



HÅBO
KOMMUN

Detaljplan för del av Bista 4:5, Entré Lillsjön Håbo kommun, Uppsala län

PLANBESKRIVNING

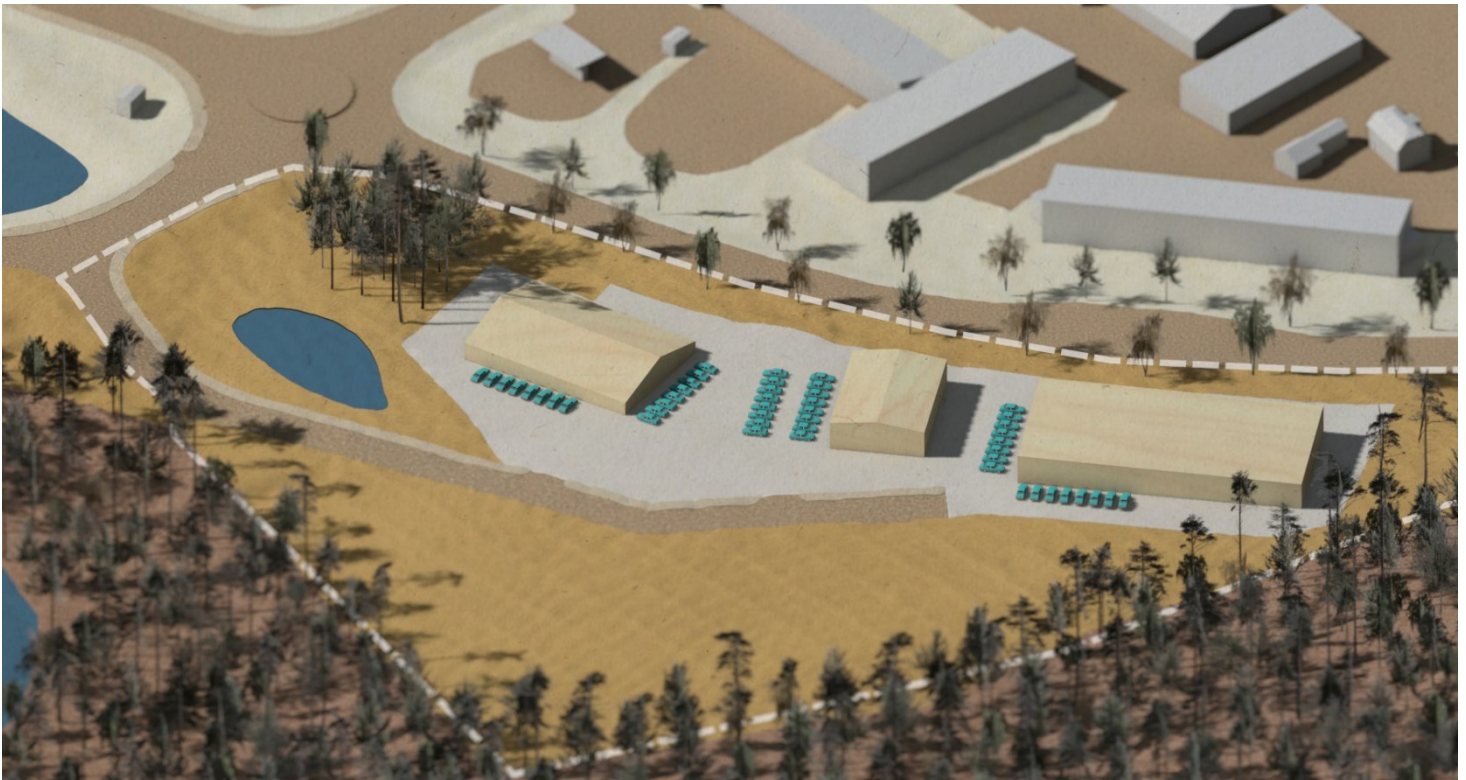


Illustration av möjlig utveckling för Entré Lillsjön.

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 beslut kan arbetet med att ta fram ett förslag till detaljplan påbörjas. När ett förslag för ny markanvändning anses vara färdigt kan planen gå ut på samråd. Under tiden för samrådet har sakägare, myndigheter och allmänheten 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. Uti från 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 provotid då planen kan överklagas. Om ingen överklagan kommit in, vinner planen laga kraft. Vid överklagande prövas planen av mark- och miljödomstolen.

Detaljplanen för Entré Lillsjön var ute på samråd under våren 2018 och granskades senhöst 2020. Efter granskningen har planen justerats i sådan utsträckning att en ny granskning krävs. Planen ställdes återigen ut för granskning mellan 2024-11-08 till och med 2024-12-13.



Beslut om planläggning

Beslut om planuppdrag togs i kommunstyrelsen 2013-10-21 (KS § 167). Eftersom beslutet togs efter den 2 maj 2011 handläggs detaljplanen enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Tidplan

Samråd	2:e kvartalet 2018
Granskning	2:a kvartalet 2021
Granskning 2	3:e kvartalet 2024
Antagande	1:a kvartalet 2025

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Illustrationsplan
- Samrådsredogörelse

- Granskningsutlåtande
- Miljökonsekvensbeskrivning (PE Teknik & Arkitektur AB, 2020-11-26)
- Dagvattenutredning Entré Lillsjön (Norconsult, 2019-10-17)
- Naturvärdesinventering av fastigheten Bista 4:10 samt del av fastigheten Bista 4:5 i Håbo kommun (Amalina Natur & Miljökonsult, 2018-10-04)
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning Entré Lillsjön, Håbo kommun (PE Teknik & Arkitektur AB, 2018-08-27)
- Kompletterande grundvattenundersökning inom Entré Lillsjön, Håbo kommun (PE Teknik & Arkitektur AB, 2020-04-21)
- PM Geoteknik, Entré Lillsjön, Bålsta (Sweco Sverige AB, 2021-05-24)
- PM Dagvatten, Entré Lillsjön, Bålsta (Sweco Sverige AB, 2021-03-31)
- Arkeologisk Utredning etapp 2, Rapport 2023:10 (Stiftelsen Kulturmiljövård)
- Dagvattenutredning (Sweco Sverige AB, 2023-05-08)

Medverkande

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

Magnus Ådén

Chef avdelningen för planering och utveckling, Håbo kommun

Innehållsförteckning

1	PLANBESKRIVNING	5
1.1	Inledning	5
1.2	Planens syfte och huvuddrag	5
1.3	Genomförandetid	6
1.4	Tidigare ställningstagande	7
1.4.1	Kommunens vision – Vårt Håbo 2030	7
1.4.2	Översiktsplan/Fördjupad översiktsplan	8
1.4.3	Planprogram	8
1.4.4	Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser	9
1.4.5	Kommunala beslut i övrigt	10
2	FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG	10
2.1	Bakgrund	10
2.2	Plandata	11
2.3	Planområde och angränsande områden.....	11
2.3.1	Strandskydd.....	12
2.3.2	Fornlämningar	14
2.4	Natur	15
2.4.1	Mark och vegetation	15
2.4.2	Naturvärden	16
2.4.3	Geotekniskt förhållande.....	17
2.4.4	Grundvatten	18
2.4.5	Ytvatten	18
2.4.6	Recipient.....	18
2.5	Bebyggelse	19
2.5.1	Arbetsplatser och övrig bebyggelse	19
2.5.2	Placering och utformning	19
2.5.3	Stadsbild/landskapsbild.....	20
2.5.4	Tillgänglighet	21
2.6	Trafik	21
2.6.1	Trafikflöden och prognos	21
2.6.2	Kollektivtrafik	22

2.6.3	Angöring	22
2.6.4	Parkering	22
2.7	Tekniska frågor.....	22
2.7.1	Vatten och avlopp	22
2.7.2	Dagvatten	23
2.7.1	Kraftledning.....	25
2.7.2	El-, tele- och datanät	25
2.7.3	Värme.....	26
2.7.4	Avfallshantering	26
2.8	Störningar, hälsa och säkerhet.....	26
2.8.1	Radon	26
2.8.2	Förorenad mark.....	26
2.8.3	Buller och vibrationer.....	27
2.8.4	Luftkvalitet	27
2.8.5	Farligt gods.....	27
2.8.6	Verksamheter	28
2.8.7	Barnperspektiv	28
2.8.8	Trygghet	28
3	GENOMFÖRANDE.....	29
3.1	Organisatoriska åtgärder	29
3.1.1	Planförfarande	29
3.1.2	Tidplan.....	29
3.1.3	Genomförandetid.....	29
3.1.4	Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	29
3.2	Avtal	30
3.2.1	Planavtal.....	30
3.2.2	Exploateringsavtal	30
3.2.3	Markanvisningsavtal.....	30
3.3	Fastighetsrättsliga frågor	30
3.3.1	Markägoförhållanden.....	30
3.3.2	Rättigheter	30
3.3.3	Fastighetsbildning	31
3.4	Ekonomiska frågor	31

3.4.1	Kompensationsåtgärder	31
3.4.2	Anslutningsavgifter	31
3.4.3	Bygglovavgifter	31
3.4.4	Marktekniska kostnader	31
4	KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAG	32
4.1	Miljökonsekvenser	32
4.2	Ekonomiska konsekvenser	32
4.3	Sociala konsekvenser	32

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 Inledning

Håbo Marknads AB lämnade 2013-03-05 in en ansökan om att planlägga mark för verksamheter i angränsning till det befintliga industriområdet Draget i Bålsta. Området där planbeskedet ansöktes var en öppen yta som tidigare hade varit jordbruksmark på del av fastigheten Bista 4:5. Området ansågs kunna användas för ytterligare verksamheter likt närliggande fastigheter i området. Anliggande Dragets industriområde har i dagsläget ett flertal verksamheter så som handel, kontor, logistik och industrier. Området har en variation av företag som har etablerats under en längre tid. Planläggning sker i dagsläget på flera platser i anslutning till detta område.

Kommunstyrelsen ställde sig positivt till det inkomna förslaget i ett beslut från 2013-10-21 och inleder då ett planuppdrag för projektet. Detaljplanen ingår i det större projektområdet Dragelund planprogram. Planprogrammet Dragelund utreder ett område mellan Kalmarviken och E 18 för att utveckla verksamhetsmark och för att bevara naturområden, kulturmiljöer och rekreativa värden på platsen. Planprogrammet blev godkänt 2019-03-18. Entré Lillsjön är det första planerade området som ska genomföras i programmet.

