





## ENKELT PLANFÖRFARANDE

**LAGA KRAFT 2011-01-11**

**Detaljplan för**

**Bålsta 3:393 m.fl. Västerskogs industriområde**

**Håbo kommun, Uppsala län**

**ANTAGANDEHANDLING**

### GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

#### ORGANISATORISKA FRÅGOR

<b>Planförfarande</b>	Planen handläggs med enkelt planförfarande.
<b>Tidplan</b>	Detaljplanen beräknas samrådats under våren 2010 för att antas av miljö- och tekniknämnden under hösten 2010.
<b>Genomförandetid</b>	Genomförandetiden är 15 år från den dagen planen vinner laga kraft.
<b>Ansvarsfördelning / huvudmannaskap</b>	Kommunen är huvudman för allmän plats.
<b>Avtal</b>	Detaljplanen finansieras av Håbo Fastighets AB genom planavtal.

#### FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

<b>Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning</b>	Den enskilde fastighetsägaren ansvarar för eventuell fastighetsbildning som behövs för att genomföra detaljplanen.
---	--

#### EKONOMISKA FRÅGOR

<b>Planekonomi</b>	Detaljplanen finansieras av fastighetsägaren till Håbo fastighets AB och genom planavtal. Planavgift ska inte tas ut vid bygglov.
--------------------	---

#### TEKNISKA FRÅGOR

<b>Tekniska utredningar</b>	Inga tekniska utredningar har utförts.
-----------------------------	--

Bålsta i juni 2010, rev september 2010

Håbo kommun

Lina Wallenius

Sara Lindh

Chef plan MBK GIS

Planarkitekt



## ENKELT PLANFÖRFARANDE

**LAGA KRAFT 2011-01-10**

**Detaljplan för**

**Bålsta 3:393 m.fl. Västerskogs industriområde**

**Håbo kommun, Uppsala län**

**ANTAGANDEHANDLING**

### PLANBESKRIVNING

#### HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser  
Planbeskrivning  
Genomförandebeskrivning  
Behovsbedömning  
Grundkarta  
Fastighetsförteckning

#### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planområdet består av fastigheterna Bålsta 3:393, 395, 378, 366; 369, 387 och 363 som är planlagda för handel, kontor och industri. Planområdet är beläget inom Västerskogs industriområde.

Detaljplanens syfte är att ta bort prickmark på kvartersmark samt ta bort bestämmelsen att skogen ska bevaras som gäller för samma plats. Förgårdsmarken minskas på fastigheterna närmast Björnbrovägen så enhetliga bestämmelser gäller för samtliga fastigheter inom planområdet. Markanvändningen ändras inte väsentligt, den nya detaljplanen kommer att fortsätta tillåta kombinationer av industri handel och kontorsändamål med skillnaden att livsmedelsindustri tillåts.

#### FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

Förslaget är förenligt med miljöbalkens (MB) 3 kap avseende lämplig användning av mark och vatten samt 5 kap miljö kvalitetsnormer.

#### PLANDATA

Planområdet är beläget i nordvästra Bålsta, i Västerskogs industriområde. Planområdet avgränsas av fyra vägar: Kraftleden i öster, Industrivägen i väster, Björnbrovägen i söder och Verkstadsvägen i norr.

**Läge****Areal**

Planområdets areal är ca 5,5 hektar.

**Markägoförhållanden**

Den bebyggda fastigheten Bålsta 3:363 ägs av Telew AB, Bålsta 3:378 ägs av Skanska Commercial Development Europé AB, Bålsta 3:366 är i privat ägo och övriga fastigheter ägs av Håbo Fastighets AB.

**TIDIGARE  
STÄLLNINGSGIVNINGAR**

<b>Översiktliga planer</b>	<p><i>Fördjupad översiktsplan</i></p> <p>För detaljplaneområdet gäller fördjupad översiktsplan för Bålsta tätort antagen av kommunfullmäktige 2002-04-15 § 14, laga kraft 2004-09-13. Den fördjupade översiktsplanen anses vara inaktuell och är för närvarande föremål för en revidering som ska slutföras under innevarande mandatperiod. I den fördjupade översiktsplanen redovisas mål och rekommendationer för området.</p> <p>Nuvarande rekommendationer O4 – Västerskogs industriområde (Oförändrade områden) som innebär att gällande detaljplaner angående industrietablering kan genomföras samt att stickspåret som löper längs området i väster och norr, kan byggas ut.</p> <p>Ett genomförande av planförslaget överensstämmer med ett förverkligande av den fördjupade översiktsplanens intentioner.</p> <p>Den fördjupade översiktsplanen anses vara inaktuell och är för närvarande föremål för en revidering som ska slutföras under innevarande mandatperiod. I den föreslagna fördjupade översiktsplanen för Bålsta tätort 2010 är Västerskog industriområde angivet som ett område med oförändrad markanvändning. Detaljplan för Västerskogs industriområde sydöstra överensstämmer med föreslagen fördjupad översiktsplan för Bålsta tätort 2010.</p>
<b>Riksintressen</b>	<p>Planområdet innehåller inga riksintressen. Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka riksintresset.</p>
<b>Program</b>	<p>Detaljplaner ska grundas på program om det inte är onödigt. Som regel är det onödigt om detaljplanen uppfyller förutsättningarna för att behandlas med enkelt planförfarande eller har stöd i en aktuell översiktsplan, speciellt om den är fördjupad och detaljerad.</p> <p>Detaljplanen har inte föregåtts av program med programsamråd eftersom den överensstämmer med fördjupad översiktsplan för Bålsta tätort. Planen innebär principiellt oförändrad markanvändning och en mindre ändring av nuvarande detaljplan.</p>

**Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden**

Planområdet omfattas av detaljplan nummer 208, *N. Västerskogs industriområde*. Planen blev antagen av byggnadsnämnden 16 maj 1989 och vann laga kraft 5 juli samma år. Planens genomförandetid har gått ut. Detaljplanen anger markanvändningen industri, kontor och handel. Handel med livsmedel och livsmedelsindustri tillåts inte. Bruttoarean för byggnader får maximalt vara av samma storlek som halva fastighetsarean, byggnader ska placeras minst 4,5 meter från tomtgränser och högsta byggnadshöjd är sju meter. Verksamheterna får inte vara störande för omgivningen. Besvärande ljud, lukt och damm får inte spridas över fastighetsgränserna.

Fastigheterna Bålsta 3:366, 378, 395 och 369 är planlagda för industriändamål. Byggnader ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns. Fastigheterna Bålsta 3:393,369 är delvis planlagda med prickmark där skogen ska bevaras.

Fastigheten Bålsta 3:393 som sträcker sig längs med Kraftleden är planlagd för industri, kontor och handel. Huvudbyggnad ska placeras utefter förgårdsmarken. Bestämmelsen prickmark där skogen ska bevaras gäller för en del av fastigheten.

Fastigheterna Bålsta 3:387 och 3:363 som ligger längs med Björnbrovägen är planlagda för industri och kontor. Huvudbyggnaderna och personentréer ska placeras utefter förgårdsmarken.

Planen vann laga kraft 1989 och bedöms vara omodern. Bestämmelserna som anger omfattningen av prickmarken och att skogen ska bevaras bedöms inte vara motiverat, utan begränsar utbyggnaden av området.

**Strandskydd**

Inom planområdet finns inga vattendrag som omfattas av strandskyddsbestämmelserna i Miljöbalken.

**Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan**

Enligt 5 kap 18 § plan- och bygglagen skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas, om detaljplanen medger en användning av mark, byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser.

En behovsbedömning för detaljplanen har genomförts. Behovsbedömningen avser fastslå om detaljplanen innebär en sådan betydande påverkan som ovan nämns och därmed måste miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Förslag till beslut om behovsbedömning, huruvida planen måste miljöbedömas och miljökonsekvensbeskrivning, enligt tjänsteskrivelse Dnr 2010/18 hid.nr 2010.265 har skickats på samråd till länsstyrelsen. Behovsbedömningen fastställdes genom delegationsbeslut den 17 mars 2010, Miljö och tekniknämnden dnr MTN 2010/18 hid.nr 2010.396. Samråd med länsstyrelsen om behovsbedömning har genomförts enligt yttrande 2010-03-11, Dnr 402-723-10.

Enligt beslutet kan genomförandet av planen **inte** anses medföra betydande miljöpåverkan med följande motivering:

Detaljplanen berör inte något natura 2000- område.

Detaljplanen anger inga förutsättningar för kommande tillstånd för sådana verksamheter som anges i MKB-förordningens bilaga1 eller bilaga 3.

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan då bedömningskriterierna i MKB-förordningens 4 bilaga beaktas.

I och med att detaljplanen gäller ett projekt för sammanhållen bebyggelse berörs den av 5 kap 18§ plan- och bygglagen och antas kunna medföra en betydande miljöpåverkan. I detta fall bedöms planen ej medföra en betydande miljöpåverkan då den varken till användning, utformning eller omfattning medger några betydande förändringar från gällande plan och översiktsplan.

#### **Miljökonsekvensbeskrivning**

Eftersom ett genomförande av planen inte anses medföra betydande miljöpåverkan upprättas ingen miljökonsekvensbeskrivning. Sist i planbeskrivningen under avsnitt om konsekvenser av planens genomförande redogörs för vilka konsekvenser ett genomförande av planen kan tänkas medföra.

