



HÅBO
KOMMUN

STANDARDFÖRFARANDE

PBL 2010:900

DPL 460

ANTAGANDEHANDLING

LAGA KRAFT 2025-11-04

**Detaljplan för
Dyarne 5:101 & 5:104 (Bålstadoktorn)
Håbo kommun, Uppsala län**

PLANBESKRIVNING

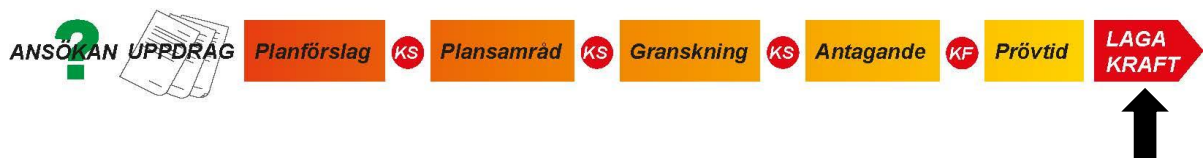


Figur 1: Ortofoto från maj 2024 över planområdet och dess direkta närhet.

Detaljplaneprocessen

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

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



Beslut om planläggning

Beslut om planuppdrag togs i kommunstyrelsen 2023-10-24 (§ 278).

Eftersom beslutet togs efter den 1 januari 2022 ska detaljplanen upprättas enligt Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan. Detaljplaneinformationen ska även tillgängliggöras enligt de krav som följer INSPIRE-direktivet som regleras i lag (2010:1767) och förordning (2010:1770) om geografisk miljöinformation.

Tidplan

Samråd 4:e kvartalet 2024

Granskning 1:a kvartalet 2025

Antagande 2:a kvartalet 2025

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning
- Dagvattenutredning, A200 Fastighetsutveckling AB 2024

Medverkande

Planhandlingarna har upprättats av tjänstemän inom Håbo kommun för utredningar som ligger till grund till detaljplanen har A200 Fastighetsutveckling AB medverkat.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING.....	1-4
1. Detaljplanens syfte	1-6
1.1 Syfte	1-6
2. Beskrivning av detaljplanen	2-6
2.1 Hela detaljplan	2-6
2.2 Genomförandetid.....	2-7
2.3 Ärendeinformation.....	2-7
2.4 Annat.....	Fel! Bokmärket är inte definierat.
3. Motiv till detaljplanens regleringar	3-7
3.1 Motiv till reglering.....	3-7
4. Genomförandefrågor	4-8
4.1 Fastighetsrättsliga frågor	Fel! Bokmärket är inte definierat.
4.1.1 Fastighetsindelningsbestämmelser	Fel! Bokmärket är inte definierat.
4.2 Tekniska frågor	4-8
4.2.1 Tekniska åtgärder	4-8
4.2.2 Utbyggnad vatten och avlopp	4-9
4.3 Ekonomiska frågor	4-9
4.3.1 Planavgift.....	4-9
4.4 Organisatoriska frågor.....	4-9
5. Planeringsunderlag	5-10
5.1 Kommunala	5-10
5.1.1 Detaljplan	5-10
5.1.2 Översiktsplan.....	5-11
5.1.3 Undersökning enligt 6 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900)	5-11
5.2 Utredningar.....	5-12
5.2.3 Dagvattenutredning	5-12
5.3 Annat.....	Fel! Bokmärket är inte definierat.
6. PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	6-12
6.1 Kommunala.....	6-12
6.1.1 Detaljplan	6-12
6.1.2 Planbesked	6-13
6.1.3 Planprogram.....	6-13
6.1.4 Översiktsplan.....	6-13
6.2 Riksintresse	6-13
6.2.1 Totalförsvaret	6-13
6.3 Miljö	6-13
6.3.1 Strandskydd.....	6-14
6.3.2 Dagvatten	6-14
6.4 Hälsa och säkerhet.....	6-14
6.4.1 Omgivningsbuller	6-15

6.5	<i>Geotekniska förhållanden</i>	6-15
6.6	<i>Hydrologiska förhållanden</i>	6-15
6.7	<i>Kulturmiljö</i>	6-15
6.8	<i>Fysisk miljö</i>	6-15
6.9	<i>Teknik</i>	6-16
6.10	<i>Service</i>	6-16
6.11	<i>Trafik</i>	6-16
6.12	<i>Annat</i>	6-16
7.	Konsekvenser	7-17
7.1	<i>Miljö</i>	7-17
7.1.1	Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)	7-17

1. Detaljplanens syfte

1.1 Syfte

Planens syfte är att utreda möjligheten för vårdverksamhet inom fastigheterna Dyarne 5:101 och 5:104 i industriområdet Dyarne.

