



HÅBO
KOMMUN

STANDARDFÖRFARANDE

PBL 2010:900

DPL 323

SAMRÅDSHANDLING

**Ändring av detaljplan för
del av fastigheterna Bista 1:159 m.fl.
(Lillsjöns företagspark)
Håbo kommun, Uppsala län**

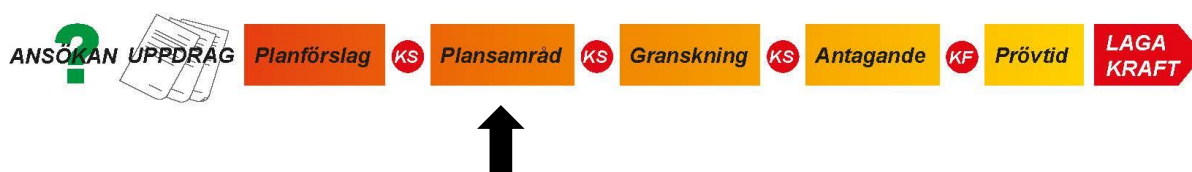
PLANBESKRIVNING



Detaljplaneprocessen

Planprocessen inleds med ett initiativ från kommunen, privatperson eller exploatör, men det är Kommunstyrelsen som beslutar om uppdrag att ta fram en ny detaljplan. Efter ett positivt beslut kan arbetet med att ta fram ett förslag till detaljplan påbörjas. När förslaget anses vara färdigt kan planen gå ut på samråd. 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 provotid 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 kommunstyrelsens arbetsutskott 29 augusti 2017, § 122. 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. Planuppdraget avser ändring av detaljplan för Bista 1:159 m.fl., Lillsjöns företagspark (DPL 323). En ändring av en detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan.

Tidplan

Samråd 4:e kvartalet 2017
Granskning 1:a kvartalet 2018
Antagande 2:a kvartalet 2018

Planhandlingar

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Illustrationsplan
Fastighetsförteckning
Behovsbedömning
Trafikutredning, Ramböll 2017-10-19
Dagvattenutredning, Norconsult AB 2017-10-23

Medverkande

Planhandlingarna har upprättats av Norconsult AB i samarbete med och tjänstemän inom Håbo kommun. Genomförandedelen i planbeskrivningen har upprättats av Torkel Öste Fastighetskonsulter AB. För utredningar som ligger till grund till detaljplanen har Ramböll AB och Norconsult AB medverkat. För skisser och illustrationer har även exploatörernas arkitekter bidragit med underlag.

Maria Hjort, uppdragsledare, Norconsult AB

Paulina Nordahl, planarkitekt, Norconsult AB

Lii Tiemda, planarkitekt, Norconsult AB

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. PLANBESKRIVNING	6
1.1 <i>Inledning</i>	6
1.2 <i>Planens syfte och huvuddrag</i>	6
1.3 <i>Genomförandetid</i>	7
1.4 <i>Tidigare ställningstagande</i>	7
1.4.1 Kommunens vision – Vårt Håbo 2030	7
1.4.2 Översiktsplan/Fördjupad översiktsplan	8
1.4.3 Planprogram.....	8
1.4.4 Gällande detaljplan	8
2. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG	10
2.1 <i>Bakgrund</i>	10
2.2 <i>Plandata</i>	10
2.2.1 Planområde och angränsande områden	11
2.2.2 Markägoförhållanden.....	11
2.2.3 Riksintressen	11
2.2.4 Strandskydd.....	12
2.2.5 Fornlämningar	13
2.3 <i>Natur</i>	13
2.3.1 Mark och vegetation	13
2.3.2 Naturvärden	13
2.3.3 Geotekniska förhållande	14
2.4 <i>Bebyggelse</i>	14
2.4.1 Offentlig och kommersiell service, arbetsplatser och övrig bebyggelse	15
2.4.2 Placering och omfattning	15
2.4.3 Gestaltning och utformning	16
2.4.4 Stadsbild/landskapsbild.....	17
2.4.5 Tillgänglighet	17
2.5 <i>Det offentliga rummet</i>	18
2.5.1 Gatustruktur	18
2.5.2 Gatumiljö.....	20
2.5 <i>Trafik</i>	21
2.5.1 Trafikflöden och prognos	21
2.5.2 Kollektivtrafik	21
2.5.3 Angöring.....	21
2.5.4 Varumottag	21
2.5.5 Parkering	22
2.6 <i>Tekniska frågor</i>	23
2.6.1 Vatten- och avlopp	23
2.6.2 Dagvatten	23
2.6.3 Markavvattning	24
2.6.4 Översvämningsrisk	24
2.6.5 El-, tele- och datanät	25
2.6.6 Värme.....	25
2.6.7 Avfallshantering	25
2.7 <i>Störningar, hälsa och säkerhet</i>	26

2.7.1	Radon	26
2.7.2	Förorenad mark.....	26
2.7.3	Buller och vibrationer.....	26
2.7.4	Kraftledning.....	27
2.7.5	Farligt gods.....	27
2.7.6	Verksamheter.....	29
2.7.7	Barnkonventionen.....	29
2.7.8	Trygghet	29
3.	GENOMFÖRANDE.....	30
3.1	<i>Organisatoriska åtgärder.....</i>	<i>30</i>
3.1.1	Planförfarande	30
3.1.2	Tidplan.....	30
3.1.3	Genomförandetid.....	30
3.1.4	Huvudmannaskap och ansvarsfördelning	30
3.2	<i>Avtal och ekonomi.....</i>	<i>30</i>
3.2.1	Avtal	30
3.2.2	Bygglovavgifter.....	31
3.2.3	Anslutningsavgifter	31
3.2.4	Kostnader fastighetsbildning.....	31
3.3	<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	<i>31</i>
3.3.1	Markägoförhållanden.....	31
3.3.2	Rättigheter	31
3.3.3	Fastighetsbildning	33
4.	KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAG	34
4.1	<i>Behovsbedömning.....</i>	<i>34</i>
4.2	<i>Sociala konsekvenser</i>	<i>35</i>
4.3	<i>Ekonomiska konsekvenser</i>	<i>35</i>

1. PLANBESKRIVNING

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

Planbeskrivningen är uppdelad i fyra delar:

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

1.1 Inledning

Skanska Fastigheter Göteborg AB inkom den 3 juli 2017 med en ansökan om planändring av gällande detaljplan för Bista 1:159 m.fl., Lillsjöns företagspark (DPL 323). Ändringen av detaljplanen syftar främst till att möjliggöra etablering av en större detaljhandelsanläggning (ICA Maxi) inom området. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 29 augusti 2017, § 122, att lämna positivt planbesked samt planuppdrag för planändringen av detaljplan för Lillsjöns företagspark.

1.2 Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen avser en ändring av gällande detaljplan för Lillsjöns företagspark för att möjliggöra en större detaljhandelsanläggning. Etableringen av en större detaljhandel inom planområdet är en omvandling och ny inriktning för området, från ett flertal mindre verksamheter till ett fåtal större. Planändringen innebär bland annat utvidgning av kvartersmark, justering i högsta tillåtna byggnadshöjd samt en ny infart till området från Södra Bålstaleden. Därutöver ska även del av gällande detaljplan upphävas i samband med planändringen.

Området är beläget vid en viktig stadsentré till Bålsta, vilket kräver att tillkommande bebyggelse har en god arkitektonisk utformning. Utvecklingen av Lillsjön ger förutsättningar för en trevligare och mer välkomnande stadsentré till Bålsta. Gestaltningen av området ska förtydliga Bålstas stadsentré både från Södra Bålstaleden via E18 och från järnvägen Mälarbanan.

Ur ett hållbarhetsperspektiv förutsätter etableringen en utveckling av gång- och cykelnätet. För att öka tillgängligheten och möjligheten för hållbart resande är det viktigt att förbättra dessa förbindelser till planområdet från anslutande områden. Speciellt då planområdet ligger i anslutning till flera planerade och potentiella nya bostadsområden.

1.3 Genomförandetid

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

1.4 Tidigare ställningstagande

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

1.4.1 Kommunens vision – Vårt Håbo 2030

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. Planområdets läge med närheten till järnvägsstation, E18 samt planerade och potentiella nya bostadsområden med såväl förtätningen utmed Stockholmsvägen såsom utvecklingen av Kalmarsand skapar goda förutsättningar för detta utbyte. Utvecklingen av området kommer troligen innebära ökad möjlighet av utbyte för befintliga och framtida invånare i Håbo men även för angränsande kommuner. Det kommer även skapa fler arbetstillfällen inom kommunen.

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. Planområdet ligger i anslutning och omfattar delar av Lillsjön. Lillsjön är det bästa exemplet på en åsgroppsjö i Uppsala län och trots stora ingrepp i omgivningen har sjön och närmaste till- och avrinningsområdet ett stort skyddsvärde tack vare dess hydrologiska och limniska särprägel. Vid utveckling av Lillsjöns företagspark är det viktigt att hänsyn tas till Lillsjöns natur- och rekreationsvärden samt att de ses som en resurs för området. I anslutning till områdets tillfart anordnas en parkeringsplats för 14 personbilar för att öka tillgänglighet till Lillsjön. Tanken är även att det ska anordnas ett promenadstråk runt hela Lillsjön. Förutom att utgöra ett viktigt rekreationsområde för boende skapar Lillsjön även en god tillgänglighet till natur för intilliggande verksamheter med anställda inom och i anslutning till området.

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. I och med områdets läge vid Bålstas sydöstra stadsentré är gestaltningen av området och handelsbyggnaden viktig för att skapa en välkomnande stadsentré. En större detaljhandels etablering vid Lillsjöns företagspark kommer troligen att förändra handelsrörelserna och skapa en lokal konkurrens mot Bålsta centrum.

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 minskar behovet av bilresor och underlättar för kollektivtrafik, fotgängare och cyklister. En viktig förutsättning för etableringen av en större detaljhandelsanläggning i Lillsjöns företagspark är att gång- och cykelnätet utvecklas och förbättras för att inte enbart attrahera bilburna konsumenter. Speciellt då planområdet ligger i anslutning till flera planerade och potentiella nya bostadsområden med Kalmarsand, Stockholmsvägen och eventuellt Dyarne.

1.4.2 Översiktsplan/Fördjupad översiktsplan

Planområdet omfattas av den fördjupade översiktsplanen 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 på hemmaplan. Lillsjöns företagspark är inte ett utpekad utvecklingsområde för näringsliv i den fördjupade översiktsplanen då detta verksamhetsområde redan var planlagt. Ändringen av detaljplanen bedöms vara förenlig med den fördjupade översiktsplanen då markanvändningen inte förändras enligt gällande detaljplan.

