HÅBO KOMMUN

UTÖKAT FÖRFARANDE

PBL 2010:900

DPL 440

SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för fastigheten Väppeby 7:52 m.fl., norra Draget (Dragets industriområde) Håbo kommun, Uppsala län

PLANBESKRIVNING

Figur 1, Planområdet illustrerat på flygfoto (2017)

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 ges sakägare, myndigheter och allmänhet möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. De synpunkter som kommit in, skriftligen (via brev eller e-post), sammanställs och besvaras av kommunen i en samrådsredogörelse.

Förslaget bearbetas sedan och ställs ut en gång till för granskning. 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 prövotid 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 2017-08-29 (§ 100). Eftersom beslutet togs efter den 2 maj 2011 handläggs detaljplanen enligt nya plan- och bygglagen (PBL 2010:900) i dess lydelse från 2 januari 2015

Tidplan

Samråd	4:e kvartalet 2018
Granskning	2:a kvartalet 2019
Antagande	4:e kvartalet 2019

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning

Utredningar

- Dagvattenutredning
- MIFO fas 1, 2005-08-10

Medverkande

Projektmedlemmar

Plan & exploatering	Johan Hagland
	Patrik Rönnqvist
	Anton Karlsson
Administration	Mikaela Klaesson
Kommunikation	Åsa Söder
Gata, park, trafik	Lars Åhlander
Teknik/ VA-dagvtn	Jimmie Steibert
Arkitektur-bygglov	Klas Klasson
Kart- och mät	Erik Sundqvist
	Lars Svensson
Behovsbedömningsgrupp	Anett Wass
	Anna Atterlöf
	Elvira Holmgren
	Anton Karlsson

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. INLEDNING 1-5

1.1 Planens syfte och huvuddrag 1-5
1.2 Genomförandetid 1-5

2. Tidigare ställningstagande 2-6

2.1 Kommunens vision – Vårt Håbo 2030 2-6
2.2 Översiktsplan/fördjupad översiktsplan 2-7
2.3 Gällande detaljplaner 2-7
2.4 Miljöstrategi 2-8
2.5 Kommunala beslut i övrigt 2-8

3. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG 3-9

3.1 Bakgrund 3-9
3.2 Plandata 3-10
3.3 Natur 3-12
3.4 Bebyggelse 3-16
3.5 Gator och trafik 3-19
3.6 Tekniska frågor 3-21
3.7 Störningar, hälsa och säkerhet 3-23

4. GENOMFÖRANDE 4-26

4.1 Organisatoriska åtgärder 4-26
4.2 Avtal 4-27
4.3 Fastighetsrättsliga frågor 4-27
4.4 Ekonomiska frågor 4-30

5. KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAG 5-31

5.1 Behovsbedömning 5-31

1. INLEDNING

En planbeskrivning ska redovisa planens syfte, dess innebörd och förutsättningar, hur planen ska genomföras samt konsekvenserna av genomförandet. Planbeskrivningen ska endast vara vägledande och är, till skillnad från Plankartan, inte juridiskt bindande.
Planbeskrivningen är uppdelad i fyra delar:

- En inledningsdel som beskriver planens syfte, innehåll och sammanfattning av planbeskrivningen.
- Platsens förutsättningar och planförslag. Innehåller en nulägesbeskrivning och planens innehåll samt förtydligande av de planbestämmelser som finns med på plankartan.
- Genomförande. Beskriver de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av planen.
- Konsekvenser av planens genomförande. Beskriver konsekvenser av ett genomförande av planen och redovisar utfallet av behovsbedömningen.

1.1 Planens syfte och huvuddrag

Planens huvudsakliga syfte är att möjliggöra en utvidgning av Dragets industriområde på den före detta grustäkten, för ändamålen småindustri, kontor, och handel. På grund av rådande markförhållanden och avsikten att planera för verksamhetsmark syftar planen till att säkerställa en god dagvattenhantering. Dagvattnet är tänkt att ansluta till befintligt dagvattensystem som angränsar till aktuellt område längs Dragrännan samt Spjutvägen. Dagvattensystemet leder till en dagvattendamm söder om Dragets verksamhetsområde, och i förlängningen till Lillsjön. Detta kan resultera i att kvalitén på vattnet som når recipienten blir bättre.

Planen avser även att säkra ekosystemet för de fridlysta salamandrar som noterats i dammen i områdets nordliga del. Detta genom att ge våtmarken och intilliggande växtlighet en lämplig buffertzon.

1.2 Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från och med den dag detaljplanen vinner laga kraft.
Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla till dess den ändras eller upphävs.

2. Tidigare ställningstagande

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

2.1 Kommunens vision – Vårt Håbo 2030

Kommunfullmäktige antog Håbos vision *Vårt Håbo 2030* den 24 mars 2014. Visionen är vägledande i kommunens arbete och visar hur kommunen ska utvecklas till år 2030. Den är en övergripande strategi för arbetet inom samtliga verksamhetsområden. Visionen består av fyra inriktningar.

Den första inriktningen handlar om att Håbo kommun ska vara *en aktiv part i Mälardalen* genom att utnyttja sitt strategiska läge i regionen. Det innebär att utbud på varor, tjänster, arbetsplatser, kompetens och kultur ska tillgängliggöras kommunens invånare samtidigt som det vi erbjuder tillgängliggörs regionen.

Den andra inriktningen handlar om att Håbo kommun ska vara *den naturnära Mälarkommunen* genom att tillgängliggöra natur och vattenmiljöer för boende och besökare. Samtidigt har kommunen ett stort ansvar att förvalta och bevara dessa miljöer.

Den tredje inriktningen handlar om att *Bålsta ska vara en levande småstad* med en intressant mix av människor, aktiviteter och service. Bålsta är en bra kombination av den täta stadens puls och småstadens stillhet. I Håbo kommun ställs krav på stadsbyggande med långsiktigt perspektiv med variationsrik arkitektur av hög kvalitet.

Den sista inriktningen handlar om *hållbara Håbo.* Kommunen tar sitt långsiktiga ansvar för natur och klimat och är energieffektiv och fossilbränslefri. Kommunen strävar efter att vara oberoende av fossila bränslen och bygger upp energismarta alternativ. Väl genomtänkt planering av bebyggelse minska behovet av bilresor och underlättar för kollektivtrafik, fotgängare och cyklister.

Planförslaget bemöter visionens första mål genom att öka kommunens attraktivitet. Verksamhetsmark är eftertraktat i Håbo kommun och Draget är ett strategiskt bra läge, med god anslutning till både E18 och centrum. En utveckling av verksamhetsmarken i området skulle gynna näringsidkare och i förlängningen, näringslivet och arbetsmarknaden i Håbo kommun.

2.2 Översiktsplan/fördjupad översiktsplan

Planområdet omfattas av den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Bålsta tätort, antagen 14 juni 2010. Några av planeringsinriktningarna för näringslivet i Bålsta tätort är att utveckla befintligt näringsliv, medverka till att skapa nya företag, arbeta för att fler företag etablerar sig i kommunen, det ska vara enkelt att driva företag i kommunen, samt utveckla nya industriområden så att fler Bålstabor kan få möjlighet att arbeta i sin hemort.

I den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Bålsta tätort (2010) beskrivs inte utvecklingen av redan ianspråktagna områden, eller områden under planering. Inte ens planlagd (2008) utvidgning av Draget är markerat i markanvändningskartan. Det är därför troligt att utvidgningen av Draget setts som mer eller mindre genomförd, där aktuell fastighet utgjorde den sista pusselbiten. Där nu befintliga vägstrukturer i Draget förstärker bilden av Väppeby 7:52(2) som del av verksamhetsområdet.

2.3 Gällande detaljplaner

Aktuellt markområde är inte tidigare planlagt, men ansluter direkt till detaljplan för Dragets verksamhetsområde (325).

Detaljplan 325 från 2008 reglerar främst område för handel, småindustri och kontor i högst två plan (HJ_1K, II).
Detaljplan 220 från 1990 reglerar främst för småindustri, kontor och handel i högst två plan (J_1KH, II)

Notera att områden enligt sedvana regleras med huvudsaklig användning först.