Det existerar redan en vårdinrättning på en del av området som detaljplanen ska ta hänsyn till vid framtagandet där fokus är att verksamheten skall kunna fortsätta bedrivas som den är idag med möjlighet till expansion.

2. Beskrivning av detaljplanen

2.1 Hela detaljplan

Fastigheterna som ingår i planområdet är belägna i industriområdet Dyarne, sydöst om centrala Bålsta. Dyarne 5:101 är idag bebyggd och företaget Bålstadoktorn bedriver idag vårdverksamhet på fastigheten i strid med gällande detaljplan genom ett tillfälligt bygglov som gäller fram till 2029. Befintlig detaljplan antogs 2015 för att möjliggöra Bålstadoktors verksamhet inom grannfastigheten Dyarne 5:97 genom att förändra användningen från lätt industri till kontor, handel och vård. Dyarne 5:101 och 5:104 fick då användningen småindustri, kontor och handel.



Figur 2. Planområdets läge i förhållande till tätorten Bålsta.

Översiktsplanen har pekat ut hela Dyarne för omvandling till småstad vilket kommer att kräva en större och långsiktigare planering. För att inte låsa in vidare planering i en fast struktur som kan försvåra en lämplig omfördelning av byggnader och infrastruktur avgränsas detaljplanen till de två

berörda fastigheterna. Samtidigt behöver detaljplanen utreda lämpligheten med vårdverksamhet i Dyarne vilken kan kräva att planområdet utökas under processen. Det föreslagna planområdet är ca 3 600 m².

2.2 Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från och med den dag detaljplanen får laga kraft.

Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla till dess den ändras eller upphävs.

2.3 Ärendelinformation

Fastighetsägaren Denvell Fastighets AB inkom 2022 med ansökan om planbesked för fastigheterna Dyarne 5:101 och 5:104. Området består av två industrifastigheter varav den ena brukas för vårdändamål med tillfälligt bygglov. Ansökan syftade till att utveckla området och möjliggöra för befästning av markanvändningen i form av vård inom befintlig industrimark. Vid kommunstyrelsens sammanträde 2023-03-15 gavs ett positivt planbesked till sökanden.

Kommunstyrelsen gav vid sitt sammanträde 2023-10-24 Teknik- och samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att utreda möjligheten för vårdverksamhet inom fastigheterna Dyarne 5:101 & 5:104 (KS 2023-10-24 § 278).

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande enligt plan och bygglagen (2010:900). Det innebär att när ett planförslag tagits fram så skickas det på samråd och efterföljande granskning till allmänhet och berörda myndigheter innan det tas upp för antagande.

Detaljplanen antas av Kommunfullmäktige.

2.4 Huvudmannaskap

Detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad, drift och skötsel av allmänna platser, gator, torg, och parker samt vatten- och avloppsledningar.

Detaljplanen innefattar ingen allmän platsmark.

3. Motiv till detaljplanens regleringar

3.1 Motiv till reglering

<i>Användning av mark och vatten, Kvartersmark</i>			
Symbol	Planbestämmelse	Lagstöd	Motiv
D	Vård	4 kap. 5 § 1 st 3 p	Möjliggörande av Vård förenligt med planförslaget syfte.
K	Kontor	4 kap. 5 § 1 st 3 p	Kontor, tjänsteverksamhet och annan jämförlig verksamhet. Sätts som kompletterande användning till huvudsyftet med vård. I linje med tidigare planering och översiktsplan.
<i>Egenskapsbestämmelse för kvartersmark</i>			
Symbol i plankarta	Planbestämmelse	Lagstöd	Motiv
	<i>Begränsning av markens utnyttjande</i>		

	Marken får inte förses med byggnad	4 kap. 16 § 1 st 1 p	Begränsning av placering i förhållande till gata i linje med tidigare planläggning och befintlig byggnad.
	<i>Bebyggandets omfattning</i>		
h_1	Högsta nockhöjd är 9 meter	4 kap. 11 § 1 st 1 p	I stort i linje med angränsande planer. Konverterad från totalhöjd till nockhöjd och därmed något lägre.
e_1	Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsare är 40 %	4 kap. 11 § 1 st 1 p	Begränsning av utnyttjandegrad görs i syfte att säkerställa yta för parkering, dagvattenhantering etc
	<i>Placering</i>		
p_1	Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns	4 kap. 16 § 1 st 1 p	Placeringsbestämmelse görs i syfte underlätta bygglovsprocess och säkerställa skötsel och brandsäkerhet för byggnader.
<i>Administrativa bestämmelser</i>			
Symbol i plankarta	Planbestämmelse	Lagstöd	Motiv
	<i>Genomförandetid</i>		
	Genomförandetid är 5 år	4 kap. 21 §	Detaljplanen är framtagen för ett mindre område med ett mindre antal förändrade förutsättningar. Genomförandetiden är därav 5 år.

