



**HÅBO**  
KOMMUN

NORMALT FÖRFARANDE  
PBL 2010:900  
DPL 426  
GRANSKNINGSHANDLING

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

### PLANBESKRIVNING



*Ortofoto över området med planområdesgränsen i rött.*



## Detaljplaneprocessen

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

Förslaget bearbetas sedan och ställs ut en gång till för granskning. Under tiden för granskningen finns möjlighet att lämna synpunkter på det justerade planförslaget. De synpunkter som, skriftligen, kommer in sammanställs och besvaras av kommunen i ett utlåtande. 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 prøvotid då planen kan överklagas. Om ingen överklagan kommit in, vinner planen laga kraft. Vid överklagande prövas planen av mark- och miljödomstolen.

Detaljplanen för Entré Lillsjön var ute på samråd under våren 2018. Detaljplanen har därefter reviderats till denna granskningshandling.



## Beslut om planläggning

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

## Tidplan

Samråd	2:e kvartalet 2018
Granskning	4:e kvartalet 2020
Antagande	4:e kvartalet 2020

## Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Illustrationsplan
- Samrådsredogörelse

- Miljökonsekvensbeskrivning (PE Teknik & Arkitektur AB, 2020-11-26)
- Dagvattenutredning Entré Lillsjön (Norconsult, 2019-10-17)
- Naturvärdesinventering av fastigheten Bista 4:10 samt del av fastigheten Bista 4:5 i Håbo kommun (Amalina Natur & Miljökonsult, 2018-10-04)
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning Entré Lillsjön, Håbo kommun (PE Teknik & Arkitektur AB, 2018-08-27)
- Kompletterande grundvattenundersökning inom Entré Lillsjön, Håbo kommun (PE Teknik & Arkitektur AB, 2020-04-21)
- Riskbedömning Tanka Bålsta (Carlens Brand & Risk AB, 2020-05-20)
- Beskrivning av förhöjda skyddsåtgärder drivmedelsstation Volvo Tanka Bålsta, Lillsjön, Håbo Kommun (Jambrén & Carlstedt Environmental Consulting AB, 2020-04-08)

### **Medverkande**

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

Martin Wicksell,  
Planarkitekt, Håbo kommun

Johan Hagland,  
Plan- och exploateringschef, Håbo kommun

## Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>PLANBESKRIVNING</b>	<b>7</b>
1.1	Inledning	7
1.2	Planens syfte och huvuddrag	8
1.3	Genomförandetid	8
1.4	Tidigare ställningstagande	9
1.4.1	Kommunens vision – Vårt Håbo 2030	9
1.4.2	Översiktsplan/Fördjupad översiktsplan	9
1.4.3	Planprogram	10
1.4.4	Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser	11
1.4.5	Kommunala beslut i övrigt	12
<b>2</b>	<b>FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG</b>	<b>13</b>
2.1	Bakgrund	13
2.2	Plandata	14
2.3	Planområde och angränsande områden	15
2.3.1	Strandskydd	15
2.3.2	Fornlämningar	17
2.4	Natur	18
2.4.1	Mark och vegetation	18
2.4.2	Naturvärden	19
2.4.3	Geotekniskt förhållande	20
2.4.4	Grundvatten	20
2.4.5	Ytvatten	20
2.4.6	Recipient	21
2.5	Bebyggelse	21
2.5.1	Arbetsplatser och övrig bebyggelse	21
2.5.2	Placering och utformning	22
2.5.3	Stadsbild/landskapsbild	23
2.5.4	Tillgänglighet	23
2.6	Trafik	24
2.6.1	Trafikflöden och prognos	24
2.6.2	Kollektivtrafik	24
2.6.3	Angöring	25
2.6.4	Varumottagning	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
2.6.5	Parkering	26
2.7	Tekniska frågor	26
2.7.1	Vatten och avlopp	26
2.7.2	Dagvatten	26
2.7.1	Kraftledning	27
2.7.2	El-, tele- och datanät	27

2.7.3	Värme .....	28
2.7.4	Avfallshantering .....	28
2.8	Störningar, hälsa och säkerhet.....	29
2.8.1	Radon .....	29
2.8.2	Förorenad mark.....	29
2.8.3	Buller och vibrationer.....	29
2.8.4	Luftkvalitet .....	30
2.8.5	Farligt gods.....	30
2.8.6	Verksamheter.....	31
2.8.7	Barnkonventionen.....	31
2.8.8	Trygghet .....	32
<b>3</b>	<b>GENOMFÖRANDE.....</b>	<b>33</b>
3.1	Organisatoriska åtgärder .....	33
3.1.1	Planförfarande .....	33
3.1.2	Tidplan.....	33
3.1.3	Genomförandetid.....	33
3.1.4	Ansvarsfördelning och huvudmannaskap .....	33
3.2	Avtal .....	34
3.2.1	Planavtal.....	34
3.2.2	Exploateringsavtal .....	34
3.2.3	Markanvisningsavtal.....	34
3.3	Fastighetsrättsliga frågor .....	34
3.3.1	Markägoförhållanden.....	34
3.3.2	Rättigheter .....	34
3.3.3	Fastighetsbildning .....	35
3.4	Ekonomiska frågor .....	35
3.4.1	Kompensationsåtgärder.....	35
3.4.2	Anslutningsavgifter .....	35
3.4.3	Bygglovavgifter.....	36
3.4.4	Marktekniska kostnader.....	36
<b>4</b>	<b>KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAG .....</b>	<b>37</b>
4.1	Miljökonsekvenser .....	37
4.2	Ekonomiska konsekvenser .....	37
4.3	Sociala konsekvenser .....	37

# 1 PLANBESKRIVNING

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

Planbeskrivningen är uppdelad i fyra delar:

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

## 1.1 Inledning

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

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

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

## **1.2 Planens syfte och huvuddrag**

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

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

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

Målet med detaljplanen är att möjliggöra ett område för cirka 20 000 kvadratmeter (kvm) som tillåter användningen handel, småindustri, kontor och drivmedelsförsäljning. Detta ska ske med en avvägning till natur- och kulturvärden genom att bevara ett avstånd mellan bebyggelsen och naturen.

## **1.3 Genomförandetid**

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



## 1.4 Tidigare ställningstagande

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

### 1.4.1 Kommunens vision – Vårt Håbo 2030

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

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

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

### 1.4.2 Översiktsplan/Fördjupad översiktsplan

I utställningshandlingen för kommunens nya översiktsplan är området beskrivet som framtida verksamhetsområde. Planområdet är beskrivet tillsammans med Dragelundsområdet öster om planen. Det är beskrivet att etablering främst ska göras för kontor, småindustri och handel. Det står även att områdena ska planeras både för arbetande och besökande i området. Översiktsplanen

beskriver även att en grön koppling ska bevaras mellan Granåsen och Görvelskilen. Det är även beskrivet att Lillsjöns naturvärden ska bevaras långsiktigt.