Planarbetet för området har pågått under ett flertal år och haft många olika intressenter involverade. Detta har gjort att flera olika användningar har behövt utredas på ytan. Det har även gjort att planarbetet har stannat av ett flertal gånger sedan planuppdraget. Planens utformning och användning har under det senaste året prövat markens lämplighet för verksamhetsmark samt för en utveckling av rekreativa ytor på platsen.

1.2 Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att planlägga mark som möjliggör en utveckling av handel, småindustri, och kontor. Planens utformning syftar främst mot sällanköpshandel. Funktionen kommer att gynna kommunens näringsliv samt ge tillgänglighet till ett större utbud av varor och tjänster i kommunen. Området ligger i anslutning till E18 vilket gör platsen attraktiv och strategisk för användningen. Utöver handel möjliggörs även kontor och småindustri, detta planläggs för att ge en större möjlighet till variation och anpassningsbara funktioner i området. Planen möjliggör en byggrätt i likhet med angränsande verksamheter i Dragets industriområde norr om planområdet samt detaljplanen Lillsjöns Företagspark som ligger väster om planområdet.

Detaljplanen angränsar till ett skogsområde i öster som innehåller stora natur- och kulturvärden. Placering och utformning av byggnader ska enligt tidigare ställningstaganden samspela med detta skogsområde för att bevara dessa viktiga värden. En avvägning görs därför i planen mellan naturområdet och verksamhetsmarken. Detaljplanen ska framhäva det naturområde som ligger söder om planen. Syftet är också att utnyttja den entré som platsen utgör för Lillsjön. Detta ska göras genom att skapa en tillgänglig gångväg ner till sjön och de natur- och kulturområden som ligger där. Området Draget har rika kulturhistoriska värden som har beaktats i planarbetet. Platsen har historiskt varit en handelsplats och genomfartsled för resande. Denna markanvändning liknar kommande användning men utifrån dagens samhälle och behov.

Planområdet innehåller i dagsläget odlingsmark och naturmark med barrskog och lövskog. Planområdet är påverkat av den biltrafikerade vägen Södra Bålstaleden men används för rekreation i viss utsträckning. Genomförandet av planen ska sträva efter att utveckla området för verksamheter samt att möjliggöra rekreationsmöjligheter i högre utsträckning vid området Lillsjön.

Målet med detaljplanen är att möjliggöra ett område för cirka 10 000 kvadratmeter (kvm) som tillåter användningen handel, småindustri och kontor. Detta ska ske med en avvägning till natur- och kulturvärden genom att bevara ett avstånd mellan bebyggelsen och naturen.

1.3 Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från och med den dag detaljplanen vinner laga kraft. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla till dess den ändras eller upphävs.

1.4 Tidigare ställningstagande

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

1.4.1 Kommunens vision – Vårt Håbo 2030

Visionen *Vårt Håbo 2030* är ett dokument som antogs 2014 och som beskriver översiktliga mål för hur kommunen ska utvecklas i framtiden. Visionen innehåller fyra olika delar som detaljplaner ska förhålla sig till.

Det första målet i visionen handlar om hur Håbo kommun ska utvecklas till att bli *en aktiv part i Mälardalen*. Detta innebär att kommunikationen mellan de andra platserna i Stockholmsområdet ska förbättras och utnyttjas på ett effektivt sätt. I målet ingår även att kommunen ska kunna erbjuda ett brett utbud av varor och tjänster inom olika kompetenser. Mål nummer två – *den naturnära Mälarkommunen* handlar om att skapa tillgänglighet till natur och rekreation samt skapa en tydlig närhet till Mälaren. *Bålsta – en levande småstad* är mål nummer tre. Bålsta har en förutsättning för en blandning mellan storstadens täta bebyggelse samtidigt som det finns en lägre och utglesad bebyggelse. Denna egenskap bör utnyttjas och uppmuntras så att planeringen gynnar många olika sätt att bo på. Den sista delen handlar om *Hållbara Håbo* och är ett mål som riktar in sig på att skapa ett hållbart samhälle inför framtida generationer. Målet innebär att förutsättningar ska ges för att behandla utvecklingen av kommunen med ett miljömässigt, ekonomiskt och socialt perspektiv.

Planförslag: Förslaget har utgått från kommunens vision och bemött de olika delarna. Detaljplanen Entré Lillsjön kommer att bemöta visionens första mål genom att möjliggöra en utveckling i ett attraktivt läge nära E18 där nya företag kan etablera sig. Planen gynnar den attraktivitet som riktar sig mot att företag ska vilja etablera sig på platsen. Verksamhetsmark är eftertraktad i detta område och nya företag skulle därmed gynna näringslivet. I planläggningen genomförs även insatser för att bevara och tillgängliggöra naturområden omkring Lillsjön. Dessa naturområden kan göras mer tillgängliga för rekreation och ett rikt naturliv, detta kommer att behandla visionsmålet *Den naturnära Mälarkommunen*. Slutligen föreslås detaljplanen att behandla det sista visionsmålet *Hållbara Håbo*.

1.4.2 Översiktsplan/Fördjupad översiktsplan

I kommunens översiktsplan (antagen 2022-05-09 KF § 51) är området utpekat som framtida verksamhetsområde. Planområdet är beskrivet tillsammans med Dragelundsområdet nord-öst om planen. Etablering ska ske främst i form av kontor, småindustri och handel och området ska planeras både för arbetande och besökande i området. Översiktsplanen beskriver även att en grön koppling ska bevaras mellan Granåsen och Görvelskilen och att Lillsjöns naturvärden ska bevaras långsiktigt.

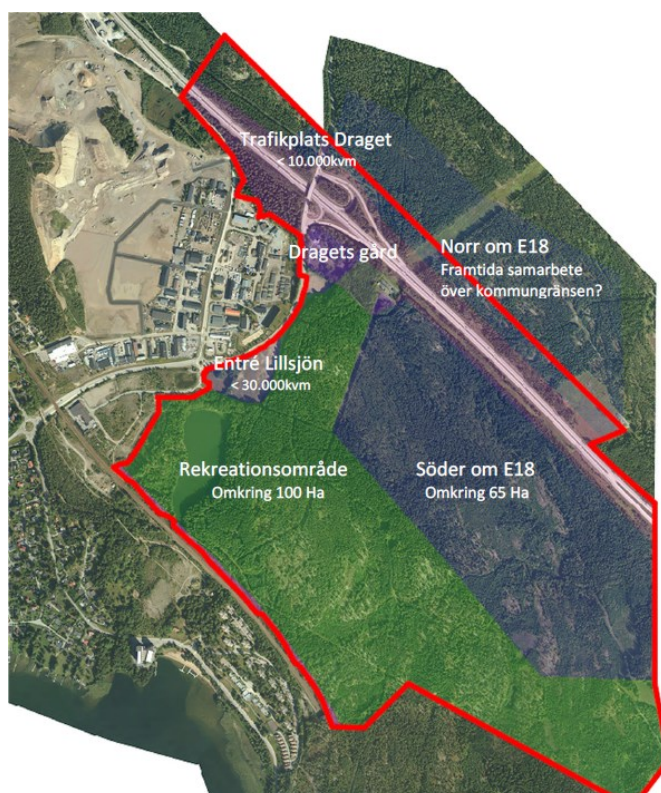
Den fördjupade översiktsplanen över Bålsta tätort från 2010 beskriver att Lillsjön är ett område med ekologiskt känsligt vatten. Lillsjön och naturområdet som ligger strax söder om planområdet har sociala värden och naturvärden enligt översiktsplanen. Runt Lillsjön finns det rekreativa skogsområden och det påträffas även vissa värdefulla arter i anslutning till sjön. Området söder om E18 kallas Draget och har i den fördjupade översiktsplanen pekats ut som ett område där utveckling bör gå mot handel-, kontor- och verksamhetsmark. Det aktuella planområdet ligger utanför denna bestämning på kartan men ligger i anslutning till denna mark.

Planförslag: Detaljplanen Entré Lillsjön överensstämmer med den användning som är beskriven i kommunens översiktsplan. Markens attraktiva läge samt möjligheten för kommunen att växa är parametrar som i detta fall anses vara viktiga att utnyttja för denna mark. Detta är för att kunna utveckla det lokala näringslivet för att kommunen ska vara en attraktiv del av Mälardalen. Samtidigt tar planen hänsyn till den omgivande naturen i anslutning till Lillsjön.

1.4.3 Planprogram

Detaljplanen Entré Lillsjön ingår i planprogrammet för Dragelund som omfattar bland annat naturområden norr om Kalmarviken och den södra avfarten till Bålsta längs E18. Programmet blev godkänt 18 mars 2019 och innehåller ett antal olika platser som utvärderas för bland annat verksamheter i anslutning till Draget och trafikplatsen vid E18. Enligt programmet ska platserna söder om E18 exempelvis utnyttja skyltläget med en hög arkitektonisk kvalitet. Det beskrivs även att naturvärden omkring Lillsjön bör bevaras och göras tillgängliga för allmänheten.

Planförslag: Detaljplanen för Entré Lillsjön ligger i linje med vad planprogrammet beskriver. Programmets krav på exempelvis naturmiljö och arkitektonisk kvalitet kommer att behandlas i denna plan och ska följas upp i genomförandet av detaljplanen.



1. Planområdet för Dragelund med förslag till verksamhetsmark i blått, rekreations- och naturområde i grönt samt utrednings- och skyddsområde för väg i lila

1.4.4 Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

Merparten av området Entré Lillsjön är inte detaljplanlagt sedan innan och har inte heller några områdesbestämmelser. Två detaljplaner som angränsar till området ligger norr om planområdet och en ligger väster om området. Detaljplan 325, Väppeby 7:52 m.fl., Dragets industriområde och detaljplan 220, Bista 5:35 m.fl., Draget Mjödvägen (Figur 2) ligger norr om planområdet. Detaljplanerna har funktionen handel, kontor och småindustri. Utformningen är två våningar och en bestämmelse för högsta byggnadsarea på 30 % eller 50 % av fastigheten. Bebyggelsen i dessa områden har en byggnadshöjd på mellan 8 – 11 meter. Fastigheterna innehåller många företag med olika funktioner. Den tredje detaljplanen väster om Entré Lillsjön heter Detaljplan 323, Bista 1:159 m.fl., Lillsjöns företagspark (Figur 2). Denna plan har en liknande funktion som de andra men med större inriktning på handel. Utformning av denna bebyggelse är något högre och fastigheterna är något större än de norrut. Denna plan har även regleringar i fasadens utformning.



2. Befintliga detaljplaner i området Draget.

Planförslag: Detaljplanen Entré Lillsjön beskriver en utformning och funktion liknande de intilliggande detaljplanerna. En liten del av lokalgatan i detaljplan 323 har inkorporerats i den nya planen och ändras till användningen verksamhetsmark med markreservat för gemensamhetsanläggning för väg.