Figur 3. Tabell över planbestämmelser i till detaljplan tillhörande plankarta.

4. Genomförandefrågor

4.1 Rättigheter

Det finns inga rättigheter inskrivna i fastighetsregistret som belastar fastigheterna inom planområdet.

Det finns ett levande officialservitut med ändamål väg till förmån för Dyarne 5:101 och Dyarne 5:104 som belastar Dyarne 5:69 (FRM-akt 03-75:728.1). Detta har kommit till då delar av Dyarne 5:69 används som gata fast det i gällande detaljplan är reglerat som kvarters-mark. Förhållandet mellan fastigheterna förändras inte och rättigheten bedöms därmed inte påverkas av detaljplanen.

4.2 Tekniska frågor

4.2.1 Tekniska åtgärder

En dagvattenutredning har tagits fram för området i samband med framtagandet av detaljplanen. I dagvattenutredningen framkommer inga riktvärden överskridas i förhållande till recipienten och

flödena som passerar området. En rekommendation för att ta höjd för större flöden är att installera oljeavskiljare för att ta hand om flödena från de hårdgjorda ytorna.

Alla befintliga byggnader har tillgängliga och användbara entrétytor. Entrétytor för nya byggnader som planeras uppföras ska utformas så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan komma fram till byggnaden. Tillgänglighetskraven enligt Boverkets Byggregler (BBR) ska uppfyllas. Detta behandlas närmare i bygglovsskedet.

4.2.2 Utbyggnad vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för kommunalt vatten och avlopp.

VA-anslutningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa ska erläggas Håbo kommun för varje bygg rätt. Kommunen har rätt att ta ut VA-anslutningsavgift när förbindelsepunkt har upprättats.

4.3 Ekonomiska frågor

4.3.1 Planavgift

Avgift för bygglov tas ut enligt gällande taxa vid bygglovsprövning.

Kommunen har tecknat plankostnadsavtal med byggherren Denvell Fastighets AB för att fastställa fördelning av ansvar för arbete och kostnader mellan parterna i samband med upprättande av detaljplan. Byggherren ersätter kommunen för samtliga arbetskostnader och utgifter för upprättande av detaljplan genom plankostnadsavtal. Planavgift kommer därför ej att tas ut i samband med bygglov.

4.4 Organisatoriska frågor

Håbo kommun ansvarar för utbyggnad av vatten och avloppsledningar, fram till anslutningspunkt.

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

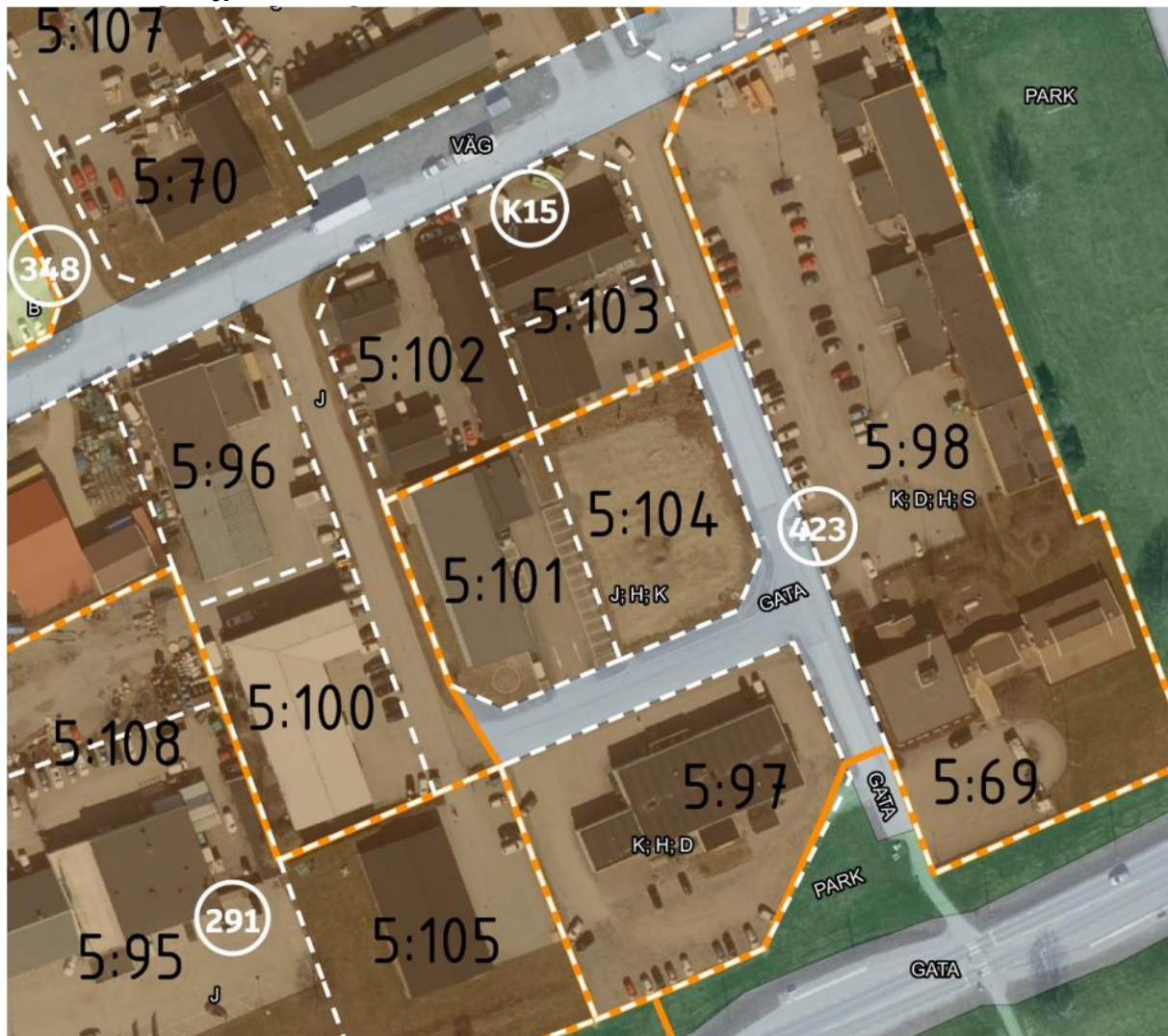
Respektive nätägare (bredband, el, tele, fjärrvärme) ansvarar för utbyggnad av sina ledningar inom planområdet.

