

Kommunledningsförvaltningen  
Kansliavdelningen  
Jessica Thorsell, Kommunsekreterare

jessica.thorsell@habo.se

## **Uppföljning, prisutveckling för projektet simhallen**

### **Förslag till beslut**

1. Kommunstyrelsen noterar informationen.

### **Sammanfattning**

Kommunstyrelsen beslutade 2023-06-15 § 188 att uppdra till förvaltningen att följa upp prisutvecklingen i projektet simhallen genom att återrapporera till kommunstyrelsen på varje sammanträde till dess simhallen tas i bruk. Muntlig presentation ges på kommunstyrelsens sammanträde.

### **Ekonomiska konsekvenser och finansiering**

Ärendet berör den ekonomiska utvecklingen av projektet.

### **Uppföljning**

Projektet simhallen följs upp på varje sammanträde för kommunstyrelsen till dess att simhallen tas i bruk.

### **Beslutsunderlag**

- Beslut KS 2023-06-15 § 188



§ 188

Dnr 2023/00635

## Informationsärende: granskning av kostnadsutvecklingen för simhallen

### Kommunstyrelsens beslut

1. Kommunstyrelsen noterar informationen.
2. Kommunstyrelsen uppdrar till förvaltningen att följa upp prisutvecklingen i projektet simhallen genom att återrapportera till kommunstyrelsen på varje sammanträde till dess simhallen tas i bruk.

### Sammanfattning

Kommunstyrelsen gav 2023-03-15 § 91 förvaltningen i uppdrag att utföra en extern granskning av underlagen gällande kostnaderna för simhallen. Den externa granskningen presenteras muntligen på Kommunstyrelsens sammanträde.

### Beslutsunderlag

- Rapport, tredjepartsgranskning, Bålsta Simhall.

### Beslutsgång

Ordföranden frågar om kommunstyrelsen kan besluta att notera informationen och finner att så är fallet.

Ordföranden frågar om kommunstyrelsen kan besluta enligt förslag till beslut avseende punkt 2 och finner att så är fallet.

---

### Beslutet skickas till:

Kansliet, kommunledningsförvaltningen  
Samhällsbyggnadsförvaltningen

JUSTERARE

EXPEDIERAD

SIGNATUR

UTDRAGSBESTYRKNING

Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Mattias Hamilton, planarkitekt  
Plan@habo.se

## Detaljplan 440, Våppeby 7:265, norra Draget

### Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen uppdrar till förvaltningen att ställa ut förslag till Detaljplan 440, Våppeby 7:265, norra Draget, för granskning enligt 5 kap. 18§ Plan- och bygglagen (2010:900)

### Sammanfattning

Planens syfte är att möjliggöra en utvidgning av Dragets industriområde.

2020 tog kommunstyrelsen beslut om att förvaltningen skulle revidera planförslaget efter samråd och därefter ställa ut förslaget på granskning. Efter diskussioner med fastighetsägarna har förvaltningen i samförstånd beslutat att arbeta vidare efter ett reducerat planområde.

På grund av de relativt stora förändringar som föreslås jämfört med planen 2020 är förvaltningens bedömning att ett nytt granskningsbeslut bör tas.

### Ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott gav 2017-08-29 § 100 förvaltningen planuppdrag gällande Detaljplan 440, Våppeby 7:265, norra Draget.

Planens syfte är att möjliggöra en utvidgning av Dragets industriområde.



Figur 1. Lokaliseringskarta Planområde

Inom tidigare icke planlagd mark möjliggörs för småindustri, kontor, och handel. På grund av lokala förutsättningar och avsikten att möjliggöra markanvändning som kan innebära hantering av miljöfarliga ämnen finns skyddsbestämmelser för att säkerställa en säker dagvattenhantering.

Enligt upprättad miljökonsekvensbeskrivning bedömer förvaltningen att ett genomförande av planen inte leder till betydande miljöpåverkan.

### *Samråd*

2018 beslutade kommunstyrelsens arbetsutskott om att samråda förslag till detaljplan enligt 5 kap. 11§ Plan- och bygglagen (2010:900). (2018-11-13 § 183). Planområdet hade då utökats och förutom exploatörens fastighet ingick även verksamhetsmark inom delar av fastigheterna Våppeby 7:1 och Amerika 1:1. Planförslaget var tillgängligt för samråd mellan december 2018 - januari 2019. Under samråd inkom 10 yttranden. Majoriteten av yttrandena bedöms genom omarbetat planförslag och genomförd miljökonsekvensbeskrivning ha fått sina synpunkter tillgodosedda.

Synpunkter som kom in under samrådstiden sammanfattas och besvaras i en samrådsredogörelse. Samrådsredogörelsen är en del av beslutsunderlaget till granskning.

### *Granskning*

2020 tog kommunstyrelsen beslut om att förvaltningen skulle revidera samrådsförslaget och därefter ställa ut förslaget på granskning (2020-11-23 § 253).

Efter detta har ett antal frågor kopplat till verksamhetsmark, naturmark och gränsdragningen däremellan inom planområdets norra del diskuterats mellan fastighetsägare och förvaltningen. Efter fördjupat arbete och samtal har förvaltningen i samförstånd med fastighetsägare beslutat att arbeta vidare efter ett reducerat planområde som enbart omfattar den ursprungliga exploatörens fastighet.

Omarbetat förslag föreslås nu ställas ut för granskning. På grund av de relativt stora förändringar som föreslås jämfört med förslag och förslag på åtgärder som redovisades 2020 är förvaltningens bedömning att ett nytt granskningsbeslut bör tas.

### **Ekonomiska konsekvenser och finansiering**

Planläggningen finansieras till fullo av exploatören genom plankostnadsavtal.

Exploateringsavtal avses upprättas mellan exploatör och kommun. Exploateringsavtalen ska bland annat reglera marköverlåtelse, finansiering av lantmäteriförrättningar och erläggande av övriga avgifter.

### **Barnperspektivet**

Utveckling i linje med planförslaget innebär att mark i anslutning till ett icke-aktivt grustag utvecklas och att Dragets industriområde expanderar. Området bedöms vara av mindre vikt för barn och ungas intressen.

### Näringslivsperspektivet

Detaljplanen innebär en utveckling av Draget vilket har förutsättningar att gynna näringslivet i kommunen då fler företag har möjlighet att etablera sig i kommunen. Detaljplanen innebär sannolikt positiv effekt ur ekonomiskt- och näringslivsperspektiv.

### Uppföljning

Planarbetet följs upp genom att antagandehandlingar presenteras för Kommunfullmäktige. Parallellt med denna process avses även exploateringsavtal beslutas politiskt.



### Beslutsunderlag

- Plankarta DPL 440, Väppeby 7:265, norra Draget Granskningshandling, dnr 126509
- Planbeskrivning DPL 440, Väppeby 7:265, norra Draget Granskningshandling, dnr 126506
- Samrådsredogörelse, Samrådsredogörelse DPL 440, Väppeby, norra Draget, dnr 126505
- Miljökonsekvensbeskrivning DPL 440, Väppeby 7:265 norra Draget Granskningshandling, dnr 126507
- Protokollsutdrag 2017-08-29 § 100, dnr 126416
- Protokollsutdrag 2018-11-13 § 183, dnr 86312
- Protokollsutdrag 2020-11-23 § 253, dnr 98489

---

### Beslut skickas till

Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Planeringsavdelningen  
Gatu- och parkavdelningen  
Va-avdelningen  
Exploatören



§ 183

Dnr 2018/00240

## Samråd - Detaljplan 440 Väppeby 7:52 (Draget)

### Kommunstyrelsens arbetsutskotts beslut

1. Kommunstyrelsens arbetsutskott uppdrar till förvaltningen att samråda förslag till detaljplan för Väppeby 7:52 m.fl., norra Draget enligt 5 kap. 11§ Plan- och bygglagen (2010:900).

### Sammanfattning

Planens syfte är att möjliggöra en utvidgning av Dragets industriområde för ändamålen småindustri, kontor, handel och lager. Utöver markens lämplighet för exploatering av verksamhetsmark har återvändsgatan som ansluter till området i öst samt det mindre kärret där Större vattensalamander vistas beaktats.

Detaljplanen för aktuellt område tillåter verksamhetsmark i likhet med intilliggande verksamhetsområde, Draget. Levnadsmiljön för den Större vattensalamandern avses skyddas genom att planlägga våtmarken och den intilliggande växtligheten som naturmark. Återvändsgatan föreslås anslutas till befintliga Spjutvägen för att underlätta driften av gatan samt att skapa tydligare entréer till framtida fastigheter.

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2018-11-13

Samrådsförslag till detaljplan för Väppeby 7:52 m.fl., norra Draget

Plankarta

Behovsbedömning

Start-PM

---

### Beslutet skickas till:

Plan- och exploatering

JUSTERARE

EXPEDIERAD

SIGNATUR

UTDRAGSBESTYRKNING

§ 100

Dnr 2017/00220

## Planbesked för Väppeby 7:52

### Kommunstyrelsens arbetsutskotts beslut

1. Kommunstyrelsens arbetsutskott lämnar positivt planbesked för utvidgning av Dragets verksamhetsområde på del av fastigheten Väppeby 7:52.
2. Planbeskedsavgiften fastställs till 15 680 kronor i enlighet med gällande plan- och bygglovtaxa.
3. Kommunstyrelsens arbetsutskott lämnar planuppdrag för del av Väppeby 7:52 (Norra Draget) med ändamål verksamheter.
4. Planuppdraget upphör att gälla om detaljplanen inte har antagits inom två år.

### Sammanfattning

Ansökan om planbesked gäller en utvidgning av Dragets verksamhetsområde på del av fastigheten Väppeby 7:52. Marken i fråga var aktuell redan vid tidigare planläggning, men har väntat in efterbearbetning av tåkten i norr. Önskad markanvändning stämmer väl överens med både översiktlig planering och närområdets utveckling, samt har varit föremål för en tidigare avbruten planprocess.

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslås därför lämna ett positivt planbesked för ansökt markanvändning. På grund av områdets förhållandevis oproblematiska förutsättningar och den stora efterfrågan på verksamhetsmark i kommunen föreslås kommunstyrelsens arbetsutskott även att fatta beslut om planuppdrag.

Beslut om planuppdrag och planbesked tas av Kommunstyrelsens arbetsutskott i enlighet med kommunstyrelsens delegationsordning antagen den 29 maj 2017.

### Beslutsunderlag

Ansökan, inkommen 2017-03-15

Förstudie, upprättad 2017-06-28

---

JUSTERA  
RE

EXPEDIERAD

SIGNATU  
R

UTDRAGSBESTYRK  
NING

**Beslutet skickas till:**

Sökande

Bygg- och miljöförvaltningen

Plan- och utvecklingsavdelningen

---

JUSTERA RE	EXPEDIERAD	SIGNATU R	UTDRAGSBESTYRK NING



## Detaljplan 440 Väppeby 7:52 (norra Draget)

### Kommunstyrelsens beslut

1. Kommunstyrelsen uppdrar till förvaltningen att revidera planförslaget detaljplan för Väppeby 7:52, Norra Draget, enligt beskrivning, samt därefter ställa ut förslaget för granskning enligt 5 kap. 18§ Plan- och bygglagen (2010:900).

### Sammanfattning

Planens syfte är att möjliggöra en utvidgning av Dragets industriområde för ändamålen småindustri, kontor och handel. Utöver markens lämplighet för exploatering av verksamhetsmark har återvändsgatan som ansluter till området i öst samt det mindre kärret där Större vattensalamander vistas beaktats.

Området tillåter verksamhetsmark i likhet med intilliggande verksamhetsområde, Draget. Levnadsmiljön för arten större vattensalamander avses skyddas genom att planlägga våtmarken och den intilliggande växtligheten som naturmark. Återvändsgatan föreslås anslutas till befintliga Spjutvägen för att underlätta driften av gatan samt att skapa tydligare entréer till framtida fastigheter.