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

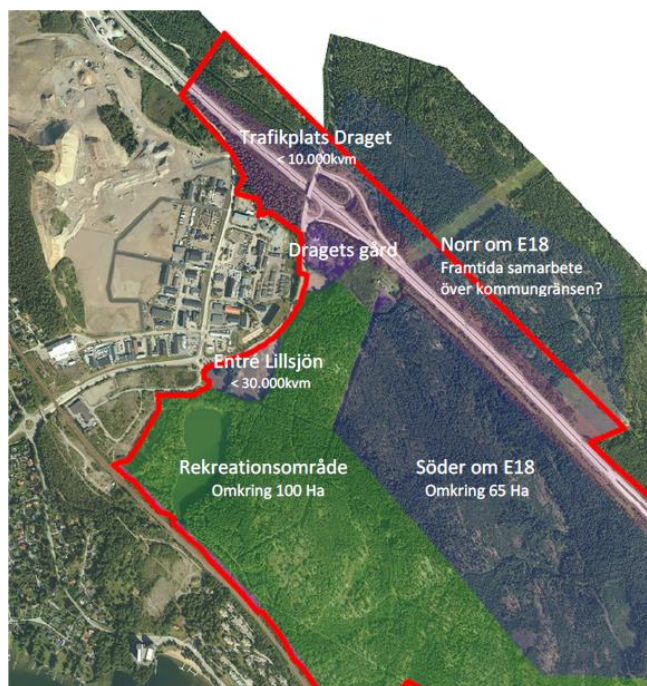
*Planförslag:* Detaljplanen Entré Lillsjön överensstämmer med den användning som är beskriven i granskningshandlingen av kommunens översiktsplan. Markens attraktiva läge samt möjligheten för kommunen att växa är parametrar som i detta fall anses vara viktiga att utnyttja för denna mark. Detta är för att kunna möjliggöra inriktningen mot ett utvecklat näringsliv och att kommunen ska vara en attraktiv part i Mälardalen. Samtidigt lämnas ett naturområde i anslutning till Lillsjön.

I utställningshandlingen för översiktsplanen är det beskrivet att gränserna för förändringsområdet inte är fastsatta utan att vidare bedömningar bör ske. Eftersom handlingarna till översiktsplanen är en granskningsversion kan bestämmelserna för området förändras.

### 1.4.3 Planprogram

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

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

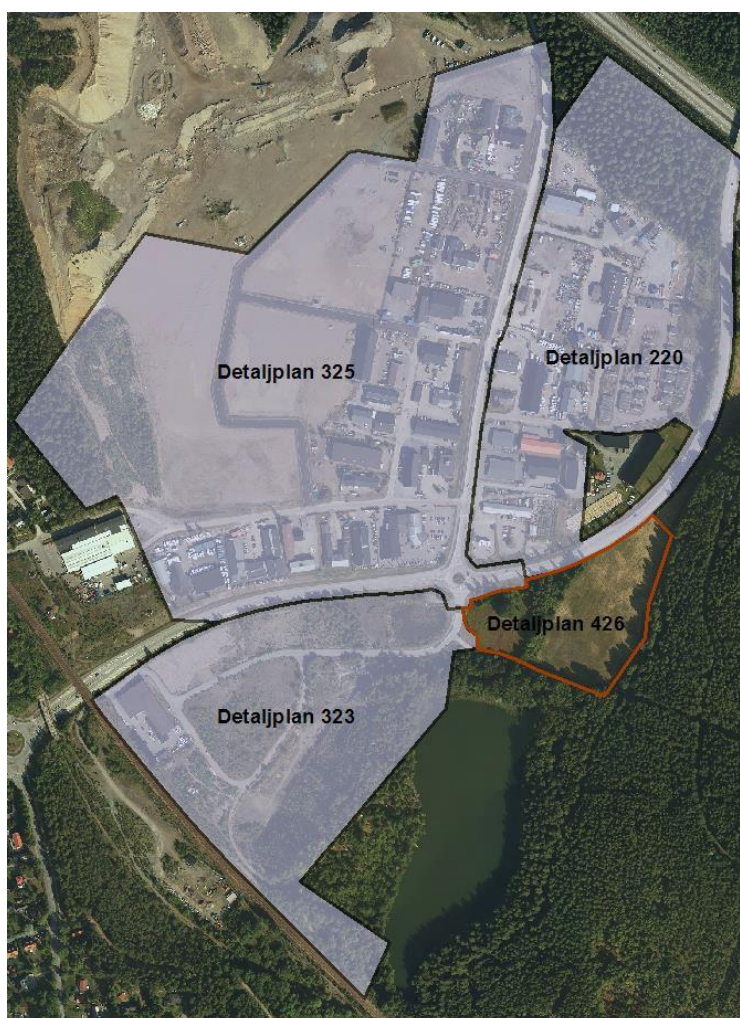


Figur 1. Planområdet för Dragelund med förslag till verksamhetsmark i blått, rekreations- och naturområde i grönt samt utrednings- och skyddsområde för väg i lila.

genomförandet av detaljplanen.

#### 1.4.4 Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

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



Figur 2. Befintliga detaljplaner i området Draget.

*Planförslag:* Detaljplanen Entré Lillsjön beskriver i detta förslag en utformning och funktion liknande den intilliggande detaljplanen Lillsjöns företagspark.