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

5. Planeringsunderlag

5.1 Kommunala

5.1.1 Detaljplan



Figur 4. Gällande detaljplaner i och i angränsning till planområdet.

Gällande detaljplan för området är detaljplan 423 som fick laga kraft 2015-01-01 med en genomförandetid på fem år. Markanvändning i gällande plan möjliggör för småindustri (som inte stör omgivningen), kontor och handel. Resterande delar av detaljplanen möjliggör för kontor, handel, vård och skola i anslutning till aktuellt planområde. Utöver användning regleras även byggrätt genom att en största byggnadsarea om 40% av fastighetsarean och två våningar tillåts, samt att markytan skall möjliggöra infiltration av dagvatten.

Angränsande detaljplan K15 i norr och väst möjliggör för småindustriändamål i två våningar på angränsande fastigheter vilket även gäller för anslutande gator i väst och nordöst (Dyarne 5:69) som idag är kommunalägda men planlagd som kvartersmark.

Gällande plans bestämmelser reglerar bebyggelsens omfattning som största byggnadsarea är 40% av fastighetsarea. Prickmark har satts så att bebyggelsen placeras 4,5 meter från Gata.

Fortsatt omfattning speglar i stora drag det som gäller. På Dyarne 5:104 regleras byggnaders placering som 4,5 meter från fastighetsgräns medan placeringen på Dyarne 5:101 speglar tidigare plans prickmark för att befintliga vårdbyggnad inte ska bli planstridig.

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

5.1.2 Översiktsplan

I kommunens översiktsplan antagen av kommunfullmäktige 9 maj 2022 pekas önskad markanvändning ut i karta över mark- och vattenanvändning. Aktuellt område är i denna karta utpekad som framtida småstad. Översiktsplanen beskriver Dyarne, som området är en del av, som följande:

”De centrala delarna av Bålsta närmast stationen kan kompletteras med bostäder, centrumändamål, personintensiva verksamheter (exempelvis tjänsteföretag) och kultur- och fritidsanläggningar. Syftet är att skapa attraktiv småstad och främja ett hållbart resande. Goda boendemiljöer med trygga gaturum, utrymme för barn och unga samt variation i arkitektur och estetisk utformning ska eftersträvas vid såväl befintlig bebyggelse som vid nybyggnation. En variation av utformning, upplåtelseform och utbud ska eftersträvas. Området ska prioriteras under den första tiden av planperioden. [...]

Verksamhetsområdet Dyarne ska utvecklas med bostäder, skola och service, i stället för verksamheter, för att dra nytta av det centrumnära läget.”

5.1.3 Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (2010:900)

Enligt svensk lag ska konsekvenserna av en detaljplan beskrivas i en miljökonsekvensbeskrivning när de kan leda till betydande påverkan på miljön (4 kap 34 § plan- och bygglagen). Miljökonsekvensbeskrivningen används för att få en helhetsbild av den påverkan en detaljplan kan få på miljön, människors hälsa och hushållningen av resurser.