Under 2016 har ett samrådsförslag till ny översiktsplan för Håbo kommun arbetats fram. Samrådstiden pågick mellan den 16 december 2016 och 28 februari 2017. Förslaget till översiktsplan tar fasta på en fokuserad utveckling av redan bebyggda områden där nya verksamheter ska anknyta till befintlig service, infrastruktur och kollektivtrafik. För planområdet bekräftas markanvändningen verksamheter och planändringen bedöms därmed även ligga i linje med förslaget till ny översiktsplan.

1.4.3 Planprogram

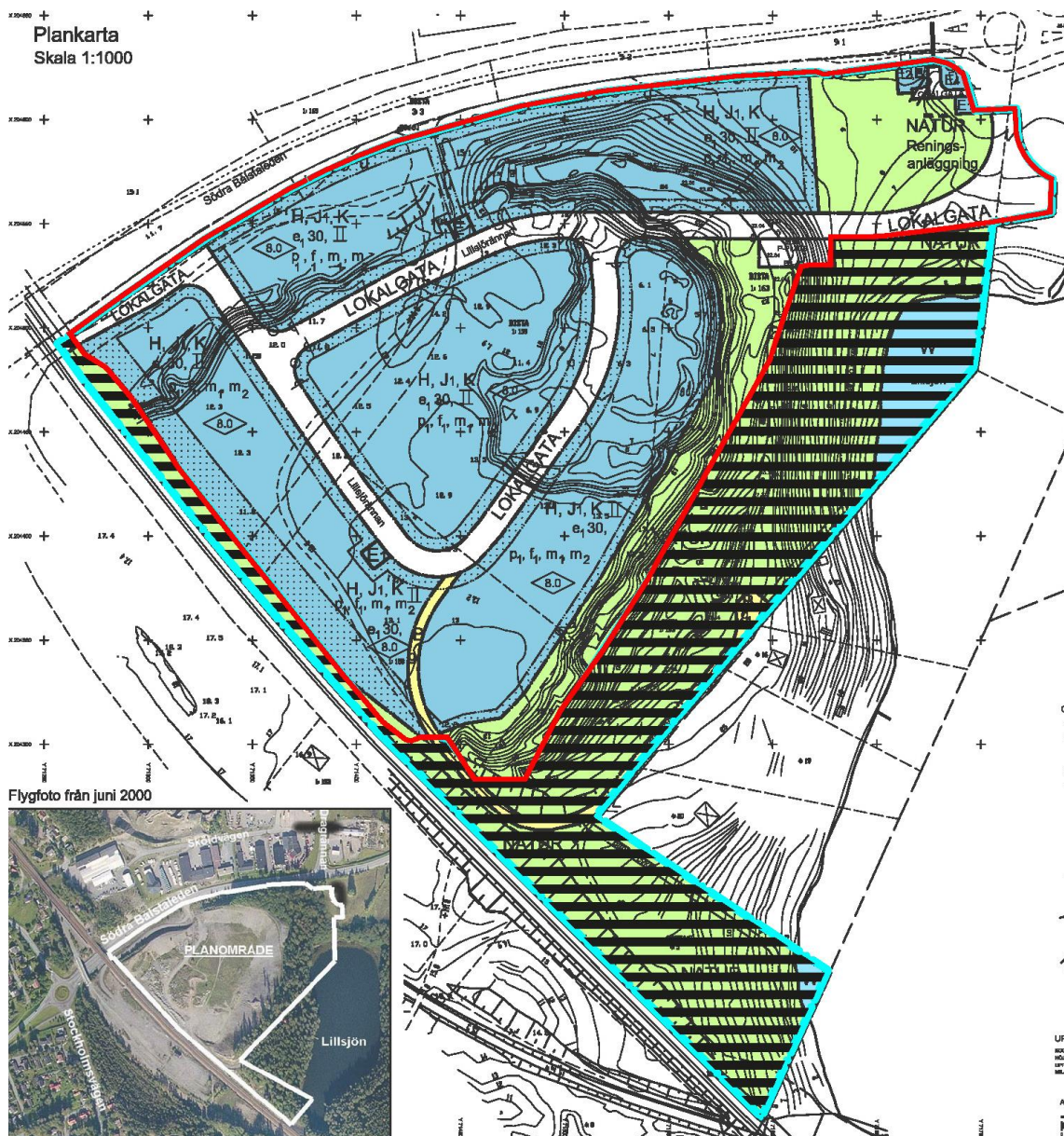
Då planförslaget är en ändring av detaljplan har det inte föregåtts av planprogram.

1.4.4 Gällande detaljplan

Detaljplanen avser en ändring av gällande detaljplan för Lillsjöns företagspark som vann laga kraft 12 januari 2005 (DPL 323). Syftet med den gällande detaljplanen var att omvandla ett tidigare grustag till en företagspark med flera mindre aktörer. Planen medger handel, småindustri och kontor. Planen medger 30 procent av fastighetsarean som största

byggnadsarea. Ny bebyggelse ska vara som högst tvåvåningar och 8 meter i byggnadshöjd. I detaljplanen redovisas ett gaturum med separat gångväg respektive grönremsa längs lokalgatorna.

I samband med planändringen kommer del av gällande detaljplan upphävas. Den del som omfattas av upphävandet, som illustreras i kartbild nedan, är naturmark, öppet vattenområde och gemensamhetsanläggning för utfart från de angränsande bostadstomtplatserna. Förnärvarande pågår en utredning om förutsättningarna för inrättande av naturreservat för området kring Lillsjön. För att få till ett sammanhållet naturskydd föreslås denna del i gällande plan upphävas.



Skrafferad yta illustrerar del av gällande detaljplan som upphävas.

2. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG

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

2.1 Bakgrund

Planområdet var tidigare till största delen ett täktområde där utvinning av grus, sand och sten har skett. I och med gällande detaljplan var avsikten att utveckla området till en företagspark. I dagsläget är Karl Hedins byggvaruhandel den enda aktören i området. Övrig kvartersmark står obebyggd medan infrastruktur i form av gator och VA-ledningar har byggts ut.

Den 3 juli 2017 inkom Skanska Fastigheter Göteborg AB med en ansökan om planändring av gällande detaljplan för Bista 1:159 m.fl., Lillsjöns företagspark (DPL 323). Syftet med planändringen är att möjliggöra anläggande av en större detaljhandel (ICA Maxi) inom området.

2.2 Plandata

Planområdet är beläget strax sydöst om Bålsta tätort. Planområdets areal är ca 11 ha.



Planområdets ungefärliga läge är inringat.

2.2.1 Planområde och angränsande områden

Planområdet är beläget vid Bålstas sydöstra infart mellan E18, Södra Bålstaleden och järnvägen. Planområdet avgränsas i norr mot Södra Bålstaleden och industriområdet Draget. I väster gränsar området till järnvägsspår. Området väster om järnvägen är i dagsläget oexploaterat men det finns planer på att det i framtiden ska utvecklas till ett bostadsområde. I sydost avgränsas och delvis omfattar planområdet åskullen vid Lillsjöns naturområde och i öster gränsar området till åkermark.



Planområdets avgränsning med rödmarkering och fastighetsgränser med vitmarkering.

2.2.2 Markägoförhållanden

Marken inom planområdet omfattar fastigheterna Bista 1:159, Bista 1:190, Bista 1:191 samt del av Bista 15:1 och Bista 4:10. Bista 15:1 och Bista 4:10 är kommunalt ägda medan Bista 1:159 och 1:191 ägs av Skanska och Bista 1:190 ägs av Karl Hedin Bygghandel.

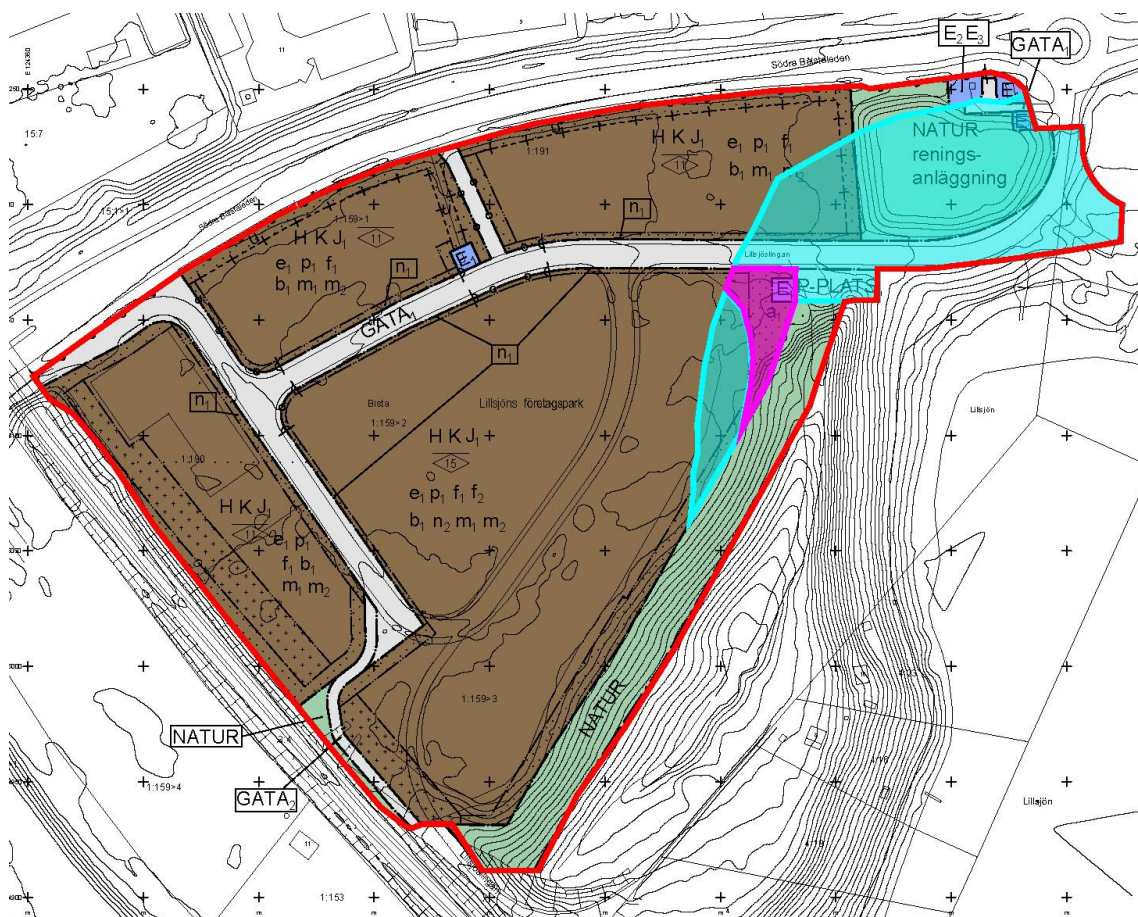
2.2.3 Riksintressen

Planområdet berörs av riksintresset Mäljarbanan som delvis omfattas av gällande detaljplan. Enligt Trafikverkets krav ska en zon på 30 meter närmaste järnvägsspår (spårmitt) lämnats fri från byggnader där människor uppehåller sig stadigvarande.