#### **1.4.5 Kommunala beslut i övrigt**

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

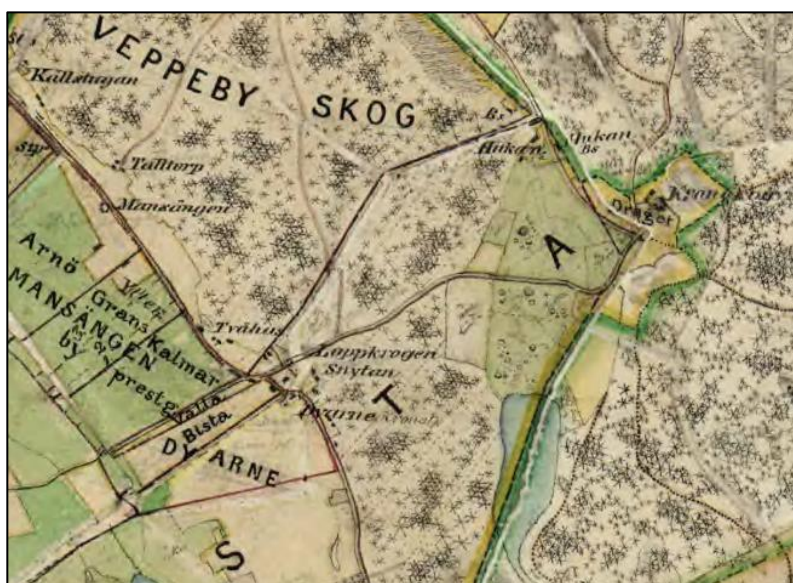
Inom detaljplanen finns det två områden för vilka kommunen tagit fram markanvisningsavtal. Detta gäller området närmast infarten från vägen Lillsjörännan och området som har markanvändningen drivmedelsförsäljning (Plankartans markering [**G**]). Den förnämnda ytan har markanvisats till företaget Food Folk AB, på denna yta planerar företaget etablera en restaurang. Den andra ytan är markanvisad till företaget Bra Bil AB, här planeras det en bensinstation.

## 2 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG

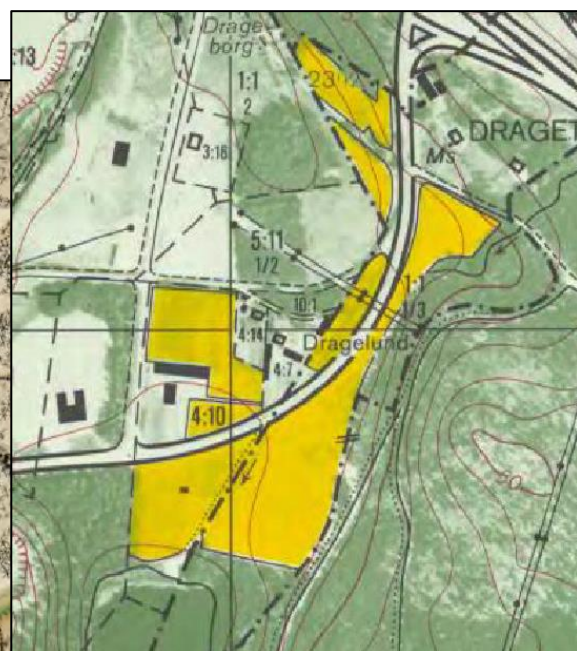
Planbeskrivningen ska redogöra för de fysiska förutsättningar som står bakom motiven till planens utformning. Förutom naturliga förutsättningar som markförhållande handlar det bland annat om hur befintlig bebyggelse, tillgång till service och hur trafiksituationen ser ut. För underrubriker som berörs,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

### 2.1 Bakgrund

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



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



Figur 4, Ekonomiska kartan från 1973. Lantmäteriet.

## 2.2 Plandata

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

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



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

## 2.3 Planområde och angränsande områden

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



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

### 2.3.1 Strandskydd

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

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

sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

*Planförslag:* Planförslaget medger att en yta på cirka 5300 kvm som ligger inom strandskyddet i detta område upphävs. Detta område har tidigare varit jordbruksmark utan detaljplan. Planen medger att området blir kvartersmark med användningen handel, småindustri, kontor, drivmedelsförsäljning och transformatorstation (Figur 7). Området ligger som närmast 40 meter från vattenlinjen. Området markeras i plankartan med bestämmelsen [a1] och en **administrativ gräns**. I detta förslag har bedömningen gjorts att upphävandet inte kommer att resultera i en inverkan på passagen för allmänheten runt Lillsjön. Planförslaget tillgodoser en utformning som gynnar tillgängligheten till Lillsjön för allmänheten genom att utveckla strandområdets rekreativa värden. Planförslaget möjliggör fortfarande en koppling till vattnet vilket bedöms vara i överensstämmelse med 7 kap. 18f § miljöbalken.



*Figur 7. Området som är markerat med blått ligger innanför strandskyddet och föreslås ändras till kvartersmark enligt planförslaget.*

Utifrån bestämmelser i 7 kap. 18c § miljöbalken så bedöms det att planområdet ligger i ett tätortsnära område som är i utveckling och därför behöver tas i anspråk för ett annat angeläget intresse. Kommunen anser att det är av allmänt intresse att utöka verksamhetsområdet söder om vägen södra Bålstaleden. En utveckling åt detta håll går i linje med kommunens vision och andra planer för att utveckla näringslivet och ge möjlighet till en variation av tjänster i kommunen. En utveckling i detta område skapar förutsättningar för arbete och tjänster som skulle ge nytta för allmänheten i Håbo kommun. Utformningen av platsen i förslaget gör att påverkan inte bedöms medföra negativ påverkan på den allmänna tillgängligheten, eller naturvärdena på platsen. I tidigare avsnitt (se avsnitt 2.2.3 Planområde



och angränsande områden) beskrivs anledningen till plangränsens utformning. Höjdskillnaderna som delar av skogsområdet med åkermarken utgör en tydlig avskiljning mellan den strandnära zonen och den delen som planläggs.

### **2.3.2 Fornlämningar**

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

Under 2019 gjordes utredningar för planområdet för att säkerställa värdet på de två lokalerna. I arbetet gjordes utgrävningar för området. En rapport för utredningen har inte upprättats än.

Väster och söder om planområdet finns platser som har höga kulturhistoriska värden. Dessa lämningar är främst forna vägsystem som användes som landsvägar. Vägarna kallas hålvägar och ett system av dessa vägar har upphittats cirka 50 meter öster om planområdet. Dessa områden har inventerats och tidigare i planarbetet har synpunkter inkommit på närheten av bebyggelse till detta område. Det har även kommit synpunkter kring att begränsa bebyggelsens utformning gällande storlek för att inte påverka området negativt.

*Planförslag:* Det har inte fastställts från några utredningar som beskriver att områdena inom planområdet behöver behandlas vidare. Fornlämningens status har dock enligt Riksantikvarieämbetet ändrats till utgår på grund av felregistrering. Detaljplanens markanvändning är därför den samma sedan samrådet över fornlämningen Kalmar 162. Området har markanvändningen HJK och är kvartersmark.