#### **Kommunala beslut i övrigt**

Miljö- och tekniknämndens arbetsutskott beslutade 2009-04-20 § 50 att uppdra åt miljö- och teknikförvaltningen att upprätta detaljplane-förslag över området.

#### **FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER**

##### **Natur**

##### *Mark och vegetation*

Planområdet utgörs till största del av obebyggd skogsmark. En mindre fastighet på planområdet utgörs av en verksamhetstomt med delvis hårdgjorda ytor.

##### *Geotekniska förhållanden*

Jordarterna inom planområdet utgörs av lera, morän och berg.

##### *Risk för skred / höga vattenstånd*

Utgör inget känt riskområde.



*Förorenad mark*

Planområdet ligger ca 50 meter från den nedlagda Skörbydeponin. Deponin finns upptagen i meddelande daterat 2005-10-28 från Länsstyrelsen i Uppsala län Preliminär riskklassning av deponier enligt MIFO fas 1. Deponin i fråga är riskklass 1.

Sprängning kan vara olämpligt i planområdet då det ligger endast 50 meter från Skörbytippen och det är okänt hur sprängning påverkar eventuellt läckage av farliga ämnen från tippen. Försiktighetsprincipen ska tillämpas. Miljömyndigheten, det vill säga miljöavdelningen, ska kontaktas vid alla markarbeten som innebär ingrepp i marken.

*Radon*

Inga radonmätningar har utförts inom området.

*Fornlämningar*

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

**Bebyggelseområden***Arbetsplatser, övrig bebyggelse*

Området är till största del obebyggt med undantag för en industribyggnad på cirka 500 kvadratmeter.

Markanvändningen förblir i stort sett oförändrad jämfört med gällande plan, med skillnad att bestämmelsen ej livsmedelsindustri tas bort och att kontor tillåts över hela området. Planen medger inte handel med livsmedel. Den högsta byggnadshöjden är sju meter. Byggnader får placeras 4,5 meter från tomtgräns, dock inte på prickad förgårdsmark. Högsta exploateringsgrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 0,5, dvs. arean för en byggnad på dess markplan får maximalt utgöra 50 % av den totala fastighetsarean. Verksamheten får inte vara störande för omgivningen, under kapitlet nedan om Störningar anges den maximala acceptabla ljudnivån vid bostäder och arbetslokaler. Bestämmelsen om placering av entréer mot Björbrovägen har tagits bort.

*Angränsande bebyggelse*

Området ligger mitt i ett industriområde angränsas av industribyggnader i tre väderstreck. 160 meter från området ligger ett villaområde.

**Skyddsrum**

Området ingår inte i någon skyddsrumsort.

**Friytor**

*Naturmiljö*

Ingen naturmark planeras på området, området omges av naturmark. Prickmarken i mitten av planområdet med bestämmelsen att träden inte får fällas avlägsnas. Skogspartiet är av begränsad omfattning, dessutom ligger i det mitten av industriområdet vilket gör det svårtillgängligt för allmänheten.

**Gator och trafik***Gatunät*

Planområdet ansluter till Kraftleden, Industrivägen, Björnbrovägen och Verkstadsvägen. Vändplatsen planläggs som en industrigata.

*Gång- och cykeltrafik*

Gång- och cykelväg finns längs med Björnbrovägen och ansluter direkt söder om planområdet.

*Kollektivtrafik*

Kraftleden trafikeras av busslinje 305 och 310 i Upplands lokaltrafik AB:s regi. Busshållplatser finns 250 meter norr om området vid Baldersvägen samt 300 meter söder vid Kraftleden. Kollektivtrafiken ses över årligen.

*Parkering, varumottag och utfarter*

Prickmarken har minskats mot Björnbrovägen och bestämmelsen ”parkering” som gäller för samma plats har tagits bort. Parkering ordnas på den enskilda fastigheten.

Det råder utfartsförbud mot Kraftleden och Björnbrovägen. Utfart får ske mot den planerade vändplatsen, Industrivägen samt Verkstadsvägen. Utfart ordnas på den enskilda fastigheten.

**Störningar***Industribuller*

Buller från anläggningar skall vid nyetablering begränsas så att det ej ger upphov till en högre ljudnivå vid bostäder än vad som anges i tabellen nedan.

Område för/med:	Ekvivalent dBA a)			Maximalt dBA
	kl. 07- 18	kl. 18-22 b)	kl. 22-07	kl. 22-07
Bostäder m.m. d)	50	45	40	55
Arbetslokaler c)	60	55	50	-

---

(referens: Externt Industribuller – allmänna råd. SNV RR 1978:5 2:a upplagan 1983.)

