte omfattas av planavtalet får inte ges förrän planavgift tagits ut. Avgiften tas ut enligt en fastställd taxa. Taxan är beroende av bygglovets storlek.

5. KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAG

3.10. Behovsbedömning

En behovsbedömning syftar till att tidigt i processen bedöma om det finns behov av att parallellt med detaljplan ta fram en MKB. Bedömningen som gjorts av kommunen är att planen kan leda till betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen Uppsala län delar kommunens bedömning enligt yttrande om samråd om behovsbedömning (2018-05-07).

3.11. Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)/Ekologiska konsekvenser

Parallellt med detaljplanearbetet har en MKB tagits fram. I MKB:n bedöms miljökonsekvenser av planen genomförande. MKB:n utgår ifrån kommunens behovsbedömning och de miljöaspekter som vid tillfället (då planområdet var större) ansågs särskilt relevanta att belysa, dessa var markföroreningar, grund- och ytvatten, fornlämningar samt naturvärden och artskydd. Utredningen har utförts av PE teknik och arkitektur (2023) och har uppdaterats efter det förändrade planområdet.

Planförslag:

Den samlade bedömningen är att detaljplanen Norra draget på given lokalisering kan genomföras med små negativa miljökonsekvenser.

Genomförandet av detaljplanen innebär ökade dagvattenflöden genom den tillkommande verksamhetsmarken. Det kan utifrån utförda utredningar inte uteslutas att recipienten Lillsjön påverkas negativt av planerad exploatering. Dock bör det noteras att överskridna riktvärden efter rening i dammen är en kumulativ effekt då dagvatten från flera verksamheter leds till Lillsjöns dagvattendamm och bidrar på så sätt tillsammans till föroreningssituationen. Antagande av detaljplanen bedöms leda till små negativa konsekvenser på vattenmiljön (yt- och grundvatten) jämfört med nollalternativet.

Inga kulturmiljövärden finns kvar inom planområdet. Antagande av detaljplanen bedöms leda till försumbara konsekvenser på kulturmiljön jämfört med nollalternativet.

Inga påtagliga förändringar för naturmiljön kommer att ske då ett område för tidigare täktverksamhet tas i anspråk för verksamhetsmark och inga skyddsvärda naturmiljöer i närområdet såsom kärret, häckningsplatsen, Lillsjön och Ullfjärden bedöms påverkas negativt. Inte heller de skyddade arter (större vattensalamander och backsvala) som återfinns i närhet till planområdet kommer att påverkas av planförslaget. Antagande av detaljplanen bedöms leda till försumbara konsekvenser på naturmiljön jämfört med nollalternativet.

Såväl nationella som lokala relevanta miljömål bedöms kunna uppfyllas vid byggnation enligt planförslaget. Detaljplanen utgör en del av det befintliga större verksamhetsområdet för handel och småindustri i Draget. Det innebär att effekterna av planerad verksamhet på given lokalisering är kända. Med en samlad företagspark skapas även möjlighet för effektivisering och optimering av verksamheterna, gällande dess avfall, uppvärmning, energi- och resursanvändning samt områdesanpassad dagvattenhantering.

1.3.29. Fördjupade utredningar

Hydrogeologisk utredning inför byggnationer

Eftersom grundvattennivåerna är nära markytan inom detaljplaneområdet bör det utföras en hydrogeologisk utredning så att grundläggning, anläggningar och dränering samt eventuellt behov av länshållning under byggtiden kan hanteras på ett miljösäkert sätt utan risk för negativ omgivningspåverkan. Det behöver säkerställas att exploateringen med valda tekniska lösningar inte medför permanent grundvattensänkning som påverkar omgivningen negativt eller ohållbar omfattning av permanent dränvattenpumpning eller bortledning av dränvatten från planområdet.

Föroreningar i yt- och grundvatten

Miljöavdelningen anser att fortsatt utredning av PFAS-förekomst i grund- och ytvatten är av stort intresse. Utifrån nuvarande kunskapsunderlag anses dock frågor om potentiellt framtida dricksvattenuttag i åsen och bättre kartläggning av eventuell PFAS-förekomst i våtmarken kunna hanteras i separata tillsynsärenden (Håbo kommun, 2021b). Utförda studier tyder på att föroreningen sprids med grundvattnet i en nordvästlig riktning från källan (vilken tros vara brandövningsplatsen). Inget grundvatten har analyserats söder eller öster om planområdet. Eventuell spridning av PFAS söderut och österut är därför okänt och bör vidare kartläggas. Denna kartläggning görs dock utanför ramarna för detaljplaneprojektet

3.12. Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen innebär en utveckling av Draget vilket har förutsättningar att gynna näringslivet i kommunen. Detaljplanen innebär sannolikt mindre positiv konsekvens ur ekonomiskt perspektiv.

3.13. Sociala konsekvenser

Detaljplanen möjliggör för fler arbetsplatser inom kommunen vilket kan minska den totala nettojobbresutpendlingen. Påverkan är dock begränsad och detaljplanen innebär inga större konsekvenser ur socialt perspektiv.

Andreas Lagerström & Mattias Hamilton,
Planarkitekter, Håbo kommun

Jytte Rüdiger,
Samhällsbyggnadschef, Håbo kommun