I planförslaget finns även ett område med naturmark som lagts till för att skapa en skyddszon mot fornlämningarna öster om planområdet. Från området med hålvägar är det ett avstånd på cirka 50 meter till kvartersmarken. Området med naturmark följer trädgränsen som finns idag och lämnar ett område på 7 meter i norr och cirka 30 meter längre söderut. Detta område ska förslagsvis innehålla en blandad vegetation. Området bör vara en övergång mot den mer tät barrskogen som ligger längre österut. Förslagsvis hålls detta område halvöppet i framtiden med viss vegetation men med möjlighet för allmänheten att vistas. Med denna åtgärd skapas ett område mot bebyggelsen som kan skydda upplevelsen av kulturvärdena. I anslutning till fornlämningarna kommer informationsskyltar sättas upp för att belysa de historiska värden som finns på platsen.

Detaljplanen har även en bestämmelse över utformning på bebyggelsen. Dels finns en begränsning i höjder inom detaljplanen. Som högst får byggnader vara 8 meter i nockhöjd.

Detta är något mindre än närliggande planområde. Denna begränsning görs för att minska påverkan på kulturområdet. Detaljplanen innehåller även en bestämmelse om uttryck i byggnadernas fasader. I bestämmelsen [f.] står det att fasadmateriäl ska innehålla inslag av naturliga material. Bestämmelsen har lagts in för att bebyggelsen inte ska få ett uttryck som tydligt sticker ut i landskapsbilden. Av denna bestämmelse bedöms det att hålvägarna inte kommer att påverkas negativt av angränsande bebyggelse.

## 2.4 Natur

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



Figur 8. Bilder från planområdet.

### 2.4.1 Mark och vegetation

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

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

*Planförslag:* Planförslaget möjliggör en utjämning av marken där kvartersmarken är tillåten. Marken kommer förmodligen att höjas något i planens sydvästra delar och sänks något i planens östra del. Detta är för att få till en lämplig trafiksituation och angöring. Förändringen av höjder kan påverka upplevelsen av det södra området något. Söder om planområdet är det redan idag betydliga höjdskillnader. I planförslaget har det lagts till ett

naturområde i planens södra del som är 20 meter brett. Detta område kommer bli en övergång mellan kvartersmark och naturområdet vid Lillsjön och gör att höjdskillnaden mellan områdena blir mindre skarp.

Planförslaget möjliggör att vegetationen i mitten av planområdet tas bort. Planområdets naturområden planeras att bevaras för att skapa ett halvöppet naturområde som görs till en brynmiljö till den tätare skogen i öster och söder. I området kan även mindre stigar bevaras för att bevara rekreationen på platsen.

#### **2.4.2 Naturvärden**

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

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

I en ansökan om dispens från biotopskyddet gällande det dike som går genom planområdet så fastställde länsstyrelsen att diket inte omfattades av biotopskyddet eftersom området med träd och buskar som omger diket är så brett så att det saknar koppling till jordbruksmarken.

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

Under våren 2020 inkom Håbo Kommun med en ansökan om dispens för att planlägga området där trädet med misteln hittades. Till ansökan togs en inventering av närområdet i Bålsta för att se hur populationen av mistel ser ut samt hur möjligheten är att arten sprider sig. Bedömningen är att arten vid Entré Lillsjön ligger i utkanten av den huvudsakliga populationen och har svårt att spridas i den närliggande vegetationen. För att få ytterligare beslutsunderlag för dispens har kommunen beställt en fördjupad utredning angående misteln.

Planen kommer att möjliggöra en omdragning av det befintliga vattendraget som idag går

från planområdet ner till Lillsjön. I planförslaget är en del av vattnet tänkt att gå till en dagvattendamm där det kan renas innan det släpps ned till Lillsjön (se avsnitt 2.4.5 ytvatten och 2.7.2 dagvatten). Resultatet blir renare vatten i Lillsjön och i förlängningen även i grundvattnet.

### **2.4.3 Geotekniskt förhållande**

Jordarten i planområdet består av isälvssediment med kornstorleken sand enligt jordartskartan från SGU.

En översiktlig utredning för markförhållandena har gjorts för en del av planområdet. Detta område är närmast Dragetrondellen. Utförda undersökningar visar att det översta lagret utgörs av 0,5–1,0 meter siltig sand. Under fyllningen följer ett 14–25 meter mäktigt lager av lösa sediment. Hur djupt jordlagret går och var bergarten tar vid är ännu ej helt känt.

*Planförslag:* Planområdet kräver vissa åtgärder vid byggnation av större byggnader. Fler utredningar krävs i senare skeden. 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 spridas väldigt lätt vilket gör att risker att försämra grundvattnets kvalitet uppkommer. Grundvattnet i detta område leder i förlängningen ner till Lillsjön och till Kalmarviken.

### **2.4.4 Grundvatten**

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

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

*Planförslag:* Eftersom småindustri och drivmedelsförsäljning är tillåtet på platsen är det även viktigt att användningen är reglerad. Skyddsbestämmelser beskriver att användning och hantering av miljöfarliga ämnen ska göras så att det inte förekommer risker att ledas ut dessa i grundvattnet (se avsnitt 2.7.7. verksamheter) (Plankartans markering [m<sub>1</sub>]).

### **2.4.5 Ytvatten**

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

*Planförslag:* I oktober 2019 färdigställdes en dagvattenutredning för området. I utredningen konstateras att det är möjligt att göra en omdragning av diket och leda vatten i planens norra

område. Föreslaget är även att det skapas ett mindre dike i planområdets östra del för att leda iväg större mängder vatten från skogsområdet i öster.

Utredningen som togs fram för området föreslår att en ledning av dagvatten kan göras mot den befintliga dagvattendamm som ligger väster om planområdet. Utredningen föreslår att ett svackdike läggs i områdets norra del för att avleda dagvatten från planområdet och rena dagvattnet från planområdet innan det når recipienten (se avsnitt 2.7.2. dagvatten).

#### **2.4.6 Recipient**

Ytvatten som passerar genom planområdet går i huvudsak ut till Lillsjön, därefter leds vattnet underjordiskt ut till Mälaren vid Kalmarviken. Lillsjön är en åsgropssjö vilket är en sjö som ligger i en rullstensås och som delvis bevattnas av grundvattnet. Med tanke på storleken, kvalitén och tillrinningen är sjön det bästa exemplet på en åsgropssjö i länet. Det är därför viktigt att inte försämra förhållandet på sjön. Lillsjön är 150 meter bred och 400 meter lång med ett djup på upp till 8 meter.