Figur 2: Angränsande planer illustrerade på flygfoto

2.4 Miljöstrategi

Håbo kommun har sedan 2015 en miljöstrategi, vilken identifierar utmaningar och krav för att kommunens utveckling ska ske på ett hållbart sätt. Strategin är även kommunens sätt att ta sig an de nationella miljökvalitetsmålen som fastställts av riksdagen. Inriktningen i Håbo är fokuserad till tre huvudområden:

- Att minska utsläppen från transportsektorn genom att stoppa ökningen av fossila utsläpp och giftiga metaller och då sträva efter att bli en fossilbränslefri kommun till och med 2050.
- Att minska den totala energianvändningen genom att stoppa ökningen av ämnen från samhällets produktion till naturen samt minska utsläppen av övergödande ämnen och miljögifter till luft, mark och vatten och därigenom bli en giftfri och resurseffektiv kommun.
- Att sträva efter naturmiljöer med mångfald, genom att skydda, bevara och utveckla naturmiljöer och den biologiska mångfalden och därigenom ge goda förutsättningar för att kunna skapa, utveckla och stärka ekosystemtjänster.

För planering i detaljplaneskedet finns möjligheter att arbeta med lokalisering av bebyggelse och koppling mellan skilda transportslag för att minska beroendet av bil/fossilbränsle. Det är även i detta skede viktigt att de lokala förutsättningarna för vattenhantering kartläggs och hanteras, med starkt fokus på lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD).

Vid planering är det även av vikt att naturmiljöer och grönska generellt vävs in i planer, så att planerad verksamhet drar nytta av befintliga förutsättningar. Samtidigt får planen inte äventyra värden, vare sig för den biologiska mångfalden eller för friluftsliv och rekreation.

Aktuellt område ligger på en före detta grustäkt och intill ett skogsområde för tätortsnära rekreation. Platsen har vidare särskilda förutsättningar för vattenhantering i och med dagvattendammen söder om området. Dragets verksamhetsområde går att nå med kollektivtrafik däremot är närmsta busshållplats 500 meter flygväg söder om aktuellt område. Vilket kan anses vara för långt bort från aktuell plan för att anses vara tillgänglig med kollektivtrafik.

2.5 Kommunala beslut i övrigt

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

3. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG

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

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

3.1 Bakgrund

Skanska ansökte om detaljplan för deras fastighet redan 2009-06-17, då utelämnades aktuellt område på grund av att NCC täktslänt gick in på Skanskas mark. Kommunen ville avvakta NCC täkttillstånd innan man gick vidare med att detaljplanera fastigheten. Idag har NCC brutit ut sitt material och något hinder för att detaljplanera fastigheten finns inte längre.

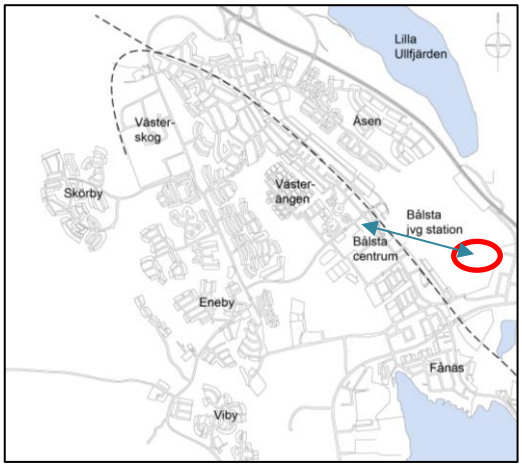
Ansökan om planbesked inkom på nytt från Skanska, 2017-03-15 och berör ett av två markområden av fastigheten Väppeby 7:52. I och med arbetet med att upprätta ett planförslag till samråd så utvidgades planområdet till att omfatta även en del av, i norr, intilliggande fastigheter, Väppeby 7:1, Amerika 1:1 och Håbo allmänning S:4. Det är ett par anledningar som ligger till grund för att planområdet utvidgades. Dels för att möjliggöra att den befintliga gatan som är exploaterad söder om Amerika 1:1 ska kunna utnyttjas till en större grad. Men även för att planlägga den mark som omfattar salamanderdammen norr om Amerika 1:1, så att platsen kan beaktas och ges rätt förutsättningar för att undvika negativ påverkan på grund av verksamhetsområdet.

Aktuellt område som berör del av fastigheterna Väppeby 7:52, Väppeby 7:1, Håbo allmännings S:4 samt hela Amerika 1:1, ligger som en förlängning av Dragets verksamhetsområde mot nord/nordväst och omfattar cirka 55 000 kvm verksamhetsmark. Övrig del av Draget omfattar cirka 430 000 kvm och innehåller ett flertal företag med bebyggelse för kontor, industrier och handel.

Draget är centrum för företagsverksamhet i Bålsta där bland annat Håbo marknads har kontor i dagsläget. För kommunen är Draget ett ekonomiskt viktigt område och en expansion skulle gynna kommunens företagsamhet. Aktuellt område ligger som en sista pusselbit i befintligt verksamhetsområde och är obebyggt. Planering/omvandling har avvaktat slutbearbetning av norra delen av grustaget.

3.2 Plandata

Planområdet är beläget öster om Bålsta centrum, mellan E18 och Bålstaåsen, 1,2 km (flygväg) från Bålsta centrum. Området angränsar i öster till vägen Dragrännan och fastigheterna öster om denna. I söder gränsar området till befintligt verksamhetsområde samt i väster till Bålstaåsen, ett skogsområde. I norr gränsar planområdet till fastigheten Väppeby 7:1 som är en före detta grustäkt.



3.2.1 Planområde och angränsande områden

Aktuellt planområde omfattar en areal om ca 89 000 kvm. I nord-väst avgränsas planområdet av slänt och före detta grustäkt, i söder av befintlig detaljplan (325) samt i öster av befintligt gatunät. För att säkra levnadsmiljön för den artskydda större vattensalamandern inkluderas även det mindre kärret och dess intilliggande skogsytor. Det mindre kärret är beläget i planområdets nordliga del.

Figur 3: Karta som visar planområdets avgränsning med rödmarkering på flygfoto

3.2.2 Riksintressen

Riksintressen gäller geografiska områden som har utpekats därför att de innehåller nationellt viktiga värden och kvaliteter. Områden kan vara av riksintresse för både bevarande och exploatering men också för till, till exempel yrkesfiske och rennäring.

Begreppet riksintresse används om två olika typer av områden. Dels större områden som riksdagen beslutat om i 4 kap. miljöbalken dels områden som är riksintressen enligt 3 kap. miljöbalken och där den ansvariga nationella myndigheten har ett ansvar för att ange anspråk.

En stor del av aktuellt planområdet sammanfaller med område för riksintresse för friluftsliv (MB 4 kap 1-2§).

Planförslag: Med tanke på avgränsningen, i linje med redan befintligt (eller under utbyggnad) verksamhetsområde bedöms inte riksintresset påverkas. Då området tidigare varit plats för grustäktsverksamhet har platsen inte använts för friluftsliv sedan innan grustäkten började brytas.

3.2.3 Strandskydd

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

Planförslag:
Aktuellt område berörs inte av något strandskydd.

3.2.4 Fornlämningar

Med begreppet fornlämning avses enligt kulturmiljölagen (KML) ”lämningar efter människors verksamhet under forna tider, som har tillkommit genom äldre tiders bruk och som är varaktigt övergivna”. Ett antal kategorier av lämningar, bland annat gravplatser, ristningar, boplatser, arbetsplatser, kultplatser, kulturlager, ruiner och äldre skeppsvrak, är skyddade som fornlämningar. För att lämningen ska bedömas som fornlämning krävs också att den kan antas vara tillkommen före år 1850. Vissa yngre lämningar kan förklaras som fornlämning genom beslut av länsstyrelsen.

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

Planförslag:
I Riksantikvarieämbetets databas finns uppgifter (56-58 års inventering) om en fornlämning inom aktuellt område. Uppgiften gör gällande att det troligen funnits ett gravfält på åsen. 1979 var aktuell del av åsen utvunnen och inga spår efter lämningen påträffades. Inga fornlämningar bedöms därför finnas inom området.