En behovsbedömning syftar till att bedöma om det finns behov av att en detaljplan ska miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. En utredning om betydande miljöpåverkan av detaljplanen har gjorts.

Utredningen om betydande miljöpåverkan med ställningstagande har skickats till länsstyrelsen för samråd. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att planen inte kan bedömas medföra betydande miljöpåverkan. Kommunens ställningstagande efter detta samråd är att planen inte bedöms medföra betydande påverkan på miljön med följande motivering:

Detaljplanen berör inte något natura 2000-område.

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan utifrån MKB-förordningens andra och fjärde bilaga.

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

Eftersom detaljplanen inte anses medföra betydande miljöpåverkan upprättas ingen miljökonsekvensbeskrivning.

5.2 Utredningar

5.2.3 Dagvattenutredning

En dagvattenutredning har tagits fram för området i samband med framtagandet av detaljplanen. I dagvattenutredningen framkommer inga riktvärden överskridas i förhållande till recipienten och flödena som passerar området. En rekommendation för att ta höjd för större flöden är att in-stallera oljeavskiljare för att ta hand om flödena från de hårdgjorda ytorna.

6. PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

6.1 Kommunala

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

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

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

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

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

Verksamhetsområdet Dyarne ska på sikt omvandlas från fokus på verksamheter till bostäder, skola och service för att ta vara på det centrala läget i förhållande till tätorten Bålsta. Planförslaget är en väldigt begränsad del av Dyarne men ersätter användningar småindustri och handel med servicefunktionen vård.

6.1.1 Detaljplan

Gällande detaljplan för området är detaljplan 423 som fick laga kraft 2015-01-01 med en genomförandetid på fem år. Markanvändning i gällande plan möjliggör för småindustri (som inte stör omgivningen), kontor och handel. Resterande delar av detaljplanen möjliggör för kontor, handel, vård och skola i anslutning till aktuellt planområde. Utöver användning regleras även byggrätt genom att en

största byggnadsarea om 40% av fastighetsarean och två våningar tillåts, samt att markytan skall möjliggöra infiltration av dagvatten.

Angränsande detaljplan K15 i norr och väst möjliggör för småindustriändamål i två våningar på angränsande fastigheter vilket även gäller för anslutande gator i väst och nordöst (Dyarne 5:69) som idag är kommunalägda men planlagd som kvartersmark.

Gällande plans bestämmelser reglerar bebyggelsens omfattning som största byggnadsarea är 40% av fastighetsarea. Prickmark har satts så att bebyggelsen placeras 4,5 meter från Gata.

Fortsatt omfattning speglar i stora drag det som gäller. På Dyarne 5:104 regleras byggnaders placering som 4,5 meter från fastighetsgräns medan placeringen på Dyarne 5:101 speglar tidigare plans prickmark för att befintliga vårdbyggnad inte ska bli planstridig.

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

6.1.2 Planbesked

Fastighetsägaren Denvell Fastighets AB inkom 2022 med ansökan om planbesked för fastigheterna Dyarne 5:101 och 5:104. Området består av två industrifastigheter varav den ena brukas för vårdändamål med tillfälligt bygglov. Ansökan syftade till att utveckla området och möjliggöra för befästning av markanvändningen i form av vård inom befintlig industrimark. Vid kommunstyrelsens sammanträde 2023-03-15 gavs ett positivt planbesked till sökanden.

6.1.3 Planprogram

Detaljplanen är av begränsad omfattning och har inte föregåtts av program med programsamråd.

6.1.4 Översiktsplan

I kommunens översiktsplan antagen av kommunfullmäktige 9 maj 2022 pekas önskad markanvändning ut i karta över mark- och vattenanvändning. Aktuellt område är i denna karta utpekade som framtida småstad. Översiktsplanen beskriver Dyarne, som området är en del av, som följande:

”De centrala delarna av Bålsta närmast stationen kan kompletteras med bostäder, centrumändamål, personintensiva verksamheter (exempelvis tjänsteföretag) och kultur- och fritidsanläggningar. Syftet är att skapa attraktiv småstad och främja ett hållbart resande. Goda boendemiljöer med trygga gaturum, utrymme för barn och unga samt variation i arkitektur och estetisk utformning ska eftersträvas vid såväl befintlig bebyggelse som vid nybyggnation. En variation av utformning, upplåtelseform och utbud ska eftersträvas. Området ska prioriteras under den första tiden av planperioden. [...]

Verksamhetsområdet Dyarne ska utvecklas med bostäder, skola och service, i stället för verksamheter, för att dra nytta av det centrumnära läget.”