1.4.5 Kommunala beslut i övrigt

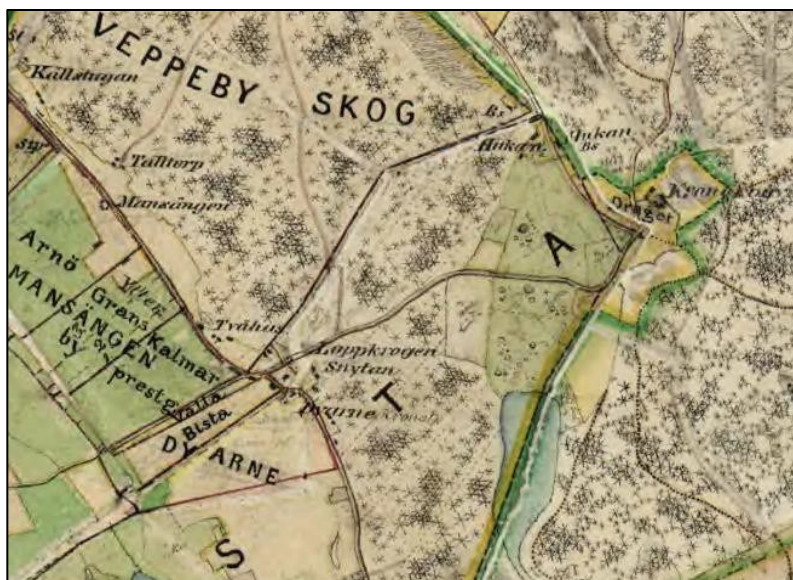
Ansökan inkom 2013-03-05 om detaljplaneläggning av fastigheten Bista 4:10 och del av Bista 4:5. Kommunstyrelsen beslutade 2013-10-21 att godkänna ett påbörjat arbete med en detaljplan.

2 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG

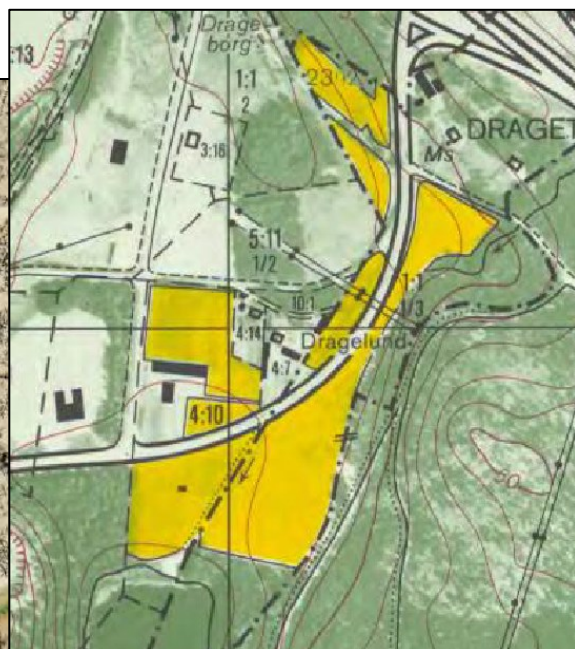
Planbeskrivningen ska redogöra för de fysiska förutsättningar som står bakom motiven till planens utformning. Förutom naturliga förutsättningar som markförhållande handlar det bland annat om hur befintlig bebyggelse, tillgång till service och hur trafiksituationen ser ut. För underrubriker som berörs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

2.1 Bakgrund

Planområdet har under senare delen av 1800-talet varit mark som tillhört det större området Draget och Dragelund. På marken växte det tidigare lövskog men under åren har större andel blivit jordbruksmark (Figur 3). Längre fram under senare delen av 1900-talet blev området indelat i flera fastigheter och användes för plantering och jordbruk. Bålsta handelsträdgård brukade området under större delen av 1900-talet. Från den Ekonomiska kartan från 1973 syns tydligt vilka byggnader som har funnits och vilka marker som har använts för jordbruk. En del av de byggnader som hörde till marken finns kvar på samma platser idag. Under tiden då plantskolan bedrev sin odling på platsen gick områdets användning från sluttningen i öster ner till Lillsjön i söder (Figur 4). Ingen odling bedrivs i området i dagsläget.



Figur 3, Kartutdrag över nuvarande Draget från Häradsekonomska kartan, 1859 – 1863.



Figur 4, Ekonomiska kartan från 1973. Lantmäteriet.

2.2 Plandata

Markförhållandena i området har en stor variation, jordbruksmarken på detaljplanens område är platt och öppen medan omkringliggande områden är mycket kuperade och beväxta med barr- och lövskog. Denna variation skapar en tydlig åtskillnad i markens utformning.

Planområdet ligger cirka 100 meter från de befintliga verksamheterna i Draget. Draget är ett cirka 430 000 kvm stort område som innehåller ett flertal företag och bebyggelse för kontor, industrier och handel. Planområdet ligger intill Södra Bålstaleden vilken leder till vägen E18 österut och till centrala Bålsta västerut. Vägen är viktig ur ett kommunikativt syfte för kommunen och har en stor mängd trafik i dagsläget. Skyltläget och infarten från E18 gör området populärt för handel och annan service. Draget syns även till viss del från Mäljarbanan vilket gör att det bidrar i upplevelsen av Bålsta's identitet när människor anländer med tåg. Planområdet har även ett relativt nära samband med centrumområdet i Bålsta vilket ligger cirka 1,5 kilometer bort. Avståndet mellan Centrumområdet och Lillsjön kan upplevas som längre eftersom Mäljarbanan, Stockholmsvägen och en rullstensås avskiljer de två platserna. En god kommunikativ anknytning bör skapas mellan dessa områden för att ge möjlighet till att besöka platserna (Figur 5).

2.3 Planområde och angränsande områden



Figur 5. Översikt över Bålsta med planområdet markerat i rött.

Entré Lillsjöns planområde omfattar en areal på ca 29 500 kvm. Plangränsen avgränsas i öster till en förändring i topografin där markförhållanden gör det olämpligt att bygga och där det finns kulturvärden i form av hålvägar (se avsnitt 2.3.2 Fornlämningar). Norrut följer plangränsen Södra Bålstaleden och den intilliggande detaljplanen 220, Bista 5:25 (Draget Mjödvägen). Västerut går planområdet in i befintlig detaljplanen 323, Bista 1:159 m.fl. (Lillsjöns företagspark). Södra delen av planområdet av befintligt trädridå. Marken delas av vid en sluttning som går ned till Lillsjön. Planområdet som förslaget omfattar är utformat så att det i så liten grad som möjligt ska inverka på de befintliga natur- och kulturvärden som finns inom angränsande områden. Vid utformningen av planområdet har även den historiska användningen av marken beaktats. Marken som tidigare använts för jordbruksmark ingår i planförslaget (Figur 6).



Figur 6. Ortofoto över området med plangränsen markerad i rött.

2.3.1 Strandskydd

Området runt Lillsjön omfattas av ett strandskydd på 100 meter från strandlinjen. Av 7 kap. 13 § miljöbalken framgår att strandskyddets syfte är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

En kommun kan genom bestämmelse i detaljplan upphäva strandskyddet om det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18c § miljöbalken. Kommunen får enligt PBL 4 kap. 17 § upphäva strandskydd för ett område där det finns intresse av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

Planförslag: Planförslaget kräver strandskyddet inom yta på cirka 1300 kvm upphävs. Detta område har tidigare varit jordbruksmark utan detaljplan. Planen medger att området blir kvartersmark med användningen handel, småindustri, kontor (Figur 7) och användningsbestämmelsen [g₁] markreservat för gemensamhetsanläggning för väg. Området ligger som närmast cirka 50 meter från vattenlinjen. Området markeras i plankartan med bestämmelsen [a₁] och en **sekundär användningsgräns**. I detta förslag har bedömningen gjorts att upphävandet inte kommer att resultera i en negativ inverkan på passagen för allmänheten runt Lillsjön. Planförslaget tillgodoser en utformning som gynnar tillgängligheten till Lillsjön för allmänheten genom att utveckla strandområdets rekreativa värden. Planförslaget möjliggör fortfarande en koppling till vattnet vilket bedöms vara i



Figur 7. Strandskyddsområdet är blåskrafferat. Område där strandskydd föreslås upphävas i gult..

överensstämmelse med 7 kap. 18f § miljöbalken.

Kommunen bedömer att planområdet ligger i ett tätortsnära område som är i utveckling och att detta är ett angeläget allmänt intresse. Därför kan denna justering av strandskyddet göras i enlighet med 7 kap. 18c § miljöbalken. Det är av allmänt intresse att utöka verksamhetsområdet söder om vägen södra Bålstaleden för att utveckla näringslivet och ge möjlighet till en variation av tjänster i kommunen. Detta går i linje med visionen och kommunens översiktsplan.

En utveckling i detta område skapar förutsättningar för arbete och tjänster som skulle ge nytta för allmänheten i Håbo kommun. En utveckling av verksamhetsmark med förhållanden som är attraktivt för de planerade verksamheterna återfinns inte i denna del av kommunen. Anledningen till ianspråktagandet av marken inom strandskyddet är att få till en lämplig utformning in- och utfarten till området.

2.3.2 Fornlämningar

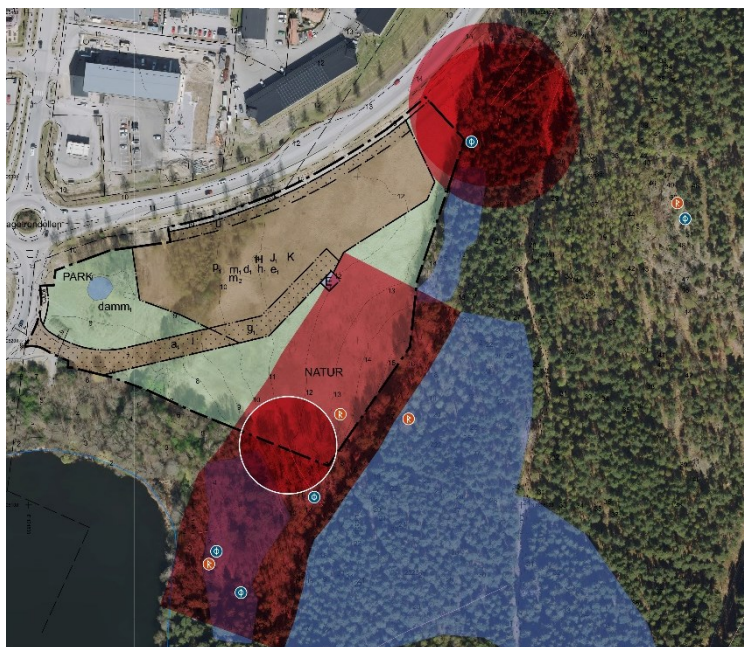
I en utredning av Stiftelsen kulturmiljövård från 2011 så hittades två platser med möjliga fornlämningar inom planområdet. Den ena platsen ligger sydöst om Draget rondellen och troddes kunna vara lämningar från en boplat. Området har en yta på ca 20 meter i diameter och ligger på den tidigare brukade åkermarken. Utredningen som gjordes på platsen var översiktlig vilket gjorde att förhållandena inte var välkända. På platsen har bränd lera, lerklining och tegelbitar upphittats. Den andra fornlämningsplatsen ligger i planområdets sydöstra del och undersökningen visade att det potentiellt fanns lämningar från ett torp på platsen.