3.2.5 Behovsbedömning och förenlighet med 3-5 kap MB

Vid upprättande eller ändring av en detaljplan ska kommunen alltid undersöka om planen kan antas leda till betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 11-18§ miljöbalken. I undersökningen deltar olika professioner inom kommunen i en så kallad behovsbedömningsgrupp vilka upprättar en behovsbedömning. I detta fall har kommunen, med utgångspunkt i behovsbedömningen, bedömt att planen kan leda till betydande miljöpåverkan.

Planförslag:

Slutsatsen från behovsbedömningen är att ingen mark som omfattas av riksintresse eller andra förordnanden tas i anspråk. Ingen mark med särskilt höga kultur, natur- eller rekreationsvärden föreslås för bebyggelse. I samband med planarbetet kommer dagvatten att utredas. Åtgärder kommer att föreslås i enlighet med utredningens resultat. Däremot bedöms följande innebära risk för betydande miljöpåverkan.

Risk för påverkan på människors hälsa eller miljö

Om det etablerar sig verksamhetsutövare inom planområdet som hanterar miljö- och hälsofarliga kemiska produkter finns det risk för olyckor som kan påverka omgivande miljö. Eftersom området delvis ligger på en grusås är dagvattenhanteringen mycket viktig att ta hänsyn till i det kommande arbetet, så att det inte sker förorening av grund- och ytvatten. Detta innebär i korthet att allt dagvatten från mark ska ledas bort från området till den dagvattendamm som finns söder om planområdet. För att undvika föroreningar i, bland annat, grund- och ytvatten i Lillsjön.

3.3 Natur

Marken, i form av grusås varierar på sina ställen kraftigt, både av naturliga skäl och på grund av mänsklig påverkan. Då marken tidigare utgjort plats för täktverksamhet är en stor del av skogen sedan länge avlägsnad.

Figur 4: Vy över planområdets nivåskillnader i väst

3.3.1 Naturvärden

I planområdets nordliga del, inom fastigheten Väppeby 7:1 ligger ett mindre kärr där större vattensalamander påträffats. Den större vattensalamandern är fridlyst enligt Artskyddsförordningen (SFS 2007:845), enligt paragraf: 4, 5. Kärret är enligt Håbo kommuns Naturvårdsplan från 2011 (sid 90) ett område av klass II, vilket är den näst högsta kategorin, med speciella skyddsvärden. Här råder förbud mot utsläpp av avloppsvatten.

Kärret är huvudsakligen vassbevuxet, men bladvassen växer glest och i några små partier dominerar kråkklöver, kaveldun och trådstarr istället. Andra vattenväxter i objektet är bland annat vattenbläddra, svalting, säv och slokstarr. Yngre träd, såsom tall, björk och vide håller på att växa upp i kantzonerna. Som en naturvårdande åtgärd har små klarvattenytor grävts fram under 2009, vilket gynnat djurlivet, bl.a. för större vattensalamander.

I en rapport som presenterades av jm natur 2004 framgår att området innehåller alla de miljöelement som utmärker goda lokaler för större vattensalamander. Äldre fuktiga skogsområden på värmehållande mark, med rik förekomst av såväl mossiga block, lövförna och död ved, i anslutning till lekvattenområden. Dessvärre står vattensamlingarna under sen succession på grund av igenväxning. Landområden är dessutom också utsatta och små.

En täktverksamhet av den omfattningen som tidigare tagit plats i området medför olika typer av störningar för den större vattensalamandern. Dels effekter av markberedning, vilket kan förändra temperatur och fuktighetsförhållanden i området som en följd av sol- och vindexponering. Dels effekter från själva brytningen, det vill säga buller och vibrationer från grävning och trafik med tunga fordon, samt damning. Samtliga dessa faktorer riskerar att vara till men för populationen av vattensalamandrar i området. Ändrade temperatur- och fuktighetsförhållanden kan missgynna artens möjlighet att överleva kalla vintrar och torra somrar, medan ökad damning kan medföra ökad partikelmängd i lekvattnen och förhöjd dödlighet bland larver.

I Artskyddsförordningen anges att såväl land. Som vattenmiljöer för arter som den större vattensalamandern är skyddade och förekomster ska bevakas så att arten upprätthåller gynnsam bevarandestatus. I detta fall vet vi att den större vattensalamandern leker och lever i fastigheten Amerika samt den angränsande våtmarken. Möjligen kan den också utnyttja skogspartiet i sydväst, men där gjordes inga fynd då jm Natur inspekterade området. Hur många djur som finns i populationen är omöjligt att fastställa efter ett kort fältbesök. Ur ett långsiktigt bevarandeperspektiv är dock överlevnaden långt ifrån säkerställd.

Det ska även förekomma Backsvalor intill området. De sandiga och grusiga branterna till följd av grustäkten är lämpliga som häckningskoloni för Backsvalan.

Planförslag:
Planen föreslår att skapa en skyddszon för kärret genom att planlägga marken som naturmark (NATUR). På så vis kan ingen exploatering ske i området. För att motverka risken för spridning av skadliga ämnen på grund av människans verksamhet till kärret, regleras

avledning av dagvatten till anslutningspunkter i lokalgata (beskrivet på plankartan under ”Utformning”).

I övrigt bedöms inte planen medföra någon negativ inverkan på naturvärdena i området. De naturvärden som noterats i området är tydligt avgränsade i och med den före detta täktverksamheten. Därför bedöms de åtgärder som tidigare beskrivits vara tillräckliga för att skydda planområdets naturvärden.

För att på lång sikt skydda det naturvärdet som kärret och den större vattensalamandern innebär, bör åtgärds- och skötselplanen (2005/2006) utfärdad av jm natur följas.

3.3.2 Mark och vegetation

Planområdet ligger på Bålstaåsen. Aktuellt område har tidigare utgjort grustäkt och sedan efterbearbetats i samråd med Håbo kommun. På grund av tidigare grusutvinning varierar marknivåerna kraftigt i området. I anslutning till Dragets lokalgatunät är marken i nivåer mellan +10-11 meter, och i nordväst går en slänt upp till +15-20 meter.

Förutom de kännetecken som den före detta grustäkten lämnat efter sig finns det ett mindre kärr och en del sammanhängande skog i områdets nordliga del. Detta utgör i sammanhanget ett mindre inslag och området präglas av ett kargt och öppet landskap.

Precis sydöst om kärret finns en gammal tipp (troligen f.d. kärrmark) där man tidigare dumpat störa mängder byggavfall, bl.a. gips och eternit, men även schaktmassor och asfalt (se 3.7.2 Förorenad mark).

Planförslag:
Planförslaget avser att möjliggöra för verksamheter att nyttja marken. Då aktuellt område idag är obebyggt upplevs området öppet och tomt. En exploatering av aktuellt område kommer därför att medföra att verksamhetsområdet som helhet i förlängningen kommer att kännas enhetligt.

Marken i planområdets nordliga del föreslås att planläggas som naturmark (NATUR). På så vis skapas en buffertzon mot mänsklig påverkan på den större vattensalamanderns levnadsmiljö. I det långa loppet kommer detta att leda till att de delarna av grustäkten kommer att smälta ihop med de skogbeklädda områdena intill. Vilket skulle ge naturområdet ett frodigare inslag än vad efterlämningarna efter grustäkten ger idag.

3.3.3 Geotekniska förhållande

Planområdet ingår i ett åssystem som löper i nord-sydlig riktning. Större delen av området utgörs av isälvssediment, det vill säga grovkornigt åsmaterial. I östra delen av planområdet finns sand och lera som svallats ur åsen.

Planförslag:
Det som är viktigt att ta i beaktning är att marken är genomsläpplig vilket gör att det inte bör förekomma förorening av marken. En förorening kan lätt spridas vilket riskerar att grundvattnets kvalité kan komma att försämras.

3.3.4 Grund- och ytvatten

Det grova materialet i åsen gör att stora mängder vatten kan infiltreras och medför att åsen fungerar som en stor grundvattenreservoar. Detta har inneburit att delar av Dragets verksamhetsområde tidigare var ett område med grundvattenskydd enligt gamla Hälsovårdslagen. Detta har dock utgått.