2.2.4 Strandskydd

I samband med antagandet av gällande detaljplan upphävdes strandskyddet för delar av planområdet. Strandskyddet är upphävt inom kvarteretsmark för småindustri, handel och kontor, mark för lokalgata, p-plats och gemensamhetsanläggning för utfartsväg från fritidshustomter samt naturmark med reningsanläggning. I övrigt gäller strandskyddet inom 100 meter på land och i vatten vid Lillsjön.

Av 7 kap. 13 § Miljöbalken framgår att strandskyddets syfte är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. En kommun kan däremot genom bestämmelse i detaljplan upphäva strandskyddet om det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c-d §§ Miljöbalken.



Förslag till upphävande av strandskydd i rosa (turkosmarkering visar vart strandskyddet är upphävt idag).

Planförslag:

Då planuppdraget avser ändring av gällande detaljplan så återinträder inte strandskyddet för de delar där strandskyddet redan är upphävt. Syftet med en ändring av en detaljplan är att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan.

*I samband med planändringen föreslås ytterligare en mindre del av strandskyddet upphävas för detaljhandel och kontor. Motiv till upphävandet är området saknar visuell kontakt med Lillsjön och bedöms vara väl avskilt från området närmast strandlinjer i och med områdets topografi med åskulle där terrängen har en brant höjdskillnad på 9 meter. Därutöver har marken redan tagits i anspråk i samband med anordning av verksamheternas tomtmark. Detta tydliggörs i flygbilder över planområdet, se framsida. Upphävandet av strandskyddet bedöms därmed uppfylla särskilt skäl 1 i Miljöbalken 7 kap. 19 c § punkt 1–2. Strandskyddet kommer att upphävas i samband med att detaljplanen vinner laga kraft för de områden som på plankartan är markerat med [a₁] och en **administrativ gräns**.*

2.2.5 Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom området.

2.3 Natur



Bilder från planområdet idag.

2.3.1 Mark och vegetation

Planområdet består delvis av kvartersmark med verksamhetsbyggnader och delvis bevuxen tomtmark. Området är ett före detta täktområde där det tidigare har bedrivits utvinning av grus, sand och sten.

Planförslag:

Planen avser utöka kvartersmark för verksamheter genom att ianspråkta ett vägområde samt naturmark.

2.3.2 Naturvärden

Lillsjön och dess närområde har höga natur- och kulturvärden. I Länsstyrelsens naturvårdsprogram redovisas Lillsjön som område med mycket högt naturvärde, klass II. I kommunens naturvårdsplan är området vid Lillsjön klassat som område med högsta naturvärde, klass I. För närvarande pågår en utredning om förslag till inrättande av naturreservat och skötselplan för området kring Lillsjön.

I kommunens naturvårdsplan, antagen 28 februari 2010, beskrivs Lillsjön som ett av de bästa exempel på en åsgroppsjö i Uppsala län och trots stora ingrepp i omgivningen har sjön och närmaste till- och avrinningsområdet ett stort skyddsvärde tack vare dess hydrologiska och limniska särprägel. Sjön omges av branta grus- och sandsluttningar utom i norr där flackare åkermark finns. Av åskullen i väster återstår en brant skogbevuxen sluttning närmast sjön där tall, gran, björk, sälg och tysklönn växer.

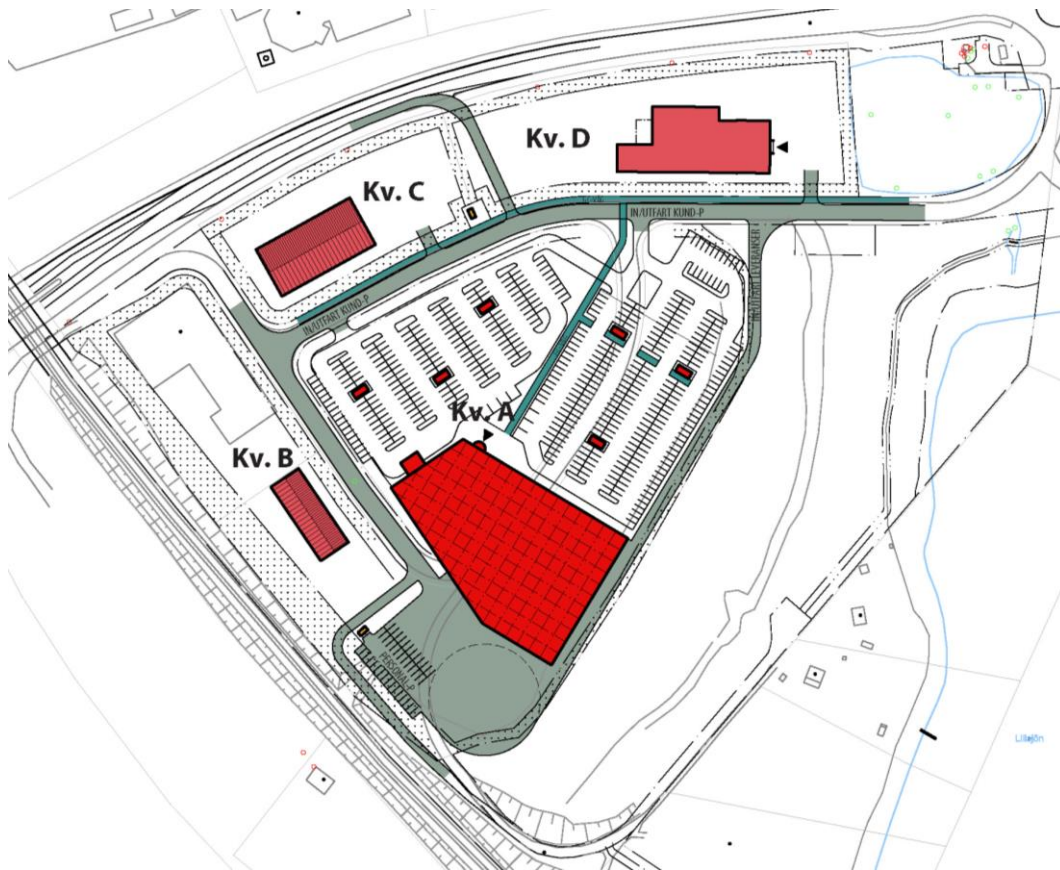
Planförslag:

Planen avser upphäva naturmark närmast Lillsjön då marken i framtiden kommer att skyddas på annat vis. En buffertzona om 20 meter naturmark föreslås kvarstå i enlighet med gällande detaljplan utmed verksamhetsmarken för kvarter A (se illustrationsplan nedanför för placering av kvarteret) – [NATUR].

2.3.3 Geotekniska förhållande

Området ingår i ett åssystem som löper i nordsydlig riktning. Enligt SGU:s jordartskarta utgörs området av isälvsediment. Isälvsediment har generellt god infiltrationskapacitet. På grund av åsens grovkorniga material är spridningsförutsättningarna inom planområdet mycket stora och föroreningar kan lätt spridas.

2.4 Bebyggelse



Illustrationsplan för möjlig bebyggelsestruktur. (Tema arkitekter)

2.4.1 Offentlig och kommersiell service, arbetsplatser och övrig bebyggelse

Inom planområdet finns idag en byggvaruhandel. Inom industriområdet norr om planområdet finns kommersiell service i form av restaurang, bilhandel, handelsträdgård, drivmedelsanläggning och liknande. Offentlig service finns i Bålsta centrum ca 1,5 km nordväst om planområdet.

Planförslag:

I gällande detaljplan är kvartersmarken planlagd för småindustri, handel och kontor. Planändringen och etableringen av en större detaljhandel inom planområdet är en omvandling och ny inriktning för området, från ett flertal mindre verksamheter till ett fåtal större. Illustrationsplanen ovan visar möjlig bebyggelsestruktur för planområdet. Inom kvarter A finns möjlighet för en större etablering av detaljhandel, för närvarande pågår diskussioner om en eventuell ICA Maxi inom fastigheten. Kvarter B omfattar Karl Hedins Bygghandel som finns inom området idag samt en ytterligare möjlig fastighet för verksamhet. Kvarter C och D är idag obebyggda fastigheter utmed Södra Bålstaleden. Den nya infartsvägen i centrala delen av området påverkar byggrätten för kvarter D.

2.4.2 Placering och omfattning

I gällande detaljplan får byggnader uppföras i högst två våningar med en byggnadshöjd på 8 meter och ska placeras minst 6 meter från tomtgräns mot gata. Högsta byggandsarea är 30 % av fastighetsarean. Området var tänkt att omfatta ett flertal mindre verksamheter.

Planförslag:

Planen har justerats till att den primära användningen för fastigheterna inom planområdet är detaljhandel, möjligheten med kontor och småindustri behålls – [HKJ₁]. Detaljhandel omfattar alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster, försäljning av varor innefattar både dagligvaruhandel och sällanköpshandel. Kvartersmarken för detaljhandel inom kvarter A har i planförslaget utökats då del av lokalgatan samt naturmark har justerats till kvartersmark. För kvarter A har bebyggelsens höjd ökats från 8,0 meter byggnadshöjd till 15,0 meter nockhöjd – [högsta nockhöjd]. Syftet med ökningen av bebyggelsens höjd är att bebyggelsen ska återspegla landskapet och att byggnaden får en tydlig markering.

Övriga kvarter har justerat från 8,0 meter byggnadshöjd till 11,0 meter nockhöjd – [högsta nockhöjd]. Kvartersmarken i väster (kvarter B) har justerats närmast järnvägen för att skyddsavstånd om 30 meter från Mäljarbanan ska kunna hållas, för befintligt byggvaruhus är detta dock inte justerat. Utmed järnvägen är kvartersmarken inom 15 meter från närmaste spårmitt prickmark. Kvartersmarken mellan 15 meter från spårmitt upp till 25–30 meter från spårmitt (kvarter A och B) reglerar att marken endast får förses med komplementbyggnad – [kryssmark].

Kvartersmarken i norr (kvarter D) har minskats i och med ny infart till området från Södra Bålstaleden.