*Planförslag:* Denna plan kommer att förändra tillrinningen som idag går genom planområdet ned till recipienten. Istället för den befintliga utformningen kommer planen möjliggöra att diket dras om till dagvattendammen som ligger väster om planområdet. Ett område har även lämnats innan brunnen till dagvattendammen för att möjliggöra för en fördröjning av och rening av vattnet. Denna omledning gör i förlängningen att vattnet som når Lillsjön blir mindre förorenat. Vid omläggning av diket kommer tillrinningen mot Lillsjön bli förändrad. Istället för att den går från de centrala delarna av planområdet kommer det att gå från dammen samt från planens östra område.

## **2.5 Bebyggelse**

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

### **2.5.1 Arbetsplatser och övrig bebyggelse**

Närliggande områden innehåller verksamheter av olika slag. Exempel på handel i närhet är Lillsjöns Trädgård AB, Automobil Norra AB, ICA Maxi, ST1 och Mekonomen.

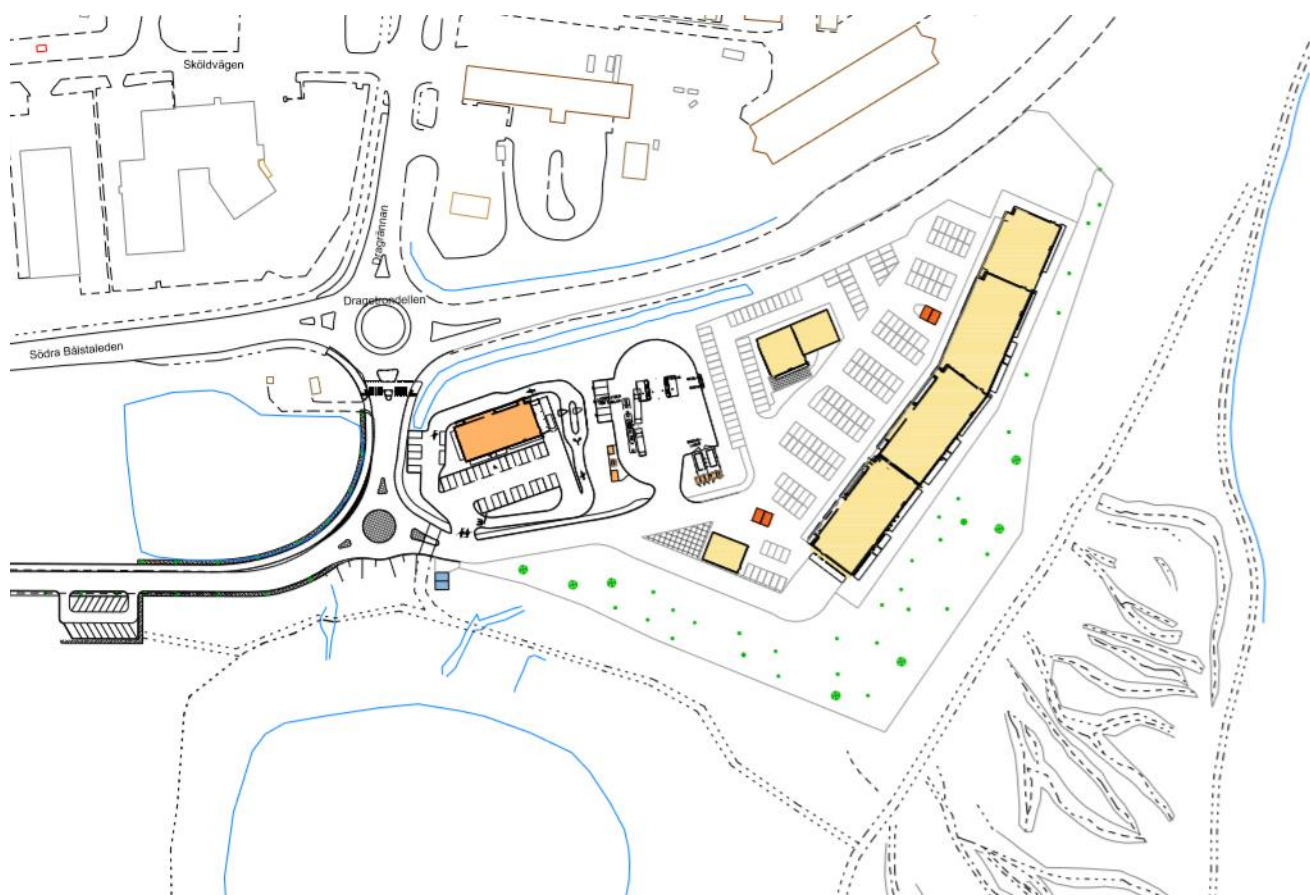
Verksamheterna i detta område genererar många arbetsplatser för kommunen samt ger möjlighet för företagsamhet och ett bredare utbud av varor och tjänster.

*Planförslag:* Planförslaget möjliggör för en utveckling av handel, kontor, småindustri och drivmedelsförsäljning. Detta gör att de företag som kan etablera sig i området kan bli olika. Förmodligen kommer det att vara en handelsverksamhet som kommer att etablera sig i området likt det område som planeras västerut där en större livsmedelsbutik har etablerats. Samtidig kan det förekomma en utformning med där planområdet avstyckas i några olika fastigheter som blir exploaterade av olika företag. Denna utveckling blir mer småskalig där det kan förekomma en variation av handel, kontorslokaler och mindre produktionsföretag på platsen.

## 2.5.2 Placering och utformning

Utformningen på de närliggande byggnaderna är varierad. Placeringen på byggnaderna norr om Södra Bålstaleden är oregelbunden. Det är även en skillnad i material, storlek på byggnader och fasad. Detta gör att industriområdet Draget har en osammanhängande karaktär.

*Planförslag:* Markanvändningen delar av ytan till tre skilda områden. Området med markanvändningen drivmedelsförsäljning ligger mellan två ytor med handel, kontor och småindustri. Detta gör att det troligen blir minst tre olika fastigheter. De två områdena närmast Lillsjörännan är relativt fastsatta medan det sista området kan utformas något annorlunda. Förslaget är utformat med ett prickat område intill Södra Bålstaleden som har ett avstånd på 15 meter. Denna bestämmelse beskriver att byggnader inte får uppföras här. Området kommer att fungera som ett skyddsavstånd till Södra Bålstaleden som är primärled för transporter med farligt gods. På verksamhetsmarken är det även reglerat att endast 30 % av fastighetsytan inom planen får bebyggas med byggnader (Plankartans markering [e<sub>1</sub>]) (figur 9). Höjd på byggnader är reglerat till en höjd på högst 8 meter i nockhöjd. I plankartan regleras även utformningen av fasaden på byggnaderna. Eftersom området inte ska sticka ut



Figur 9. Illustrationsbild på möjlig utbyggnad av området.

för mycket från den kulturhistoriska miljön beskriver det att utformningen av fasaden ska ha inslag av naturliga material. Valet av material bör förslagsvis ha inslag av trä och material som kopplar samman till landskapet i området (Plankartans markering [f<sub>1</sub>]).