Öster om åsryggen finns måttliga grundvattentillgångar. I båda dessa områden råder mycket stora spridningsförutsättningar för infiltrerade ämnen. Marken i utbyggnadsdelen kommer att ligga på omkring +10 m.ö.h., vilket är cirka 9 meter över grundvattnets trycknivå i ler/sandlagren.

Planförslag:
Då småindustrier är tillåtet på platsen är det även viktigt att användningen är reglerad. Skyddsbestämmelser beskriver att användning och hantering av miljöfarliga ämnen inte får förekomma i verksamheterna (se avsnitt 2.7.5 Verksamheter). Med dessa regleringar säkerställs att miljöfarliga gifter inte kommer att nå grundvattnet eller recipienten (m_2)

På grund av rådande markförhållanden och avsikten att planera för verksamhetsmark syftar planen till att säkerställa en god dagvattenhantering. Enligt den dagvattenutredning som Norconsult genomför (utredningen beräknas vara klar i januari 2019) på uppdrag av kommunen (2018), bedöms en god rening och fördröjning av dagvattnet kunna uppnås genom att leda dagvattnet till befintlig dagvattendammen. Detta i kombination med att makadamdiken och oljeavskiljare används inom planområdet. Bedömning förutsätter att den befintliga dagvattendammen har den kapacitet som behövs.

Genom att höjdsätta verksamhetsområdet och anlägga avskärande diken kan dagvattnet från verksamhetsområdet avledas mot befintliga ledningar och inte mot salamanderdammen. Recipienten Lillsjön har inga fastställda MKN, men anses ha naturvärden att värna om.

Exploateringsförslaget anses inte påverka Lillsjön negativt om föreslagna fördröjnings- och reningsåtgärder utförs. Möjligheterna för Mälaren-Prästfjärden, som recipienten Lillsjön avvattnas till, att nå MKN bedöms inte försämras av planerad exploatering.

3.3.5 Recipient

Lillsjön som är beläget ca 700 meter söder om aktuellt område och är recipient för planen, som i förlängningen leder vidare ut till Mälaren.

Planförslag:
Syftet med planen är att inte förvanska kvalitén varken i Lillsjön eller Mälaren. Detta innebär i korthet att allt dagvatten från hårdgjord fastighetsmark ska ledas bort från området till den dagvattendamm som finns söder om planområdet (Beskrivs under ”Utförande” på plankartan). Dagvattendammen syftar till att gravimetriskt avskilja föroreningar genom att tillräcklig uppehållstid skapas för att sedimenterbara partiklar ska sjunka till botten och för att lätta föroreningar flyta upp till ytan.

3.4 Bebyggelse

3.4.1 Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Aktuell plan angränsar till detaljplan (325) som vann laga kraft 2008. Detaljplan 325 är endast delvis genomförd och mängden angränsande bebyggelse kommer med största sannolikhet att öka de kommande åren.

Närliggande områden innehåller verksamheter av olika slag. Exempelvis Minischakt i Bålsta AB, LC Bilcenter, Ena Bygg & Schakt AB, Bålsta el & Maskinservice AB och Gyro Gipsåtervinning AB. I närheten finns även en bensinstation och kontor för Håbo Marknads AB. Det är planlagt men ännu inte exploaterat, för handel, småindustri och kontor i direkt anslutning till aktuellt område.

Planförslag:
Planens genomförande innebär att fastigheter kan avstyckas och bebyggas för ändamålen småindustri, handel och kontor (HJK). Detta gör att de företag som kan etablera sig i området kan bli väldigt olika.

En utveckling av verksamhetsmarken i området skulle gynna näringsidkare och i förlängningen, näringslivet och arbetsmarknaden i Håbo kommun. Då en stor del av kommuninvånarna idag pendlar till grannkommunerna ser kommunen positivt på att skapa fler arbetsplatser inom kommungränsen. Detta skulle påverka Håbo positivt gällande samtliga av de tre hållbarhetsben, socialt, ekonomiskt och ekologiskt.

3.4.2 Offentlig och kommersiell service

Behovet av offentlig service försörjs väl inom Bålsta tätort.
Inom befintligt verksamhetsområde, intill aktuellt planområde, finns kommersiell service i from av bilhandel, försäljning av vitvaror, husvagnar och husbilar samt liknande som är att betrakta som externetablering inom Bålsta tätort.

Planförslag:
Planen ger förutsättningar för utnyttjande för ytterligare sådana etableringar. Inga bensinstationer eller företag med omfattande kemikaliehantering bör komma till inom planområdet.

3.4.3 Placering och utformning

Befintlig bebyggelse är som högst två våningar och uppförd i tegel, plåt och puts. Färgskalan varierar. Högsta tillåtna byggnadshöjd varierar i området med den högsta höjden om 11 meter intill slänten i väst, för att sedan trappas ned till 9 och slutligen 8 meter. Högsta byggnadsarea är 30% där högsta tillåtna byggnadshöjd är 11 meter, och 50% där högsta tillåtna byggnadshöjd är 9 och 8 meter. Byggnader ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns.

Planförslag:
För att skapa en sammanhållen bebyggelse avser aktuell plan att följa de bestämmelser som reglerar placering och utformning i angränsande detaljplan (325). Planen medger en exploateringsgrad om 50% av fastighetsytan (e_{50}), och Högsta byggnadshöjd till 8 respektive 9 meter. Planen medger en högre byggnadshöjd där intilliggande topografi reser sig. Däremot regleras inte våningsantalet i detaljplaner längre.

Nedan följer en rad vägledningar och krav avseende utformning av tomter, byggnader, entréer, skyltar och de allmänna platserna som bör så långt som möjligt efterlevas vid exploatering. Planbestämmelser på plankartan hänvisar till det här avsnittet som alltså avses ligga till grund för bedömning av bebyggelsefrågor.

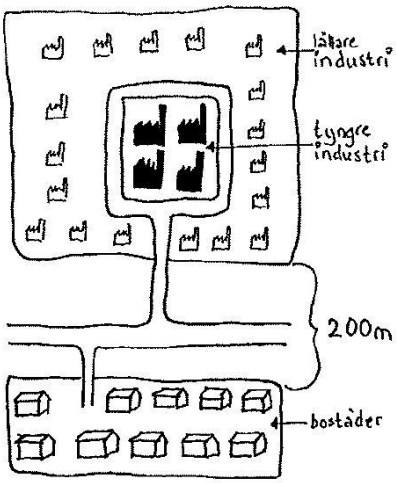
I bygglovsansökan ska en dispositionskarta för tomten ingå. Kartan ska visa planerade marknivåer, entréförhållanden, infarter, parkerings- och uppställningsytor samt andra förhållanden som har med tomtens disposition att göra. En tydlig entré till tomterna rekommenderas.

Avseende byggnader:
Plåt på hela byggnaden ska undvikas. Takfoten och taksprånget ska bearbetas med omsorg. Stora sammanhängande takytor ska förses med profiler och detaljer.

Fasadmaterial kan vara tegel eller andra stenmaterial, trä, puts eller betong med inslag av trä eller plåt. Fasad av enbart ett material utan inslag av detaljer bör undvikas.

Både fasad- och takmaterial ska ha färgsättning som samspelar med övriga byggnader både på den egna tomten och på omgivande tomter. Färger som rekommenderas är faluröd, grå, tonad vit och svart. Starka och avvikande färger ska undvikas.

Planens genomförande innebär att fastigheter kan avstyckas och bebyggas för ändamålen småindustri, handel och kotor. Småindustri är industri som kan innebära en del störningar såsom utsläpp, lukt och buller. Området ska uppfylla de riktvärden för skyddsavstånd som Boverket anger i Bättre plats för arbete.
Skyddsavståndet mellan bostad och den verksamhet som ligger närmast skall vara minst 200 meter. Verksamheter som har riktvärden om högre skyddsavstånd kan placeras längre in i industriområdet, förutsatt at de uppfyller skyddsavståndet därifrån. Se figur till höger.