Generellt inom planområdet har regleringen av antalet våningar tagits bort. Mark som inte får förses med byggnad och mark som inte får bebyggas har justerats – [prickmark] och [n₁]. I gällande detaljplan var all prickmark reglerad som mark som inte får bebyggas. Syftet med bestämmelsen var att skapa en förgårdsmark med natur, detta är något som fortfarande är eftersträvansvärt därav bestämmelsen om att mark inte får bebyggas och därigenom inte hårdgöras. Bestämmelsens omfattning har dock justerats till 3 meter och att endast gälla mot lokalgatan jämfört med gällande detaljplan som hade 6 meter prickmark. Däremot får in- och utfartsvägar anordnas till fastigheterna inom marken som inte får bebyggas.

Planbestämmelser om bebyggelsens placering och omfattning från gällande detaljplan som överförs till aktuell detaljplaneändring är följande; högsta byggandsarea är 30 % av fastighetsarean – [e₁] samt byggnad ska placeras minst 4,5 meter från gräns mot grannfastighet – [p₁].

2.4.3 Gestaltning och utformning

I gällande detaljplan finns ett antal riktlinjer för gestaltningen av ny bebyggelse inom området. Anledningen till att gemensamma gestaltungsriktlinjer togs fram för området var för att tomtindelning och exploatering av området bedömdes komma ske under en lång period. För att kunna hålla en enhetlig karaktär och sammanhållen miljö över hela området var dessa gemensamma utgångspunkter viktiga.

Planförslag:

Gällande detaljplans bestämmelse kring utformning har bibehållits men förtydligats något. Generellt för all bebyggelse inom området gäller att plåt på hela byggnaden ska undvikas. Takfot och taksprång ska bearbetas med omsorg. Stora sammanhängande taktytor ska förses med profiler och detaljer. Fasad ska bestå av minst två fasadmateriell – [f₁]. Fasadmaterial kan vara tegel eller andra stenmaterial, trä, puts eller betong med inslag av trä eller plåt. Färger som rekommenderas för fasad är faluröd, grå, tonad vit och svart. Starka och avvikande färger ska undvikas.

Planområdets läge utgör en viktig stadsentré till Bålsta både från järnvägen och Södra Bålstaleden. Det är därmed angeläget att visa på hög arkitektonisk kvalitet, speciellt för bebyggelsen inom kvarter A då det inom kvarteret möjliggörs en större byggnadsvolym än i övriga kvarter. Alla fasaderna mot järnvägen och mot Södra Bålstaleden kommer att fungera som stadsentré in till Bålsta. Vid gestaltning av byggnaden mot järnvägen respektive Södra Bålstaleden är det övergripande målet att bryta ned skalan och samtidigt skapa en sammanhållen gestaltning där entrépartierna tillåts variera. De fasader som vänder sig mot Södra Bålstaleden kan däremot skilja sig från dem som vänder sig mot järnvägen. Samtidigt ska färger, strukturer och material anpassas till det intilliggande landskapet – [f₂]. Denna bestämmelse omfattar endast bebyggelsen inom kvarter A.

Med bestämmelsen om att färger, struktur och material ska anpassas till intilliggande landskap syftas att liksom bebyggelsens höjdsättning, så ska även byggnadens gestaltning spegla naturlandskapet kring Lillsjön. Naturmaterial i fasad såsom trä, växtvägg och stenmaterial med åssten kan med fördel väljas för att byggnaden ska få ett mjukare intryck och återspegla Lillsjöns natur- och grusmiljö. Till granskningsskedet för detaljplanen kommer fasadskisser tas fram för kvarter A i Lillsjöns företagspark.

Samtidigt som bebyggelsen ska ha ett sammanhållet gestaltungsgrepp så får fasaderna gärna variera för att möjliggöra en profilering av de olika stadsentréerna. Då planområdet utgör en visuell stadsentré från både järnvägen och Södra Bålstaleden är utformningen av bebyggelsen mot dessa viktig, så även lastzonerna för varuleveranser och personalentréer.

Längs lokalgatan, på lämplig plats såsom exempelvis i början av handelsområdet vid E-området intill parkeringsplatserna för Lillsjön, skulle en pylonskylt kunna anordnas. Företagsskyltar inom tomten eller på byggnader ska så långt som möjligt hålla samma karaktär. Även belysningsarmaturer rekommenderas vara enhetliga över hela området.

2.4.4 Stadsbild/landskapsbild

Området är en stadsentré till Bålsta söderifrån. Både från E18 och från Mäljarbanan. Bebyggelse inom planområdet har goda förutsättningar för att smälta in väl i landskapet höjdmässigt, med del av åsen som fond. Även materialval är av betydelse för anpassning till landskapsbilden där olika former av naturmaterial såsom trä, växtväggar, gröna tak och stenmaterial kan användas. Gestaltningen av den nya mer storskaliga bebyggelsen för kvarter A föreslås samtidigt regleras genom planbestämmelser, med avsikt att skapa en vacker stadsentré till Bålsta.

2.4.5 Tillgänglighet

Planområdet är relativt flackt men angränsar och omfattar delvis åskullen i sydost där terrängen har en brant höjdskillnad på 18 meter.

Planförslag:

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

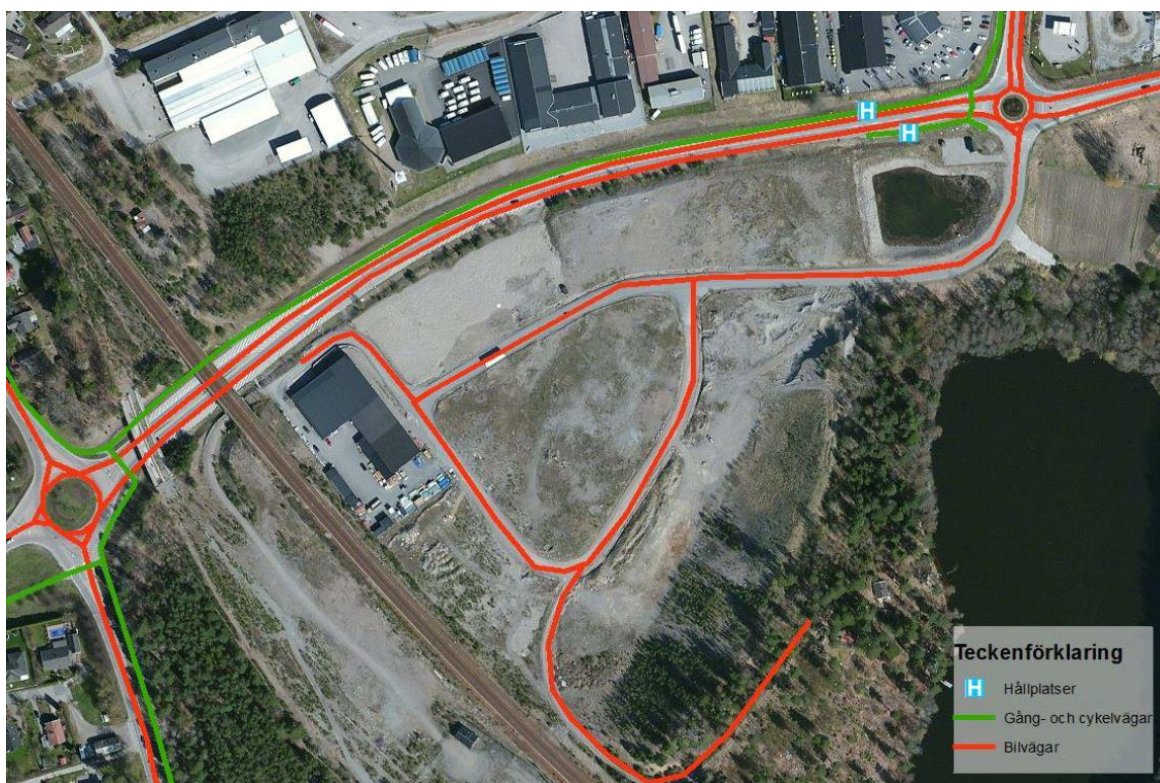
Allmänna platser ska följa kommunal standard och vara handikappanpassade. Planen föreslår allmänplatsmark för lokalgata, gågata, parkeringsplats och naturområde.

2.5 Det offentliga rummet

2.5.1 Gatustruktur

En allmän lokalgata är delvis utbyggd inom Lillsjöns företagspark i enlighet med gällande detaljplan. Från cirkulationsplatsen (Draget-rondellen) på Södra Bålstaleden finns in- och utfart till det planerade handelsområdet. Lokalgatan Lillsjöslingan ansluter vid rondellen på Södra Bålstaleden till Lillsjöns företagspark och slutar idag vid Karl Hedin Bygghandel, därefter är lokalgatan en grusväg.

Strax söder om rondellen ger gällande detaljplan möjlighet till en trevägskorsning för en eventuell framtida anslutning österut, denna är dock inte utbyggd. Tillfart till befintliga fritidshusen sker genom en brant grusväg. Lillsjöslingan fortsätter via en vägport under järnvägen och ansluter Lillsjöns företagspark med området väster om företagsparken. Gällande detaljplan pekar ut vägporten som en möjlighet att ansluta planområdet till kommunens gång- och cykelsystem. Vägporten ska ha en fri höjd av 4,1 meter för att räddningstjänsten ska kunna passera under bron.