Utredningar har gjorts för grundvattnet i detaljplanen. Mindre ändringar har gjorts i plankartan och planbeskrivningen. Det har exempelvis tillkommit ett område för en transformatorstation. Ytterligare inarbetningar ska ske gällande detaljplanen och miljökonsekvensbeskrivningen. Därefter föreslås förslaget gå ut på en granskning.

### Beslutsunderlag

Protokollsutdrag KSAU 2020-11-09 § 183

Tjänsteskrivelse

Granskningshandling Planbeskrivning Väppeby 7:52 m.fl., norra Draget

Granskningshandling Plankarta Väppeby 7:52 m.fl. norra Draget 2020-10-28

### Beslutsgång

Ordförande Liselotte Grahn Elg (M) frågar om kommunstyrelsen bifaller arbetsutskottets förslag till beslut och finner att så sker.

### Beslutet skickas till:

Plan- och exploateringsavdelningen

Tekniska avdelningen

---

JUSTERARE

EXPEDIERAD

SIGNATUR

UTDRAGSBESTYRKNING

Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Plan- och exploateringsavdelningen  
Mattias Hamilton, planarkitekt

**Detaljplan för  
Väppeby 7:265 m.fl., Norra Draget  
Håbo kommun, Uppsala län**

## **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

### **Hur samrådet har bedrivits**

Förslag till detaljplan har varit utsänt för samråd, enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen 21 december 2018 - 21 januari 2019. Berörda sakägare, myndigheter och föreningar har under denna tid underrättats. Under samrådet inkom 10 yttranden varav 7 med erinran (invändningar). Följande remissinstanser tillstyrker eller har inget att invända mot förslaget: Skanova, Svenska kraftnät och Vattenfall Eldistribution AB.

### **Inkomna yttranden**

Skriftliga yttranden med synpunkter har under samrådet inkommit enligt nedan.

	Yttrande med synpunkter	Sakägare enligt fastighetsägarförteckning	Synpunkter som ej tillgodosetts
1. Länsstyrelsen	X		
2. Lantmäteriet	X		
3. Bygg- och miljöförvaltningen	X		X
4. Naturskyddsföreningen	X		
5. Trafikverket	X	X	
6. Eon	X		
7. Privatperson	X	X	X

Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Plan- och exploateringsavdelningen  
Mattias Hamilton, planarkitekt

### Ändringar efter samrådet

Efter samrådet har relativt stora förändringar gjorts i planförslaget och planområdet omfattar nu ett mindre område än det som föreslogs i samrådsförslaget som togs fram 2018. Fastigheten Väppeby 7:1 och Amerika 1:1 föreslås inte längre detaljplaneläggas för verksamhetsmark och majoriteten av naturmarken inom dessa fastigheter utgår. Det har även skett mindre justeringar gällande vägområdet för befintlig väg för att säkerställa en tillräcklig yta och effektiv planläggning. Ett E-område inkluderats till granskningsförslaget inom verksamhetsmark för fastigheten Väppeby 7:265.

Det har även skett ändringar i plankartans bestämmelser. Reglerad högsta byggnadshöjd samt bestämmelse om omhändertagande av dagvatten har justerats. Även användning för del av Amerika 1:1 som avses bli del av lokalgata har justerats. Användning gångväg, cykelväg och bestämmelse om plantering och skydd mot störning i form av buller utgår. Administrativ bestämmelse *a* kopplat till planavgift liksom markreservat för underjordiska ledningar utgår.

Till granskningshandlingen har det även gjorts kompletterande utredningar till förslaget.

Utredningar som har gjorts är:

- Miljöteknisk markundersökning, Väppeby, Håbo kommun, Bålsta (DGE Mark och Miljö AB, 2019-11-12)
- Miljöriskbedömning, del av Vreta-Bålsta grundvattenförekomst (Bjerking AB, 2019-11-05, rev. 2020-04-06)
- Hydrogeologisk utredning, del av Vreta-Bålsta grundvattenförekomst (Bjerking AB, 2020-06-18)
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning inom fastigheterna Väppeby 7:1 och Amerika 1:1, Bålsta, Håbo Kommun (PE Teknik och Arkitektur AB, 2021-02-23)
- PM Dagvatten, Entré Lillsjön, Bålsta (Sweco Sverige AB, 2021-03-31)
- Miljökonsekvensbeskrivning (MKB), (PE Teknik & Arkitektur AB, 2020-01-20, Rev: 2021-07-02, Rev: 2023-06-16)

Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Plan- och exploateringsavdelningen  
Mattias Hamilton, planarkitekt

## Sammanfattning av inkomna yttranden

Inkomna yttranden med synpunkter på planförslaget har sammanfattats och kommenterats nedan. Originaltexterna återfinns i sin helhet på Plan- och exploateringsavdelningen.

### 1. Länsstyrelsen

#### Synpunkter på detaljplanen

##### *Grundvatten*

Länsstyrelsen saknar i samrådsskedet dels en hydrologisk undersökning och dels en miljökonsekvensbeskrivning. Utifrån de underlag som kommit Länsstyrelsen tillhanda under samrådsprocessen saknas underlag för att bedöma områdets påverkan på grundvattnet. Det bör redovisas hur exploateringen kan påverka statusen och miljö kvalitetsnormen samt grundvattenförekomstens framtid som reservvattentäkt.

##### *Ytvatten*

Gällande ytvattenförekomsten Mälaren-Prästfjärden har kommunen gjort bedömningen, ”att nå MKN bedöms inte försämrats av planerad exploatering”. Kommunen bör vidare redogöra för vilken recipient som berörs av planområdet och dess miljö kvalitetsnormer samt hur det i planarbetet säkerställs att miljö kvalitetsnormer kan hållas.

##### *Potentiellt förorenade områden*

Den inventering enligt MIFO-metodiken som utfördes 2005 visar på att det kan finnas en omfattande föroreningsproblematik inom planområdet. Deponiverksamheten som bedrivits på platsen kan ha orsakat allvarliga föroreningar i både mark, grundvatten och även till ytvatten och sediment i våtmarken. Länsstyrelsens bedömning är att det krävs en fördjupad mark- och grundvattenundersökning där ett stort antal parametrar behöver analyseras, med anledning av att den stora bredden av föroreningstyper som förekommer i deponier.

Det är också lämpligt att planprojektet åtar sig att säkerställa att recipienten inte förorenas med PFAS från planområdet.

Vidare anser Länsstyrelsen att det är av stor vikt att en miljökonsekvensbeskrivning tas fram och beaktas innan det är möjligt att göra en slutgiltig bedömning av lämpligheten i planförslaget.

##### *Hälsa och säkerhet – risk för olyckor*

I samband med detaljplaneläggning av områden inom 150 meter från stråk där transport av farligt gods kan förekomma anser Länsstyrelsen att risker förknippade med farligt gods ska beaktas.

##### *Större vattensalamander*

Länsstyrelsen noterar att exploateringen av fastigheten Amerika 1:1 strider mot åtgärds- och skötselplanen och efterfrågar därför ett förtydligande av denna avvägning. I övrigt är Länsstyrelsen positiv till att området ska skötas för att gynna förekomsten av större vattensalamander.

Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Plan- och exploateringsavdelningen  
Mattias Hamilton, planarkitekt

### *Backsvalor*

Backsvalor är skyddade enligt 4 § artskyddsförordningen och rödlistad som nära hotad (NT). Eftersom den gamla tåkten i sin helhet utgör ett habitat för Backsvalor behöver kommunen inventera huruvida backsvalors bohål finns inom tåktområdet och hur planen i sådant fall kan komma att påverka dessa. Detta behöver även inkluderas i miljökonsekvensbeskrivningen.

Om en åtgärd genomförs på ett sådant sätt som säkerställer fortplantningsområden och viloområdets kontinuerliga funktion, både före, under och efter åtgärden krävs inte någon dispens från artskyddsförordningen för att genomföra åtgärden.

### *Sandmiljöer*

I sand- och grustäcker förekommer ofta ett flertal rödlistade insektsarter, däribland steklar. Dessa gynnas generellt av samma åtgärder som Backsvalor och kan därför inkluderas i utredning om Backsvalor.

### **Kommentar**

Kommunen noterar Länsstyrelsens synpunkter och har utvecklat planförslag, underlag och miljökonsekvensbeskrivning till granskning.

*Grundvatten.* I arbetet har en geohydrologisk undersökning gjorts. Den visar att grundvattentillgångarna är stora och möjligheter finns för att ta ut vatten ur grundvattnet. Förutsättningarna för att använda grundvattenförekomsten för uttag av dricksvatten bedöms dock påverkat av den utbredda industriverksamheten. I nuvarande planförslag finns i plankarta skyddsbestämmelser (m<sup>1</sup> och m<sup>2</sup>) som säkerställer att förorenat dagvatten och eventuella föroreningar från verksamheter inom planområdet inte tillåts infiltrera och förorena grundvattnet. Planbeskrivningen utvecklas gällande status och påverkan för MKN för grundvatten efter Länsstyrelsens synpunkter.

*Ytvatten.* Ytterligare utredningar har gjorts för dagvatten och ytvattnet. Skyddsbestämmelser (m<sup>1</sup>) säkerställer att förorenat dagvatten inom planområdet inte tillåts infiltrera. Dagvatten kommer att ledas till en befintlig dagvattendamm söder om planområdet. Denna beräknas kunna fördröja och rena dagvattnet innan det når recipienten Lillsjön. En rening och fördröjning av dagvatten kommer även att ske inom fastighetsmark enligt de rekommendationer som tas upp i dagvattenutredningen. Planbeskrivningen utvecklas gällande status och påverkan för MKN för ytvatten efter Länsstyrelsens synpunkter.

*Potentiellt förorenade områden.* Planområdet har justerats till granskning till att inte längre omfattade den gamla deponin. Ytterligare utredningar har dock utförts både för potentiella föroreningar av mark och grundvatten. Resultatet från dessa utredningar visar att det finns metallföroreningar vid den gamla deponin (provpunkter utanför planområdet) samt PFAS vid den gamla brandövningsplatsen (provpunkter utanför planområdet). Metallföroreningarna bedöms ha en liten exponering på allmänheten och området med PFAS ämnen är avgränsat och ligger under gränsvärdet för jämförda riktvärden. Då varken den tidigare deponin eller brandövningsplatsen ligger inom planområdet, bedöms planerad verksamhet inte påverka dessa områden och ev. vidare spridning av föroreningar från dessa. Planbeskrivning samt underlag uppdateras till granskning efter Länsstyrelsens synpunkter.

Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Plan- och exploateringsavdelningen  
Mattias Hamilton, planarkitekt

*Hälsa och säkerhet.* Planområdet och sedermera även planbeskrivningen har uppdaterats till granskning och föreslagen kvartersmark ligger i detta förslag längre än 150 m från stråket. Hur kommunen beaktande risker förknippade med farligt gods beskrivs i planbeskrivningen.

*Större vattensalamander.* Planområdet har uppdaterats till granskning och kärrområdet som Länsstyrelsen refererar till föreslås inte längre exploateras. Populationen bedöms inte påverkas av utbyggnad enligt nuvarande planförslag.

*Backsvalor.* En närmare beskrivning gjorts av arten efter Länsstyrelsens synpunkter. Häckningsplatsen för backsvalor ligger utanför planområdet och bedöms inte påverkas av planerad verksamhet.

*Sandmiljöer.* Kommunen noterar informationen.

## **2. Lantmäteriet**

### **Synpunkter på detaljplanen**

Lantmäteriet påpekar att det finns utlagt prickmark i plankartan men att planbestämmelse för prickmark saknas. Vidare upplyses om att endast u-område inte säkerställer ledningar. Vidare beskrivs hur reglering av markreservat kan göras för att underlätta genomförande samt funderingar kring administrativ bestämmelse, a.