Figur 5: Principskiss för småindustriområde

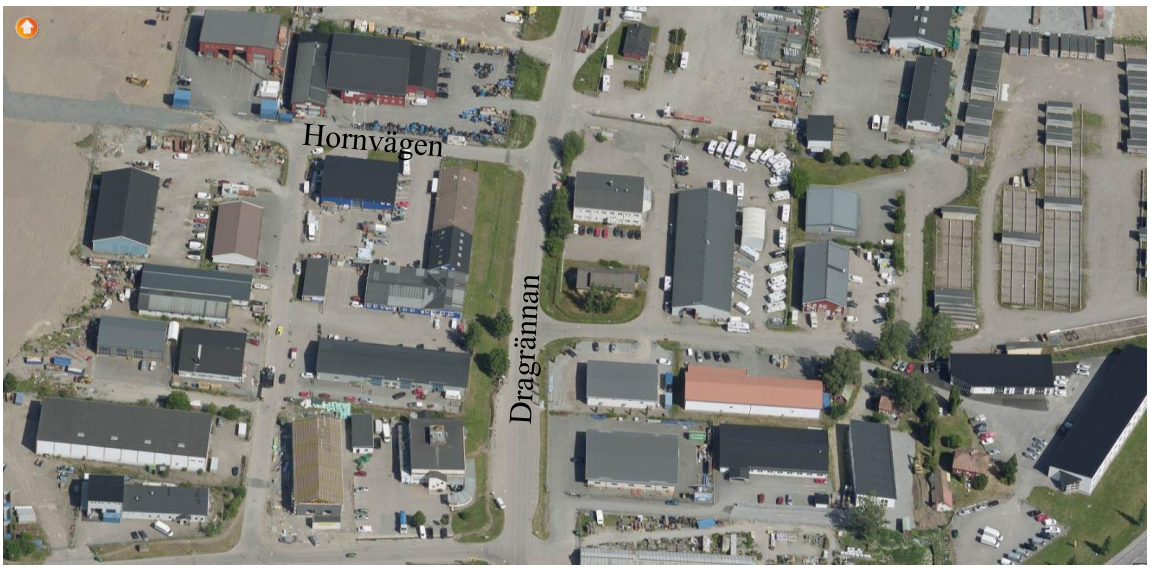
3.4.4 Stadsbild/landskapsbild

Dragets verksamhetsområde ligger i ett av infrastruktur starkt påverkat område. Det befintliga småindustri- och handelsområdet, samt grustäkten, sätter stor prägel på aktuellt området.

Planförslag:
Med tanke på redan planlagt verksamhetsområde där aktuellt område ligger som en sista pusselbit, kommer planen att medföra en mer komplett stadsbild. Topografin i norr och väst om området medför att landskapsbilden från intilliggande rekreationsområde inte kommer att påverkas nämnvärt.

3.4.5 Angränsande bebyggelse

Öster om aktuellt område angränsar den i dagsläget enda exploaterade fastigheten. Tidigare nämnda fastighet tillsammans med övriga i syd och väst är planlagda för handel, småindustri och kontor. Det kan därför förväntas att framtida exploatering ger en bebyggelse med ett varierande utförande, beroende på vilken typ av verksamhet som kommer att bedrivas där.



Figur 6: Befintligt verksamhetsområde söder om aktuellt planområde

Planförslag:
Planförslaget syftar till att ge samma förutsättningar inom aktuellt planområde som intilliggande detaljplan.

3.4.6 Tillgänglighet

Planområdet ligger uppe på en ås och kopplingen till Bålsta centrum är främst med bil via Södra Bålstaleden och Stockholmsvägen. Till centrum finns samtidigt möjlighet till en skogspromenad över Uppsalaåsen, via stigsystem som leder ner till stationsområdet.

Planförslag:
Planen föreslår ingen förändring i tillgänglighet. Tanken är att anknyta till befintliga Spjutvägen.

Den nya bebyggelsen ska uppfylla kraven på tillgänglighet enligt Plan- och bygglagen.

3.5 Gator och trafik

3.5.1 Gatustruktur

Planområdet ansluter till Spjutvägen, som är en industrigata i Dragets verksamhetsområde, men även till en avknoppning (återvändsgata) från Dragrännan som är områdets infartsgata.

Via Dragrännan nås i sydlig riktning Södra Bålstaleden, samt mot norr Lugnet och Fläsan där vägen slutar.

Via Södra Bålsta leden nås Bålsta centrum i väst samt E18 i öst.

Figur 7: Anslutande vägnät till planområdet illustrerat på flygfoto

Planförslag:
Planförslaget föreslår ingen förändring av den övergripande gatustrukturen. Däremot kommer den återvändsgata som ansluter till planområdet, Dragrännan, att anslutas till Spjutvägen (GATA). Detta dels för att underlätta driften av gatan men även för att skapa ett mer sammanhållet verksamhetsområde.

Utöver detta kommer den befintliga delen av Dragrännan att planläggas fram till viadukten under E18 (GATA).

3.5.2 Gatumiljö

Spjutvägen som är lokalgata till aktuellt område, har en gatubredd om cirka 10 meter och prioriterar biltrafik då gång- och cykelbana saknas. I befintlig plan (325) är det planlagt för gång- och cykelväg, samt plantering längs med den västra sidan av Dragrännan.

Planförslag: Planförslaget föreslår ingen förändring i gatumiljön jämfört med befintlig detaljplan (325). Likt befintlig detaljplan föreslås i aktuell plan att avsätta ytor längs med

Dragrännan i nordlig riktning för att inte omöjliggöra en fortsättning på befintlig plan för gång- och cykelbana.

3.5.3 Trafikflöden och prognos

Det finns idag ingen trafikmätning för Dragrännan. Enligt trafikmätningar genomförda i maj 2015 låg antalet fordonsrörelser längs Södra Bålstaleden på cirka 10 000. Skyltad hastighet är 50km/h, men genomsnittlig hastighet var 56 km/h.

Det pågår ett arbete med en övergripande trafikanalys för Bålsta tätort, där bland annat Södra Bålstaleden ingår. Analysen har prognosår 2040, och visar preliminärt på stor risk för omfattande köer.

Planförslag:
I förhållande till befintlig trafikmängd bedöms inte planförslaget leda till någon större ökning i trafikmängd.

3.5.4 Kollektivtrafik

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

Planförslag:
Närmsta busshållplats bedöms ligga för långt ifrån aktuellt område för att vara ett alternativ att ta sig till platsen. Planförslaget syftar inte heller till att förbättra kollektivtrafiken till området.

3.5.5 Angöring

Infart till området sker idag via vägen Dragrännan som angör från Södra Bålstaleden via Dragetrondellen. I dagsläget angränsar aktuellt område direkt till befintlig lokalgata.

Planförslag:
De delar av planområdet som ligger i direkt anslutning till Spjutvägen angöra direkt från denna. Den nordvästra delen av aktuell plans verksamhetsmark angör från förlängning av Dragrännan. Antingen direkt eller via servitut över annans fastighet. Angöring skall kunna påvisas vid fastighetsbildning.

Bedömning görs att räddningstjänstens tid inte kommer att förlängas med förslaget. Transport av avfall kommer att utvecklas inom planområdet, transport av avfall och varor kommer att angöras via spjutvägen. Denna väg kommer därför mest troligt att bli mer trafikerad i framtiden.

3.5.6 Varumottagning

I dagsläget finns endast en väg in till området vilket är Dragrännan. Denna väg kommer att användas för transport dels till aktuellt planområdet men även för intilliggande detaljplaner (325 och 220).

Planförslag:
Eftersom planförslaget endast möjliggör en anslutning in till området via Dragrännan kommer detta att resultera i att vägen får en högre andel tung trafik.

I planförslaget föreslås inga bestämmelser för att reglera varumottagningen i området och detta förväntas att lösas av fastighetsägare.

3.5.7 Parkering

Parkeringsmöjligheter finns inte på ytan idag.

Planförslag:
Parkering får ske inom kvartsmark och regleras inte närmare i planförslaget. Däremot finns en parkeringsnorm för kommunen som ska användas när bebyggelse ska uppföras. Enligt en parkeringsutredning från Bålsta centrum så bör parkeringar finnas i följande mängd för besökande och arbetande. Industri bör tillhandahålla 15 platser per 1000kvm, kontor 20 platser och butiker 30 platser. För butik räknas inte stormarknad in. Detta gör att området kan behöva olika mängd beroende på vilken användning som utvecklas. Det är troligt att antalet parkeringsplatser kommer att bli mellan 100-150 stycken. Detta kommer förmodligen utgöras av en stor yta om platsen bebyggs för handel. Om småindustri istället uppförs kan parkeringar bli utspridda över olika fastigheter.