- a) om ofta återkommande impuls ljud eller hörbara tonkomponenter finnas skall värdena sänkas med 5 dBA
- b) Även sön- och helgdagar kl. 07-18
- c) Arbetslokaler för ej bullrande verksamhet
- d) Bostäder, rekreationsytor i bostäders grannskap, vårdbyggnader och utbildningslokaler

#### *Tågbuller*

Industrispåret medger tåg med högsta hastigheten 10 km/h och förväntas inte medföra några bullerstörningar.

#### *Farligt gods*

Kraftleden samt E18 är upplåtna för transporter med farligt gods

### **Teknisk försörjning**

#### *Vatten och avlopp*

Kommunalt vatten och avlopp finns i området.

#### *Dagvatten*

Dagvatten ska i första hand tas om hand lokalt. Möjlighet finns även att leda bort dagvatten via dagvattenledningar. Närmsta anslutning finns under vändplanen på planområdet.

#### *Värme*

Håbo kommuns energi- och klimatstrategi: Fossilbränslefri kommun 2050 innebär bl a att

1. Uppvärmning med direktel får endast ske om särskilda skäl föreligger.
2. Förnybara energikällor skall användas framför fossila, där fjärrvärme ej är möjligt eller kostnadseffektivt.
3. Uppvärmning med jord-/ berg- eller sjövärmepump rekommenderas där så är lämpligt och kostnadseffektivt. Värmepumpen bör uppfylla Nuteks krav för klassning som eleffektiv.
4. Vid användning av kaminer, pellets- eller vedpannor för primär uppvärmning, med ett vattenburet system, bör ackumulatortank installeras. Vid nyinstallation av kaminer, pellets- eller vedpannor för primär uppvärmning, med ett vattenburet system skall ackumulatortank installeras.

#### *EI*

Befintlig bebyggelse är ansluten till det befintliga elnätet. Det finns en transformatorstation på planområdet.

#### *Tele och data*

Befintlig bebyggelse är ansluten till det befintliga telenätet.

*Avfall*

Avfallet ska hanteras enligt Håbo kommuns Renhållningsordning.

Avfall hanteras enskilt för varje fastighet.

**Trygghet och säkerhet****Administrativa frågor**

Genomförandetiden är 15 år från den dagen planen vinner laga kraft.

**Inverkan på miljön**

Planen kommer att fortsätta medge industriverksamhet, vilket kan medföra störningar avseende bland annat ljud, lukt och ljus. Om planområdet används för industri finns risker att mark och vatten kan förorenas.

Sprängning kan vara olämpligt i planområdet då det ligger endast 50 meter från Skörbytippen och det är okänt hur sprängning påverkar eventuellt läckage av farliga ämnen från tippen. Försiktighetsprincipen ska tillämpas. Miljöavdelningen ska kontaktas vid alla markarbeten som innebär ingrepp i marken.

Planområdet ligger i ett redan befintligt industriområde där pågående markanvändning och infrastruktur redan utgör en belastning. De förändringar som planen medför jämfört med gällande plan är små. Planens påverkan på hälsa, säkerhet, mark och vatten bedöms därför vara liten.

Planen innebär att en bestämmelse om att träden inte får fällas tas bort. Träd ger en positiv upplevelse för omgivningen och renar luften. Skogspartiet är av begränsad omfattning, dessutom ligger i det mitten av industriområdet vilket gör det svårtillgängligt för allmänheten. Att ta bort bestämmelsen att träden ska bevaras bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

En utbyggnad enligt detaljplanen kan medföra att användningen av icke förnybara naturresurser ökar. Planens omfattning är begränsad och bedöms därför inte få betydande miljöpåverkan. Under byggskedet kan tillfälliga störningar uppkomma.

Bålsta i juni 2010, rev september 2010

Håbo kommun

Lina Wallenius

Sara Lindh

Chef plan MBK GIS

Planarkitekt

Mikael Mattsson

Kommunarkitekt



## ENKELT PLANFÖRFARANDE

**LAGA KRAFT 2011-01-11**

**Detaljplan för**

**Bålsta 3:393 m.fl. Västerskogs industriområde**

**Håbo kommun, Uppsala län**

**ANTAGANDEHANDLING**

### GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

#### ORGANISATORISKA FRÅGOR

<b>Planförfarande</b>	Planen handläggs med enkelt planförfarande.
<b>Tidplan</b>	Detaljplanen beräknas samrådats under våren 2010 för att antas av miljö- och tekniknämnden under hösten 2010.
<b>Genomförandetid</b>	Genomförandetiden är 15 år från den dagen planen vinner laga kraft.
<b>Ansvarsfördelning / huvudmannaskap</b>	Kommunen är huvudman för allmän plats.
<b>Avtal</b>	Detaljplanen finansieras av Håbo Fastighets AB genom planavtal.

#### FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

<b>Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning</b>	Den enskilde fastighetsägaren ansvarar för eventuell fastighetsbildning som behövs för att genomföra detaljplanen.
---	--

#### EKONOMISKA FRÅGOR

<b>Planekonomi</b>	Detaljplanen finansieras av fastighetsägaren till Håbo fastighets AB och genom planavtal. Planavgift ska inte tas ut vid bygglov.
--------------------	---

#### TEKNISKA FRÅGOR

<b>Tekniska utredningar</b>	Inga tekniska utredningar har utförts.
-----------------------------	--

Bålsta i juni 2010, rev september 2010

Håbo kommun

Lina Wallenius

Sara Lindh

Chef plan MBK GIS

Planarkitekt



## ENKELT PLANFÖRFARANDE

**LAGA KRAFT 2011-01-10**

**Detaljplan för**

**Bålsta 3:393 m.fl. Västerskogs industriområde**

**Håbo kommun, Uppsala län**

**ANTAGANDEHANDLING**

### PLANBESKRIVNING

#### HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser  
Planbeskrivning  
Genomförandebeskrivning  
Behovsbedömning  
Grundkarta  
Fastighetsförteckning

#### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planområdet består av fastigheterna Bålsta 3:393, 395, 378, 366; 369, 387 och 363 som är planlagda för handel, kontor och industri. Planområdet är beläget inom Västerskogs industriområde.

Detaljplanens syfte är att ta bort prickmark på kvartersmark samt ta bort bestämmelsen att skogen ska bevaras som gäller för samma plats. Förgårdsmarken minskas på fastigheterna närmast Björnbrovägen så enhetliga bestämmelser gäller för samtliga fastigheter inom planområdet. Markanvändningen ändras inte väsentligt, den nya detaljplanen kommer att fortsätta tillåta kombinationer av industri handel och kontorsändamål med skillnaden att livsmedelsindustri tillåts.

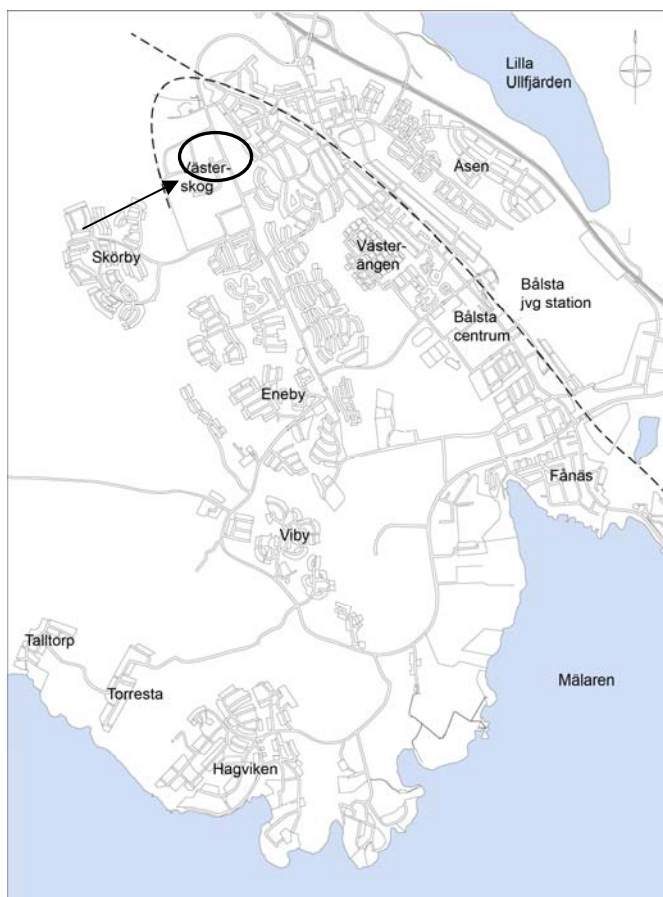
#### FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

Förslaget är förenligt med miljöbalkens (MB) 3 kap avseende lämplig användning av mark och vatten samt 5 kap miljö kvalitetsnormer.

#### PLANDATA

Planområdet är beläget i nordvästra Bålsta, i Västerskogs industriområde. Planområdet avgränsas av fyra vägar: Kraftleden i öster, Industrivägen i väster, Björnbrovägen i söder och Verkstadsvägen i norr.



**Läge****Areal**

Planområdets areal är ca 5,5 hektar.

**Markägoförhållanden**

Den bebyggda fastigheten Bålsta 3:363 ägs av Telew AB, Bålsta 3:378 ägs av Skanska Commercial Development Europé AB, Bålsta 3:366 är i privat ägo och övriga fastigheter ägs av Håbo Fastighets AB.