### 2.5.3 Stadsbild/landskapsbild

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

*Planförslag:* Detta planförslag kommer att ändra den befintliga bilden av platsen i den bemärkelsen att platsen bebyggs med verksamheter i någon form. Bebyggelsen kommer att få en liknande utformning som de närliggande verksamhetsområdena vilket gör att det inte



Figur 10. Bilder från planområdet sett från södra Bålstaleden.

kommer att förändra helheten av stadsbilden i området. Den öppna marken kommer att ersättas av exploaterad mark som når bort mot skogsområdet. Uppfattningen om att detta område förut användes för att odla kommer att försvinna.

### 2.5.4 Tillgänglighet

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

I dagsläget finns en busshållplats samt gång- och cykelbana längs Södra Bålstaleden som

kan nås från planområdet.

*Planförslag:* Detaljplanen möjliggör att området utförs tillgängligt. Gatan in till planområdet är i dagsläget på kvarteretsmark. Området som är avsatt för den gemensamma vägen är 13 meter bred. Detta möjliggör för tillgänglighetsanpassad utformning på vägen in till områdets kommande fastigheter. Från området kommer det även ledas ned en gångväg mot Lillsjön. På grund av de stora höjdskillnaderna i detta område behöver det göras en trappa i detta område. Detta gör att denna väg inte blir tillgänglig för alla. Det finns dock koppling till denna väg från detaljplanen Lillsjöns företagspark som är tillgänglighetsanpassad.

## **2.6 Trafik**

### **2.6.1 Trafikflöden och prognos**

Norr om planområdet går Södra Bålstaleden vilken leder trafik mellan tätorten Bålsta och E18. Denna led har en dygnstrafik på cirka 9500 fordon. Dessa värden beräknas öka i en framtid vilket kan leda till belastningar på områdets infart. Infarten från Södra Bålstaleden utgörs idag av cirkulationsplatsen Dragetrondellen med en avfart till vägen Lillsjörännan. Det pågår ett arbete med en övergripande trafikanalys för Bålsta tätort, där bland annat Södra Bålstaleden ingår. Analysen har prognos år 2040 och visar preliminärt på risk för omfattande köbildning.

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

I planförslaget finns det ett område närmast södra Bålstaleden som är planlagt för gata. Detta möjliggör att vägen kan anpassas utifrån kommande förändringar. Det kommer finnas plats för att exempelvis bredda gatan eller lägga till en gång- och cykelväg.

### **2.6.2 Kollektivtrafik**

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

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

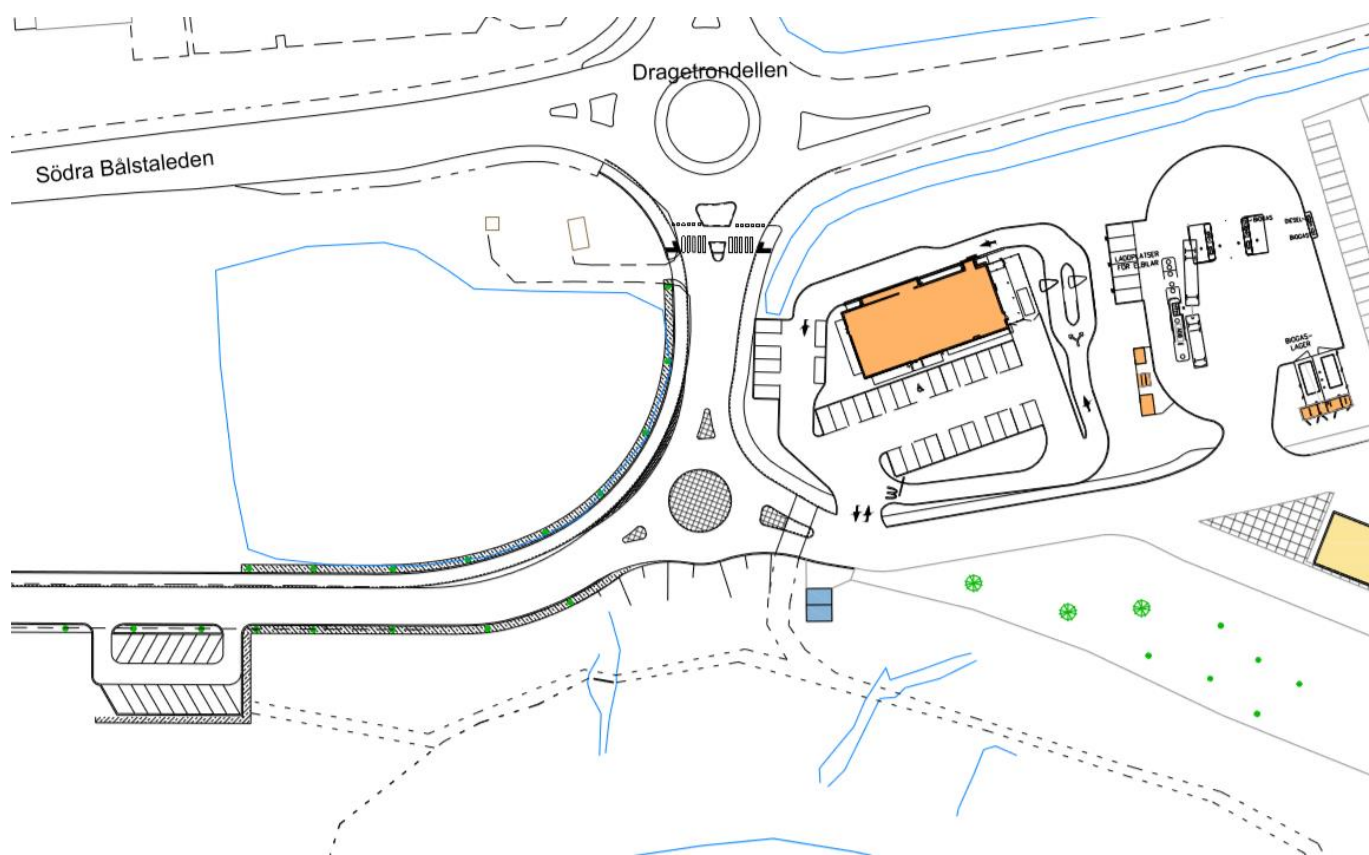


området.