3.6 Tekniska frågor

3.6.1 Vatten- och avlopp

Planområdet ligger till del inom och till del utom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp (spillvatten). Vatten matas från söder och spillvatten följer tillbaka söderut.

Planförslag:
Befintliga ledningar beräknas klara av tillkommande bebyggelse. Förutsatt att inte en ovanligt vattenkrävande verksamhet etablerar sig.

I samband med utbyggnaden av Dragets verksamhetsområde kommer nya ledningar att dras längs södra Bålstaleden. Ledningarna ansluts till en ny pumpstation vid Kalmarrondellen. Ledningsdragningen utförs för att dimensionera upp kapaciteten för närområdet, inte bara Draget.

3.6.2 El-, tele- och datanät

Enligt befintliga kartor över el-, tele- och datanät så finns det inga ledningar för endera slaget i området idag. Det som kan förväntas är att det kommer att ske då en stor del verksamhetsmark nu, del aktuell plan men även angränsande plan (325), ger möjlighet för verksamheter att etablera sig i området.

Planförslag:
Planförslaget anger inte någon lokalisering av transformatorstationer, efter samråd med EON kommer dessa arbetas in i planförslaget om så behövs.

3.6.3 Värme

Fjärrvärmenätet går till intilliggande detaljplan (325) och närmsta ledning ligger cirka 300 meter från planområdet.

I Håbo kommuns energi- och klimatstrategi Fossilbränslefri kommun 2050 finns det rekommendationer och mål som ska följas i planen. Detta är dels att förnybara energikällor ska användas framför fossila, där fjärrvärme ej är möjligt eller kostnadseffektivt. På dessa platser ska uppvärmning med jord-/berg- eller sjövärmepump prioriteras om det är lämpligt och kostnadseffektivt.

Planförslag:
Planförslaget ska följa dessa direktiv och prova möjligheterna att koppla på till fjärrvärmenätet, om detta inte går bör området utnyttja en miljövänlig och lämplig värmeenergi.

3.6.4 Avfallshantering

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

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

Planförslag:
Avfallshanteringen på platsen kan bli stor om någon större handel etablerar sig i området. Får istället verksamheterna en inriktning på småindustri kan avfall i området bestå av mer skadliga ämnen, dessa ska behandlas på så sätt att så liten påverkan som möjligt sker, i området eller till närliggande områden.

3.7 Störningar, hälsa och säkerhet

3.7.1 Radon

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

Gällande gränsvärden för radon i befintliga arbetslokaler är 400Bq/m^3. För nya byggnader gäller dock gränsvärdet 200 Bq/m^3. Ny bebyggelse ska utföras radonsäkert.

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

3.7.2 Förorenad mark

Inom delar av planområdet finns en nedlagd deponi. Deponin har tilldelats riskklass 1, vilket innebär att det är mycket angeläget att området undersöks. Deponin är på f.d. moss- och våtmark där det deponerats diverse avfall såsom t.ex. grovavfall, schaktmassor, asfalt, skrot, gipsavfall. Enligt en tidigare inventering från 2007, har f.d. Räddningsverket bränt avfall på den södra deponidelen, vilket kan innebära föroreningar såsom perfluorerade ämnen (PFAS) och dioxiner. Utbredningen av deponin bedömdes vid inventeringen som osäker. Spridningsförutsättningen för föroreningar i yt- och grundvatten bedöms kunna vara mycket stor baserat på organogent material med underliggande grus/sand. Deponin befinner sig i en sänka mellan ås (V) och berg (O). Närmaste ytvatten är kärret vilket är i direkt anslutning till deponins NV kant. Grundvattenströmning sker eventuellt i S riktning mot Lillsjön.

Planförslag:
Länsstyrelsen anser att området bör undersökas vidare, för att säkerställa att kommunen planerar för lämplig markanvändning. Därför avser kommunen att genomföra erforderlig undersökning och att utreda lokala åtgärder för att åtgärda eventuella föroreningsrisker.

3.7.3 Buller och vibrationer

Området är beläget i ytterkanten av ett område starkt färgat av verksamheter. Den närmsta noterade bullerkällan är E18 som passerar 200 meter från området i öst. Trafikverkets bullerkartering av E18 från 2012 visar att området är utsatt för mer än 55 dBA men mindre än 65 dBA.

Planförslag:
Eftersom planförslaget inte möjliggör för några bostäder kommer inte det ske någon större påverkan i föreslagna verksamheter. Det är uppskattningsvis en ljudnivå om 55-65 decibel, ekvivalent (dBA) inom området. Det anses därför inte som någon betydande påverkan av det planlagda området. Det bedöms även att Arbetsmiljöverkets föreskrifter om buller (2005:16) uppfyllas.

Buller från anläggningar skall vid nyetablering begränsas så att det ej ger upphov till en högre ljudnivå vid bostäder än vad som anges i tabell 1 nedan [m_1].

	Ekvivalent dBA a)			Maximalt dBA
Område för/med:	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	-

Tabell 1: referens: Externt Industribuller - allmänna råd. SNV RR 1978:5 2:a upplagan 1983.

a) Om ofta återkommande impulsljud 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

3.7.4 Luftkvalitet

Det finns i dagsläget ingen mätning över hur luftkvalitén är i området.

Planförslag:
Verksamheter som tillkommer i aktuellt område kan generera en ökad mängd trafik, vilket kan försämra luftkvalitén.

3.7.5 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.

Planförslag:
För att minimera risken för att föroreningar sprids till grundvatten, Lillsjön och marken i övrigt ska nedanstående hantering av brandfarliga vätskor och kemikalier följas (Plankartans markering [m_2]).

- Ytor, på vilka brandfarliga vätskor och kemikalier hanteras, ska vara hårdgjorda och utformas på ett sådant sätt att spill och läckage kan insamlas och omhändertas.
- Cisterner, behållare och rörledningar som innehåller brandfarliga vätskor och kemikalier får ej förekomma under mark.
- Cistern eller lösa behållare ovan mark som innehåller brandfarliga vätskor och kemikalier ska ha påkörningsskydd och ett sekundärt skydd.
- Det sekundära skyddet ska minst rymma den största behållarens volym och ska vara tätt och hållbart. Det sekundära skyddet måste vara utformat så att kontroll är möjligt.

- Rörledningar ovan mark för brandfarliga vätskor och kemikalier ska vara dubbelmantlade eller ha annat sekundärt skydd. Dessa rörledningar får ej dras i eller under golv, utan ska förläggas väl synliga i byggnaden.

3.7.6 Barnkonventionen

Barnkonventionen utgår från att alla barn har samma rättigheter och lika värde samt att barnens bästa ska uppmärksammas. Barn och ungas perspektiv ska vara en naturlig del i samhällsbyggandet och barn ska ges möjlighet till inflytande i planeringen av den fysiska miljön. Hur inflytandet görs möjligt varierar beroende av markområde och tänkt innehåll i planen, där barnperspektivet ibland bör få särskilt fokus.

Planförslag:
När det gäller barnperspektivet tar planarbetet fokus på framkomlighet. Planområdet inkluderar ett område som omfattas av före detta grustäkt, men som nu planeras som naturmark. Detta område tillsammans med det mindre kärret där Större vattensalamander finns, kan utgöra platser där barn kan tänkas uppehålla sig. Båda dessa områden är avlägsna och relativt otillgängliga från Bålsta centrum, varför det antas att detta kommer att ske under målsmans uppsikt.

3.7.7 Trygghet

De faktorer som påverkar tryggheten i området är trafiken på Dragrännan och Spjutvägen.

Planförslag:
Förslaget kommer att möjliggöra för fler verksamheter och med dessa även fler rörelser till och från området. Utformning på gata, angöring och parkering inom planområdet bör göras säkra och tillgängliga.