### **Kommentar**

Kommunen noterar Lantmäteriets synpunkter och har utvecklat plankartan till granskning

Prickmark, u-område och administrativ bestämmelse, a utgår efter omarbetad plankarta och planområde i granskningsförslag.

## **3. Bygg- och miljöförvaltningen**

### **Synpunkter på detaljplanen**

Bygg- och miljönämnden delar förvaltningens uppfattning om att planen kan anses medföra betydande miljöpåverkan och anser att det är olyckligt att det inte upprättats MKB till samråd.

Nämnden ser positivt på att det planläggs för ytterligare verksamhetsmark. Planförslagets ambition att anpassa det nya området till det redan befintliga verksamhetsområdet i Draget bedöms också vara väl genomtänkt.

Bygg- och miljönämnden rekommenderar starkt att det som planbeskrivningen tas upp gällande utformning av byggnader etc. också anges som planbestämmelser i plankartan.

Bygg- och miljönämnden noterar att genomförandetiden föreslås till 15 år, vilket anses vara en för lång genomförandetid.

Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Plan- och exploateringsavdelningen  
Mattias Hamilton, planarkitekt

När det gäller radon konstateras i planbeskrivningen att planområdet markförhållanden är sådana att det är riskområde för höga radonhalter.

Formuleringen i bestämmelsen a upplevs oklar och svår att efterfölja. Nämnden reagerar även på termen dispositions-karta i planbeskrivningen vilket anses otydligt.

### **Kommentar**

Kommunen har tagit del av nämndens synpunkter. En rad förändringar har skett i plankarta och planbeskrivning till granskning.

Texten i planbeskrivningen gällande radon och dispositionskartan har reviderats. Bestämmelsen om planavgift (a) har tagits bort. I granskningshandlingen är genomförandetiden justerad till 10 år.

Ytterligare bestämmelser om utförande kommer inte att läggas till i plankarta till granskning. I detta fall bedöms planens framtida flexibilitet och beständighet väga tyngre än att säkerställa en viss utformning. Planbeskrivningen har uppdaterats gällande utformning.

## **4. E.ON**

### **Synpunkter på detaljplanen**

Inom planområdet finns en luftledning 20 kV som kan behöva flyttas med tanke på att ledningen passerar kvartsmark. Flytt/ombyggnation av ledningen bekostas av den som begär om inget annat föreskrivs i avtal eller lagstiftning.

Ett E-område avseende nätstation önskas inom planområdets nordliga del (ej inom naturmark).

### **Kommentar**

Kommunen har tagit del av yttrandet. Planområdet har till granskning reducerats och det område som omfattas av luftledningen ingår inte längre i denna detaljplan. Kommunen har sedan samråd diskuterat frågan om placering av E-område. Efter planens nya utformning har ett område lagts till i plankarta till granskning. Vad gäller flytt av ledningen så beskrivs detta i genomförandedelen av planbeskrivningen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Plan- och exploateringsavdelningen  
Mattias Hamilton, planarkitekt

## **5. Naturskyddsföreningen Håbo**

### **Synpunkter på detaljplanen**

Naturskyddsföreningen har noterat att kommunen i behovsbedömningen om betydande miljöpåverkan tagit ställning för ”Betydande miljöpåverkan” och att det då måste ha upprättats ett förslag till MKB som skulle ha varit bilagt samrådshandlingen. Man anser att en detaljplan med dessa förutsättningar och förslaget innehåll kräver en korrekt och välarbetad MKB vilket inte tycks ha tagits fram.

Föreningen noterar även att det inom planområdet finns en MIFO undersökt deponi och att delar av denna innehåller större vattensalamander som finns upptaget i både Artskyddsförordningen och i EU:s Art- & habitatdirektiv.

Man kräver en bättre redogörelse för konsekvenser för genomförande av de tillkommande industrifastigheterna. Genomförande förmodas kräva schaktning och detta bedöms kunna påverka känsligt djurliv och befintligt MIFO-område. Man föreslår även en rad möjliga planbestämmelser för att begränsa markens nyttjande och på så sätt minimera påverkan på deponin och vattensalamanderns habitat.

Naturskyddsföreningen vill göra kommunen uppmärksam på att NCC Ballast fick ett nytt/förlängt täktillstånd 2008 anser att det bör redovisas hur återställningsplanen för täkten påverkas av planen.

### **Kommentar**

Kommunen noterar Naturskyddsföreningen Håbos synpunkter och har utvecklat planförslag, underlag och även tagit fram miljöteknisk markundersökning för deponin samt miljökonsekvensbeskrivning (MKB) till granskning. Planområdet har till granskning minskat och kärrområdet med vattensalamandrar föreslås inte längre planläggas.

Kommunen är enig med föreningen om att MKB som huvudregel bör tas fram i ett tidigt skede av planprocessen. Kommunen vill dock understryka att den lagstiftade skyldigheten att ge tillfälle för synpunkter är först innan planen antas (MB 6 kap. 9§). Tillfället till synpunkter sker nu vid granskningen och kommunen hoppas att Naturskyddsföreningen är tillfreds med de analyser och konsekvensutredningar som presenteras i granskningsförslaget.

Slutbehandling för fastigheten Våppeby 7:265 (tidigare Våppeby 7:52) som ägs av KilenX har inte gjorts än. Under 2020 beslutades det att en efterbehandling inte behövde göras så länge detaljplanen är igång och dess syfte är att planlägga marken för verksamhetsmark.



Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Plan- och exploateringsavdelningen  
Mattias Hamilton, planarkitekt

## 6. Trafikverket

### Synpunkter på detaljplanen

#### *Riksintresse för kommunikationer*

Planområdet angränsar till E18 som är av riksintresse för kommunikationer och ska enligt 3 kap 8 § miljöbalken skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjande av anläggningen. Trafikverket anser att kommunen bör nämna och ta ställning till riksintresset under rubrik 3.2.2 Riksintressen då riksintresset kan anses påverka detaljplanen.

#### *Transporter av farligt gods*

I samband med detaljplaneläggning av områden inom 150 meter från stråk där transporter av farligt gods kan förekomma, anser Trafikverket att risker förknippade med farligt gods ska beaktas. Rekommenderade skyddsavstånd kopplat till önskad markanvändning finns redovisade ibland annat riskpolicyn Riskhantering i detaljplaneprocessen (Länsstyrelsen i Skåne, Stockholms och Västra Götalands län) och i vägledningen Farligt gods (Länsstyrelsen i Södermanlands län). Här framgår att om rekommenderade skyddsavstånd inte kan hållas, så bör en riskanalys tas fram för att klargöra vilka skyddsåtgärder som kan bli nödvändiga för att planerad markanvändning ska bedömas som lämplig utifrån risksynpunkt. Även i detta sammanhang bör beräknad trafik prognos år 2040 beaktas.

#### *Trafikutredning*

Kommunen arbetar för tillfället med planprogram för Dragelund som varit ute på samråd. Trafikverket påpekade bland annat i samrådet att en samlad trafikutredning behövs för området. Detaljplanen för Norra Draget med förmodade ökade trafikmängder bör ingå i den samlade trafikutredningens då den ansluter till Södra Bålstaleden och området för planprogrammet.

Trafikverket vill därmed påpeka vikten av den samlade trafikutredningen igen då konsekvensen av alla exploateringar i området blir en dålig trafiksituation.

### Kommentar

Planbeskrivningen är uppdaterad gällande riksintresset för kommunikationer. Bedömningen som kommunen gör är att området ligger på ett tillräckligt avstånd för att inte försvåra framkomligheten på vägen eller framtida utbyggnad.

För svar gällande risker kopplat till farligt gods vänligen se svar under rubrik 1.  
*Länsstyrelsen.*

Planprogram för Dragelund har redan godkänts och frågan anses därför inte längre vara aktuell.

Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Plan- och exploateringsavdelningen  
Mattias Hamilton, planarkitekt

## **7. Privatperson 1**

### **Synpunkter på detaljplanen**

Yttrande framhäver att ett stärkt lokalt näringsliv och fler arbetsplatser inom kommunen kan ge en positiv inverkan på de globala hållbarhetsmålen.

Man ställer sig kritisk till att ett så stor buffertzona (användning Naturområde i plankarta) ska krävas. Man ställer sig även frågande kring med vilken säkerhet man kan anta att förekomst av större vattensalamander verkligen finnas vid kärrområdet och även dess hotade artstatus.

Man anser att planläggning av verksamhetsmark skulle vara skonsammare för större vattensalamander än den tidigare grustäktverksamheten.

Vidare ställer sig yttrande emot planens begränsningar sett till exploatering i den norra delen av föreslaget verksamhetsområde, bland annat användningsområdets omfattning, byggnadshöjder samt begränsningar till följd av markreservat för allmännyttiga ledningar.

Yttrande föreslår även att anlägga en gångstig till det mindre kärret där större vattensalamander påträffats, från befintlig GC-väg. Vidare föreslås även att utveckla kollektivtrafiken i området då avståndet till närmsta busshållplats anses för långt.

Avslutningsvis ställer sig yttrande emot planförslaget i dess nuvarande form.

### **Kommentar**

Kommunen noterar yttrandet. Till granskning har planområdet reducerats och den norra delen utgår.

Kommunen håller med om att syftet med att skapa arbetsplatser i kommunen väger tungt och kommer att ge en positiv inverkan i området. Naturområdet liksom verksamhetsmarken i den norra delen utgår till granskningsförslag.

Detaljplanen har liknande reglering av byggrätter som övriga delar av industriområdet Draget. Planläggningen är en komplettering till den befintliga miljön och byggnadshöjd och byggnadsareal har därför liknande utformning som närliggande områden.

I dagsläget finns inte möjlighet att nå planområdet med kollektivtrafik. Vägen Dragrännan är tillräckligt bred för att trafikeras med buss. Det är dock Region Uppsala och inte kommunen som ansvarar för kollektivtrafiken i Håbo och det finns inga planer på framtida busslinjesträckningar till området.

Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Plan- och exploateringsavdelningen  
Mattias Hamilton, planarkitekt

Jytte Rüdiger  
T.f. Plan- och exploateringschef

Andreas Lagerström & Mattias Hamilton  
Planarkitekter



**HÅBO**  
KOMMUN

**UTÖKAT FÖRFARANDE**

**PBL 2010:900**

**DPL 440**

**GRANSKNINGSHANDLING**

## **Detaljplan för Väppeby 7:265 m.fl., Norra Draget**

**Håbo kommun, Uppsala län**



*Figur 1. Planområdet illustrerat med röd linje på flygfoto från 2022.*

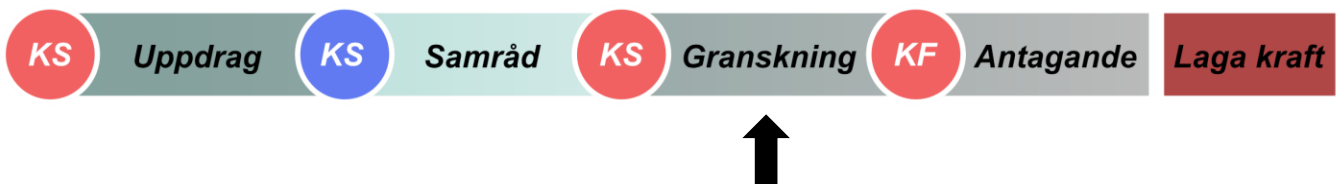
# PLANBESKRIVNING

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

Förslaget bearbetas sedan och ställs ut en gång till för granskning. Det är här i processen denna plan är nu. Under tiden för granskningen finns möjlighet att lämna synpunkter på det justerade planförslaget. De synpunkter som kommer in skriftligen 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 var ute på samråd under januari 2019. Detaljplanen har därefter reviderats och planområdet reducerat. Denna reviderade detaljplan går nu ut på granskning.



## Beslut om planläggning

Beslut om planuppdrag togs i kommunstyrelsen 2017-08-29 (§ 100). Eftersom beslutet togs efter den 2 maj 2011 handläggs detaljplanen enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) i dess lydelse från 2 januari 2015.