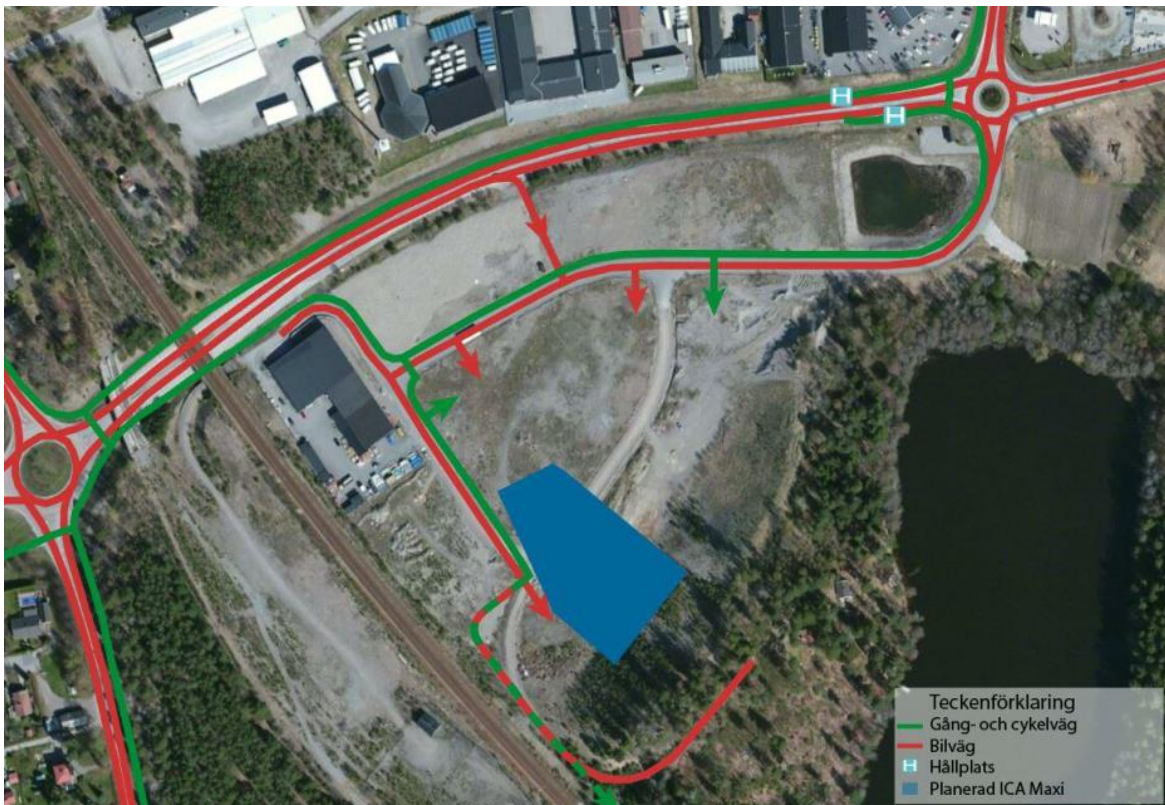
Befintlig gatustruktur inom och i angränsning till planområdet. (Ramböll)

I gällande detaljplan är gång- och cykelanslutningar inritade i naturmarken, norrut och österut, men dessa är inte anlagda. Läget för gång- och cykelvägarna är ungefärliga och får anpassas efter befintlig terräng för att ge god framkomlighet och medföra minsta påverkan på Lillsjöns strandområde.

Planförslag:

I samband med planändringen för Lillsjöns företagspark har en trafikutredning tagits fram för att undersöka lämpligt läge för anläggande av en ny infart från Södra Bålstaleden till handelsområdet samt hur området kan nås för de som går, cyklar eller reser kollektivt.

Planen föreslår en ny tillfartsväg från Södra Bålstaleden. Infarten föreslås anläggas mitt emellan de två cirkulationsplatserna i centrala delen av området. Korsningspunkten med Lillsjöslingan sker cirka 70 meter in från Södra Bålstaleden, vilket ger bra kapacitet och körutrymme. Infarten får anpassas till transformator och elskåp. För att klara sikten i korsningen föreslås att E₁-området där transformator och elskåp står minskas. Denna nya infart till området medför en trafikavlastning för cirkulationsplatsen (Draget-rondellen) för framförallt trafiken från väster och Bålsta centrum.



Framtida utformning av vägnät, eventuellt kan en ytterligare in- eller utfart tillkomma för varuleveranser i nordost till kvarter A. (Ramböll)

Lokalgatan går i en slinga idag. Slingan kommer att brytas av, och istället avslutas lokalgatan vid kvarter A med en mindre vändplan – [GATA₁]. Denna förändring görs i och med att kvartersmarken har utökats. Lokalgatan ska vidare kompletteras med en gång- och cykelväg. Planen föreslår även att sammanlänka gång- och cykelvägen inom området med det kommunala cykelnätet. Ny gång- och cykelväg föreslås från cirkulationen i väster (Kalmarrondellen) och in i området öster om byggvaruhuset. Även från den andra cirkulationsplatsen (Draget-rondellen) föreslås en gång- och cykelväg in i området som följer Lillsjöslingans norra sida. En tillfart för gång- och cykeltrafik till kvarter A föreslås i den

västra och nordöstra delen. För att göra målpunkten med en större anläggning för detaljhandel tillgänglig för cyklister bör cykelvägarna ansluta till cykelparkeringar.

Möjligheten till en eventuell framtida trevägskorsning strax söder om rondellen bibehålles såsom i gällande detaljplan.

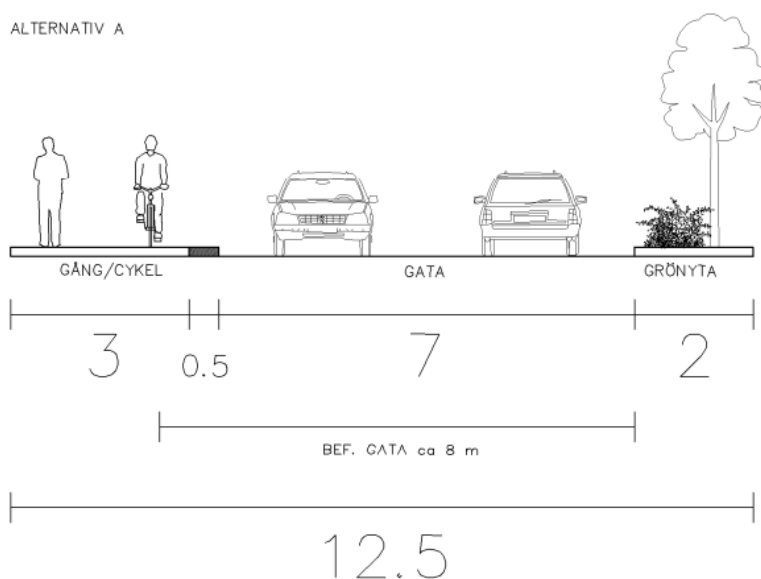
Den tidigare tillfartsvägen till de befintliga fritidshusen har justerats dels i läge och dels i reglering. Den del som inryms i planområdet regleras som gågata det vill säga gata avsedd främst för gångtrafik – [GATA₂]. Fordon med tillstånd får dock köra på gågata. Befintliga fritidshus som har sin anslutning genom planområdet idag kommer fortsatt att få nyttja vägen. Syftet med ändringen av gatans reglering är att när området sydväst om järnvägen exploateras blir det möjligt att förlänga med gång- och cykelväg hit för att koppla samman de två områdena med en befintlig väg som går i tunnel under järnvägen. Gågatans exakta läge får justeras med hänsyn till terrängen.

2.5.2 Gatumiljö

Gällande detaljplan anger lokalgata med en bredd av totalt 12,5 meter med körbana (8,0 meter), trädplantering (2,0 meter) samt separat gångväg (2,5 meter). Lillsjöslingan består dock idag enbart av körbana och lokalgatan är inte färdigställd.

Planförslag:

Lokalgatan ska följa kommunal vägstandard. Planen föreslår att vägområdet bibehålls med 12,5 meter med körbana, trädplantering samt gång- och cykelväg. Körbanan ska vara 7 meter. Utmed ena sidan av körbanan ska finnas gång- och cykelväg om 3,5 meter. Gångvägen föreslås skiljas från körbana genom kantsten. På södra/östra sidan av lokalgatan bibehålls grönyta och eventuell trädplantering.



Förslag till ny gatusektion för lokalgatan, vägområdet är fortfarande 12,5 meter totalt men gång- och cykelvägens bredd har utökats jämfört med gällande detaljplan.

2.5 Trafik

2.5.1 Trafikflöden och prognos

Det planerade handelsområdet avgränsas i norr av Södra Bålstaleden där årdygnstrafiken (ÅDT) är strax över 8000 fordon, vilket är lägre än ledens kapacitet.

Planförslag:

Justeringen av planen för att möjliggöra en större etablering av detaljhandel (såsom en ICA Maxi) innebär en viss trafikökning från området jämfört med gällande detaljplan. Under en maxtimma bedöms samtliga kundparkeringar omsättas, vilket medför 400 bilar in och 400 bilar ut under en timma. Av de 400 fordon som ska in i området bedöms 250 komma från väster och använda den nya infarten. Detta kommer att variera beroende på veckodag och tidpunkt på dagen. En fredag eftermiddag bedöms större andelen av trafiken komma från öster.

2.5.2 Kollektivtrafik

Inom planområdet finns det ingen kollektivtrafik men längs med Södra Bålstaleden finns hållplatser i vardera riktningen som trafikeras av två busslinjer. Buss 579 går mellan Bålsta station och Arlanda flygplats och buss 896 är en snabbuss som går mellan Bålsta station och Uppsala centralstation.

Planförslag:

Planen medför ingen förändring för kollektivtrafiken. Den så kallade servicelinjen kan eventuellt komma att försörja området, angöring bör i så fall ske vid entrén till bebyggelsen inom kvarter A.

2.5.3 Angöring

Idag sker utfart från fastigheterna direkt till lokalgatorna. Utfartsförbud gäller mot Södra Bålstaleden förutom på ett ställe vid befintliga teknikbyggnader där de har sin tillfart.

Planförslag:

Utfart från fastigheterna ska också fortsättningsvis ske direkt till lokalgatorna. Utfartsförbud föreslås bibehållas mot Södra Bålstaleden med en viss justering för den nya infarten till området. Mitt för den nya infartens anslutning till Lillsjöslingar bör det inte anläggas någon infart till parkering för kvarter A, utan trafiken behöver fördelas ur kapacitets- och trafiksäkerhetssynpunkt. Planen har kompletterats med en bestämmelse om att maximalt fem in- och utfarter får ordnas inom kvarter A – [n2].

2.5.4 Varumottag

I gällande detaljplan har varumottagning inte reglerats.

Planförslag:

Enligt trafikutredningen beräknas cirka 60 lastbilar (upp till 24 meter långa) per dag komma till för kvarter A. Varumottagning i östra delen av kvarter A ska utredas vidare inför granskningskedet för detaljplanen.

2.5.5 Parkering

Parkering till verksamheterna ska ske inom egen fastighet. Utöver detta medger gällande detaljplan parkeringsplats för 14 personbilar i början av Lillsjöslingan i anslutning till företagsparken. Avsikten med dessa parkeringar var att öka tillgängligheten till Lillsjön.

Planförslag:

För etableringen av en större detaljhandel beräknas den parkeringsyta som kan komma att krävas till cirka 450 stycken kundparkeringar och 40 stycken personalparkeringar, totalt 490 parkeringar. Illustrationsplanen visar att det finns utrymme för cirka 470 stycken kundparkeringar varav 8 stycken är tillgänglighetsparkeringar samt 40 stycken är personalparkeringar. Parkeringsbehovet bedöms därmed kunna tillgodoses inom fastigheten.