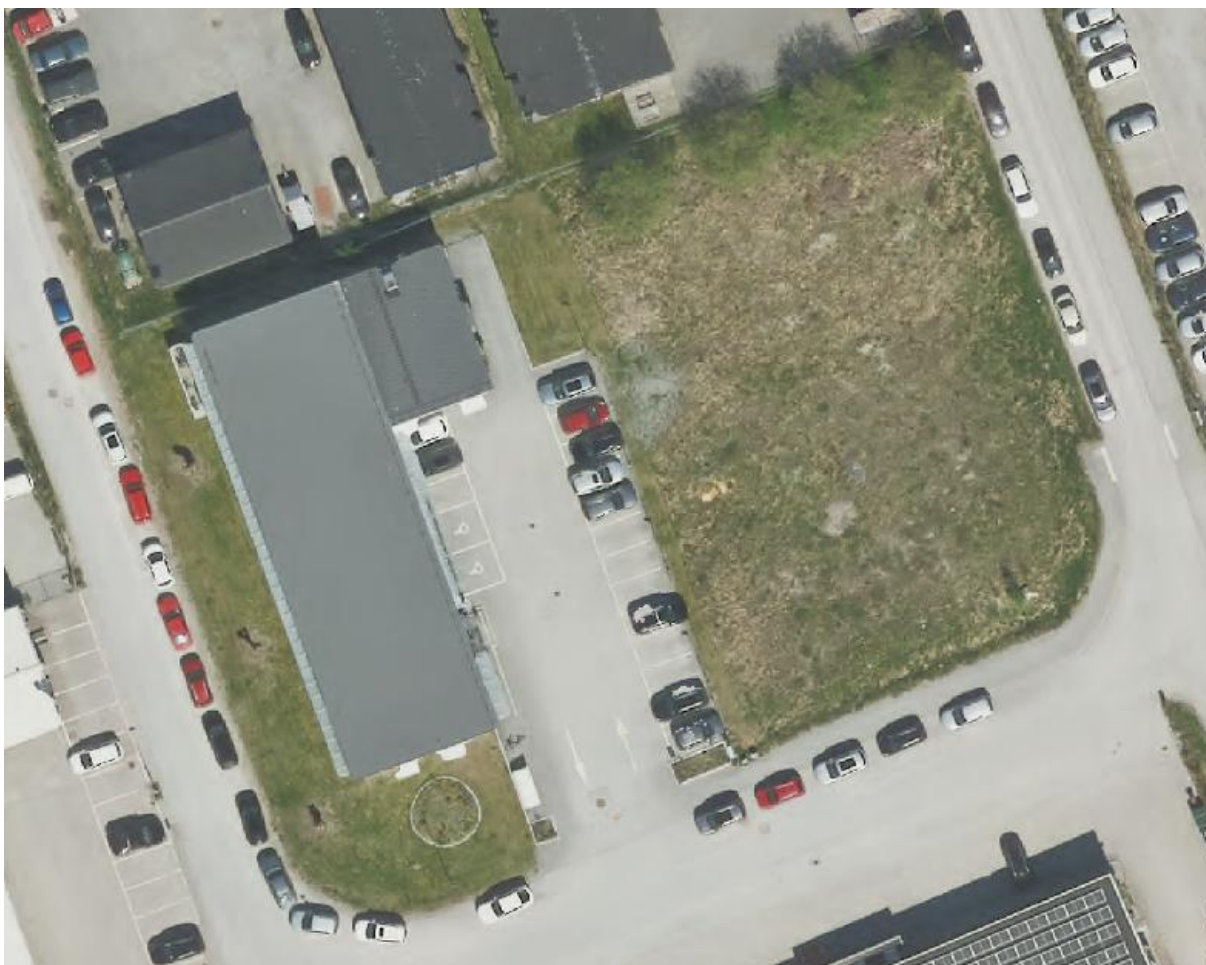
6.2 Riksintresse

6.2.1 Totalförsvaret

Hela Håbo kommun berörs av riksintresset för civilflygets och Totalförsvarets MSA-områden (minimum saftey altitude). Då planförslaget inte innehåller någon hög bebyggelse (*över 20 meter utanför tätortsbebyggelse eller över 40 meter inom tätort*) bedöms inte riksintresset påverkas.

6.3 Miljö

Det finns inga kända naturvärden inom eller i anslutning till aktuellt område.



Figur 4: Planområdets växtlighet under försommaren.

Vegetationen i området består av ett fåtal mindre träd planterade utmed östra fastighetens (Dyarne 5:104) norra gräns.

6.3.1 Strandskydd

Det aktuella området berörs inte av strandskydd.

6.3.2 Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram för området i samband med framtagandet av detaljplanen. I dagvattenutredningen framkommer inga riktvärden överskridas i förhållande till recipienten och flödena som passerar området. En rekommendation för att ta höjd för större flöden är att installera oljeavskiljare för att ta hand om flödena från de hårdgjorda ytorna.