## Tidplan

Samråd	4:e kvartalet 2018
Granskning	2:e kvartalet 2024
Antagande	4:e kvartalet 2024

## Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning
- Miljökonsekvensbeskrivning (MKB), (PE Teknik & Arkitektur AB, 2020-01-20, rev. 2023-06-16)
- Samrådsredogörelse

## Utredningar

- Dagvattenutredning (Norconsult AB, 2019-02-25)
- MIFO fas 1 (Håbo kommun, 2005-08-10)
- Miljöteknisk markundersökning, Våppeby, Håbo kommun, Bålsta (DGE Mark och Miljö AB, 2019-11-12)
- Miljöriskbedömning, del av Vreta-Bålsta grundvattenförekomst (Bjerking AB, 2019-11-05, rev. 2020-04-06)
- Hydrogeologisk utredning, del av Vreta-Bålsta grundvattenförekomst (Bjerking AB, 2020-06-18)
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning inom fastigheterna Våppeby 7:1 och Amerika 1:1, Bålsta, Håbo Kommun (PE Teknik och Arkitektur AB, 2021-02-23)
- Utlåtande angående fastigheten Amerika och större vattensalamander (JM Natur, 2004-09-24)
- Åtgärds- och skötselplan 2005/2006, Större vattensalamander vid Draget, Håbo kommun. (JM Natur, 2005-08-22)
- PM Dagvatten, Entré Lillsjön, Bålsta (Sweco Sverige AB, 2021-03-31)
- Arkeologisk utredning steg 1 Nya Kalmarsand. Rapport 2011:34. Stiftelsen Kulturmiljövård

## Medverkande

Plankarta med bestämmelser, planbeskrivning samt illustrationsbilder har upprättats av planarkitekter på Håbo kommun. Genomförandedelen i planbeskrivningen har upprättats av Håbo kommun tillsammans med Torkel Öste Fastighetskonsulter AB. Planarbetet har skett i samarbete med andra förvaltningar och avdelningar inom Håbo kommun.

Andreas Lagerström & Mattias Hamilton,  
Planarkitekter, Håbo kommun

Jytte Rüdiger,  
Tf plan-och exploateringschef, Håbo kommun

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>1. INLEDNING</b> .....	<b>6</b>
1.1. Planens syfte och huvuddrag .....	6
1.2. Genomförandetid .....	6
<b>2. Tidigare ställningstagande</b> .....	<b>7</b>
2.1. Kommunens vision – Vårt framtida Håbo .....	7
2.2. Översiktsplan .....	7
2.3. Gällande detaljplaner .....	7
2.4. Kommunal beslut i övrigt .....	8
<b>3. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG</b> .....	<b>9</b>
3.1. Bakgrund .....	9
3.2. Förutsättningar .....	10
1.1.1. Planområde och angränsande områden .....	10
1.1.2. Riksintressen .....	11
1.1.3. Strandskydd .....	11
1.1.4. Fornlämningar .....	11
1.1.5. Natur .....	12
1.1.6. Naturvärden .....	12
1.1.7. Mark och geotekniska förhållande .....	12
1.1.8. Grundvatten .....	13
1.1.9. Dagvatten .....	13
1.1.10. Förorenad mark .....	15
3.3. Planförslag .....	16
1.2.1. Planbestämmelser i plankarta .....	16
1.2.1. Arbetsplatser, övrig bebyggelse .....	18
1.2.2. Placering och utformning .....	18
1.2.3. Stadsbild .....	18
1.2.4. Tillgänglighet .....	19
3.4. Gator och trafik .....	19
1.3.1. Gatustruktur .....	19
1.3.2. Trafikflöden och prognos .....	19
1.3.3. Kollektivtrafik .....	20
1.3.4. Angöring .....	20
1.3.5. Parkering .....	20
3.5. Tekniska frågor .....	20
1.3.6. Vatten- och avlopp .....	20
1.3.7. El-, tele- och datanät .....	21
1.3.8. Avfallshantering .....	21
3.6. Störningar, hälsa och säkerhet .....	21
1.3.9. Radon .....	21
1.3.10. Farligt gods .....	21
1.3.11. Buller och vibrationer .....	22
1.3.12. Luftkvalitet .....	22

1.3.13. Verksamheter .....	22
1.3.14. Barnkonventionen .....	22
1.3.15. Trygghet.....	22
<b>4. GENOMFÖRANDE .....</b>	<b>24</b>
3.7. <i>Organisatoriska åtgärder</i> .....	24
1.3.16. Planförfarande.....	24
1.3.17. Tidplan .....	24
1.3.18. Genomförandetid .....	24
1.3.19. Huvudmannaskap och ansvarsfördelning .....	24
3.8. <i>Avtal</i> .....	24
1.3.20. Planavtal .....	24
1.3.21. Exploateringsavtal .....	25
3.9. <i>Fastighetsrättsliga frågor</i> .....	25
1.3.22. Markägoförhållanden .....	25
1.3.23. Gemensamhetsanläggning .....	25
1.3.24. Rättigheter och arrende .....	25
1.3.25. Fastighetsbildning .....	27
<i>Ekonomiska frågor</i> .....	29
1.3.26. Kostnader fastighetsbildning .....	29
1.3.27. Anslutningsavgifter.....	29
1.3.28. Bygglovavgifter .....	29
<b>5. KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAG .....</b>	<b>30</b>
3.10. <i>Behovsbedömning</i> .....	30
3.11. <i>Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)/Ekologiska konsekvenser</i> .....	30
1.3.29. Fördjupade utredningar .....	31
3.12. <i>Ekonomiska konsekvenser</i> .....	31
3.13. <i>Sociala konsekvenser</i> .....	31



# 1. INLEDNING

En planbeskrivning ska redovisa planens syfte, dess innebörd, hur planen ska genomföras samt konsekvenserna av planens genomförande. Planbeskrivningen är till skillnad från plankartan inte juridiskt bindande.

Planbeskrivningen är uppdelad i fyra delar:

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

## 1.1. Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra en utvidgning av Dragets industriområde.

Inom tidigare icke planlagd mark möjliggörs för småindustri, kontor, och handel. På grund av lokala förutsättningar och avsikten att möjliggöra markanvändning som kan innebära hantering av miljöfarliga ämnen finns skyddsbestämmelser för att säkerställa en säker dagvattenhantering.

## 1.2. Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från och med den dag detaljplanen vinner laga kraft.

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

## 2. Tidigare ställningstagande

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

### 2.1. Kommunens vision – Vårt framtida Håbo

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

- Håbo - en aktiv part av Mälardalen.
- Mälarkommunen nära naturen.
- Bålsta – en levande småstad.
- I hållbara Håbo finns det goda livet.

Förslaget innebär planläggningen av verksamhetsmark vilket går i linje med framför allt den första inriktningen. Verksamhetsmark är eftertraktat i kommunen och Draget är ett strategiskt bra läge med god anslutning till både E18 och centrum. En utveckling av området skulle gynna näringsidkare och i förlängningen, näringslivet och potentiellt arbetsmarknaden i Håbo kommun.

### 2.2. Översiktsplan

I kommunens översiktsplan från 2022 pekas aktuellt område ut som del av utredningsområde för framtida mark- och vattenanvändning område. Grustaget vid Draget ska enligt översiktsplan utredas för att tydliggöra framtida behov och klargöra lämplig framtida markanvändning.

Planförslaget bedöms gå i linje med gällande översiktsplan. Att inom del av grustaget som angränsar till industriområdet möjliggöra för expansion bedöms som lämplig markanvändning. Värdefulla naturvärden bedöms ej påverkas negativt av etableringen. Genom skyddsbestämmelser säkerställs vattenkvalitet för grundvatten.

### 2.3. Gällande detaljplaner

Aktuellt markområde är inte tidigare planlagt men ansluter direkt till detaljplan för Dragets verksamhetsområde (DPL 325). Detaljplan 325 (lagakraft 2008) reglerar främst område för handel, småindustri och kontor i högst två plan (H, J<sub>1</sub>, K, II). Detaljplan 220 (lagakraft 1990) reglerar främst för småindustri, kontor och handel i högst två plan (J<sub>1</sub>, K, H, II) (figur 2).

Planförslaget ligger i huvudsak i linje med de befintliga detaljplanerna gällande utformning, höjd och storlek. En något högre höjd tillåts dock i denna detaljplan i jämförelse med gällande planer.



Figur 2. Kartan visar områdesgränsen befintliga detaljplanen 325 söder om planområdet samt övriga närliggande detaljplaner (gul linje). Aktuellt planområde är markerat med röd linje.

#### 2.4. Kommunala beslut i övrigt

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

### 3. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG

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

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

#### 3.1. Bakgrund

Skanska ansökte om planbesked för fastigheten Väppeby 7:52 2009, då utelämnades aktuellt område på grund av att NCC hade en täktslänt in på området. Kommunen ville avvakta täktillståndet som nu löpt ut innan en detaljplan skulle genomföras på fastigheten. Ansökan om planbesked inkom på nytt från Skanska 2017 och berörde då två markområden av fastigheten Väppeby 7:52. Positivt planbesked gavs för ett av markområdena (den del som nu planläggs).

Initialt under planarbetets början utvidgades planområdet till att omfatta även intilliggande fastigheter Väppeby 7:1, Amerika 1:1 samt del av Draget 1:1. Detta gjordes dels för att möjliggöra en vidare förlängning av verksamhetsmark och gata söder om fastigheten Amerika 1:1 och dels för att i detaljplan säkra nuvarande markanvändning (naturmark) för en del av fastigheten med höga naturvärden. Vid årsskiftet 2018/2019 togs detaljplanen ut på samråd med detta större planområde.

Efter samråd reducerades områdets utbredning för att inte längre omfatta stora delar av fastigheterna Väppeby 7:1 och Amerika 1:1. Det är inte längre kommunens vilja att möjliggöra för verksamhetsmark inom del av Väppeby 7:1 och Amerika 1:1, därmed anses också behovet av att säkra buffertzonen inom del av fastigheterna med höga naturvärden inte längre kvarstå. Del av fastigheten Väppeby 7:52 har under planprocessen avstyckats och bytt ägare. Den nya fastighetsbeteckningen som gavs vid ägarbytet är Väppeby 7:265 och det är också denna del som planläggs genom denna detaljplan.

Planområdet berör i aktuellt förslag fastigheter Väppeby 7:265 samt mindre delar av fastigheterna Amerika 1:1 och Draget 1:1. Planområdet ligger som en förlängning av Dragets verksamhetsområde mot nord/nordväst och omfattar cirka 33 000 kvm verksamhetsmark.

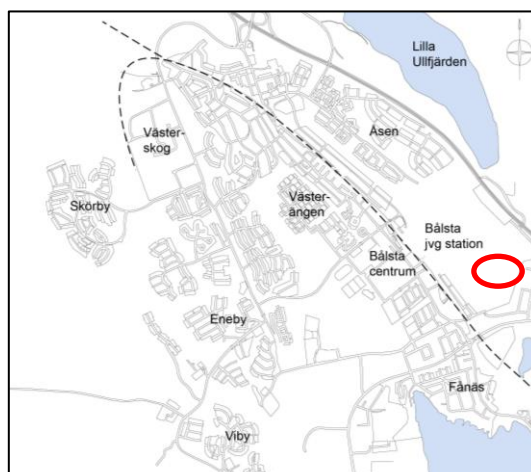


### 3.2. Förutsättningar

Planområdet är beläget öster om Bålsta centrum, mellan E18 och Bålstaåsen. Från planområdet är det cirka 1,2 km till Bålsta centrum (figur 3). Planområdet angränsar i öster till vägen Dragrännan. I söder gränsar området till befintligt verksamhetsområde samt i väster till skogsområdet och grusåsen Bålstaåsen. Ytan utgörs av delvis skogsområde och delvis öppen mark som tidigare varit en del av grustäkten.