Cykelparkering ska placeras på strategiska lägen på parkeringen så som utefter fasaden nära entrén. Cykeldepåer med väderskydd kan även placeras fristående i entrézonen eller på parkeringen i anslutning till lämpliga cykelstråk i närheten av entrén. Idag finns flera olika typer av cyklar enbart den "traditionella" cykeln såsom elcykel och lastcyklar. ICA Fastighet arbetar med cykelparkeringar som är uppbyggda för att enkelt kunna skalas upp om behov finns eller uppstår. Enheterna kan göras ensidiga och kan då även möjliggöra en viloplats eller dubbelsidiga. Servicestation kan även installeras i anslutning till cykelparkeringen.



Exempel på ensidig och dubbelsidig cykelparkering. (ICA Fastigheter AB)

ICA har för avsikt att förbereda för sex laddstationer på parkeringen. Initialt kommer två laddplatser installeras, när det sedan finns behov för fler laddnings platser kommer övriga platser installeras. Stationerna kommer att placeras synliga och lättåtkomliga. Laddstolpen kommer att erbjudas i två utföranden. En destinationsladdare som ger en effekt på upp till 22

kW och en snabbladdare som ger en effekt på 50 kW. I konceptet ingår tjänst för övervakning, service och support dygnet runt.



Exempel på laddstation för elbilar. (ICA Fastigheter AB)

2.6 Tekniska frågor

2.6.1 Vatten- och avlopp

Infrastruktur i form av VA-ledningar är fullt utbyggd inom området. Planområdet ligger inom VA-avdelningens verksamhetsområde för Bålsta.

Planförslag:

Samtliga fastigheter ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet, kapacitet finns idag. VA-huvudmannen anvisar anslutningspunkt för respektive fastighet och avgifter följer de av kommunen beslutade taxor. Den avloppspumpstation som finns i nordöstra delen kvarstår såsom i gällande detaljplan – [E₂].

Befintliga ledningar under framtida bebyggelse på kvarter A ska hanteras i samordning med VA-huvudmannen. För kvarter A, som möjliggör en större anläggning för detaljhandel, skulle det vara bra med en rundmatning från ledningar i Södra Bålstaleden.

2.6.2 Dagvatten

Håbo kommuns dagvattenpolicy beskriver vilka grundprinciper som gäller för hanteringen av dagvatten i Håbo kommun (antagen av kommunfullmäktige 2017-09-25, § 96).

Norconsult AB har utarbetat en dagvattenutredning till detaljplanen. Dagvattenutredningen har endast studerat kvarter A, den fastighet där etableringen av en större detaljhandel med tillhörande markparkering planeras uppföras. Denna fastighet omfattar en yta om cirka 2,4 ha. Planområdet angränsar till Lillsjön samt ligger på en grusås/grundvattentäkt. Recipient för dagvatten som avrinner från planområdet är Lillsjön. Dessförinnan avleds dagvattnet till en dagvattendamm norr om Lillsjön, i vilken flödesutjämning och rening sker. Inom planområdet kan avledning av dagvatten efter erforderlig flödesutjämning och rening ske till kommunalt ledningsnät för dagvatten i Lillsjöslingan.

Avrinningen från planområdet kan förväntas öka i framtiden, till följd av att andelen hårdgjorda ytor ökar i samband med planerad exploatering samt att nederbörds mängderna bedöms öka i framtiden i och med förväntade klimatförändringar. I samråd med Håbo kommun föreslås dagvattensystem utformas enligt följande:

- Dagvatten från tak avleds till svackdike på baksidan av fastigheten och som senare tillrinner Lillsjön.
- Dagvatten från parkeringsytor avleds via oljeavskiljare och fördröjningsmagasin, innan det tillrinner allmän dagvattenledning dimension 400 mm i Lillsjöslangan.
- Dimensionerande flöden är ett 10-årsregn, med klimatfaktor 1,2. Utloppet begränsas till att motsvara naturmarkavrinning.
- Dagvattnet på tomtmark kan fördröjas genom sprängstens- eller kassetmagasin. Dock ska magasinet/magasinen vara täta för att dagvatten inte ska infiltrera i den underliggande åsen.

Vid eventuell utveckling av en större detaljhandel såsom en ICA Maxi etablering föreslår dagvattenutredningen att dagvattenmagasin anläggs under parkeringsplatserna inom kvarter A. Dagvattenmagasinen bedöms i så fall behöva hantera en effektiv volym om 260 m³ vatten. Lämpligen delas volymen upp i ett antal mindre magasin, för enklare avvattning och ledningsdragning inom parkeringsytorna. Magasin med dagvattenkassetter har en våtvolum om ca 96 %, vilket betyder att de är mycket utrymmeseffektiva i förhållande till volymen dagvatten som kan magasineras. För att uppnå en effektiv volym om 260 m³ erfordras således en total volym om ca 270 m³ kassetmagasin. Magasin av sprängsten eller makadam har en betydligt mindre procentuell våtvolum, ca 30 %. För att uppnå en effektiv volym om 260 m³ erfordras således en total volym om ca 870 m³ sprängstensmagasin. För att hindra att föroreningar från dagvattnet når grundvattnet, ska eventuella dagvattenmagasin utföras täta. Detta kan exempelvis tillses genom att magasinen anläggs i tät gummiduk eller i hårt packad lera.

Planförslag

I enlighet med gällande detaljplan ska takvatten infiltreras inom respektive fastighet – [b1]. Till granskningskedet för detaljplanen kommer dagvattenhanteringen med svackdike inom kvarter A att detaljstuderas.

2.6.3 Markavvattning

Inga markavvattningsföretag finns registrerade i eller i närheten av planområdet.

2.6.4 Översvämningsrisk

I sydvästra och sydöstra delen av planområdet ligger områdets lägsta punkter som särskilt riskerar att drabbas vid skyfall.

Planförslag:

Vid projektering av marken kring de två lågpunkterna ska särskild hänsyn tas till en teknisk utformning som garanterar att inte översvämning uppstår. Höjdsättning av planområdet är mycket viktig och ska utformas så att marköversvämning i samband med skyfall, exempelvis 100-års regn, inte förorsakar skada på byggnader. Bebyggd mark ska generellt höjdsättas till en nivå högre än anslutande gatumark för att en tillfredsställande avledning av dag- och dränvatten samt spillvatten ska kunna erhållas.

2.6.5 EI-, tele- och datanät

I gällande detaljplan finns tre områden planlagda för transformatorstationer, kabelskåp samt u-områden. Längs Södra Bålstaleden finns bredbandsnät till vilket planområdet ska anslutas enligt gällande detaljplan. Strax sydväst om rondellen i företagsparkens nordöstra hörn har Telia ett koncentratorhus till vilket området kan anslutas.

Planförslag:

I gällande detaljplan fanns ett område för transformatorstation inom den västra kvartersmarken närmast järnvägen – [E1]. Denna har justerats i samråd med E.ON till ett område väster om parkeringsplatserna för Lillsjön. I övrigt kvarstår transformatorstationer, kabelskåp och koncentratorhus såsom i gällande detaljplan – [E1], [E3] och [E4].

2.6.6 Värme

Håbo kommuns energi- och klimatstrategi Fossilbränslefri kommun 2050 innebär bland annat att förnybara energikällor ska användas framför fossila, där fjärrvärme ej är möjligt eller kostnadseffektivt. Strategin anger vidare att uppvärmning med jord-/berg- eller sjövärmepump rekommenderas där så är lämpligt och kostnadseffektivt.

Planförslag:

Gällande detaljplan anger att byggnadernas värmeförsörjning förutsätts ske genom vattenburna system, vilket även fortsättningsvis förutsätts ske.

2.6.7 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:

Kommunens avfallsplan 2016–2025 ska efterföljas. Inom kvartersmark bör någon typ av återvinningsstation anordnas, dettas ska studeras närmare till granskningskedet.

2.7 Störningar, hälsa och säkerhet

2.7.1 Radon

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

Planförslag:

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

2.7.2 Förorenad mark

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet.

2.7.3 Buller och vibrationer

I samband med gällande detaljplan togs en bullerutredning fram som avser buller från tågtrafiken. Utredningen baserades på Banverkets trafikmängdprognos för 2010. Utredningen redovisar bullernivåerna utan några åtgärder, förslag på bullerreducerande åtgärder samt bullernivåer med föreslagna åtgärder. Gällande detaljplan utformades utifrån utredningens slutsatser. I gällande detaljplan hänvisades även till externt industribuller – allmänna råd, SNV RR 1978:5 2:a upplagan 1983.

Planförslag:

Generellt gäller att buller från anläggning ska begränsas så att de inte ger upphov till en högre ljudnivå vid bostäder och arbetslokaler än vad som Boverket anger som vägledning. Tabellen nedan redovisar Boverkets rådande riktlinjer avseende buller från industri eller annan verksamhet:

Tabell 1. Högsta ljudnivå från industri/annan verksamhet. Frifältsvärde utomhus vid bostadsfasad.

	L_{eq} dag (06–18)	L_{eq} kväll (18–22)	L_{eq} natt (22–06)
	Lördagar, söndagar och helgdagar L_{eq} dag + kväll (06–22)		
Zon A* Bostadsbyggnader bör kunna accepteras upp till angivna nivåer.	50 dBA	45 dBA	45 dBA
Zon B Bostadsbyggnader bör kunna accepteras förutsatt att tillgång till ljud-dämpad sida finns och att byggnaderna bullerangepassas.	60 dBA	55 dBA	50 dBA
Zon C Bostadsbyggnader bör inte accepteras.	>60 dBA	>55 dBA	>50 dBA

*För buller från värmepumpar, kylaggregat, ventilation och liknande yttre installationer gäller värdena enligt tabell 2.

2.7.4 Kraftledning

Magnetfältet från järnvägen är omkring 0,1 μ T vid ett avstånd av cirka 20 meter från järnvägen när inget tåg är i närheten. Det är den grundnivå som normalt finns i bostäder och kontor. Detta är ett medelvärde. När ett tåg är i närheten ökar styrkan något, och denna ökning kan påverka känslig utrustning. Ligger byggnaden längre bort än 20 meter från järnvägens kontaktledning är dock magnetfältet från järnvägen generellt så svagt att störningar på utrustning är ovanliga.

Planförslag:

Planen reglerar så att närmsta bebyggelse hamnar på minst 30 meters avstånd från järnvägen – [prickmark]. Dock har prickmarken inte justerats för befintlig byggnad (Karl Hedins byggvaruhandel) som ligger ca 25 meter från järnvägen. Komplementbyggnader får däremot uppföras inom mark från 15 meter från spårmit – [kryssmark].