Avrinning från området leds till anslutningspunkt för det kommunala dagvattensystemet och vidare till Kalmarviken (Mälaren-Prästfjärden) som recipient.

6.4 Hälsa och säkerhet

Marken inom planområdet bedöms inte innehålla några föroreningar utifrån tidigare och nuvarande markanvändning.

Stora delar av kommunen är högriskområde för radon. Radonundersökning bör göras i samband med bygglov. Ny byggelse ska utföras radonsäkert i de fall det visar sig vara aktuellt efter genomförd radonundersökning.

Det finns i nuläget ingen mätning över hur luftkvaliteten är i området. Tillkommande användning förväntas generera marginellt ökad trafik, vilket kan försämra luftkvaliteten. Utgående användning som potentiell handel eller småindustri kan dock i regel ha lett till högre påverkan på luftkvaliteten i relation till kontor och vård.

Marken inom planområdet bedöms inte innebära risk för vare sig skred eller högt vattenstånd.

6.4.1 Omgivningsbuller

Närmaste större trafikled är Kalmarleden cirka 100 meter söder om planområdet. Mellan planområdet och trafikleden finns bebyggelse som antas medföra viss avskärmade effekt.

Eftersom planförslaget inte möjliggör för några bostäder kommer det inte ske någon större påverkan i föreslagna verksamheter.

6.5 Geotekniska förhållanden

Områdets geotekniska förutsättningar och lerdjup är undersökt av Bjerking 1987 vilket använts som underlag vid grundläggning för byggnation i området. Marken består av lera som vilar på morän. Lerdjupet blir större mot norr med djup mätta från 8,7 meter i söder upp till 16,7 meter i norr. Grundläggning sker med hänsyn till de geotekniska förhållandena (eg. pålning).

6.6 Hydrologiska förhållanden

Avrinning från området leds till anslutningspunkt för det kommunala dagvattensystemet och vidare till Kalmarviken (Mälaren-Prästfjärden) som recipient. Planförslagets påverkan på recipienten bedöms som ytterst liten.

Kalmarviken är en del av Mälaren-Prästfjärden (Vattenförekomst SE657160-160170). Mälaren-Prästfjärden är till ytan 320 km² och sträcker sig från Enköping i norr till Södertälje i söder. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) uppnår sjön kraven för god ekologisk status men ej kemisk status. Den låga statusklassningen på kemisk status beror på överskridande halter av kvicksilver, PBDE och TBT vilka är ämnen som ofta överskrider i de flesta vattenförekomster i Sverige.

Avrinning från området leds till anslutningspunkt för det kommunala dagvattensystemet och vidare till Kalmarviken (Mälaren-Prästfjärden) som recipient.

6.7 Kulturmiljö

Aktuellt område ingår i Kalmar socken vilket har särskilda värden som beskrivs i Håbo kommuns Kulturmiljöprogram. Ändrad markanvändning inom aktuellt område bedöms inte påverka värden som beskrivs i kulturmiljöprogrammet.

6.8 Fysisk miljö

Stadsbilden präglas av verksamhetslokaler och lätt industri. Väster och norr om planområdet ligger resten av Dyarne verksamhetsområde som präglas av mer eller mindre samma typ av bebyggelse, dvs. friliggande industribyggnader i ett eller två plan, med träpaneler eller metallpaneler som fasad.

Det finns inga bostäder inom planområdet. Närmaste bostadsbebyggelse befinner sig norr om området.

Befintlig byggnad inom området är en mindre vårdmottagning uppfört i en våning med pulpettak.

6.9 Teknik

E.ON svarar för elförsörjningen av området. Alla fastigheter inom planområdet har möjlighet att ansluta sig till befintligt elnät.

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för fjärvärmeförsörjning. E.ON svarar för fjärvärmeförsörjningen av området. I samband med kommunens målsättning att bli en fossilbränslefri kommun till 2050 rekommenderas användning av förnybara energikällor som tillskott till traditionell uppvärmning eller som energikälla för huvuduppvärmningssystem.

En detaljplan reglerar varken elförsörjnings- eller uppvärmningsform, men ska samtidigt främja en lämplig användning av mark och resurser. Håbo kommun har även en politisk antagen hållbarhetsstrategi med mål om att kommunen bland annat ska vara fossilbränslefri 2050.

IP-Only är ägare av dataledning (söder om planområdet) och Bålsta KabelTV av optisk ledning norr om planområdet. Bebyggda och obebyggda fastigheter inom planområdet är anslutna respektive har möjlighet att ansluta sig till befintligt tele- och datanät.

6.10 Service

En vårdinrättning finns inom planområdet med ytterligare lokaler och verksamhet på andra sidan lokalgatan i söder.