#### 1.1.1. Planområde och angränsande områden

Aktuellt planområde omfattar som helhet en areal om ca 35 000 kvm uppdelat i två delområden. Större delar av planområdet avgränsas nordvästlig riktning av en slänt och före detta grustäkt och i sydöstlig riktning av befintlig detaljplan (DPL 325).



Figur 3. Planområdet med avstånd till Bålsta centrum.

En delsträcka av befintlig väg (Dragrännan) utgör planområdets andra del. Det andra delområdet angränsar kärr och skogsmark i sydväst. Naturmarken intill planområdet utgör en levnadsmiljö för den artskydda större vattensalamandern. Dragrännan löper i delområdet parallellt med E18 nordöst om planområdet.



Figur 4. Karta som visar planområdets avgränsning med rödmarkering på flygfoto 2022.

### **1.1.2. Riksintressen**

Riksintressen gäller geografiska områden som har utpekats därför att de innehåller nationellt viktiga värden och kvaliteter. Riksintressen kan både innefatta bevarande och exploatering.

En stor del av aktuellt planområdet ingår i utpekat område för riksintresse för friluftsliv (MB 4 kap 1–2 §).

Planområdet angränsar även till E18 som är av riksintresse för kommunikationer. Vägen skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjande av anläggningen (MB 3 kap 8 §).

*Planförslag:* Planområdet ligger geografiskt mellan befintligt verksamhetsområde och grustäkt och utgörs idag av bar mark utan någon betydande växtlighet. Intressen inom planområdet kopplat till riksintresset för friluftsliv bedöms vara mycket små. Planförslaget bedöms inte heller påverka omkringliggande områden negativt ur denna aspekt. Därav bedöms riksintresset inte påverkas negativt.

Riksintresset för kommunikationer bedöms inte påverkas negativt av förslaget. Den planlagda kvartersmarken ligger cirka 200 meter från E18 och bedöms inte göra ett hinder för vägens funktion. Att planlägga för gata och natur intill E18 gör i syfte att säkerställa befintlig markanvändning och bedöms inte riskera att innebära negativ påverkan.

### **1.1.3. Strandskydd**

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

*Planförslag:*

Aktuellt område berörs inte av strandskydd.

### **1.1.4. Fornlämningar**

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

I Riksantikvarieämbetets databas finns uppgifter om möjlig lämning utan antikvarisk bedömning inom planområdet (L1943:9688). Uppgiften från inventeringsbok från 1979 gör gällande att det troligen funnits ett gravfält på åsen.

I databasen finns även uppgifter om ett gränsmärke i form av ett femstensrör (L1943:9589). Gränsmarkeringen klassificeras som övrig kulturhistorisk lämning. Lämningen omnämns och bedöms i Arkeologisk utredning för Nya Kalmarsand (2011). Det konstateras att gränsmärket är förstört och borttaget och antikvarisk bedömning görs i utredningen att lämningen ska bedömas som förstörd.

*Planförslag:*

Med grustäktsverksamhet som pågått under lång tid bedöms det som osannolikt att eventuella fornlämningar ska finnas kvar på platsen. Skulle fornlämning påträffas under genomförande krävs tillstånd enligt 2 kap. kulturmiljölagen (1988:950).

#### **1.1.5. Natur**

Marken inom planområdet är öppen. Planområdet är generellt plant och avgränsas av kraftiga höjdskillnader i väster. Området har ingen vegetation utan utgörs av den tidigare täktverksamheten.

#### **1.1.6. Naturvärden**

Inga kända naturvärden finns inom planområdet. I närhet återfinns dock ett antal områden med klassade naturvärden. I direkt anslutning till den del av Dragrännan som planläggs inom fastigheterna Amerika 1:1 och Väppeby 7:1 finns ett kärr- och skogsområde med goda lokaler för och noterad förekomst av större vattensalamander. Arten större vattensalamander är fridlyst enligt Artskyddsförordningen (SFS 2007:845, ändrad 2022:928), enligt paragraf 4, 5 och är även listad i EU:s art- och habitatdirektiv, vilket innebär att Sverige har en skyldighet att säkerställa att arten har en gynnsam bevarandestatus. Kärrret är också upptagen i Håbo kommuns Naturvårdsplan från 2022 (objekt 29) och ges där klass II.

I det nedlagda grustaget inom fastigheten Väppeby 7:1 finns i branterna (utanför planområdet) förekomst av backsvalor. De grusiga branterna som uppstått är lämpliga som häckningskoloni för backsvalan. Ett flertal inventeringar har gjorts där boplatser påträffats.

#### *Planförslag:*

Planförslaget bedöms inte påverka några naturvärden negativt.

Större vattensalamanders habitat utanför planområdet bedöms inte påverkas negativt av planförslaget. Området ligger på tillräckligt avstånd från den del av planområdet som föreslås omvandlas till industrimark. För att säkerställa att spridning av skadliga ämnen från planområdet inte förkommer och påverkar närliggande områden och grundvatten, regleras avledning av dagvatten till anslutningspunkter i lokalgata (beskrivet på plankartan under "Skydd mot störningar").

Backsvalorna som har häckningsplats i området intill bedöms inte påverkas negativt av planförslaget. Området ligger på ett tillräckligt avstånd från planområdet med en höjdskillnad som avgränsar områdena.

#### **1.1.7. Mark och geotekniska förhållande**

Planområdet ligger i anslutning till Bålstaåsen. Aktuellt område har tidigare utgjorts av en grustäkt och sedan efterbearbetats i samråd med Håbo kommun. På grund av tidigare grusutvinning varierar marknivåerna kraftigt utanför området. I anslutning till Dragets gatunät är marken i nivåer på cirka 10 m.ö.h. och i nordväst går en slänt upp till drygt 20 m.ö.h. Planområdet är mestadels plant.

Bålstaåsen löper i nord-sydlig riktning och går över planområdet. Detta gör att större delar av området utgörs av isälvs sediment, det vill säga grovkornigt åsmaterial. I östra delen av planområdet finns även sand och lera som svallats ur åsen.

#### *Planförslag:*

Planförslaget avser att möjliggöra för verksamheter att nyttja den öppna ytan i södra delen. Det anses inte vara nödvändigt med några större ändringar av markhöjder för att möjliggöra bebyggelsen. Inga särskilda grundläggningsmetoder bedöms heller krävas kopplat till mark och geotekniska förhållanden.

#### **1.1.8. Grundvatten**

Planområdet ligger på en del av grundvattenmagasinet Vreta-Bålsta. Grundvattenmagasinet är en klassad vattenförekomst med tillhörande miljökvalitetsnormer (MKN). Detaljplaneområde ligger i sin helhet inom område, klassad av SGU, som av hög sårbarhet. Grundvattenmagasinet består av sand- och grusavlagringar och löper i nord-sydlig riktning. Konsekvensen av hög sårbarhet är att föroreningar som infiltrerar marken snabbt kan nå grundvattnet och påverka grundvattenkvaliteten. Beslutade miljökvalitetsnormer från 2017 fastställer att Vreta-Bålsta har en god kemisk och kvantitativ status.

Miljökvalitetsnormer fastställer att Vreta-Bålsta har en god kemisk och kvantitativ status. Inom planområdet finns även en grundvattendelare. I norra området leds grundvatten till stora Ullfjärden och i södra området leds grundvatten till Lillsjön och Prästfjärden.

Under 2019 och 2020 har företaget Bjerking utfört en hydrogeologisk utredning över området Draget. I rapporten konstateras att grundvattennivåerna följer Mälarens vattennivåer och att det finns goda möjligheter till att ta ut grundvatten i området. I rapporten ingår även en miljöriskbedömning för området. Det konstateras att grundvattentäkten är starkt påverkad av industriområdet och den mänskliga påverkan. Det konstateras i utredningen att det krävs stora resurser för att säkerställa området som grundvattentäkt, exempelvis skyddsföreskrifter för reglering/begränsning av kemikalier och bränsle för att minska risken för spill och utsläpp. Därutöver bedöms efterbehandling av förorenade områden, skyddsåtgärder längs med väg E18 samt en säker och god rening av dagvatten vara av stor vikt. (Bjerking, 2019).

#### *Planförslag:*

Planförslaget reglerar att dagvatten från kvartersmarken ska avledas till kommunens dagvattennät (**m<sub>1</sub>**). Detta gör att potentiell förorening inte ska infiltreras till grundvattnet. Större delar av Draget industriområde är kopplat på samma sätt mot en dagvattendamm söder om planområdet längs Södra Bålstaleden. Detta är ett viktigt steg i en långsiktig planering av hanteringen av grundvattenmagasinet.

Eftersom småindustrier är tillåtet på platsen är det även viktigt att användningen är reglerad för hantering av miljöfarliga ämnen. Genom skyddsbestämmelse (**m<sub>2</sub>**) regleras att ytor där dessa ämnen hanteras behöver vara hårdgjorda utformade så att en uppsamling kan göras vid eventuellt spill eller olycka. Med dessa regleringar säkerställs att miljöfarliga gifter inte kommer att nå grundvattnet eller recipienten.

Potentiellt förorenat dagvatten hindras från att infiltrera sårbar mark, och därmed nå grundvattnet, med hjälp av hårdgjorda ytor samt makadamdiken med tät botten. Genom planerade åtgärder bedöms planförslaget inte påverka miljökvalitetsnormerna för Vreta-Bålsta grundvattenmagasin negativt.

#### **1.1.9. Dagvatten**

Ytvattenrecipienten för planområdet är Lillsjön (beläget ca 700 meter söder om aktuellt område). Lillsjön avvattnar planområdet liksom stora delar av Dragets befintliga industri och handelsområde via dagvattenavledningar söderut. Lillsjön avvattnas i sin tur vidare till Kalmarviken och Prästfjärden i Mälaren. Det finns idag inga miljökvalitetsnormer (MKN) fastställda för Lillsjön, men det finns fastställda MKN för Prästfjärden. Prästfjärdens ekologiska status är god, medans den kemiska statusen ej uppnår god status. Detaljplanens norra delar avvattnas i dagsläget till det kärmarken i anslutning till



planområdet. Det som i plankartan föreslås regleras som kvartersmark ligger inom verksamhetsområde för dagvatten.

#### *Planförslag:*

Platsens förutsättningar som del av möjlig framtida dricksvattentäkt och markförhållanden med hög genomsläpplighet gör det särskilt viktigt att förorenat dagvatten hanteras inom planområdet. Genom skyddsbestämmelse ( $m^2$ ) regleras att ytor där potentiellt miljöfarliga ämnen hanteras är hårdgjorda så att en uppsamling kan göras vid eventuellt spill eller olycka. Hantering av förorenat dagvatten säkerställs i plankarta genom skyddsbestämmelse ( $m_1$ ) som innebär att smutsigt dagvatten ska ledas bort från området i täta system.

En dagvattenutredning är framtagen av företaget Norconsult AB (2019) som beskriver förutsättningarna för området och lämpliga åtgärder. Det beräknas att kvartersmarken som planläggs blir hårdgjord vilket därmed också innebär att dagvattennivåerna inom området kommer att öka efter genomförande. Om inga reningsåtgärder vidtas förväntas föroreningsmängder och halter av samtliga ämnen i dagvattnet öka efter exploatering jämfört med dagens nivåer. Dagvatten från trafikerade ytor föreslås samlas upp och avledas via täta makadamdiken i kombination med oljeavskiljare. Vid ett 100-årsregn kommer dagvatten från Dragrännan (vägområde) att avrinna norrut mot kärnmarken (Figur 8). Dagvattnet inom verksamhetsytan kommer, vid genomförd detaljplan och ett 100-årsregn, avvattnas söderut, till befintlig dagvattendamm vid Lillsjön.