2.7.5 Farligt gods

På både Mäljarbanan och Södra Bålstaleden förekommer transporter av farligt gods. Mäljarbanan sträcker sig från Stockholm via Västerås till Hovsta norr om Örebro och trafikeras av både person- och godståg. Länsstyrelsen anser att riskerna ska beaktas vid framtagande av detaljplaner inom 150 meter från väg och järnväg där det transporteras farligt gods. I vilken utsträckning och på vilket sätt riskerna ska beaktas beror på hur riskbilden ser ut för det aktuella planförslaget.

En riskbedömning avseende bebyggelse intill Mäljarbanan och Stockholmsvägen med transport av farligt gods har genomförts i samband med detaljplanläggning av bostäder kring Bålsta resecentrum och stationsområde (WSP 2016-09-26). Riskbedömningen ger förslag på åtgärdsgrupper som kan utföras för att minska risken för skada vid urspärning av gods- eller persontåg eller vid olycka av transport av farligt gods:

- Markåtgärd (dike)
- Separations- och barriäråtgärder (skyddsavstånd, vall, mur eller plank)
- Utformningsåtgärder (disposition av byggnad, placering av friskluftsintag)
- Fasadåtgärder (begränsning av fönsterarea, brandskyddad fasad)

Några av rekommendationen utifrån genomförd riskbedömningen är:

- Nyetablering av byggnader/verksamheter ska undvikas inom 30 meter från det yttersta spåret av Mäljarbanan. Om etablering likväl sker bör detta i första hand utgöras av byggnader/platser med låga personantal och ingen stadigvarande vistelse (exempelvis parkeringsplatser).
- Friskluftsintag placeras på oexponerad sida, vanligen bort från järnvägen. Syftet med åtgärden är att minska den mängd gas som kan komma in i byggnaden via ventilationssystemet i händelse av olycka med giftig gas.
- De husfasader inom planområdet som står närmst och inom 40 meter från järnvägen utförs i brandteknisk klass EI 30 samt att krav ställs på byggnadens svårantändlighet.

- Att utrymningsvägar från de planerade flerbostadshusen bör utformas så att det blir möjligt att utrymma bort från järnvägen vid en olycka.

Rekommenderade skyddsåtgärder vid en eventuell utbyggnad av Mäljarbanan:

- En mur/vall uppförs på de ställen där avståndet mellan byggnader och yttersta spår efter utbyggnaden understiger 30 meter. Muren/vallen ska dimensioneras efter de krafter som ett urspårat tåg ger upphov till och utformas så att den på ett mjukt sätt fångar upp urspårade fordon.

Länsstyrelsens och Trafikverkets rekommendation på att bebyggelse intill järnväg överensstämmer rekommendationerna givna i riskbedömningen. Generellt bör ny bebyggelse inte tillåtas inom ett område på 30 meter från järnvägen, räknat från spårmittpå närmaste spår. Ett sådant avstånd ger utrymme för räddningsinsatser om det skulle ske en olycka och det möjliggör även en viss utveckling av järnvägsanläggningen. Verksamhet som inte är störningskänslig och där människor endast tillfälligtvis vistas, till exempel parkering, garage och förråd, kan dock finnas inom 30 meter från spårmittpå. Hänsyn bör även tas till möjligheterna att underhålla järnvägsanläggningen och bebyggelsen.

Planförslag:

Planen utformas utifrån rekommendationerna för säkerhetsavstånd från genomförd riskbedömning samt Länsstyrelsens och Trafikverkets rekommendationer. Kvartersmarken i väster har minskats närmast järnvägen för att skyddsavstånd om 30 meter från Mäljarbanan ska kunna hållas. För befintligt byggvaruhus är detta dock inte justerat, byggnaden ligger ca 25 meter från järnvägen. Verksamhet som inte är störningskänslig och där människor endast tillfälligt vistas, till exempel parkering, garage och förråd, kan dock finnas inom 30 meter från spårmittpå. Hänsyn bör dock tas till möjligheterna att underhålla järnvägsanläggningen och bebyggelse.

Fasaderna inom 30 meter från Mäljarbanans närmaste spårmittpå och Södra Bålstaledens väggkant ska vara av obrännbart material och utföras i brandteknisk klass EI30. Åtgärderna innebär även att fönster och dörrar i fasaden utförs i brandklass EI30. Detta för att klara skyddsavståndet från transporterna av farligt gods. Vidare får de delar av byggnaderna som har personintensiva verksamheter inte förläggas direkt mot väg och järnväg med transport av farligt gods. Detta kan innebära att lagerbyggnader exempelvis placeras närmast Mäljarbanan och Södra Bålstaleden och butiks- samt kontorsytor i byggnadsdelar som vetter bort från transportled för farligt gods. Byggnaderna ska även generellt utformas på ett sådant sätt att skydd skapas mot kända riskkällor. Det kan till exempel innebära att det ska finnas minst en utrymningsväg som vetter från riskkällan för farligt gods eller att entréerna inte placeras ut mot vägen med farligt gods transporter – [m₂].

2.7.6 Verksamheter

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

Planförslag:

För att minimera risken för skador på och förorening av grundvatten, Lillsjön och marken i övrigt ska nedanstående hantering av brandfarliga vätskor och kemikalier följas – [m₁].

- *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 byggnaden.*

2.7.7 Barnkonventionen

Enligt barnkonventionen ska barns bästa beaktas vid alla beslut. Inom planområdet finns en separerad gång- och cykelväg som löper parallellt med lokalgatan. Utvecklingen av gång- och cykelnätet har varit en förutsättning i samband med planändringen. Detta är viktigt både ur miljöhänsyn men också för att öka tillgängligheten framförallt för de som inte kan köra/åka bil såsom barn och ungdomar.

2.7.8 Trygghet

Idag upplevs inte området som tryggt då endast en mindre del av Lillsjöns företagspark är utbyggd. Med en större etablering i området förväntas fler rörelser till och inom planområdet. Genom att fler människor rör sig i området kan området komma att upplevas som mer tryggt och säkert. Belysning är en viktig trivsselfaktor som kan utgöra ett lyft för området och ge det ett inbjudande, trivsamt och tryggt intryck. Belysning har även stor betydelse ur säkerhetssynpunkt och i brottsförebyggande syfte. Vid utbyggnad av gator och kvartersmark är det viktigt att arbeta med den offentliga miljön.

3. GENOMFÖRANDE

3.1 Organisatoriska åtgärder

3.1.1 Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Det innebär bland annat att både samråd och granskning ingår.

3.1.2 Tidplan

Tidplanen är preliminär.

Samråd 4:e kvartalet 2017

Granskning 1:a kvartalet 2018

Antagande 2:a kvartalet 2018

3.1.3 Genomförandetid

Genomförandetiden för denna detaljplan är fem år, räknat från den dag planen vunnit laga kraft.

Genomförandetiden är den tid inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Som huvudregel får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under denna tid. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

3.1.4 Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

I denna detaljplan är det kommunalt huvudmannaskap för allmän platsmark. Det innebär att det är kommunen som ansvarar för utbyggnad, drift och skötsel av den mark inom planområdet, som utgör lokalgata, gånggata, parkeringsplats (markerad P-PLATS på plankartan) och naturområden (markerade NATUR på plankartan).

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

3.2 Avtal och ekonomi

3.2.1 Avtal

Kommunen har tecknat planavtal med Skanska Fastigheter Göteborg AB. Avtalet reglerar hur planarbetet ska finansieras. Exploateringsavtal ska träffas för att reglera genomförandet av detaljplanen. Avtalet ska godkännas av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas.

Exploateringsavtalet ska bland annat reglera:

- Tidplan för utbyggnad av området
- Genomförandekrav vid entreprenadarbeten inom området
- Utförande av allmänna anläggningar
- Ombyggnad av befintlig utfartsväg från fastigheterna vid Lillsjön
- Marköverlåtelse
- Finansiering av lantmäteriförrättningar
- Erläggande av avgifter
- Finansiering av allmänna anläggningar inklusive marklösenkostnader
- Eventuell flytt av ledningar
- Dagvattenfrågor
- Gestaltning och utförande av föreslagen byggnation

3.2.2 Bygglovavgifter

Avgift för bygglov tas ut enligt gällande taxa vid bygglovsprövning.

3.2.3 Anslutningsavgifter

Anslutningsavgifter erläggs enligt respektive ledningsägares gällande taxa.

3.2.4 Kostnader fastighetsbildning

Kostnader för fastighetsbildning samt ersättningar till följd av fastighetsrättsliga åtgärder bekostas av exploatören. Detta regleras i exploateringsavtal och tillhörande överenskommelser.