Under 2019 gjordes utredningar för planområdet för att säkerställa värdet på de två lokalerna. I arbetet utfördes ett flertal utgrävningar inom planområdet. En färdig rapport för den arkeologiska utredningen etapp 2 inkom till kommunen under 2023 (Lst dnr 431-5272-2018).

Väster och söder om planområdet finns platser som har höga kulturhistoriska värden. Dessa lämningar är främst forna vägsystem som användes som landsvägar. Vägarna kallas hålvägar och ett system av dessa vägar har upphittats cirka 20 meter öster om planområdet. Dessa områden har inventerats och tidigare i planarbetet har synpunkter inkommit på närheten av bebyggelse till detta område.

Planförslag: Utifrån den genomförda arkeologiska utredningen etapp 2 bedöms inga vidare undersökningar göras.

Detaljplanens markanvändning har ändrats sedan granskningen som genomfördes 2020. Kvartersmarken har i det nuvarande förslaget minskat så att ett erforderligt skyddsområde upprättas mot de av länsstyrelsen utpekade fornlämningarna. Området med naturmark ska förslagsvis innehålla en blandad vegetation. Området bör vara en övergång mot den mer täta barrskogen som ligger längre österut. Förslagsvis hålls detta område halvöppet i framtiden med viss vegetation och möjlighet för allmänheten att vistas. Med denna åtgärd skapas ett område mot bebyggelsen som kan bevara upplevelsen av platsens befintliga kulturvärden. I anslutning till fornlämningarna kommer informationsskyltar sättas upp för att belysa de historiska värden som finns på platsen.



3. Fornlämningar och skyddsavstånd inom och utanför detaljplaneområdet

Byggnaderna ska även inom detaljplanen utföras med fasadmaterial och ett uttryck som

samspelar med den kulturhistoriska miljön. En avvägning ska göras vi bygglov för att fornlämningarna öster om planområdet inte påverkas negativt av angränsande bebyggelse.

2.4 Natur

Planområdet har i nuläget två öppna ytor med ett parti med lövskog som skiljer de båda områdena ifrån varandra. Naturen har nyttjats av människan för jord- och skogsbruk under en längre tid. Idag används området i viss mån för rekreation. Bilden till vänster i figur 8 visar planområdets västra del fram till det centrala skogspartiet. Bilden till höger i figur 8 visar områdets östra del med blick mot det skogsparti som gränsar i öster.



Figur 8. Bilder från planområdet.

2.4.1 Mark och vegetation

Höjdnivåerna i planområdet är som högst i öster och lägst i söder, den högsta höjden är 15 meter över havet (m.ö.h.) och den lägsta cirka 6 m.ö.h. Planområdet är ändå relativt plant i jämförelse med närliggande områden där grusåsen utgör stora höjdskillnader.

Från planområdets norra del till planområdets södra går ett vattendrag genom skogspartiet som rinner ut till Lillsjön. Vattendraget är bitvis kulverterat men går öppet från mitten av planområdet. Vegetationen i mitten av planområdet som skiljer de två öppna jordbruksmarkerna innehåller ett flertal olika arter av buskar och träd. Området domineras av svartpoppel men det finns inslag av exotiska arter som har tillkommit på grund av att området tidigare har använts av en handelsträdgård.

Planförslag: Planförslaget möjliggör en utjämning av marken där kvartersmarken och de kommunala anläggningarna är tillåtna. Marken kommer behöva höjas något i planens sydvästra del för att området ska få en lämplig infart. Förändringen av höjder kan påverka upplevelsen av naturmarken något. Söder om planområdet mot Lillsjön är det redan idag betydliga höjdskillnader. I planförslaget har det lagts till ett naturområde i planens södra och östra delar. Detta område kommer bli en övergång mellan kvartersmark och naturområdet vid Lillsjön och gör att höjdskillnaden mellan områdena blir mindre påtagliga.

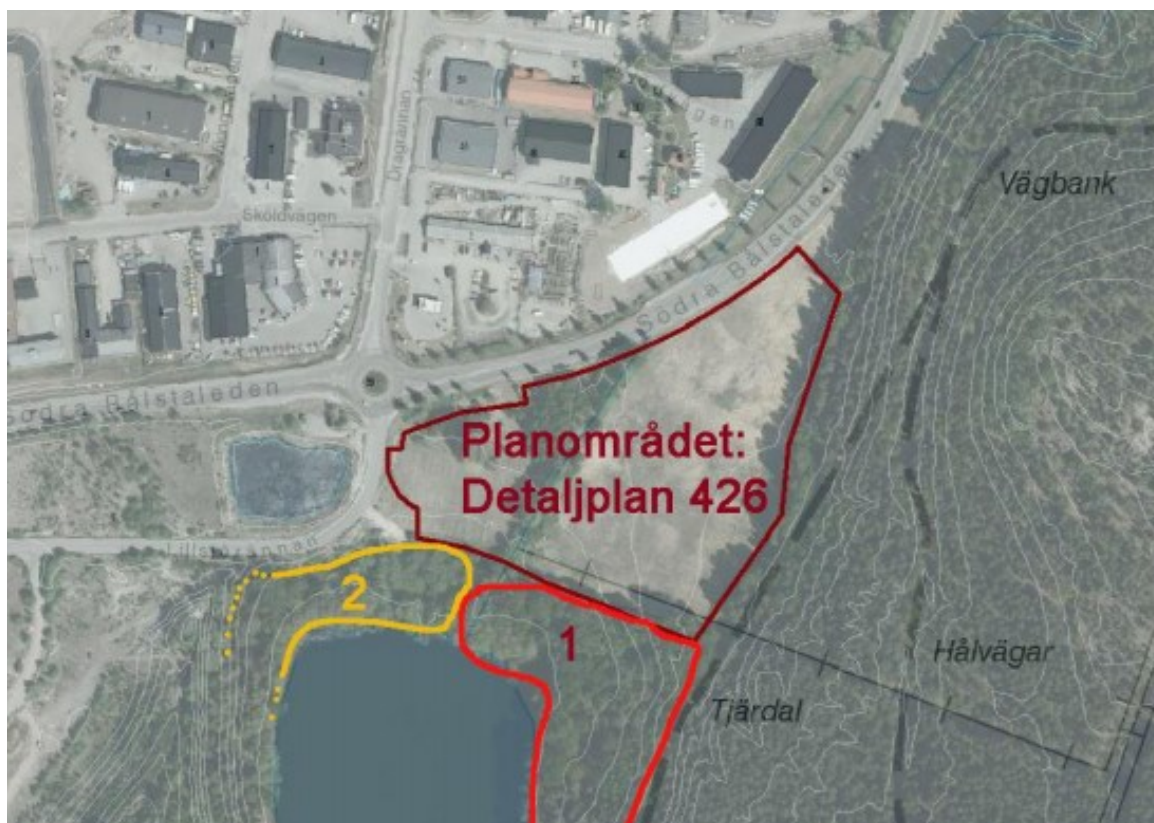
Planförslaget möjliggör att vegetationen i mitten av planområdet tas bort. Det möjliggör även för att det vattendrag som går genom planområdet omflyttas (se avsnitt 2.4.5 ytvatten och 2.7.2 dagvatten).

I planområdet har det även lagts till ett område för park med plats för rekreation samt dagvattenhantering. Denna yta kommer bli en naturlig ingång till både Bålsta och Lillsjön.

2.4.2 Naturvärden

Området utanför planområdet omkring Lillsjön beskrivs i dokumentet Naturvårdsplan för Håbo kommun från 2011 (sid 81–84). Närliggande vegetation består av barrskog i 7–15 meter och ungskog. Övervattenvegetationen i Lillsjön består främst av glesa vass- och säv bestånd i den norra delen. Några intressanta växter är upphittade strax intill Lillsjön, bland annat hornsärv, pilblad, vattenstäckra, strandfräne, slokstarr, stor vattenmåra, flädervänderot och spröd arv. Naturvårdsplanen beskriver att ingen ytterligare exploatering av området bör göras och ingen förorening av tillrinningsområdet släppas ut.

Under 2018 gjordes en naturvärdesinventering för planområdet. I inventeringen delas området upp i två skilda naturvärdesklassningar. Det västliga har naturvärdesklass 3 och det östra som följer Lillsjön söderut har naturvärdesklass 2. Vid inventeringen påträffades även mistel inom planområdet. Denna naturart växer på en poppel som ligger i planområdets västra del och omfattas av biotopskyddet.



Figur 9. Planområdet med närliggande två områden med höga naturvärden.

Under 2020 gjordes ytterligare utredningar som har fokuserat på misteln i området. Inom planområdet har en poppel med minst 7 olika mistelplantor identifierats.



Figur 10. Mistel *Viscum album*. Förekomst har upphittats inom planområdet.

Kommunen ansökte tidigare om dispens från biotopskyddet gällande det dike som går genom planområdet. Länsstyrelsen fastställde dock att diket inte omfattades av biotopskyddet eftersom området med träd och buskar som omger diket är så brett så att det saknar koppling till jordbruksmarken.

Planförslag: Naturvärdesinventeringen visar att områdena som har höga värden och bör bevaras ligger strax söder om planområdet. Området med naturmark som har lagts till i detaljplanen är tänkt att skapa en brynmiljö mellan den nya vägen och området med naturvärden. Området bör ha en halvöppen karaktär där allmänheten kan vistas men som i framtiden innehåller vegetation.

Under våren 2020 inkom Håbo Kommun med en ansökan om dispens för att planlägga området där trädet med misteln hittades. Till ansökan gjordes en inventering av närområdet i Bålsta för att se hur populationen av mistel ser ut samt hur möjligheten är att arten sprider sig. Bedömningen från Länsstyrelsen var att misteln har potential att spridas vidare i området Draget och västerut vilket gör att den är viktig att bevara. I nuvarande planförslag ligger trädet inom parkmark och planeras bevaras tills vidare. Skulle trädet behöva tas ned finns en åtgärdsplan för att kunna bevara arten genom att plantera ut mistel på närliggande rönner i anslutning till planområdet.