6.11 Trafik

Bålsta järnvägstation ligger ca 1100 meter nordost om planområdet. Mäljarbanan trafikeras såväl av pendel- och regionaltåg till och från Stockholm som tåg västerut (Enköping, Väs-terås och Göteborg). Vid järnvägstation finns busshållplatser för samtliga busslinjer som tra-fikerar Bålsta. Närmaste busshållplatser i båda riktningar ligger ca 100 m söder om planområdet på ömse sidor Kalmarleden.

I närheten till aktuellt område finns busshållplats på linje 301 som trafikerar Bålsta tätort. Besö-kare och personal på en vårdinrättning bedöms preliminärt ha relativt goda förutsättningar för hållbart resande inom området.

Planområdet omgärdas av Sjövägen till vilken området angörs till idag.

Parkeringen i planområdet sker i dagsläget inom kvartersmarken där befintlig vårdcentral sköter sin egen parkering i direkt anslutning till byggnaden på egen fastighet. Parkeringssi-tuationen i angränsande gata har dock visat sig bristfällig då fordon parkeras på ytor i ga-turumet som inte är avsedda för parkering.

Parkering ska lösas inom kvartersmark och regleras inte i planförslaget. Enligt en parkeringsut-redning från Bålsta centrum så bör parkeringar finnas i följande mängd för besökande och arbe-tande. Industri bör tillhandahålla 15 platser per 1000 kvm, kontor 20 platser och butiker 30 plat-ser.

6.12 Annat

Tidigare plan (DPL 423) möjliggör för småindustri (som inte stör omgivningen), kontor och handel.

Med fokus på vård utreds inte förutsättningarna för småindustri och handel. Då Dyarne i stort på sikt ska omvandlas till ett område med bostäder, skola och service anses småindustri inte längre lämpligt. För handelsverksamhet behövs ett bredare grepp i planeringens om-fattning och utredningar för att undersöka bland annat trafikflöden och besöksmängd i relat-ion till infrastrukturen.

Avfallshanteringen är en viktig del av samhället som påverkar infrastruktur, människors hälsa samt miljön. Håbo kommun är en tillväxtkommun och i takt med att kommunens befolkningsmängd ökar ställer detta krav på att kommunen växer på ett hållbart sätt.

Kommunens utmaning är att minska på mängden avfall som uppkommer i kommunen, integrera avfallshanteringen i samhällsplaneringen så att hanteringen är ekologisk, ekonomisk och socialt hållbar. I Håbo kommun har vi därför obligatorisk insamling av matavfall.

Vid ny- och ombyggnation ska bygglovshandläggare, kommunens tillsynsmyndighet och kommunens avfallsorganisation kontaktas om svaret är ja på någon av frågorna nedan. Kontakt ska tas tidigt i planeringsskedet för samråd om placering och utformning.

- Gäller planen nybyggnation av flerbostadshus?
- Gäller planen ändrad användning från ex. lokal till bostad?
- Gäller planen ny verksamhet med lokaler där köksavfall, städsopor med mera kan uppstå?
- Gäller planen verksamhet med krav på fettavskiljare?
- Gäller planen förändringsområden med tidigare fritidsbostäder som permanentas?
- Gäller planen ett område där återvinningsstation finns idag?
- Gäller planen byggnation av skola/förskola?

Då planerad användning i form av vård och kontor inte innefattas av någon av ovannämnd utveckling har ingen bredare avfallsplanering skett för att hantera sådana frågor i framtandet av detaljplan.

7. Konsekvenser

7.1 Miljö

7.1.1 Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Enligt svensk lag ska konsekvenserna av en detaljplan beskrivas i en miljökonsekvensbeskrivning när de kan leda till betydande påverkan på miljön (4 kap 34 § plan- och bygglagen). Miljökonsekvensbeskrivningen används för att få en helhetsbild av den påverkan en detaljplan kan få på miljön, människors hälsa och hushållningen av resurser.

En behovsbedömning syftar till att bedöma om det finns behov av att en detaljplan ska miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. En utredning om betydande miljöpåverkan av detaljplanen har gjorts.

Utredningen om betydande miljöpåverkan med ställningstagande har skickats till länsstyrelsen för samråd. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att planen inte kan bedömas medföra betydande miljöpåverkan. Kommunens ställningstagande efter detta samråd är att planen inte bedöms medföra betydande påverkan på miljön med följande motivering:

Detaljplanen berör inte något natura 2000-område.

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan utifrån MKB-förordningens andra och fjärde bilaga.

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

Eftersom detaljplanen inte anses medföra betydande miljöpåverkan upprättas ingen miljökonsekvensbeskrivning.

Bålsta i augusti 2025
Håbo kommun

Magnus Ådén
Chef avdelningen för planering och utveckling