**TIDIGARE  
STÄLLNINGS-  
TAGANDEN**

<b>Översiktliga planer</b>	<p><i>Fördjupad översiktsplan</i></p> <p>För detaljplaneområdet gäller fördjupad översiktsplan för Bålsta tätort antagen av kommunfullmäktige 2002-04-15 § 14, laga kraft 2004-09-13. Den fördjupade översiktsplanen anses vara inaktuell och är för närvarande föremål för en revidering som ska slutföras under innevarande mandatperiod. I den fördjupade översiktsplanen redovisas mål och rekommendationer för området.</p> <p>Nuvarande rekommendationer O4 – Västerskogs industriområde (Oförändrade områden) som innebär att gällande detaljplaner angående industrietablering kan genomföras samt att stickspåret som löper längs området i väster och norr, kan byggas ut.</p> <p>Ett genomförande av planförslaget överensstämmer med ett förverkligande av den fördjupade översiktsplanens intentioner.</p> <p>Den fördjupade översiktsplanen anses vara inaktuell och är för närvarande föremål för en revidering som ska slutföras under innevarande mandatperiod. I den föreslagna fördjupade översiktsplanen för Bålsta tätort 2010 är Västerskog industriområde angivet som ett område med oförändrad markanvändning. Detaljplan för Västerskogs industriområde sydöstra överensstämmer med föreslagen fördjupad översiktsplan för Bålsta tätort 2010.</p>
<b>Riksintressen</b>	<p>Planområdet innehåller inga riksintressen. Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka riksintresset.</p>
<b>Program</b>	<p>Detaljplaner ska grundas på program om det inte är onödigt. Som regel är det onödigt om detaljplanen uppfyller förutsättningarna för att behandlas med enkelt planförfarande eller har stöd i en aktuell översiktsplan, speciellt om den är fördjupad och detaljerad.</p> <p>Detaljplanen har inte föregåtts av program med programsamråd eftersom den överensstämmer med fördjupad översiktsplan för Bålsta tätort. Planen innebär principiellt oförändrad markanvändning och en mindre ändring av nuvarande detaljplan.</p>

**Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden**

Planområdet omfattas av detaljplan nummer 208, *N. Västerskogs industriområde*. Planen blev antagen av byggnadsnämnden 16 maj 1989 och vann laga kraft 5 juli samma år. Planens genomförandetid har gått ut. Detaljplanen anger markanvändningen industri, kontor och handel. Handel med livsmedel och livsmedelsindustri tillåts inte. Bruttoarean för byggnader får maximalt vara av samma storlek som halva fastighetsarean, byggnader ska placeras minst 4,5 meter från tomtgränser och högsta byggnadshöjd är sju meter. Verksamheterna får inte vara störande för omgivningen. Besvärande ljud, lukt och damm får inte spridas över fastighetsgränserna.

Fastigheterna Bålsta 3:366, 378, 395 och 369 är planlagda för industriändamål. Byggnader ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns. Fastigheterna Bålsta 3:393,369 är delvis planlagda med prickmark där skogen ska bevaras.

Fastigheten Bålsta 3:393 som sträcker sig längs med Kraftleden är planlagd för industri, kontor och handel. Huvudbyggnad ska placeras utefter förgårdsmarken. Bestämmelsen prickmark där skogen ska bevaras gäller för en del av fastigheten.

Fastigheterna Bålsta 3:387 och 3:363 som ligger längs med Björnbrovägen är planlagda för industri och kontor. Huvudbyggnaderna och personentréer ska placeras utefter förgårdsmarken.

Planen vann laga kraft 1989 och bedöms vara omodern. Bestämmelserna som anger omfattningen av prickmarken och att skogen ska bevaras bedöms inte vara motiverat, utan begränsar utbyggnaden av området.

**Strandskydd**

Inom planområdet finns inga vattendrag som omfattas av strandskyddsbestämmelserna i Miljöbalken.

**Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan**

Enligt 5 kap 18 § plan- och bygglagen skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas, om detaljplanen medger en användning av mark, byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser.

En behovsbedömning för detaljplanen har genomförts. Behovsbedömningen avser fastslå om detaljplanen innebär en sådan betydande påverkan som ovan nämns och därmed måste miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Förslag till beslut om behovsbedömning, huruvida planen måste miljöbedömas och miljökonsekvensbeskrivning, enligt tjänsteskrivelse Dnr 2010/18 hid.nr 2010.265 har skickats på samråd till länsstyrelsen. Behovsbedömningen fastställdes genom delegationsbeslut den 17 mars 2010, Miljö och tekniknämnden dnr MTN 2010/18 hid.nr 2010.396. Samråd med länsstyrelsen om behovsbedömning har genomförts enligt yttrande 2010-03-11, Dnr 402-723-10.

Enligt beslutet kan genomförandet av planen **inte** anses medföra betydande miljöpåverkan med följande motivering:

Detaljplanen berör inte något natura 2000- område.