2.4.3 Geotekniskt förhållande

En översiktlig utredning för markförhållandena har gjorts för en del av planområdet. Detta

område är närmast Dragetrondellen. Utförda undersökningar visar att markens översta lager utgörs av 0,5–1,0 meter siltig sand. Under fyllningen följer ett 14–25 meter mäktigt lager av lösa sediment. Hur djupt jordlagret går är ännu ej helt känt.

En utredning för resterande delar av planområdet beställdes av kommunen och utfördes av Sweco Sverige AB under våren 2021. Markens sammansättning i planområdet närmast markytan generellt av ett ytligt sandigt humuslager om 0,2–0,4 m följt av ett lager varvig lera med tunna sandskikt ned till 4 m under markytan. Leran har en vattenkvot om 23–50 % och en konflytgräns som varierar mellan 33–56 %. Jorddjupet inom planområdet uppskattas av SGUs underlag till att vara mellan 30–50 meter.

Planförslag:

Tyngre byggnader kommer att behöva grundläggas med spetsburna pålar. Vid omledning av diket behöver dikeskanter förses med erosionsskydd.

2.4.4 Grundvatten

Planområdet ligger på grundvattenförekomsten Vreta-Bålsta. Nivåerna för grundvattenmagasin är över det normala enligt värden från SMHI och SGU.

Det finns sedan tidigare en hydrogeologisk riskutredning för Dragetområdet. Denna utredning har mätt grundvattennivåer under åren 2019 och 2020. Utredningen visar att det finns en stark korrelation mellan nivåerna i Mälaren och grundvattennivåerna. Utredningen visar att förutsättningarna för att använda området för grundvattenmagasin är goda. Området Draget är dock starkt påverkat av exploateringen av industrimark som har skett i området. Detta gör att åsen sannolikt är negativt påverkad av föroreningar.

En kompletterande grundvattenundersökning för det aktuella planområdet utfördes av PE under 2020. Två provtagningar genomfördes som visade uppmätta ämneskoncentrationer med klassindelningen Låg till Mycket Låg avseende metaller i enlighet med SGUs bedömningsgrunder.

Planförslag: Då inga förhöjda föroreningshalter påträffades för grundvattnet så utgör inte grundvattnets status något förhinder för framtida exploatering. Men för att skydda grundvattenförekomsten har skyddsbestämmelser tagits med i plankartan att säkerställa en god hantering av dagvatten i området. Enligt skyddsbestämmelse [m₁] får inte förorenat dagvatten infiltreras inom kvartersmarken. Dagvatten ska ledas via täta system till den lokala dagvattenanläggningen i planområdets västra del.

2.4.5 Ytvatten

Lågpunkten i området ligger i det södra området mot Lillsjön. Dagvatten från planområdet avrinner till lågpunkten eller infiltreras i marken i dagsläget. Inom planområdet finns det ett mindre dike längs södra Bålstaleden och ett dike centralt i området.

Planförslag: Se avsnitt 2.7.2 Dagvatten.

2.4.6 Recipient

Dagvatten från planområdet går i huvudsak ut till Lillsjön, därefter leds vattnet underjordiskt ut till Mälaren vid Kalmarviken. Lillsjön är en åsgropssjö vilket är en sjö som ligger i en rullstensås och som delvis bevattnas av grundvattnet. Med tanke på storleken, kvalitén och

tillrinningen är sjön det bästa exemplet på en åsgropssjö i länet. Det är därför viktigt att inte försämra förhållandet på sjön. Lillsjön är 150 meter bred och 400 meter lång med ett djup på upp till 8 meter.

Det finns idag inga miljökvalitetsnormer (MKN) fastställda för Lillsjön. Planområdet ligger inom Mälaren-Prästfjärdens avrinningsområde, se figur 2. Mälaren-Prästfjärden har MKN *God ekologisk status* samt *God kemisk ytvattenstatus*. Dess ekologiska status är idag klassad som *God*, medan kemisk status är idag klassad som *Uppnår ej god*. Det är problem med förhöjda halter av miljögifter, exempelvis kvicksilver och tributyltenn, som gör att dess kemiska status är klassad som *Uppnår ej god* (förvaltningscykel 3 2017-2021).

Planförslag: Förslaget föreslår en omledning av befintligt kulverterat dike i mitten av området till ett öppet svackdike. Ändringen gör i förlängningen att vattnet som når Lillsjön blir mindre förorenat.

Dagvattnet från planområdet föreslås att fördröjas genom två 1 m djupa torrdammar med en samlad yta på cirka 750 m² samt öppna svackdiken. I diket nedströms föreslås ett biofilter integreras för att öka reningseffekten.

Om de föreslagna åtgärderna implementeras är Swecos bedömning att MKN inte kommer att försämrats vid genomförandet av detaljplanen (för ytterligare information angående åtgärder se avsnitt 2.7.2. Dagvatten).

2.5 Bebyggelse

I Dragets industriområde finns en variation av bebyggelse som innehåller olika typer av verksamheter. Ett flertal fastigheter är under utbyggnad och även nya områden planläggs i Draget.

2.5.1 Arbetsplatser och övrig bebyggelse

Inom draget finns en stor blandning av verksamheter. Exempel på handel i närheten är Automobil Norra AB, ICA Maxi, ST1 och Mekonomen. Det finns även kontor och utbildningslokaler i området. Verksamheterna i detta område genererar många arbetsplatser för kommunen samt ger möjlighet för företagsamhet och ett bredare utbud av varor och tjänster.

Planförslag: Planförslaget möjliggör för en fortsatt utveckling av Draget med handel, kontor och småindustri, i plankartan markerad som [HJK]. Detta möjliggör för en variation av företag som kan etablera sig inom planområdet i likhet med andra delar av Draget.

2.5.2 Placering och utformning

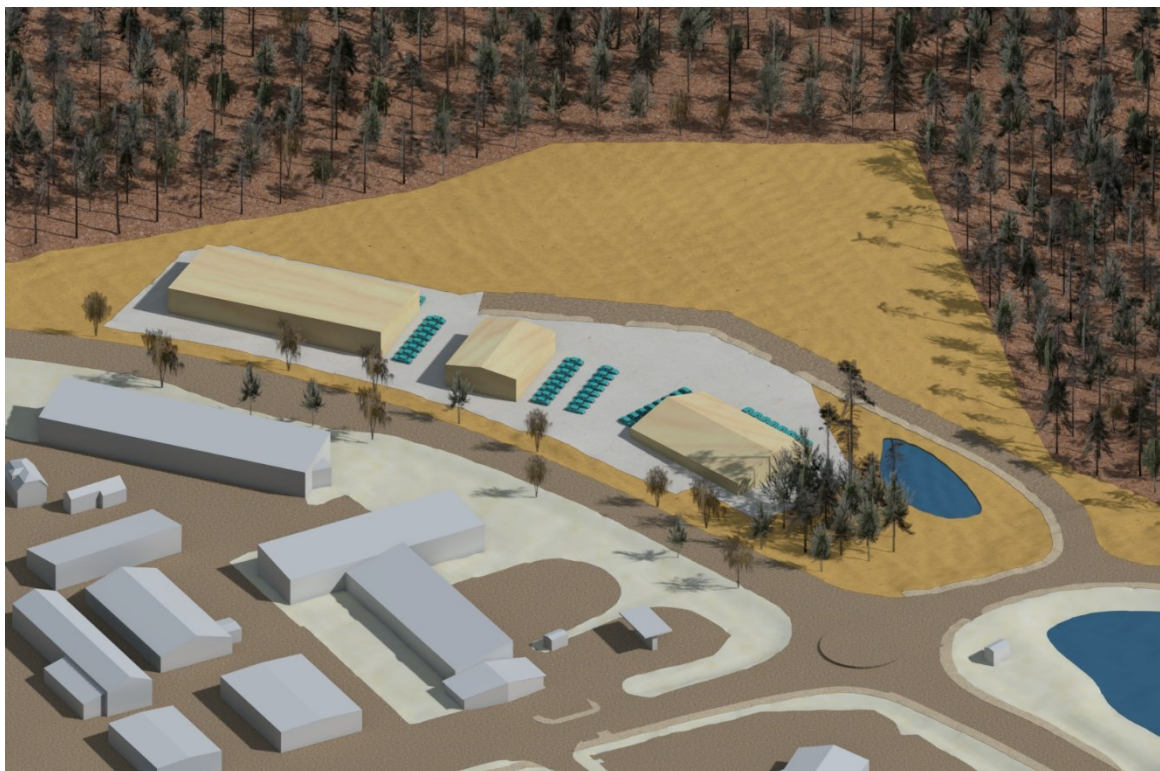
Utformningen på de närliggande byggnaderna i Draget är varierad men följer en tydlig gatustruktur och har liknande höjd på byggnaderna. Bebyggelsen har en stor variation av utformning och fasaduttryck vilket gör att industriområdet får en osammanhängande karaktär.

Planförslag: Kommande bebyggelse lokaliseras med ett skyddsavstånd på 15 meter från Södra Bålstaleden genom bestämmelsen [m₂]. Detta på grund av att Bålstaleden utgör en primärled för transporter med farligt gods (se avsnitt 3.2.5. Farligt gods). Byggrätten inom kvartersmarken begränsas till 30 % av egenskapsområdet [e₁] och högsta nockhöjd på

byggnader är högst 8 meter [h₁].

I planprogrammet Dragelund (godkänt 2019) beskrivs framtida byggnaders utformning. Planerad bebyggelse som ligger i anslutning till större vägar ska utföras med hög arkitektonisk kvalitet. För områden i direkt anslutning till fornlämningar bör ny bebyggelse anpassas till terrängen och fasader utföras med väl valda material.

Entré Lillsjön ligger utmed Södra Bålstaleden och är strategiskt placerade för att utgöra en entré till Bålsta och bör därför ta vara på läget. Detaljplanen ligger även i anslutning till natur- och kulturområden. Byggnader i detta område bör därför utformas med estetiska och långsiktiga värden vad gäller byggnaders fasader, tak och uttryck. En bedömning av byggnadernas utformning görs vid prövning av bygglov.



Figur 9. Illustrationsbild på möjlig utbyggnad av området.