3.3 Fastighetsrättsliga frågor

3.3.1 Markägoförhållanden

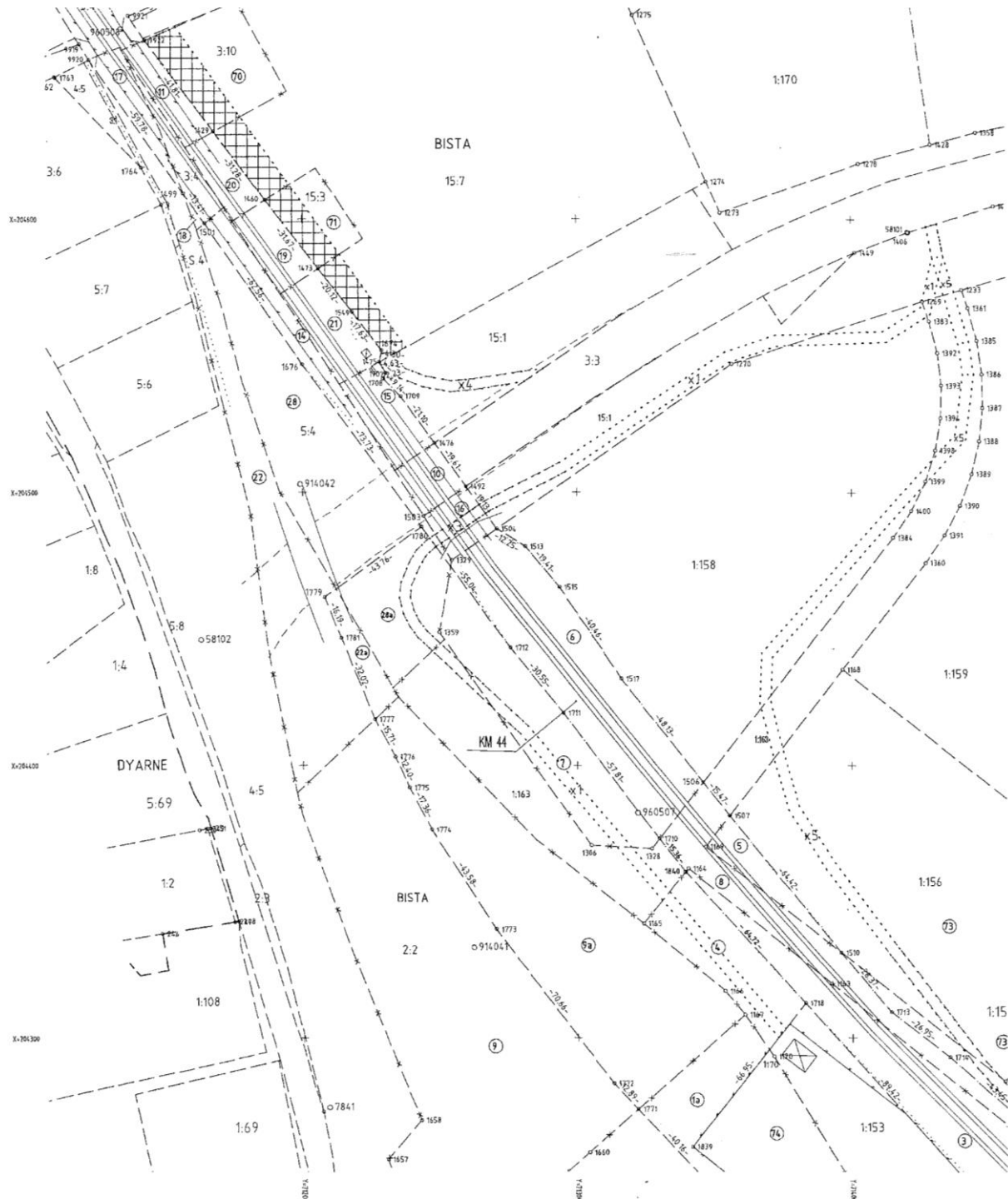
Skanska äger fastigheterna Bista 1:159 och Bista 1:191 vilka tillsammans utgör större delen av planområdet. Kommunen äger fastigheten Bista 15:1 vilken utgör befintliga gator och naturmark. Håbo Marknadsaktiebolag äger en mindre del av lokalgatan, del av fastigheten Bista 4:10. Karl Hedin Bygghandel äger den bebyggda fastigheten Bista 1:190.

3.3.2 Rättigheter

Ett servitut (officialservitut 0305-01/38.3) som reglerar rätten att använda vägen X5 som utfart till allmän väg gäller till förmån för fritidsfastigheterna (Bista 4:16, 4:19-20 och 4:23) vid Lillsjön. Det belastar fastigheterna Bista 1:159 och Bista 1:190. Detta servitut tillkom när den tidigare utfarten vid korsningen Lillsjövägen och järnvägen togs bort. Servitutet behöver nu ändras och anpassas eftersom utfartsvägen från fritidshusfastigheterna vid Lillsjön föreslås få en ändrad sträckning.

Ett servitut (officialservitut 0305-01/38.1) som reglerar rätten att använda vägen X1 som utfart till allmän väg gäller till förmån för fastigheten Bista 1:153. Inom planområdet finns möjlighet att nyttja lokalgatan för utfart och servitutsrätten kan upphävas inom planområdet.

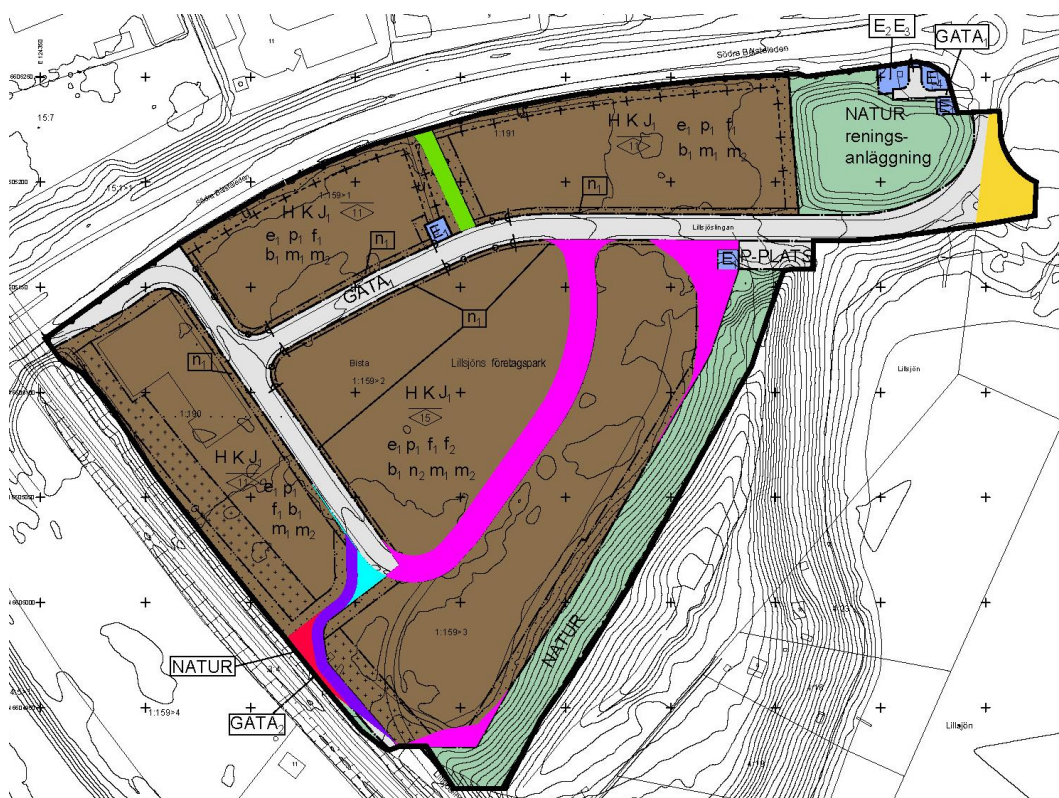
Respektive ledningsägare säkerställer sin rätt att bibehålla, underhålla och förnya sitt ledningsnät. På kvartersmark har vissa områden markerats med u för att möjliggöra ett säkerställande med ledningsrätt.



Servitutsområden för utfart till allmän väg.

3.3.3 Fastighetsbildning

Kommunen ska överlåta de delar av fastigheten Bista 15:1, som enligt detaljplaneförslaget ska ingå i kvartersmark för detaljhandel och kontor till Skanska. Kommunen ska erhålla de delar av fastigheterna Bista 1:191, Bista 1:159 och Bista 4:10 som ska bli allmän platsmark och utgöra föreslagen lokalgata, gågata, p-plats samt naturmark.



Fastighet	Ändamål	Åtgärd	Antal kvm (ca)	Kartmarkering
Bista 15:1	Kvartersmark	Mark överförs till Bista 1:159.	3750	Markerad med rosa färg.
Bista 1:191	Allmän platsmark (ny infart från Bålstaleden).	Mark överförs till Bista 15:1.	360	Markerad med grön färg.
Bista 1:159	Allmän platsmark (lokalgata) Transformatorstation och område för allmänna ledningar.	Mark överförs till Bista 15:1 Avstyckning eller upplåtelse av ledningsrätt för E-område och u-område.	160	Markerad med turkos färg. Område markerat med u och E ₁ .
Bista 1:159	Allmän platsmark (gångata)	Mark överförs till Bista 15:1	1220	Markerad med lila färg.
Bista 1:159	Allmän platsmark (natur)	Mark överförs till Bista 15:1	240	Markerad med röd färg.
Bista 4:10	Allmän platsmark (lokalgata)	Mark överförs till Bista 15:1.	880	Markerad med gul färg.

Karta och tabell som redovisar behov av marköverföringar inom planområdet.

4. KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAG

4.1 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.

Behovsbedömningen med ställningstagande kommer att samrådas med länsstyrelsen under samrådsskedet för detaljplanen. Kommunens ställningstagande 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 miljö kvalitetsnormer för utomhusluft, omgivningsbuller och vattenförekomster. Riksintresse för Mäljarbanan enligt 4 kapitel berörs men i planen har en skyddszon om 30 meter närmaste järnvägsspår (spårnitt) lämnats fri från byggnader där människor uppehåller sig stadigvarande.

Eftersom detaljplanen inte anses medföra betydande miljöpåverkan upprättas ingen miljökonsekvensbeskrivning. Nedan beskrivs översiktligt vilka konsekvenser ett genomförande av detaljplanen kan tänkas medföra.

Planerad bebyggelse bedöms inte påverka lokalklimatet nämnvärt, inom eller utom planområdet. Då planområdet angränsat till Lillsjön och ligger på en grusås/grundvattentäkt är dagvattenhanteringen en viktig men hanterbar fråga, se vidare avsnitt kring dagvatten.

Föreslagen förändring av planen kommer leda till en öka trafik till och från området, luftkvalitén bedöms därmed påverkas något negativt lokalt. Området ligger samtidigt öppet i ett brott i grusåsen med god luftomsättning. Den ökade trafiken kommer även att innebära mer buller. Däremot finns det inga befintliga eller planerade bostäder i anslutning till planområdet som inte redan påverkas av Södra Bålstaleden, Stockholmsvägen eller Mäljarbanan. En ökning i och med planens genomförande får därför en marginell effekt. Buller från verksamheter föreslås regleras utifrån Boverkets riktlinjer och Naturvårdsverkets allmänna råd, vid prövning och vid tillsyn av buller mot bostäder.

4.2 Sociala konsekvenser

En viktig förutsättning för etableringen av en större detaljhandel i Lillsjöns företagspark är att gång- och cykelnätet utvecklas och förbättras för att inte enbart attrahera bilburna konsumenter och för att tillgängliggöra området de som inte har tillgång till bil. Speciellt då planområdet ligger i anslutning till flera planerade och potentiella nya bostadsområden med Kalmarsand, Stockholmsvägen och eventuellt Dyarne.

Vid utbyggnad av Lillsjöns företagspark förväntas fler människor vistas inom och kring planområdet. Genom att fler människor rör sig i området kan området komma att upplevas som mer tryggt och säkert än idag. Vid utbyggnad av gator och kvartersmark är det viktigt att arbeta med den offentliga miljön.

4.3 Ekonomiska konsekvenser

En större etablering av detaljhandel såsom en ICA Maxi tillskapar fler arbetstillfällen inom kommunen. Etableringen kan även bidra till att locka ytterligare etableringar inom Lillsjöns företagspark.

Bålsta i november 2017
Håbo kommun

Anna-Karin Bergvall
tf. Plan- och utvecklingschef

Paulina Nordahl
Planarkitekt

Gunilla Stålfelt
Mark- och exploateringsingenjör