Detaljplanen anger inga förutsättningar för kommande tillstånd för sådana verksamheter som anges i MKB-förordningens bilaga1 eller bilaga 3.

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan då bedömningskriterierna i MKB-förordningens 4 bilaga beaktas.

I och med att detaljplanen gäller ett projekt för sammanhållen bebyggelse berörs den av 5 kap 18§ plan- och bygglagen och antas kunna medföra en betydande miljöpåverkan. I detta fall bedöms planen ej medföra en betydande miljöpåverkan då den varken till användning, utformning eller omfattning medger några betydande förändringar från gällande plan och översiktsplan.

#### **Miljökonsekvensbeskrivning**

Eftersom ett genomförande av planen inte anses medföra betydande miljöpåverkan upprättas ingen miljökonsekvensbeskrivning. Sist i planbeskrivningen under avsnitt om konsekvenser av planens genomförande redogörs för vilka konsekvenser ett genomförande av planen kan tänkas medföra.

#### **Kommunala beslut i övrigt**

Miljö- och tekniknämndens arbetsutskott beslutade 2009-04-20 § 50 att uppdra åt miljö- och teknikförvaltningen att upprätta detaljplane-förslag över området.

#### **FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER**

##### **Natur**

##### *Mark och vegetation*

Planområdet utgörs till största del av obebyggd skogsmark. En mindre fastighet på planområdet utgörs av en verksamhetstomt med delvis hårdgjorda ytor.

##### *Geotekniska förhållanden*

Jordarterna inom planområdet utgörs av lera, morän och berg.

##### *Risk för skred / höga vattenstånd*

Utgör inget känt riskområde.

*Förorenad mark*

Planområdet ligger ca 50 meter från den nedlagda Skörbydeponin. Deponin finns upptagen i meddelande daterat 2005-10-28 från Länsstyrelsen i Uppsala län Preliminär riskklassning av deponier enligt MIFO fas 1. Deponin i fråga är riskklass 1.

Sprängning kan vara olämpligt i planområdet då det ligger endast 50 meter från Skörbytippen och det är okänt hur sprängning påverkar eventuellt läckage av farliga ämnen från tippen. Försiktighetsprincipen ska tillämpas. Miljömyndigheten, det vill säga miljöavdelningen, ska kontaktas vid alla markarbeten som innebär ingrepp i marken.

*Radon*

Inga radonmätningar har utförts inom området.

*Fornlämningar*

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

**Bebyggelseområden***Arbetsplatser, övrig bebyggelse*

Området är till största del obebyggt med undantag för en industribyggnad på cirka 500 kvadratmeter.

Markanvändningen förblir i stort sett oförändrad jämfört med gällande plan, med skillnad att bestämmelsen ej livsmedelsindustri tas bort och att kontor tillåts över hela området. Planen medger inte handel med livsmedel. Den högsta byggnadshöjden är sju meter. Byggnader får placeras 4,5 meter från tomtgräns, dock inte på prickad förgårdsmark. Högsta exploateringsgrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 0,5, dvs. arean för en byggnad på dess markplan får maximalt utgöra 50 % av den totala fastighetsarean. Verksamheten får inte vara störande för omgivningen, under kapitlet nedan om Störningar anges den maximala acceptabla ljudnivån vid bostäder och arbetslokaler. Bestämmelsen om placering av entréer mot Björbrovägen har tagits bort.

*Angränsande bebyggelse*

Området ligger mitt i ett industriområde angränsas av industribyggnader i tre väderstreck. 160 meter från området ligger ett villaområde.

**Skyddsrum**

Området ingår inte i någon skyddsrumsort.

**Friytor**

*Naturmiljö*

Ingen naturmark planeras på området, området omges av naturmark. Prickmarken i mitten av planområdet med bestämmelsen att träden inte får fällas avlägsnas. Skogspartiet är av begränsad omfattning, dessutom ligger i det mitten av industriområdet vilket gör det svårtillgängligt för allmänheten.

**Gator och trafik***Gatunät*

Planområdet ansluter till Kraftleden, Industrivägen, Björnbrovägen och Verkstadsvägen. Vändplatsen planläggs som en industrigata.

*Gång- och cykeltrafik*

Gång- och cykelväg finns längs med Björnbrovägen och ansluter direkt söder om planområdet.

*Kollektivtrafik*

Kraftleden trafikeras av busslinje 305 och 310 i Upplands lokaltrafik AB:s regi. Busshållplatser finns 250 meter norr om området vid Baldersvägen samt 300 meter söder vid Kraftleden. Kollektivtrafiken ses över årligen.

*Parkering, varumottag och utfarter*

Prickmarken har minskats mot Björnbrovägen och bestämmelsen ”parkering” som gäller för samma plats har tagits bort. Parkering ordnas på den enskilda fastigheten.