2.5.3 Stadsbild/landskapsbild

Området är idag ett av de första områden som syns från den norra infarten till Bålsta från E18. Platsen är idag öppen och det som framträder är åkermark, träd och höjdskillnader till de omkringliggande skogsområdena (Figur 10). Närliggande områden är bebyggda med industri och lagerverksamhet.

Planförslag: Planförslaget kommer att ändra den befintliga bilden av platsen i den bemärkelsen att platsen bebyggs med verksamheter. Bebyggelsen kommer att få en liknande utformning som de närliggande verksamhetsområdena vilket bibehåller stadsbilden i området. En del av den öppna marken kommer att ersättas av exploaterad mark och platsens karaktär som odlingsmark kommer delvis att försvinna.



Figur 10. Bilden till vänster visar planområdet sett från Södra Bålstaleden. Bilden till höger visar planområdet mot Södra Bålstaleden.

2.5.4 Tillgänglighet

Ny bebyggelse ska uppfylla kraven på tillgänglighet enligt svensk lag. Den nya bebyggelsen planeras så att den uppfyller tillgänglighetskraven enligt Boverkets Byggregler (BBR) i den yttre och inre miljön. Även tillgängligheten utomhus, till exempel beträffande markens lutning vid entréer ska vara god. Detta behandlas närmare i bygglovsskedet.

I dagsläget finns en busshållplats samt gång- och cykelbana längs Södra Bålstaleden som kan nås från planområdet.

Planförslag: Från området kommer en gångväg mot Lillsjön att anordnas. På grund av de stora höjdskillnaderna kommer gångvägen att behöva kompletteras med en trappa.

2.6 Trafik

2.6.1 Trafikflöden och prognos

Norr om planområdet går vägen Södra Bålstaleden vilken leder trafik mellan tätorten Bålsta och E18. Denna led har en dygnstrafik på cirka 9500 fordon. Dessa värden beräknas öka i en framtid vilket kan leda till belastningar på områdets infart. Infarten från Södra Bålstaleden utgörs idag av cirkulationsplatsen Dragetrondellen med en avfart till vägen Lillsjörännan.

Planförslag: Planområdet kommer endast att angöras från vägen Lillsjörännan, annan anslutning till området är inte tillåten enligt planen. Planen möjliggör tre olika sorters användning vilket gör att en prognos för den ökade trafiken är svår att göra. Om en större del av området utvecklas för handel kommer verksamheten generera en något ökad trafik. Blir området i stället småindustri kommer trafiken troligtvis inte att öka i lika hög grad.

I planförslaget finns det ett område närmast södra Bålstaleden som är planlagt för gata. Detta möjliggör att vägen kan anpassas utifrån kommande förändringar. Det kommer finnas plats

för att exempelvis bredda gatan eller lägga till en gång- och cykelväg.

2.6.2 Kollektivtrafik

Busshållplatsen som är närmast ligger cirka 20 meter ifrån planområdet längs Södra Bålstaleden. Från denna går bussar mellan Bålsta centrum och Arlanda med linje 579 med en timmes trafik. Omkring 850 meter ifrån området ligger hållplatsen Kalmar livs där lokalbuss 301 passerar. Denna buss har en turtrafik på två resor i timmen och går mellan Kalmarsand, Frösundavik och Bålsta.

Planförslag: Tillgängligheten till kollektivtrafik är god i området. Det är dock inte många bussar som går direkt till området. Närliggande platser gör det möjligt att förse området med kollektivtrafik och planförslaget möjliggör en gångväg från busshållplatsen in till området.

2.6.3 Angöring

Infart till området sker idag via vägen Lillsjörännan som angör till Dragetrondellen. I dagsläget finns det en cykelväg från Kalmarrondellen till Dragetrondellen som går norr om bilvägen. Det finns även möjlighet att ta sig från området Lillsjöns företagspark via gång och cykelbana. Från området Kalmarsand söder om planområdet finns även möjlighet att ta sig via gångstig till planområdet.

Planförslag: Till tidigare planförslag gjordes en förprojektering av vägen in till området. I förslaget leddes trafik till området via en cirkulationsplats söder om Dragetrondellen. Efter granskningen 2020 har plankartan ändrats och angöring sker via gemensamhetsanläggning för väg i direkt anslutning från Lillsjörännan. Infartsvägen har en bredd på cirka 10 meter. I närliggande plan har gång- och cykelbana byggts längs med vägen Lillsjörännan.

2.6.4 Parkering

Parkeringsmöjligheter finns inte på ytan idag vilket gör det svårt att ta sig till området Lillsjön och naturområdet öster om planen. Den intilliggande planen möjliggör 14 parkeringar som avsatts för parkering till skogsområdet Lillsjön.

Planförslag: Parkering får ske inom kvartersmark och regleras inte närmare i planförslaget. Enligt en parkeringsutredning från Bålsta centrum så bör parkeringar finnas i följande mängd för besökande och arbetande. Industri bör tillhandahålla 15 platser per 1000 kvm, kontor 20 platser och butiker 30 platser. Detta gör att området kan behöva olika mängd beroende på vilken användning som utvecklas. Det är troligt att antalet parkeringsplatser kommer att bli mellan 80–100. Detta kommer förmodligen utgöras av en stor yta om platsen bebyggs för handel. Om småindustri i stället uppförs blir parkeringsantalet förmodligen mindre.

2.7 Tekniska frågor

2.7.1 Vatten och avlopp

Ledningar för vatten, avlopp och dagvatten finns framdraget väster om planområdet vid infarten från vägen Lillsjörännan.

Planförslag: Ledningar för vatten, avlopp och dagvatten kommer att anläggas under gemensamhetsanläggningen för gata. Dagvattenledningarna kommer att kopplas till den den

nya dagvattenanläggningen inom planområdet och ta hand om dagvatten från gatan och fastigheterna.

2.7.2 Dagvatten

I dagsläget är i princip hela planområdet genomsläpplig. Planförslaget möjliggör för tillfället att stora delar av planområdet blir hårdgjort. Detta skulle resultera i en ökad mängd dagvatten till recipienten.

Utöver ledningarna vid infarten till planområdet finns det en dagvattenledning som ansluter till planområdet i parkmarken sydöst om Dragetrondellen. Rören går via ett 300 millimeters rör som övergår till ett 500 millimeters rör mot den befintliga dagvattendammen.

Dagvattendammens funktion är att samla upp vattnet för rening genom absorption av växter samt sedimentering innan det når grundvattnet. I Swecos utredning från 2020 beskrivs dammens funktion och kapacitet närmare. Idag är ett flertal områden från Dragets industriområde påkopplade till dagvattendammen. I beräkningarna framgår det att en avrinningsyta på ca 23,7 ha är kopplade till dammen. Kapaciteten på dagvattendammen beräknas kunna ta emot dagvatten från en yta på 30 ha. Ingen tillrinning till dammen sker idag från planområdet. Idag går även en dagvattenledning genom området där dagvatten kommer från närliggande fastighet samt ett avrinningsområde norr om planområdet. Ledningen är kulverterad men övergår i ett öppet dike som leder ner till Lillsjön.

Planförslag:

Tidigare utredningar: I oktober 2019 färdigställdes en dagvattenutredning för planområdet av Norconsult. I utredningen konstateras det att en omdragning av diket kan göras och leda dagvatten i planens norra område. Förslaget är även att ett mindre dike anläggs i planområdets östra del för att leda iväg större mängder vatten från skogsområdet i öster.

En uppdatering av utredningen genomfördes av Sweco under mars 2021. Denna rekommenderar en dagvattenhantering där den kulverterade ledningen inom planområdet leds om till dagvattendammen. För att klara kapaciteten på dammen rekommenderades även att dagvatten från avrinningsområdet norr om planområdet leds i detaljplanens östra del och därefter till Lillsjön. Detta skulle göra att en reducerad yta på 1,13 ha kopplas på dagvattendammen för rening. I det östra området rekommenderas ett öppet dike som kan ta hand om dagvattnet från naturområdet norr om planområdet.

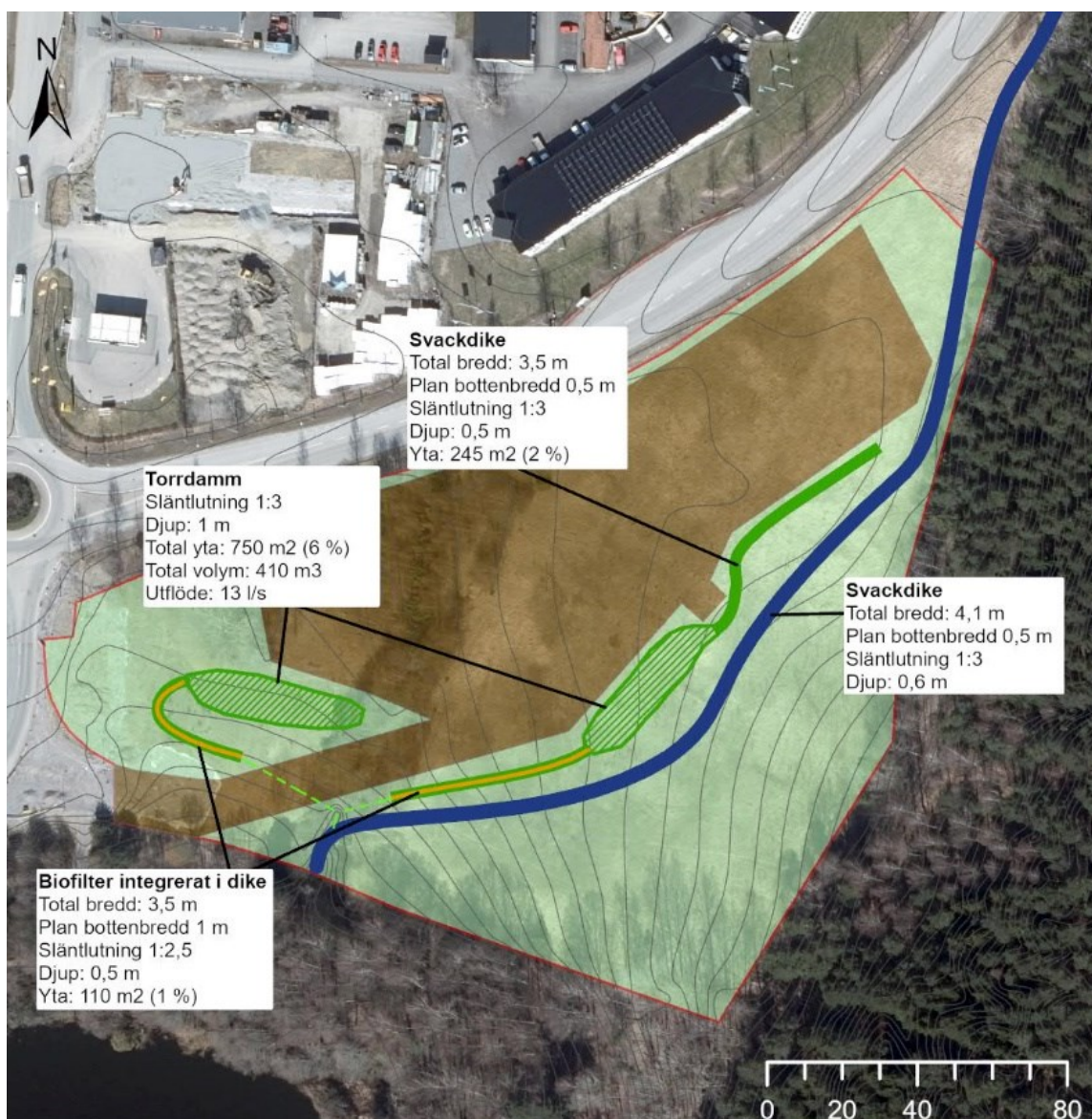
Aktuellt förslag: Tidigare utredningar som tagits fram under planprocessen har föreslagit att planområdet ska anslutas till den befintliga dagvattendammen. Kommunens VA-avdelning som är huvudman för anläggningen har senare uttryckt osäkerhet kring dammens flödeskapacitet och motsatt sig en påkoppling. Därför beställdes ytterligare en dagvattenutredning av Sweco för att utreda alternativa lösning. Utredningen färdigställdes under 2023.