4. GENOMFÖRANDE

4.1 Organisatoriska åtgärder

Planbeskrivningens redovisning av hur planen är avsedd att genomföras ska bland annat innehålla de ekonomiska, tekniska och organisatoriska åtgärder som måste till för att genomföra detaljplanen på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. En genomförandebeskrivning har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt. Det kan till exempel handla om ansvarsfördelningen mellan kommun och exploatör samt övriga inblandade i detaljplanens genomförande. Det ska även framgå om kommunen avser att ingå i exploateringsavtal eller genomföra markanvisningar.

4.1.1 Planförfarande

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

4.1.2 Tidplan

Tidplanen är preliminär.

Samråd	4:e kvartalet 2018
Granskning	2:a kvartalet 2019
Antagande	4:e kvartalet 2019

4.1.3 Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är **15 år** från och med den dag detaljplanen vinner laga kraft. Genomförandetiden är den tid inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen. Som huvudregel får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under denna tid. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ersätts, ändras eller upphävs.

4.1.4 Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Huvudmannaskap

Detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad, drift och skötsel av allmänna platser, gator och naturmark. För vatten- och avloppsledningar ansvarar kommunen fram till anslutningspunkten.

Ansvarsfördelning

Håbo kommun ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark samt av kommunala anläggningar för och vatten- och avloppsledningar fram till den så kallade anslutningspunkten.

Inom kvartersmark är det exploatören/fastighetsägaren som ansvarar för anläggnings- och byggnadsarbeten.

E-on ansvarar för utbyggnad av elnät och eventuell fjärrvärme.

Övriga nätägare (bredband, tele) ansvarar för utbyggnad av sina ledningar inom planområdet.

4.2 Avtal

4.2.1 Planavtal

Kommunen har tecknat planavtal med fastighetsägaren för Väppeby 7:52, Skanska Industrial Solutions AB, för att fastställa fördelning av ansvar för arbete och kostnader mellan parterna i samband med upprättande av detaljplan. För dessa kommer kommunen inte ta ut någon planavgift i samband med bygglov.

Däremot tecknas inget planavtal med övriga fastighetsägare inom planområdet och därför kommer en planavgift tas ut vid bygglov för den del av planområdet som på plankartan är markerat ”a”.

4.2.2 Exploateringsavtal

Exploateringsavtal med Skanska Industrial Solutions AB och ägarna av Väppeby 7:1 avses att upprättas. Exploateringsavtalen ska bland annat reglera:

- Tidplan för utbyggnad av området
- Utförande och finansiering av allmänna anläggningar, i denna detaljplan den planerade gatan mellan gatorna Dragrännan och Spjutvägen.
- Marköverlåtelser
- Finansiering av lantmäteriförrättningar
- Erläggande av avgifter
- Eventuell flytt av ledningar

4.3 Fastighetsrättsliga frågor

4.3.1 Markägoförhållanden

Berörda fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckning, se bilaga. Nedan redovisas fastigheterna inom planområdet fördelat på respektive ägare.

Fastigheter	Ägare
Väppeby 7:52	Skanska Industrial Solutions AB
Väppeby 7:1	Privatägd
Amerika 1:1	Håbo kommun
Bista 15:1	Håbo kommun
Håbo allmänning s:4	Delägande fastigheter

4.3.2 Gemensamhetsanläggning

Om planområdet delas i flera fastigheter ansvarar fastighetsägarna själva för utbyggnad och underhåll av all gemensam infrastruktur inom kvartersmark. För dessa gemensamma

nyttigheter kan en eller flera gemensamhetsanläggningar bildas och detta ansöker fastighetsägarna själva om hos lantmäteriet.

4.3.3 Rättigheter och arrende

Berörda rättigheter inom och utom planområdet redovisas i fastighetsförteckningen. Nedan beskrivs rättigheterna och eventuellt påverkan av rättigheterna.

Befintliga rättigheter

Inom planområdet finns fyra avtalsservitut:

- Vägslänt, till förmån för Bista 15:1 och belastar Väppeby 7:52, akt 2016-00290296:1. Avtalsservitutet ger Håbo kommun rätt att ha en vägslänt inom fastigheten Väppeby 7:52. Detta servitut är tillfället och ska upphöra att gälla då marknivån inom Väppeby 7:52 är i en nivå att vägslänt inte längre är nödvändig.
  Ytterligare utredning krävs gällande marknivån inom Väppeby 7:52 samt hur marknivån är längs den planerade gatan i planen mellan gatorna Dragrännan och Spjutvägen.

- Vattenledning som är olokaliserad, till förmån för Yttergrans-Valla 1:63 och belastar Bista 15:1, akt 03-IM1-70/1305.1.
  Båda fastigheterna ägs idag av Håbo kommun och fastigheten Bista 15:1 är en gatufastighet och därmed bedöms inte rättigheten påverkas av detaljplanen.

- Ledning, till förmån för Österåker Smedby 14:7 och belastar Väppeby 7:1, akt 0365IM-11/6780.1.
  Avtalsservitutet ger E-on, som ägare till Smedby 1:47 i Österåkers kommun, rätt att anlägga och för all framtid bibehålla elektrisk starkströmsledning med tillhörande anordningar. Ledningen är idag luftburen men i plankartan reserveras ett område inom kvartersmark, markerat ”u”, där ledningen ska grävas ner och en ledningsrätt ska skapas. Detta ansöker ledningshavaren själv om vid en lantmäteriförrättning.

- Kraftledning, till förmån för Österåker Smedby 14:7 och belastar Väppeby 7:1, akt 0365IM-13/12531.1.
  Avtalsservitutet ger E-on, som ägare till Smedby 14:7 i Österåkers kommun, rätt att anlägga och för all framtid bibehålla elektrisk starkströmsledning med tillhörande anordningar. Kabeln som avtalet gäller är skrotad och avtalet ska dödas av E-on.