*Figur 6. Planområdet markerat med vitstreckad linje. Föreslagna avrinningsvägar (röda pilar). Befintlig dagvattendamm vid Lillsjön markerad i rött.*

Sweco har utfört en utredning för att säkerställa att dammen kan fördröja och rena tillkommande dagvatten. (Sweco, 2021). Utredningen visade att den tillkommande volymen får plats i dammen och att föroreningsbelastning efter rening i Lillsjöns dagvattendamm bedöms öka marginellt.

Enligt föroreningsberäkningar kommer detaljplanens genomförande innebära att Håbo kommuns (2021) riktvärden för samtliga ämnen hålls. Föroreningsbelastningen efter rening i Lillsjöns dagvattendamm bedöms öka marginellt av det utökade området och halterna för bly, zink, kadmium och kvicksilver förväntas överskrida riktvärden enligt Håbo kommuns dagvattenpolicy. Halterna av dessa ämnen förväntas dock överskridas även innan påkoppling av planerade verksamhetsområden.

En aspekt som bör tas i beaktning är att man i föroreningsberäkningar från 2021 räknade på dåvarande planområde (större område och betydligt större yta för verksamhetsmark) samt dagvatten från en ytterligare detaljplan (DPL 426 Entré Lillsjön). Överskridna riktvärden efter rening i dammen är en kumulativ effekt, då dagvatten från flera verksamheter leds till Lillsjöns dagvattendamm och bidrar till föroreningssituationen. Påverkan på ytvatten av enbart planförslaget är därmed svårt att bedöma. Planområdets omfattning har dock minskat och kommunen arbetar efter mindre antal påkopplade fastigheter till dammen än när uträkningen gjordes. Detta sammantaget innebär sannolikt att beräknade föroreningsbelastningar är något högre än de faktiska föroreningarna om detaljplan genomförs.

Trots detta kan det inte uteslutas att recipienten Lillsjön påverkas negativt av planerad exploatering. Det går heller inte att utesluta att MKN för Prästfjärden påverkas negativt vid dagvattenrening i Lillsjöns dagvattendamm. Planförslaget innebär trots åtgärder sannolikt liten negativ påverkan.

Vid genomförande bör kvartersmark höjdsättas så att dagvatten kan ledas till de kommunala ledningarna. En fördröjning av dagvatten bör ske lokalt inom egen fastighet innan det släpps ut på det kommunala ledningsnätet.

#### **1.1.10. Förorenad mark**

Inga kända föroreningar finns inom planområdet.

Kärr- och skogsmarken som ligger utanför men precis intill den nordöstra delen av planområdet har tidigare använts som deponi och brandövningsplats. Inom ramen för detaljplanearbete har miljötekniska undersökningar utförts för att bedöma föroreningarnas omfattning. Området har EBH-riskklass 1, vilket innebär att det är mycket angeläget att området undersöks. Enligt en tidigare inventering från 2007 har även före detta Räddningsverket bränt avfall på den södra deponidelen när platsen användes för övningsområde. Under 2019 har provtagning av området genomförts (DGE mark och miljö). I utredningen gjordes provtagningar över det område som tidigare utpekats som deponi. Föroreningar hittades som överskrider generella värden för bly, barium och vanadin. Det hittas även föroreningar av preflorerande ämnen (PFAS) i grundvattnet. Under 2021 har företaget PE teknik och arkitektur utfört en kompletterande miljöteknisk markundersökning för att avgränsa föroreningarna och spridningen av ämnena. Utredningen hittar två områden som har värden vilka överskrider tillåten nivå för mindre känslig markanvändning (MKM). Provtagning har skett utanför det område som nu ingår inom planområdet.



Figur 5. Ungefärligt område som undersökts markerat i rött. Planområdesgräns markerat med vitstreckad linje.

#### Planförslag:

Det bedöms inte finnas något som utifrån genomförda utredningar talar för att mark inom planområdet är förorenat.

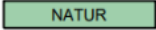
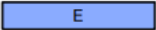
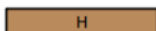

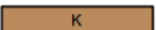





### 3.3. Planförslag

#### 1.2. 1 Planbestämmelser i plankarta

Följande bestämmelser gäller inom planområdet. Endast angiven användning är tillåten.

Användning av mark och vatten, Allmän plats			
Symbol i plankarta	Planbestämmelse	Lagstöd	Motiv
GATA	Lokalgata	4 kap. 5 § 1 st 2 p	Befäster nuvarande markanvändning och möjliggör anslutning av återvändsgata till Spjutvägen. Skapar funktionellt trafikflöde.
[GATA]	Lokalgata, börjar gälla 36 månader efter Laga kraft.	4 kap. 5 § 1 st 2 p	Börjar att gälla då nuvarande avtalstid för lägenhetsarrende löpt ut. Området ska ses som planlöst fram till 2027-01-01. Möjliggör för uppställning av fordon under avtalstid och regleras senare som lokalgata för att skapa ett funktionellt trafikflöde.



	Natur	4 kap. 5 § 1 st 2 p	Befäster nuvarande markanvändning då planområdesgräns förläggs vid fastighetsgräns mellan Amerika 1:1 och Draget 1:1
<i>Användning av mark och vatten, Kvartersmark</i>			
<b>Symbol</b>	<b>Planbestämmelse</b>	<b>Lagstöd</b>	<b>Motiv</b>
	Tekniska anläggningar	4 kap. 5 § 1 st 3 p	Möjliggör för exempelvis transformatorstation inom planområdet. Kan komma att krävas när nya verksamheter etableras
	Detaljhandel	4 kap. 5 § 1 st 3 p	Köp och försäljning av varor och tjänster. I linje med angränsande planers användning.
	Småindustri	4 kap. 5 § 1 st 3 p	Produktion, lager, partihandel och annan jämförlig verksamhet. Begränsad omfattning och omgivningspåverkan. I linje med angränsande planers användning.
	Kontor	4 kap. 5 § 1 st 3 p	kontor, tjänsteverksamhet och annan jämförlig verksamhet. I linje med angränsande planers användning.
<i>Egenskapsbestämmelse för kvartersmark</i>			
<b>Symbol i plankarta</b>	<b>Planbestämmelse</b>	<b>Lagstöd</b>	<b>Motiv</b>
	<i>Bebyggandets omfattning</i>		
	Högsta byggnadshöjd i meter över markplan	4 kap. 11 § 1 st 1 p	I stort i linje med angränsande planer. Något högre höjd möjliggör för lager.
	Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsare är 50 %	4 kap. 11 § 1 st 1 p	Begränsning av utnyttjandegrad görs i syfte att säkerställa yta för parkering, dagvattenhantering etc
	<i>Placering</i>		
	Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns mot gata	4 kap. 16 § 1 st 1 p	Placeringsbestämmelse görs i syfte underlätta bygglovsprocess
	<i>Skydd mot störningar</i>		
	Förorenat dagvatten får ej infiltreras. Dagvatten ska ledas via täta system till den lokala dagvattenhanteringen	4 kap. 12 § 1 st 2 p	Bestämmelse görs i syfte att säkerställa att grundvatten och ytvatten ej förorenas.
	Ytor där brandfarliga vätskor och kemikalier hanteras ska vara hårdgjorda och utformas på ett	4 kap. 12 § 1 st 2 p	Bestämmelse görs i syfte att säkerställa att grundvatten och ytvatten ej förorenas.

	sådant sätt att spill och läckage kan insamlas och omhändertas		
	<i>Utförande</i>		
<b>b<sub>1</sub></b>	Källare får inte finnas	4 kap. 16 § 1 st 1 p	Planområdet ingår i ett högriskområde för radon. Det anses därför inte vara lämpligt att ha källare inom området.
<i>Administrativa bestämmelser</i>			
<b>Symbol i plankarta</b>	<b>Planbestämmelse</b>	<b>Lagstöd</b>	<b>Motiv</b>
	<i>Genomförandetid</i>		
	Genomförandetid är 10 år	4 kap. 21 §	Detaljplanen är hyfsat flexibel i sin användning. Förändrade förutsättningar innebär dock ofta behov att ändra även väl genomarbetade planer. Genomförandetiden är därav 10 år.

### 1.2.1. Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Närliggande områden innehåller verksamheter av olika slag. Inom befintligt verksamhetsområde finns kommersiell service som är att betrakta som externetablering inom Bålsta tätort. Söder om vägen Södra Bålstaleden ligger dagligvaruhandel och en bygghandel.

#### *Planförslag:*

Detaljplanen möjliggör att fastigheter kan styckas av och bebyggas för ändamålen detaljhandel, småindustri och kontor (**HJ<sub>1</sub>K**). Föreslagen markanvändning innebär viss flexibilitet i form av typ av verksamhet för framtida företagsetablering. Fastigheterna kan avstyckas till mindre ytor för småföretag eller mer omfattande för större anläggningar.

En utveckling av verksamhetsmarken i området skulle gynna näringsidkare och i förlängningen näringslivet i Håbo kommun. Eftersom en stor del av kommuninvånarna idag pendlar till grannkommunerna ser kommunen positivt på att skapa fler arbetsplatser inom kommungränsen.

### 1.2.2. Placering och utformning

Befintlig bebyggelse i området Draget är som högst två våningar och uppförd i tegel, plåt och puts. Färgskalan varierar.

#### *Planförslag:*

För att skapa en sammanhållen bebyggelse tillämpas liknande bestämmelser som reglerar placering och utformning som i angränsande detaljplaner. Planen medger en exploateringsgrad om 50% i byggnadsarea av fastighetsytan (**e<sub>50</sub>**), och högsta byggnadshöjd till 12 meter. Byggnader ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns mot gata (**p<sub>1</sub>**). Bestämmelse om utförande säkerställer att källare inte får inredas (**b<sup>1</sup>**).

### 1.2.3. Stadsbild

Det befintliga småindustri- och handelsområdet, E18 samt grustäkten omger planområdet.

*Planförslag:*

Utveckling i linje med plan bedöms inte påverka stadsbilden nämnvärt.

#### **1.2.4. Tillgänglighet**

Dragets industriområde nås lättast från Södra Bålstaleden och där Dragetrondellen är huvudinfart till området Draget. Längs Södra Bålstaleden och Dragrännan finns det en gång- och cykelbana. Gång- och cykelvägar i Dragets industriområde begränsas dock till gatan Dragrännan.

*Planförslag:*

Detaljplanen föreslår ingen förändring sett ur tillgänglighetssynpunkt. Området har goda möjligheter att anslutas till det befintliga gatunätet.

Förutsättningar bedöms finnas för ny bebyggelse att uppfylla kraven på tillgänglighet.

### **3.4. Gator och trafik**

#### **1.3.1. Gatustruktur**

Planområdet ansluter till Spjutvägen i söder och till en del av Dragrännan i öst. Spjutvägen är en industrigata som går genom västra delen av Dragets industriområde. Gatan har en gatubredd om 10–12 meter och saknar trottoar. Söder om fastigheten Amerika 1:1 går det in en återvändsgata från Dragrännan som angör fastigheten Bista 3:47.

Via Dragrännan nås i sydlig riktning Södra Bålstaleden. Via Södra Bålstaleden nås Bålsta centrum i väst samt E18 i öst. Vid Dragrännan finns separat gång- och cykelväg längs med Industriområdet.

*Planförslag:*

Planförslaget föreslår att den återvändsgata som ansluter till planområdet förlängs söderut till Spjutvägen. Den föreslagna förlängningen är inritad som GATA i plankartan. Anledningen till att skapa ytterligare en anslutning från Dragrännan till Spjutvägen är för att skapa ett funktionellt trafikflöde i området och underlätta framtida drift av vägen in i området.