Allmänna dagvattenanläggningar i allmän platsmark bör dimensioneras för att omhänderta och rena dagvattnet från planområdet innan utsläpp till recipient. Sett till marklutningarna i området och tillgängliga ytor i den allmänna platsmarken föreslås att dagvattnet omhändertas i öppna diken och torrdammar som förläggs längs gränsen till kvartersmarken. Torrdammarna utformas för att rymma den erforderliga utjämningsvolymen på 420 m³.

Detta åstadkoms exempelvis med två dammar med en total yta på 750 m², 1 m djupa och en släntlutning på 1:3. Utloppet från dammarna utformas lämpligen med ett dämme med ett strypt utflöde på 13 l/s. Nivån på krönet på dämnet ska tillåta att dammen fylls innan högre flöden bräddas.

För extra reningseffekt föreslås att biofilter integreras i svackdiket nedströms dammarna. Torrdammarna fungerar som ett förbehandlingssteg som avskiljer sediment, vilket minskar risken för igensättning av filtermaterialet. Biofiltret anläggs i den plana bottenbredden (1 m) av svackdikena. Med hänsyn till grundvattenförekomsten bedöms dagvattnet kunna tillåtas infiltrera efter det renats. Den geotekniska undersökningen visade på att genomsläppligheten i marken varierar inom området och att grundvattenytan väntas ligga på ett djup på mer än 5 m. Därför föreslås att dikena anläggs med dräneringsrör och utan tät botten för att tillåta exfiltration och vidare perkolation till grundvattnet.

Ett markreservat för ledningar är lokaliserat i den norra delen av planområdet (Plankartans markering [u]). Markreservatet ska möjliggöra en omläggning av det dike som går igenom planområdet. Ett svackdike mellan kulverteringens inlopp och utlopp kan ersätta kulverten och skulle till största delen löpa genom planområdet. Svackdiket skulle även ha funktionen av



ett avskärande dike som hindrar naturmarksavrinning att vid extrem nederbörd avledas mot kvartersmarken.

2.7.1 Kraftledning

Eon äger en kraftledning som går igenom södra delen av planområdet (Figur 12). Ledningen följer den södra delen av naturområdet. Ledningen är luftburen i naturområdet men förleds därefter i marken mot områdets infart.

Eon planerar även en ny kraftledning i planområdets norra del. Denna ledning kommer att gå längs Södra Bålstaleden. Ledningen planeras att genomföras under 2021.

Planförslag: Planförslaget anger en lokalisering av en transformatorstation vid slutet av gemensamhetsanläggningen för väg. Denna yta är 97 kvm stor och kommer att kunna nås från infarten till området (plankartans markering [E]). Kraftledningen som går genom planområdet påverkas inte av planförslaget utan kommer att ligga i naturmarken. Detaljplanen har försetts med områden med bestämmelsen [u] för underjordisk ledning i norra delen för nya ledningar längs Södra Bålstaleden.

2.7.2 El-, tele- och datanät

Det finns i dagsläget koppling till telenät i området Draget norr om planområdet. I områdets norra delar går det en dataledning och en kabeltv-ledning. Enligt Håbo kommuns bredbandsstrategi från 2015 så är mål uppsatta för att utveckla bredbandsnätet i kommunen, målen som beskrivs behandlar bland annat en mer lättillgängliga och användarvänliga IT-verktyg.



Figur 12. Karta över ledningar i området. Markerat med vinrött är en kraftledning från Eon, med orange dataledning från IP Only och med gult en optokabelledning från Vattenfall eldistribution.

Planförslag: Ledningarna ligger inom området med bestämmelsen [u] i plankartan. Dessa är inte tänkt att påverkas av planförslaget.

2.7.3 Värme

Fjärrvärmenätet går till Draget och närmaste ledning ligger cirka 250 meter nordväst om planområdet. Det finns även en koppling på nätet intill området i Lillsjöns företagspark.

2.7.4 Avfallshantering

Håbo kommun strävar ständigt efter en alltmer 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: Avfallshanteringen på platsen kommer att ske från infarten vid Lillsjörännan. Vägen och vändplanen i området är tillräckligt stor för att en god hantering ska kunna utföras i området.

2.8 Störningar, hälsa och säkerhet

2.8.1 Radon

Området klassas som högriskområde med hänvisning till markens genomsläpplighet. Några undersökningar av radonhalter inom området har inte gjorts.

Radonundersökning görs vid behov som del i byggprocessen efter bygglov.

2.8.2 Förorenad mark

På marken har det tidigare bedrivits jordbruk och marken ligger i nära till vägen Södra Bålstaleden. Av dessa skäl har det varit misstänkt att området blivit förorenat. Det har därför gjorts utredningar av marken och grundvattnet i området. Det har även gjorts sedimentprovtagningar i det befintliga diket som går genom planområdet.

Under augusti 2018 utförde företaget PE Teknik & Arkitektur AB en miljöteknisk markundersökning i området. Jordprover togs i 29 punkter på planområdet. I jordprovtagningen hittades ett flertal ämnen som överstiger Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning (KM). Dessa var bland annat pesticider och florerande ämnen. Värdena överstiger inte värdena för mindre känslig markanvändning (MKM) vilket ytan är planlagd för. Föroreningarna gör det olämpligt att odla på marken.

Det gjordes även en provtagning av grundvattnet i området. Av provtagningen hittades att grundvattnet innehöll halter av bly och krom över rekommenderade värden. Detta gör att vattnet är otjänligt för dricksvatten.

Under 2020 gjordes en kompletterande utredning över markföroreningarna. Grunden till denna utredning var att ta reda på om föroreningarna i grundvattnet kom ifrån en källa inom planområdet eller hade transporterats till området. Av utredningen hittades inga höga halter av tidigare givna föroreningar.

Planförslag: Efter utredningarna i området konstateras att den planerade användningen i

planområdet kan tillåtas med tanke på föroreningarna i området. Föroreningarna gör det dock inte lämpligt att odla på platsen eller ta upp dricksvatten från området. Detta behöver beaktas vid etablering av verksamheter och vid framtida förändring av markanvändningen.

2.8.3 Buller och vibrationer

Längs Södra Bålstaleden är trafiken omfattande vilket gör att höga bullernivåer drabbar planområdet. År 2018 gjordes en trafikräkning över ett flertal vägar i Bålsta där Två punkter lades in från Södra Bålstaleden. Denna mätning visar att Södra Bålstaleden har i genomsnitt en dygnstrafik på cirka 11 000 fordon på vardagar och cirka 6500 fordon på helger.

Tillåten hastighet är 50 km/t men medelhastigheten på vägen är strax över 55 km/t. Det beräknas även att cirka 10 % av trafiken utgörs av tung trafik.

Planförslag: Eftersom planförslaget inte möjliggör för några bostäder eller en markanvändning som är känslig för buller kommer det inte ske någon större påverkan i föreslagna verksamheter. Det är uppskattningsvis en ljudnivå om 65 decibel, ekvivalent (dBA) cirka 10 meter från vägen. Byggnader i detta fall får placeras 15 meter från vägen. Dessutom ska området enligt bestämmelsen [m2] inte uppmåna till stadigvarande vistelse. Buller kommer inte utgöra någon skada på människor som endast vistas i området begränsade tider. Vid ökad trafik med så kan även avståndet för 65 decibel öka men bedöms inte vara ett problem för den markanvändningen som planeras. Upplevelsen av buller kan vara påtaglig närmast vägen men det går inte över gränsen för vad som är reglerat gällande verksamheter.

2.8.4 Luftkvalitet

Det finns i nuläget ingen mätning över hur luftkvaliteten är i området. Eftersom området består av nästan bara naturmark bedöms luftkvaliteten vara i bra skick.

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

2.8.5 Farligt gods

Längs Södra Bålstaleden transporteras det idag trafik med farligt gods till ett antal bensinstationer i Bålsta. Det transporteras även farligt gods via denna väg till verksamheten Gyproc vid kalmarviken. Företaget Briab har på uppdrag av Skanska Fastigheter Göteborg AB utrett risknivån för det intilliggande området Lillsjöns företagspark med avseende på Södra Bålstaleden. De skriver att från den genomförda identifieringen och översiktliga bedömningen av riskkällor i planområdets omgivning framgår att olyckshändelser förknippade med transport av farligt gods på Södra Bålstaleden kan påverka planområdet. Utredningen visar också att olyckor inte ger någon förhöjd individrisk. För att reducera samhällsriskerna (till följd av farligt godstransporter på Södra Bålstaleden) till acceptabla nivåer rekommenderas att riskreducerande åtgärder görs kring avståndet till vägen.

- Byggnader uppförs minst 15 meter från Södra Bålstaledens närmaste vägkant. Området inom 15 meter av vägkant bör utformas så att det ej uppmuntrar till stadigvarande vistelse.
- Byggnader inom 30 meter utformas på ett sätt som möjliggör utrymning bort från Södra Bålstaleden.