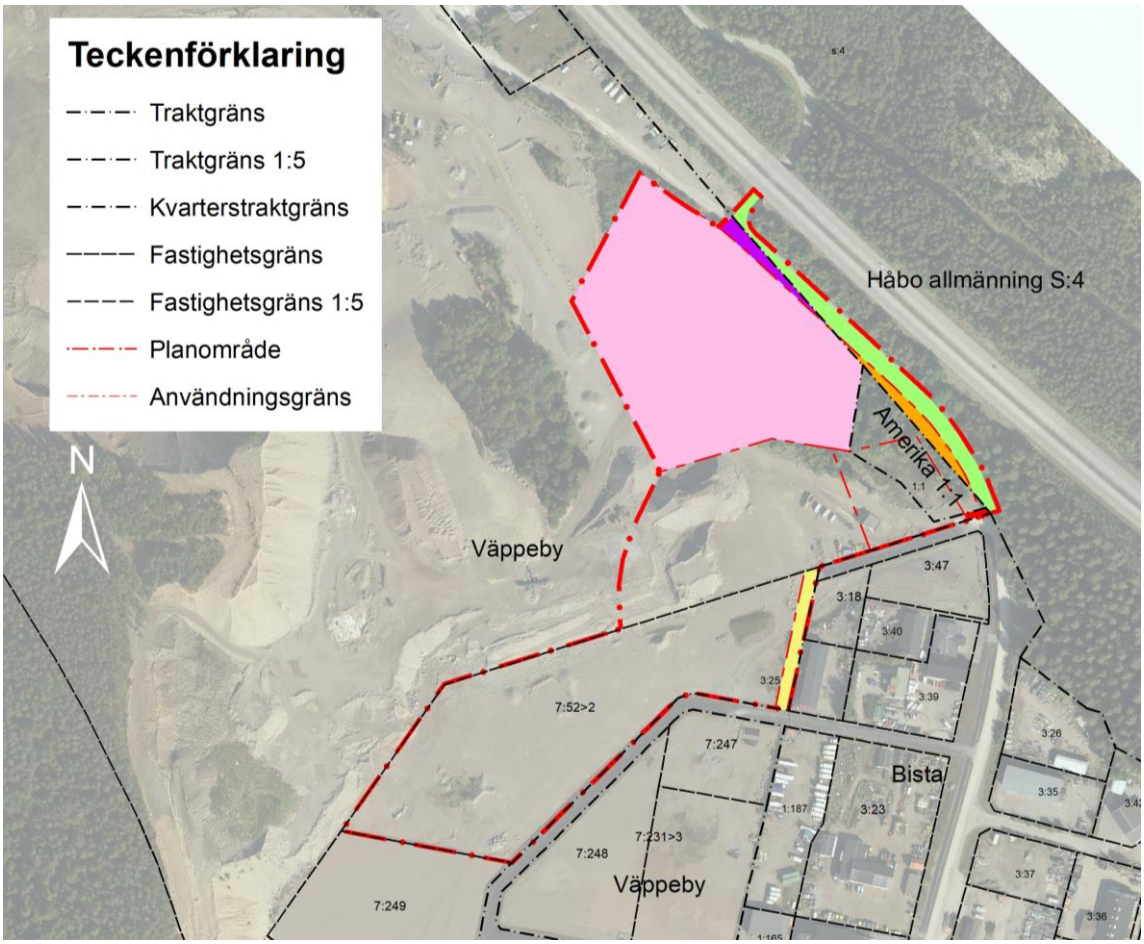
Befintligt arrende

Inom Amerika 1:1 finns ett lägenhetsarrende som får användas för uppställning av fordon. Arrendator är ME Fastighet AB (bolaget hette Visionsbolaget S 2242 AB då avtalet tecknades). Området är ca 2 800kvm. Arrendetiden är 10 år, från och med 2017-01-01 till och med 2026-12-31. Uppsägning ska ske skriftligen senast sex månader innan aktuell tidsperiods utgång. Uppsägningstiden för avtalet är sex månader. Lägenhetsarrendet ska sägas upp till 2026-12-31. Arrendeområdet kan eventuellt bli aktuell för överlåtelse när arrendetiden löpt ut.

4.3.4 Fastighetsbildning (och dess praktiska och ekonomiska konsekvenser)

Den mark som i detaljplanen är utlagd som allmän platsmark, gata och natur, ska Håbo kommun erhålla och kommer att teckna överenskommelse om fastighetsreglering med fastighetsägarna. Marken kommer överföras till en kommunal gatu- och parkmarksfastighet i området, se figur nedan.

Planförslaget reglerar i övrigt inte kommande fastighetsindelning. Fastigheterna Väppeby 7:1 och Väppeby 7:52 kan delas i flera fastigheter och kommunens fastighet Amerika 1:1 är delvis inom kvartersmark, denna mark kan fastighetsregleras till Väppeby 7:1. Lämplighetsprövning av de blivande verksamhetsfastigheterna görs i samband med lantmäteriförrättning. Vid en uppdelning av området kommer VA-ledningar att vara gemensamma fram till kommunens anslutningspunkt.



Fastighet som avstår mark	Ändamål	Åtgärd	Antal m^2 (ca)	Kartmarkering
Håbo allmänning S:4	Allmän platsmark (lokalgata)	Mark överförs till Bista 15:1.	3700	Ljusgrön
Håbo allmänning S:4	Allmän platsmark (lokalgata)	Mark överförs till Bista 15:1	900	Orange
Väppeby 7:1	Allmän platsmark (lokalgata)	Mark överförs till Bista 15:1	700	Lila

Väppeby 7:1	Allmän platsmark (natur)	Mark överförs till Amerika 1:1	28500	Rosa
Väppeby 7:1	Allmän platsmark (natur)	Mark överförs till Amerika 1:1	90	Röd
Väppeby 7:52	Allmän platsmark (lokalgata)	Mark överförs till Bista 15:1	1080	Gul

Figur 8 Karta och tabell som redovisar behov av marköverföringar av allmän platsmark inom planområdet

4.4 Ekonomiska frågor

4.4.3 Kostnader fastighetsbildning

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

4.4.4 Anslutningsavgifter

Anslutningsavgifter erläggs enligt respektive ledningsägares gällande taxa.

4.4.5 Bygglovavgifter

Avgift för bygglov tas ut enligt gällande taxa vid bygglovsprövning.

När bygglov söks inom den del av planområdet som på plankartan markerat ”a” ska även en planavgift tas ut. Avgiften tas ut enligt en fastställd taxa. Taxan är beroende av bygglovets storlek, om man bygger nytt eller bygger till samt en justeringsfaktor som beror på hur mycket kommunen själv har nytta av planen.

5. KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAG

5.1 Behovsbedömning

Enligt svensk lag ska konsekvenserna av en detaljplan beskrivas i en miljökonsekvensbeskrivning när de kan leda till betydande påverkan på miljön (4 kap 34 § plan- och bygglagen). Miljökonsekvensbeskrivningen används för att få en helhetsbild av den påverkan en detaljplan kan få på miljön, människors hälsa och hushållningen av resurser. En behovsbedömning syftar till att bedöma om det finns behov av att en detaljplan ska miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. En behovsbedömning av detaljplanen har gjorts.

5.1.1 Länsstyrelsens övriga synpunkter

Hälsa och säkerhet – potentiellt förorenade områden
Planområdet är i direkt anslutning till (och troligen inom delar av) en nedlagd deponi. Deponin har tilldelats riskklass 1, vilket innebär att det är mycket angeläget att området undersöks. Deponin är på f.d. moss- och våtmark där det deponerats diverse avfall såsom t.ex. grovavfall, schaktmassor, asfalt, skrot, gipsavfall. Enligt en tidigare inventering från 2007, har f.d. Räddningsverket bränt avfall på den södra deponidelen, vilket kan innebära föroreningar såsom perfluorerade ämnen (PFAS) och dioxiner. Utbredningen av deponin bedömdes vid inventeringen som osäker. Spridningsförutsättningen för föroreningar i yt- och grundvatten bedöms kunna vara mycket stor baserat på organogent material med underliggande grus/sand. Deponin befinner sig i en sänka mellan ås (V) och berg (O). Närmaste ytvatten är kärret vilket är i direkt anslutning till deponins NV kant. Grundvattenströmning sker eventuellt i S riktning mot Lillsjön. Länsstyrelsen anser att området bör undersökas vidare, för att säkerställa att kommunen planerar för lämplig markanvändning.

Grundvatten
Med anledning av deponins osäkra utbredning anser Länsstyrelsen att kommunen bör ta fram en hydrogeologisk undersökning för att få svar på hur området kan komma att exploateras samt åsens möjlighet som grundvattenreserv. Resultaten från den hydrogeologiska undersökningen bör arbetas in i miljökonsekvensbeskrivningen.

Fornlämningar
Ett gravfält (Kalmar 67:1) har tidigare funnits på åskrönet. Gränsmärket Kalmar 2:1 (ett femstenarör) finns inte heller kvar på markerad plats. Länsstyrelsen bedömer att inga fornlämningar finns kvar inom föreslaget planområde.

Naturvärden och artskyddsförordningen

I behovsbedömningen framkommer att både större vattensalamandrar och backsvalor förekommer i norr om planområdet.

I artskyddsförordningen (2007:845) regleras vilka arter som är fridlysta i landet och i vilken omfattning. Åtgärder som påverkar fridlysta arter på ett sätt som är förbjudet enligt artskyddsförordningen behöver föregås av en dispensprövning. För att Länsstyrelsen ska kunna medge dispens från bestämmelserna i artskyddsförordningen behöver kriterierna i artskyddsförordningens 14 § respektive 15 § vara uppfyllda. Bland annat får det inte finnas någon annan lämplig lösning, Detaljplanen behöver alltså i första hand anpassas så att negativ påverkan på fridlysta arter undviks.

Alla vilda fåglar i Sverige fridlysta. Länsstyrelsen upplyser om att det enligt artskyddsförordningen är förbjudet att avsiktligt störa dem, särskilt under djurens parnings-, uppfödnings-, övervintrings- och flyttningsperioder. Med att störa menas exempelvis en åtgärd som påverkar en fågelarts häckningsframgång så att antalet individer av den arten i ett område riskerar att minska. Det kan ske genom att fåglarna tvingas överge sin häckningsplats eller att färre antal ungar överlever.

Bålsta i december 2018
Håbo kommun

Johan Hagland
Plan- och utvecklingschef

Patrik Rönnqvist
Planarkitekt

Cecilia Skånberg
Mark- och exploateringsingenjör