### 2.6.3 Angöring

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

*Planförslag:* Till planförslaget har det gjorts en förprojektering av vägen in till området. Denna projektering föreslår en ny cirkulationsplats, söder om Dragetrondellen. Denna trafiklösning behövs för att få till ett flöde in till Lillsjöns företagspark och Entré Lillsjön från Lillsjörännan. Infarten kommer att leda all trafik in och ut från området och är därför anpassad till detta. Trafiklösning ligger inte inom planområdet och kommer inte regleras i denna plan. I detaljplanen Lillsjöns företagspark möjliggjordes för ett flertal trafiklösningar i detta område eftersom en stor yta avsattes för markanvändningen GATA (Figur 11).



Figur 11. Illustrationsbild på angöring in till området men en ny cirkulationsplats.

I närliggande plan har gång- och cykelbana byggts längs med vägen Lillsjörännan. Det kommer även att genomföras en övergång söder om Dragetrondellen för gående in till Entré Lillsjön. Cirkulationen kommer att vara överkörbar och kunna trafikeras av tungtrafik. Eftersom detta blir den enda infarten till området kommer både personbilar och varutransporter att använda denna (figur 11).

## 2.6.4 Parkering

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

*Planförslag:* Parkering får ske inom kvartersmark och regleras inte närmare i planförslaget. Enligt en parkeringsutredning från Bålsta centrum så bör parkeringar finnas i följande mängd för besökande och arbetande. Industri bör tillhandahålla 15 platser per 1000 kvm, kontor 20 platser och butiker 30 platser. För butiker 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. Detta kommer förmodligen utgöras av en stor yta om platsen bebyggs för handel. Om småindustri istället uppförs kan parkeringar bli utspridda över olika fastigheter.

## 2.7 Tekniska frågor

### 2.7.1 Vatten och avlopp

Ledningar för vatten och avlopp finns framdraget väster om planområdet.

*Planförslag:* Det finns två anslutningspunkter in till området. En som går direkt till den kommande fastigheten längst i västra området från kommunens vägområde. Den andra anslutningen finns där kommunens gata slutar och där gatan inom kvartersmark börjar. Framtida sträckningar byggs ut gemensamt av kommande fastighetsägare.

### 2.7.2 Dagvatten

Planförslaget möjliggör för tillfället att större delar av planområdet blir omgjort till hårdgjord yta. Detta skulle resultera i en ökad mängd dagvatten i området.

Dagvattenledningar finns anslutna till området via ett 300 millimeters rör som går mot ett 500 millimeters rör mot en dagvattendamm i det norra området. Dagvattenledningar finns även kopplade från angöringsgatan mot dagvattendammen. Dammens funktion är att samla upp vattnet för rening genom absorbtion av växter samt sedimentering innan det når grundvattnet. Dammen blev utbyggd i samband med att detaljplanen Lillsjöns företagspark byggdes ut. Ingen tillrinning till dammen sker idag från planområdet.

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

Ett markreservat för ledningar är lokaliserat i den norra delen av planområdet (Plankartans markering [u<sub>1</sub>]). Markreservatet ska möjliggöra en omläggning av det dike som går igenom

planområdet för att senare gå ut i Lillsjön. Genom att dra om vattendraget kan ytan i mitten av området bebyggas och vattnet kan genomgå en naturlig rening innan det når Lillsjön. Idag rinner vattnet ned till Lillsjön utan att renas på något sätt.

### **2.7.1 Kraftledning**

Eon äger en kraftledning som går igenom södra delen av planområdet (Figur 12). Ledningen följer den södra delen av naturområdet. Ledningen är luftburen i naturområdet men förleds därefter i marken mot den nya cirkulationsplatsen. Eon planerar även en ny kraftledning i planområdets norra del. Denna planeras att genomföras under 2021.

*Planförslag:* Planförslaget anger en lokalisering av en transformatorstation vid infarten till planområdet. Denna yta är 97 kvm stor och kommer att kunna nås från den infartsvägen till området (plankartans markering **[E]**). Denna ledning påverkas inte av planförslaget utan kommer att ligga i naturmarken. Intill denna ledning vid infarten till planområdet är det markerat ett område för en transformatorstation. Detaljplanen har försetts med områden med bestämmelsen **[u]** för underjordisk ledning. Dessa områden går i norra planområdet samt i området avsett för väg.

### **2.7.2 El-, tele- och datanät**

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

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



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

### 2.7.3 Värme

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

### 2.7.4 Avfallshantering

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

- Reducera mängden skadliga ämnen i avfallet
- Öka materialåteranvändning och materialåtervinning
- Utnyttja energiinnehållet i sorterat 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 så att liten påverkan sker i området eller till närliggande områden.

## 2.8 Störningar, hälsa och säkerhet

### 2.8.1 Radon

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

*Planförslag:* Radonundersökning görs vid behov som del i byggprocessen efter bygglov.

### 2.8.2 Förorenad mark

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

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

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

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

*Planförslag:* Efter utredningarna i området konstateras att den planerade användningen i planområdet kan tillåtas med tanke på föroreningarna i området. Föroreningarna gör det dock inte lämpligt att odla på platsen eller ta upp dricksvatten från området. Detta behöver beaktas vid etablering av verksamheter och om framtida förändring av markanvändningen.

### 2.8.3 Buller och vibrationer

Längs Södra Bålstaleden är trafiken omfattande vilket gör att höga bullernivåer drabbar planområdet. År 2018 gjordes en trafikräkning över ett flertal vägar i Bålsta där Två punkter lades in från Södra Bålstaleden. Denna mätning visar att Södra Bålstaleden har i genomsnitt en dygnstrafik på cirka 11 000 fordon på vardagar och cirka 6500 fordon på helger. Tillåten hastighet är 50 km/t men medelhastigheten på vägen är strax över 55 km/t. Det

beräknas även att cirka 10 % av trafiken utgörs av tung trafik.

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

#### **2.8.4 Luftkvalitet**

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

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

#### **2.8.5 Farligt gods**

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

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

*Planförslag:* I planförslaget är marken närmast Södra Bålstaleden ej tillåten för byggnader (Plankartan är markerad med prickad mark). Avståndet från den befintliga vägens väggkant till området på kvartersmarken där byggnad får uppföras är mellan 17 och 19 meter. Plankartan har även en bestämmelse som beskriver att byggnader ska placeras 15 meter

från väg med transport av farligt gods (Plankartans markering [m<sub>2</sub>]).