Det råder utfartsförbud mot Kraftleden och Björnbrovägen. Utfart får ske mot den planerade vändplatsen, Industrivägen samt Verkstadsvägen. Utfart ordnas på den enskilda fastigheten.

**Störningar***Industribuller*

Buller från anläggningar skall vid nyetablering begränsas så att det ej ger upphov till en högre ljudnivå vid bostäder än vad som anges i tabellen nedan.

Område för/med:	Ekvivalent dBA a)			Maximalt dBA
	kl. 07-18	kl. 18-22 b)	kl. 22-07	kl. 22-07
Bostäder m.m. d)	50	45	40	55
Arbetslokaler c)	60	55	50	-

---

(referens: Externt Industribuller – allmänna råd. SNV RR 1978:5 2:a upplagan 1983.)

- a) om ofta återkommande impuls ljud eller hörbara tonkomponenter finnas skall värdena sänkas med 5 dBA
- b) Även sön- och helgdagar kl. 07-18
- c) Arbetslokaler för ej bullrande verksamhet
- d) Bostäder, rekreationsytor i bostäders grannskap, vårdbyggnader och utbildningslokaler

#### *Tågbuller*

Industrispåret medger tåg med högsta hastigheten 10 km/h och förväntas inte medföra några bullerstörningar.

#### *Farligt gods*

Kraftleden samt E18 är upplåtna för transporter med farligt gods

### **Teknisk försörjning**

#### *Vatten och avlopp*

Kommunalt vatten och avlopp finns i området.

#### *Dagvatten*

Dagvatten ska i första hand tas om hand lokalt. Möjlighet finns även att leda bort dagvatten via dagvattenledningar. Närmsta anslutning finns under vändplanen på planområdet.

#### *Värme*

Håbo kommuns energi- och klimatstrategi: Fossilbränslefri kommun 2050 innebär bl a att

1. Uppvärmning med direktel får endast ske om särskilda skäl föreligger.
2. Förnybara energikällor skall användas framför fossila, där fjärrvärme ej är möjligt eller kostnadseffektivt.
3. Uppvärmning med jord-/ berg- eller sjövärmepump rekommenderas där så är lämpligt och kostnadseffektivt. Värmepumpen bör uppfylla Nuteks krav för klassning som eleffektiv.
4. Vid användning av kaminer, pellets- eller vedpannor för primär uppvärmning, med ett vattenburet system, bör ackumulatortank installeras. Vid nyinstallation av kaminer, pellets- eller vedpannor för primär uppvärmning, med ett vattenburet system skall ackumulatortank installeras.

#### *EI*

Befintlig bebyggelse är ansluten till det befintliga elnätet. Det finns en transformatorstation på planområdet.

#### *Tele och data*

Befintlig bebyggelse är ansluten till det befintliga telenätet.

*Avfall*

Avfallet ska hanteras enligt Håbo kommuns Renhållningsordning.

Avfall hanteras enskilt för varje fastighet.

**Trygghet och säkerhet****Administrativa frågor**

Genomförandetiden är 15 år från den dagen planen vinner laga kraft.

**Inverkan på miljön**

Planen kommer att fortsätta medge industriverksamhet, vilket kan medföra störningar avseende bland annat ljud, lukt och ljus. Om planområdet används för industri finns risker att mark och vatten kan förorenas.

Sprängning kan vara olämpligt i planområdet då det ligger endast 50 meter från Skörbytippen och det är okänt hur sprängning påverkar eventuellt läckage av farliga ämnen från tippen. Försiktighetsprincipen ska tillämpas. Miljöavdelningen ska kontaktas vid alla markarbeten som innebär ingrepp i marken.

Planområdet ligger i ett redan befintligt industriområde där pågående markanvändning och infrastruktur redan utgör en belastning. De förändringar som planen medför jämfört med gällande plan är små. Planens påverkan på hälsa, säkerhet, mark och vatten bedöms därför vara liten.

Planen innebär att en bestämmelse om att träden inte får fällas tas bort. Träd ger en positiv upplevelse för omgivningen och renar luften. Skogspartiet är av begränsad omfattning, dessutom ligger i det mitten av industriområdet vilket gör det svårtillgängligt för allmänheten. Att ta bort bestämmelsen att träden ska bevaras bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

En utbyggnad enligt detaljplanen kan medföra att användningen av icke förnybara naturresurser ökar. Planens omfattning är begränsad och bedöms därför inte få betydande miljöpåverkan. Under byggskedet kan tillfälliga störningar uppkomma.

Bålsta i juni 2010, rev september 2010

Håbo kommun

Lina Wallenius

Sara Lindh

Chef plan MBK GIS

Planarkitekt



Mikael Mattsson

Kommunarkitekt