Plankartan inkluderar även Dragrännans befintliga sträckning norrut fram till viadukten under E18 (GATA). Denna koppling görs för att möjliggöra lämpligt utrymme för gatan. Planförslaget föreslår ingen förändring i gatumiljön jämfört med befintlig detaljplan (325). Användningsområdet möjliggör för framtida separat gång- och cykelväg samt plantering

#### **1.3.2. Trafikflöden och prognos**

Det finns idag ingen trafikmätning för Dragrännan. Enligt trafikmätningar genomförda år 2022 av låg antalet fordonsrörelser längs Södra Bålstaleden på cirka 11 500 fordon på vardagar och cirka 7500 fordon på helgen. Skyltad hastighet är 50km/h.

*Planförslag:*

Planförslaget förväntas öka trafiken något i området. Trafikmängden kommer till stor del bero på vilken typ av verksamheter som etableras på platsen. I förhållande till befintlig trafikmängd bedöms dock inte planförslaget leda till någon större ökning i trafikmängd. Södra Bålstaleden avlastar all trafik mellan södra Bålsta och E18 vilket gör att den blir kraftigt belastad.

### **1.3.3. Kollektivtrafik**

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

*Planförslag:*

Planförslaget bedöms inte påverka kollektivtrafiken nämnvärt.

### **1.3.4. Angöring**

Infart till området sker idag antingen via vägen Dragrännan eller via Spjutvägen. I dagsläget angränsar det område som föreslås planläggas för kvartersmark direkt till befintlig lokalgata (Spjutvägen).

Vägområdena är någorlunda breda och har en god tillgänglighet för större fordon. I dagsläget används både Dragrännan och Spjutvägen för varumottagning.

*Planförslag:*

Planområdet kommer fortsatt att angöras från Spjutvägen samt eventuellt via förlängning av den del av Dragrännan som går in mot planområdet. Om mindre fastigheter bildas kan servitut över annans fastighet vara lämpligt. Lämplig angöring skall kunna påvisas vid fastighetsbildning.

Bedömning görs att räddningstjänstens tid inte kommer att förlängas med förslaget.

### **1.3.5. Parkering**

Inom planområdet saknas idag ordnade parkeringsmöjligheter.

*Planförslag:*

Yta för parkering säkras inom kvartersmark i plankarta genom bestämmelse om exploateringsgrad (e<sub>50</sub>).

Parkering regleras inte närmare i planförslaget men ska redovisas vid bygglovsprövning.

## **3.5. Tekniska frågor**

### **1.3.6. Vatten- och avlopp**

Det som i plankartan föreslås regleras som kvartersmark ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. Va-ledningar finns dragna via de kommunala vägarna Dragrännan och Spjutvägen.

*Planförslag:*

I den nya sträckningen av kommunal gata som går från insticksvägen till Spjutvägen kommer det att anläggas spillvattenledningar och dagvattenledningar.

Befintliga ledningar beräknas klara av tillkommande bebyggelse (detta är förutsatt att inte en ovanligt vattenkrävande verksamhet etablerar sig). Anslutningspunkter kommer att upprättas i samråd med kommunens VA-avdelning.

### **1.3.7. El-, tele- och datanät**

Det går idag en teleledning längs med Dragrännan. En transformatorstation finns söder om planområdet längs Hornvägen.

*Planförslag:*

Inom planområdet finns plats för tekniska anläggningar (E) vid vägen som ska anläggas mellan Spjutvägen och Dragrännan. Detta område kan användas för transformatorstationer.

### **1.3.8. Avfallshantering**

Håbo kommun strävar ständigt efter en 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:*

Tekniska krav och anvisningar som reglerar avfallshanteringen ska följas vid genomförande.

## **3.6. Störningar, hälsa och säkerhet**

### **1.3.9. Radon**

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

*Planförslag:*

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

### **1.3.10. Farligt gods**

Väster om planområdet ligger vägen E18 vilken är en transportled för farligt gods. Vägen ligger som närmast ca 200 meter från planerad bebyggelsen. Mellan planområdet och E18 ligger ett område med tätbevuxen löv- och barrskog samt befintlig väg. I Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods (Länsstyrelsen Stockholm 2016) presenteras rekommenderade skyddsavstånd mellan transportled och bebyggelse. Inom 150 meter från transportled bör risker beaktas. Inom 40 m från transportled är det normalt lämpligt att planera för verksamheter och kontor enligt Länsstyrelsens rekommendationer.

*Planförslag:*

I nuvarande planförslag ligger kvartersmark längre bort än 150 m från transportled för farligt gods. Särskilda skyddsåtgärder bedöms därför inte krävas.



### **1.3.11. Buller och vibrationer**

I planförslag föreslås mindre bullerkänslig markanvändning i anslutning till befinligt verksamhetsområde. Närmsta stora bullerkällan är E18 som passerar cirka 200 meter från föreslagna verksamhetsfastighet(er) inom planområdet.

#### *Planförslag:*

Ingen bullerutredning har gjorts i detaljplanen då det bedöms att kvartersmarken inte påverkas nämnvärt av buller från E 18 sett till vilken markanvändning som föreslås.

### **1.3.12. Luftkvalitet**

Det finns i dagsläget ingen mätning över hur luftkvaliteten är i området. Då området är öppet och obebyggt i dagsläget bedöms luftkvaliteten vara bra.

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

### **1.3.13. Verksamheter**

Alla som bedriver en verksamhet ska utföra de skyddsåtgärder och vidta de försiktighetsmått som behövs för att förebygga, hindra eller motverka att verksamheten eller åtgärden medför skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljö. I och med åsens grovkorniga material är spridningsförutsättningarna inom planområdet mycket stora och föroreningar kan lätt spridas.

#### *Planförslag:*

Detaljplanen möjliggör för småindustri. Småindustri är industri som kan innebära en del störningar såsom utsläpp, lukt och buller. För att minimera risken för att föroreningar sprids till grundvatten, Lillsjön och marken i övrigt ska nedanstående hantering av brandfarliga vätskor och kemikalier följas (**m<sub>2</sub>**). 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.

### **1.3.14. Barnkonventionen**

Barn och ungas perspektiv ska vara en naturlig del i samhällsbyggandet och barn ska ges möjlighet till inflytande i planeringen av den fysiska miljön. Hur inflytandet görs möjligt varierar beroende av markområde och tänkt innehåll i planen, där barnperspektivet ibland bör få särskilt fokus.

#### *Planförslag:*

Utveckling i linje med planförslaget innebär att mark i anslutning till ett icke-aktivt grustag utvecklas och att Dragets industriområde expanderar. Området bedöms vara av mindre vikt för barn och ungas intressen.

### **1.3.15. Trygghet**

De faktorer som främst bedöms påverka tryggheten i området är trafiken på Dragrännan och Spjutvägen.

#### *Planförslag:*

Förslaget möjliggör för fler verksamheter och med detta även fler rörelser till och från området. Utformning på gata, angöring och parkering inom planområdet ska göras säkra och tillgängliga.



## 4. GENOMFÖRANDE

### 3.7. Organisatoriska åtgärder

Planbeskrivningens redovisning av hur planen är avsedd att genomföras och ska bland annat innehålla de ekonomiska, tekniska och organisatoriska åtgärder som måste till för att genomföra detaljplanen på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. En planbeskrivning har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan.

I detta avsnitt förtydligas detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt. Det handlar bl.a. om ansvarsfördelningen mellan kommun och exploatör samt övriga inblandade i detaljplanens genomförande. Det ska även framgå om kommunen avser att ingå i exploateringsavtal eller genomföra markanvisningar.

#### 1.3.16. Planförfarande

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

#### 1.3.17. Tidplan

Tidplanen är preliminär.

Samråd 4:e kvartalet 2018

Granskning 2:e kvartalet 2024

Antagande 4:e kvartalet 2024

#### 1.3.18. Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är **10 år** från och med den dag detaljplanen vinner laga kraft. Genomförandetiden är den tid inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Som huvudregel får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under denna tid. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ersätts, ändras eller upphävs.

#### 1.3.19. Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Inom kvarteretsmark är det exploatören/fastighetsägaren som ansvarar för anläggnings- och byggnadsarbeten. E-on ansvarar för utbyggnad av elnät och eventuell fjärrvärme. Övriga nätägare (bredband, tele) ansvarar för utbyggnad av sina ledningar inom planområdet.

Huvudmannaskap för allmän plats inom planområdet är kommunalt. Detaljplanen ansluter till område med allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. För vatten- och avloppsledningar ansvarar kommunen fram till anslutningspunkt.

### 3.8. Avtal

#### 1.3.20. Planavtal

Kommunen har tecknat planavtal med fastighetsägaren för Väppeby 7:265. Därav kommer kommunen inte ta ut någon planavgift i samband med bygglov.

### 1.3.21. Exploateringsavtal

Exploateringsavtal med ägarna av 7:265 avses att upprättas. Exploateringsavtalen ska bland annat reglera:

- Tidplan för utbyggnad av området
- Marköverlåtelse
- Finansiering av lantmäteriförrättningar
- Erläggande av avgifter
- Eventuell flytt av ledningar

## 3.9. Fastighetsrättsliga frågor

### 1.3.22. Markägoförhållanden

Berörda fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen, se bilaga. Nedan redovisas fastigheterna inom planområdet och nuvarande ägare.

Fastigheter	Ägare
Väppeby 7:265	Kilenx 213 Ab
Väppeby 7:1	Privatägd
Amerika 1:1	Håbo kommun
Draget 1:1	Håbo härads Allmänning
Håbo allmänning s:4	Håbo härads Allmänning

### 1.3.23. Gemensamhetsanläggning

Om planområdet delas i flera fastigheter ansvarar fastighetsägarna själva för utbyggnad och underhåll av all gemensam infrastruktur såsom gemensamma parkeringsytor, dagvattenlösningar, va-ledningar och utfartsvägar inom kvartersmark. För dessa gemensamma nyttigheter kan en eller flera gemensamhetsanläggningar bildas. Det är de blivande fastighetsägarnas ansvar att hos Lantmäteriet ansöka om bildande av gemensamhetsanläggning.

### 1.3.24. Rättigheter och arrende

Berörda rättigheter inom och utom planområdet redovisas i fastighetsförteckningen. Nedan beskrivs rättigheterna och vilken eventuell påverkan som detaljplanen medför.

#### **Befintliga rättigheter**

Inom planområdet finns ett avtalsservitut:

- Vägslänt, akt 2016-00290296:1.  
Avtalsservitutet ger Håbo kommun rätt att ha en vägslänt inom fastigheten Väppeby 7:265. Detta servitut ska ses som tillfälligt baserat på dagens förutsättningar och ska upphöra att gälla då marknivån inom Väppeby 7:265 är i en nivå att vägslänt inte längre är nödvändig. Kommunen reglerar inte markhöjd för kvartermark inom detaljplan, då ytterligare utredning och projektering krävs för planerad gata mellan Dragrännan och Spjutvägen (i plankarta utmärkt med användning *GATA*). Håbo kommun ansvarar för att servitutet upphävs vid detaljplanens genomförande.