### 2.8.6 Verksamheter

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

Sedan samrådet har det tillkommit ett område avsett för drivmedelsförsäljning, till denna förändring har det tagits fram två utredningar gällande den kommande planerade etableringen. En utredning av Carlens Brand och Risk AB, som tar upp risker med verksamheten. Utredningen ser att det finns risker med verksamheten men de bedöms som låga då det finns ett avstånd till vägen och till närliggande verksamheter. Till riskbedömning har även en beskrivning tagits fram för skyddsåtgärder till den Utredningen belyser en rad förslag på verksamhetens utformning som behövs för att minimera skador om det sker en olycka. Exempel på åtgärder som behöver göras är exempelvis att göra täta spillzoner vid verksamheterna, att cisterner uppförs med sekundärtskydd i form av dubbelmantling och att lossning av diesel på stationen inte får ske genom pumpning.

Det har även gjorts en beskrivning av förhöjda skyddsåtgärder för verksamheten av Jambrén & Carlstedt Environmental Consulting AB. Denna utredning tar upp olika åtgärdsförslag för att inte verksamheten ska påverkas negativt.

*Planförslag:* För att minimera risken för skador och förorening av grundvatten, Lillsjön och marken i övrigt så behöver verksamheter utformas med riskreducerande åtgärder. I plankartans bestämmelser finns det hänvisat att riktlinjer ska följas för att minimera risken till skador. Tekniska lösningar ska finnas för nya verksamheter så att vattenkvalitén i marken, grundvattnet och recipienten Lillsjön inte rikerar att försämrans (Plankartans markering [m<sub>1</sub>]). I bestämmelsen [m<sub>3</sub>] beskrivs även att cisterner och annan förvaring av brandfarligt material ska förses med riskreducerande åtgärder att för reducera det rekommenderade skyddsavståndet till 13 meter. Detta är en åtgärd som är upptagen i utredningen från Jambrén & Carlstedt (2020) och behöver göras för att kunna genomföra säker byggnation på närliggande fastigheter. På samma sätt är det bestämmelser över in- och utgångar för verksamheter i bestämmelsen [m<sub>4</sub>].

### 2.8.7 Barnperspektiv

Idag kan området användas ganska ostört och kan användas av barn för rekreation. Området

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

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

### **2.8.8 Trygghet**

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

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



## 3 GENOMFÖRANDE

### 3.1 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. Det kan till exempel handla om ansvarsfördelningen mellan kommun och exploatör samt övriga iblandade i detaljplanens genomförande. Det ska även framgå om kommunen avser att ingå i exploateringsavtal eller genomföra markanvisningar.

#### 3.1.1 Planförfarande

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

#### 3.1.2 Tidplan

Tidplanen är preliminär.

Samråd	2: a kvartalet 2018
Granskning	4: e kvartalet 2020
Antagande	4: a kvartalet 2020

#### 3.1.3 Genomförandetid

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

#### 3.1.4 Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap. Planförslaget omfattar ett större område med naturmark. Utöver detta område är det endast mindre ytor med mark för gata.

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

Om planområdet delas i flera fastigheter ansvarar fastighetsägarna själva för utbyggnad och underhåll av all gemensam infrastruktur inom området.

## 3.2 Avtal

### 3.2.1 Planavtal

Detaljplaneförslaget är upprättat på uppdrag av kommunens marknadsbolag Håbo Marknads AB och ingen utomstående markägare är involverad i planläggningen. Därför har det inte upprättats något planavtal. Planen upprättas av kommunen och finansieras genom planavgift som erläggs i samband med bygglovsansökan.

### 3.2.2 Exploateringsavtal

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

### 3.2.3 Markanvisningsavtal

Två ytor inom planområdet har blivit markanvisade till olika företag. Den ena ytan är markanvisad till företaget Food Folk Sverige AB. Denna yta är cirka 3500 kvm och är området som ligger närmast infarten till området. Avsikten är att etablera en restaurang på ytan. Det andra markanvisningsavtalet är tecknat med företaget BraBil. Denna yta är cirka 2500 kvm och på ytan planeras en drivmedelsstation.

## 3.3 Fastighetsrättsliga frågor

### 3.3.1 Markägoförhållanden

Planområdet omfattar en del av fastigheten 4:5 som ägs av Håbo kommun.

### 3.3.2 Rättigheter

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

#### *Servitut*

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

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

På kvartersmark har två markreservat reserverats för att möjliggöra säkerställande med ledningsrätt för anläggande av underjordiska ledningar för dessa ledningar avses det

skapas servitut.

### **3.3.3 Fastighetsbildning**

I nuvarande utformning planeras området av styckas av till tre fastigheter. En för respektive område som markanvisats samt ett tredje större område som ligger öster om området med drivmedelsförsäljning. Planförslaget reglerar samtidigt inte kommande fastighetsindelning. Lämplighetsprövning av de blivande industrifastigheterna görs i samband med avstyckning. Vid en uppdelning av området kommer en gemensam infartsväg att behöva anläggas. Detta område är markerat med **[g]** i plankartan. Även VA-ledningar kommer att vara gemensamma fram till kommunens anslutningspunkt. Gemensamhetsanläggningarna bör bildas i samband med avstyckning. Gemensamhetsanläggningarna bör förvaltas av en samfällighetsförening. Vägområdet bör utgöras av en marksamfällighet. Kostnaden för fastighetsbildningen regleras i köpeavtal.

Ledningsrätt ska bildas för att säkerställa den kommunala dagvattenledningen som kommer att lokaliseras inom u-området på kvartersmarken.

## **3.4 Ekonomiska frågor**

### **3.4.1 Kompensationsåtgärder**

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

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

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

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

### **3.4.2 Anslutningsavgifter**

Anslutningsavgifter erläggs enligt respektive ledningsägares gällande taxa.

### **3.4.3 Bygglovavgifter**

Avgift för bygglov tas ut enligt gällande taxa vid bygglovsprövning.

### **3.4.4 Marktekniska kostnader**

De åtgärder som planeras och som får ekonomisk påverkan av planen är omläggning av vattendraget, utbyggnad av cirkulationsplats och tillgängliggörande av Lillsjön.

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

## **4 KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAG**

### **4.1 Miljökonsekvenser**

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

En miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram parallellt med detaljplanen tillsammans med miljökon konsulter från företaget PE infrastruktur.

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

### **4.2 Ekonomiska konsekvenser**

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

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

### **4.3 Sociala konsekvenser**

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

Bålsta i november 2020, Håbo kommun

Johan Hagland

Plan- och exploateringschef

Martin Wicksell

Planarkitekt