Planförslag: I planförslaget är marken närmast Södra Bålstaleden ej tillåten för byggnader (Plankartan är markerad med prickad mark). Avståndet från den befintliga vägens vägkant till området på kvartersmarken där byggnad får uppföras är mellan 17 och 19 meter. Plankartan har även en bestämmelse som beskriver att byggnader ska placeras 15 meter från väg med transport av farligt gods samt att byggnader inom 30 meter ska ha en utrymningsväg bort från vägen (Plankartans markering [m₂]).

2.8.6 Verksamheter

Alla som bedriver en verksamhet, avser att bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd ska utföra de skyddsåtgärder, iaktta de begränsningar och vidta de försiktighetsmått i övrigt som behövs för att förebygga, hindra eller motverka att verksamheten eller åtgärden medför skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljö. Dessa försiktighetsmått ska vidtas så snart det finns skäl att anta att en verksamhet eller åtgärd kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön (Miljöbalken 2 kap 3§). I och med åsens grovkorniga material är spridningsförutsättningarna inom planområdet mycket stora och föroreningar kan lätt spridas. Det är därför särskilt viktigt att bevaka denna fråga vid etablering av verksamheter inom planområdet.

Planförslag: För att minimera risken för skador och förorening av grundvatten, Lillsjön och marken i övrigt så behöver verksamheter utformas med riskreducerande åtgärder. I plankartan finns bestämmelser som beskriver att förorenat dagvatten får ej infiltreras i marken. Dagvatten ska ledas via täta system till den lokala dagvattenhanteringen (Plankartans markering [m₁]).

2.8.7 Barnperspektiv

Idag kan området användas ganska ostört och kan användas av barn för rekreation. Området har dock ingen säker koppling i form av gång- och cykelväg från bostadsområdena i Bålsta. Det är inte heller något skydd till Södra Bålstaleden vilket kan göra att det kan uppstå farliga situationer när barn vistas i området. Planområdet uppskattas användas ganska lite av barn men skogen öster och söder om planområdet används flitigt av ett flertal av kommunens skolor.

Planförslag: För att barn och unga ska kunna ta sig till området ska en säker gång- och cykelväg kopplas från den närmaste busshållplatsen. Det som även är viktigt vid detta område är att möjliggöra en tillgänglighet till omkringliggande natur- och kulturvärden. Vid genomförandet av detaljplanen kommer det tillsättas skyltar som informerar om dessa områden. Dessa blir hjälpmedel till utbildningen i skolorna.

2.8.8 Trygghet

Den främsta faktor som påverkar tryggheten i området är trafiken på Södra Bålstaleden.

Planförslag: Förslaget kommer inte att påverka trafiken på närliggande vägar men det bör ske en tydlig och säker koppling mellan områdena. Utformningen på vägar och parkeringar inom planområdet ska göras säkra och tillgängliga.

3 GENOMFÖRANDE

Planbeskrivningen redovisar 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. 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.

3.1 Organisatoriska åtgärder

3.1.2 Planförfarande

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt plan och bygglagen (2010:900).

3.1.3 Tidplan

Tidplanen är preliminär.

Samråd	2:a kvartalet 2018
Granskning	2:a kvartalet 2021
Granskning 2	4:e kvartalet 2024
Antagande	1:a kvartalet 2025

3.1.4 Genomförandetid

Planens genomförandetid är **5 år**. Genomförandet av detaljplanen börjar när planen vunnit laga kraft. Planområdet beräknas vara helt färdigställt inom 5 år. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

3.1.5 Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap. Ytor som är planlagda för allmänplatsmark är ett större område med naturmark i planområdets östra och södra delar. Utöver detta område finns även ett område för park samt områden för gata.

Håbo kommun ansvarar för utbyggnad av kommunala anläggningar för vatten och avlopp fram till den så kallade förbindelsepunkten. Inom kvartersmark är det fastighetsägaren som ansvarar för anläggnings- och byggnadsarbeten. Respektive nätägare (bredband, el och tele) ansvarar för utbyggnad av sina ledningar inom planområdet samt säkerställande genom nyttjanderätt, servitut eller ledningsrätt.

Om planområdet delas i flera fastigheter ansvarar fastighetsägarna själva för utbyggnad och underhåll av den tillkommande infrastruktur som behövs inom området.

3.2 Avtal

3.2.1 Planavtal

Planen upprättas av kommunen och finansieras genom planavgift som erläggs i samband med bygglovsansökan.

3.2.2 Exploateringsavtal

Exploateringsavtal avses inte att upprättas. Försäljning av planområdet kommer att ske efter antagande av detaljplanen. Frågor som rör genomförande av planen regleras i kommande köpekontrakt.

3.2.3 Markanvisningsavtal

Två ytor inom planområdet var tidigare markanvisade till olika företag. Båda avtal är i dag avslutade.

3.3 Fastighetsrättsliga frågor

3.3.1 Markägoförhållanden

Planområdet omfattar en del av fastigheten Bista 4:5 som ägs av Håbo kommun. Vid genomförandet av detaljplanen planerar kommunen att sälja upp till tre fastigheter som kommer att utgöras av kvartersmark. De allmänna platserna kommer fortsatt att tillhöra Bista 4:5.

3.3.2 Rättigheter

Berörda rättigheter inom och utom planområdet redovisas i fastighetsförteckningen. Nedan beskrivs eventuell påverkan på rättigheterna.

Servitut

Belastar Bista 4:5	Förmån för Husby-Långhundra 6:20	Avtalsservitut, akt: 0305IM-02/12701.1
Servitutet gäller för optokabelledning, olokaliserat. Servitutet är ett kraftledningsservitut som omfattar ett område om 4 meter som avser en optokabel. Föreskrifter som påverkar planförslaget är att fastigheten inte får bebyggas eller schaktas i närhet av ledningen.		

Belastar Bista 4:5	Förmån för Bista 4:41	Avtalsservitut, akt: 0305IM-07/6255.1
Servitutet gäller för vattenanläggning, elledning och väg. Inskrivningsdatumet för servitutet är 2007-03-20 mellan Lillsjöns Plantskola och fastigheten Bista 4:10. Området som servitutet omfattar ligger i planområdets norra del och utger rätt att nyttja tre vatten- och avloppsledningar.		

Avtalsservitutet som är till förmån för Bista 4:41 är kopplat till att ytan på idag Bista 4:5 nyttjades för odling av Lillsjöns Plantskola. Denna rättighet kommer inte ha samma funktion efter att detaljplanen vunnit laga kraft och bedöms därför kunna upphävas i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.

På kvartersmark har ett markreservat upprättats för att möjliggöra säkerställande med ledningsrätt för anläggande av underjordiska ledningar. För ledningar i detta område avses

det skapas servitut.

3.3.3 Fastighetsbildning

I nuvarande utformning planeras kvartersmarken i området att styckas till maximalt tre fastigheter. Planförslaget reglerar inte kommande fastighetsindelning.

Lämplighetsprövning av de blivande industrifastigheterna görs i samband med avstyckning. I samband med avstyckningen ska en lantmåteriförrättning genomföras för bildandet av en gemensamhetsanläggning för väg till fastigheterna. Detta är markerat med [g] i plankartan. Den nybildade gemensamhetsanläggningen bör förvaltas av en samfällighetsförening. Kostnaden för fastighetsbildningen regleras i köpeavtal.

3.4 Ekonomiska frågor

3.4.1 Kompensationsåtgärder

Eftersom planen möjliggör bebyggelse på befintlig mark med rekreationsvärden och naturvärden har området omkring Lillsjön utretts för att skapa möjliggöra för mer tillgänglig rekreation. Under arbetet har en uppdragsbeskrivning tagits fram för att belysa vilka värden som kan utvecklas i närheten av planområdet.

Planförslag: Målet med att tillgängliggöra området kring Lillsjön är att etablera ett tryggt och attraktivt rekreationsområde. Möjlighet ska finnas för besökare att röra sig runt sjön och längs vägen stanna till vid några rastplatser samt gå upp till utsikten på Prästberget.

Området runt Lillsjön ska vara tillgängligt för olika kategorier friluftsbesökare och utgöra en vilsam och tilltalande plats. Mellan entrépunkterna vid Draget och Kalmarsand och längs sjöns östra sida ska tillgänglighetsnivån vara hög och det ska här finnas platser som personer med rullstol ska kunna besöka. Områdets historia och naturvärden ska även göras mer tillgängligt och synbart via exempelvis informationsskyltar.

Övergripande mål för åtgärder och skötsel för området är att bevara äldre skogsbestånd, huvudsakligen barr- och blandskogar, åsgropsjön Lillsjön och dess strandmiljö samt öppna eller halvöppna sandiga områden med rik flora och insektsfauna.

3.4.2 Anslutningsavgifter

Anslutningsavgifter erläggs enligt respektive ledningsägares gällande taxa.

3.4.3 Bygglovavgifter

Avgift för bygglov tas ut enligt gällande taxa vid bygglovsprövning.

3.4.4 Marktekniska kostnader

De åtgärder som planeras och som får ekonomisk påverkan av planen är omläggning av vattendraget, kommunal gata och vändplan samt tillgängliggörande av Lillsjön.

Kommunen ansvarar för dessa åtgärder. Kostnaden finansieras genom försäljning av industritomter inom planområdet.

4 KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAG

4.1 Miljökonsekvenser

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 miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram parallellt med detaljplanen tillsammans med miljökonsulter från företaget PE infrastruktur.

Den samlade bedömningen är att genomförande av detaljplanen på given lokalisering kan genomföras med måttligt negativa miljökonsekvenser förutsatt att planbestämmelser efterlevs, kompensationsåtgärderna genomförs och att riktvärden vad gäller miljö och hälsa följs upp.

4.2 Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanens ekonomiska konsekvenser beräknas vara positiva för kommunen. Vid genomförandet av detaljplanen kommer åtgärder för vägar göras in till området. Det kommer även göras åtgärder för att leda om dagvatten på området. Dessa utgifter kommer att täckas in från markförsäljningen. Åtgärder som även behövs är att ta hand om naturområdet närmast Lillsjön och utveckla rekreationsområdet.

Efter åtgärderna beräknas det att detaljplanen kommer att generera ett överskott för projektet som i sin tur gynnar kommunen.

4.3 Sociala konsekvenser

Detaljplanen kommer även att gynna sociala konsekvenser. När området utvecklas vid Lillsjön och naturmiljön kommer allmänheten kunna utnyttja området i högre utsträckning. Med sittplatser gångstigar blir området mer tillgängligt och attraktivare för skolklasser. Detaljplanen gynnar även kulturmiljön i området och hjälper allmänheten att förstå den kulturhistoriska miljö som finns vid Draget.

Bålsta i oktober 2024, Håbo kommun

Magnus Ådén

Chef, Planering och utvecklingsavdelningen