Inom anslutning till planområdet finns fyra avtalsservitut:

- Servitut för väg, akt 0305-2020/6.  
Avtalsservitutet ger fastighetsägaren till Väppeby 7:261 rätt att använda väg för utfart över fastigheten Väppeby 7:1(utanför planområdet). Rättigheten bedöms inte påverkas av detaljplanen.
- Vattenledning som är olokaliserad, till förmån för Yttergrans-Valla 1:63 och belastar Bista 15:1, akt 03-IM1-70/1305.1.  
Båda fastigheterna (som ligger utanför planområdet) ägs idag av Håbo kommun och fastigheten Bista 15:1 är en gatufastighet. Rättigheten bedöms inte påverkas av detaljplanen.
- Ledning, till förmån för Österåker Smedby 14:7 och belastar Väppeby 7:1 (utanför planområdet), akt 0365IM-11/6780.1.  
Avtalsservitutet ger E-on, som ägare till Smedby 1:47 i Österåkers kommun, rätt att anlägga och för all framtid bibehålla elektrisk starkströmsledning med tillhörande anordningar. Ledningen är idag luftburen. Området ligger utanför planområdet och detaljplanens genomförande bedöms inte påverka rättigheten.
- Kraftledning, till förmån för Österåker Smedby 14:7 och belastar Väppeby 7:1(utanför planområdet), akt 0365IM-13/12531.1.  
Avtalsservitutet ger E-on, som ägare till Smedby 14:7 i Österåkers kommun, rätt att anlägga och för all framtid bibehålla elektrisk starkströmsledning med tillhörande anordningar. Kabeln som avtalet gäller är skrotad och avtalet ska avslutas av E-on. Rättigheten bedöms inte påverkas av detaljplanen

### ***Befintligt arrende***

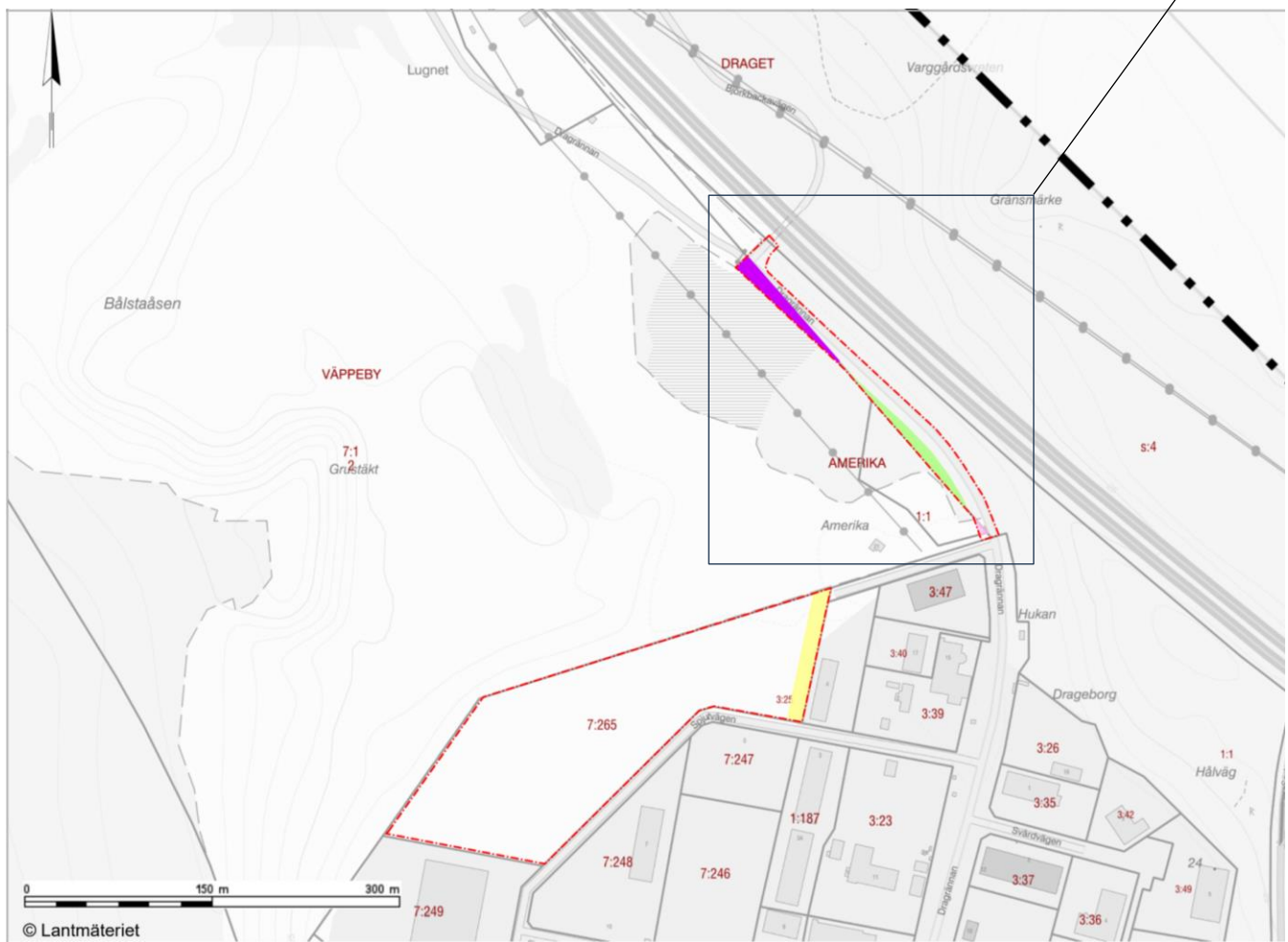
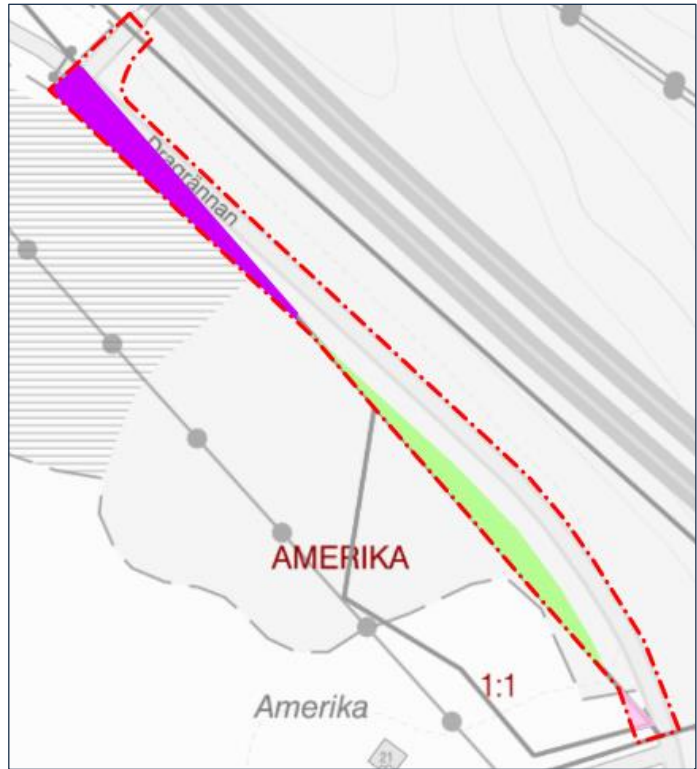
Inom Amerika 1:1 finns ett lägenhetsarrende som får användas för uppställning av fordon. Arrendator är ME Fastighet AB (bolaget hette Visionsbolaget S 2242 AB då avtalet tecknades). Området är ca 2 800 kvm. Arrendetiden är 10 år, från och med 2017-01-01 till och med 2026-12-31. Uppsägning ska ske skriftligen senast sex månader innan aktuell tidsperiods utgång. Uppsägningstiden för avtalet är sex månader. Lägenhetsarrendet avses omförhandlas i samband med aktuell tidsperiods utgång för att inte längre omfatta den del som av fastigheten Amerika 1:1 som planläggs som allmän platsmark.

### 1.3.25. Fastighetsbildning

Den mark som i detaljplanen är utlagd som allmän platsmark, gata och natur, ska Håbo kommun förvärva. Kommunen avser att teckna överenskommelse om fastighetsreglering med fastighetsägarna. Marken kommer överföras till en kommunal gatufastighet i området, se figur 9 nedan.

Planförslaget reglerar i övrigt inte kommande fastighetsindelning. Fastigheterna Väppeby 7:265 kan delas i flera fastigheter. Lämplighetsprövning av de blivande verksamhetsfastigheterna görs i samband med lantmäteriförrättning. Vid en uppdelning av området kommer VA-ledningar att vara gemensamma fram till kommunens anslutningspunkt.

Fastighet som avstår mark	Ändamål	Åtgärd	Antal m <sup>2</sup> (ca)	Kartmarkering
Draget 1:1	Allmän platsmark (Gata)	Mark överförs till Bista 15:1.	3700	Ljusgrön
Draget 1:1	Allmän platsmark (Natur)	Mark överförs till Bista 15:1	900	Orange
Väppeby 7:1	Allmän platsmark (Gata)	Mark överförs till Bista 15:1	700	Lila
Väppeby 7:265	Allmän platsmark (Gata)	Mark överförs till Bista 15:1	1200	Gul
Amerika 1:1	Allmän platsmark (Gata)	Mark överförs till Bista 15:1	35	Rosa



Figur 6. Planområdesgräns respektive användningsgräns markerat



## **Ekonomiska frågor**

### **1.3.26. Kostnader fastighetsbildning**

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

### **1.3.27. Anslutningsavgifter**

Anslutningsavgifter erläggs enligt respektive ledningsägars gällande taxa.

### **1.3.28. Bygglovavgifter**

Avgift för bygglov tas ut enligt gällande taxa vid bygglovsprövning.

Bygglov på fastigheter som inte omfattas av planavtalet får inte ges förrän planavgift tagits ut. Avgiften tas ut enligt en fastställd taxa. Taxan är beroende av bygglovets storlek.

## 5. KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAG

### 3.10. Behovsbedömning

En behovsbedömning syftar till att tidigt i processen bedöma om det finns behov av att parallellt med detaljplan ta fram en MKB. Bedömningen som gjorts av kommunen är att planen kan leda till betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen Uppsala län delar kommunens bedömning enligt yttrande om samråd om behovsbedömning (2018-05-07).

### 3.11. Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)/Ekologiska konsekvenser

Parallellt med detaljplanearbetet har en MKB tagits fram. I MKB:n bedöms miljökonsekvenser av planen genomförande. MKB:n utgår ifrån kommunens behovsbedömning och de miljöaspekter som vid tillfället (då planområdet var större) ansågs särskilt relevanta att belysa, dessa var markföroreningar, grund- och ytvatten, fornlämningar samt naturvärden och artskydd. Utredningen har utförts av PE teknik och arkitektur (2023) och har uppdaterats efter det förändrade planområdet.

#### *Planförslag:*

Den samlade bedömningen är att detaljplanen Norra draget på given lokalisering kan genomföras med små negativa miljökonsekvenser.

Genomförandet av detaljplanen innebär ökade dagvattenflöden genom den tillkommande verksamhetsmarken. Det kan utifrån utförda utredningar inte uteslutas att recipienten Lillsjön påverkas negativt av planerad exploatering. Dock bör det noteras att överskridna riktvärden efter rening i dammen är en kumulativ effekt då dagvatten från flera verksamheter leds till Lillsjöns dagvattendamm och bidrar på så sätt tillsammans till föroreningssituationen. Antagande av detaljplanen bedöms leda till små negativa konsekvenser på vattenmiljön (yt- och grundvatten) jämfört med nollalternativet.

Inga kulturmiljövärden finns kvar inom planområdet. Antagande av detaljplanen bedöms leda till försumbara konsekvenser på kulturmiljön jämfört med nollalternativet.

Inga påtagliga förändringar för naturmiljön kommer att ske då ett område för tidigare täktverksamhet tas i anspråk för verksamhetsmark och inga skyddsvärda naturmiljöer i närområdet såsom kärret, häckningsplatsen, Lillsjön och Ullfjärden bedöms påverkas negativt. Inte heller de skyddade arter (större vattensalamander och backsvala) som återfinns i närhet till planområdet kommer att påverkas av planförslaget. Antagande av detaljplanen bedöms leda till försumbara konsekvenser på naturmiljön jämfört med nollalternativet.

Såväl nationella som lokala relevanta miljömål bedöms kunna uppfyllas vid byggnation enligt planförslaget. Detaljplanen utgör en del av det befintliga större verksamhetsområdet för handel och småindustri i Draget. Det innebär att effekterna av planerad verksamhet på given lokalisering är kända. Med en samlad företagspark skapas även möjlighet för effektivisering och optimering av verksamheterna, gällande dess avfall, uppvärmning, energi- och resursanvändning samt områdesanpassad dagvattenhantering.

### **1.3.29. Fördjupade utredningar**

#### *Hydrogeologisk utredning inför byggnationer*

Eftersom grundvattennivåerna är nära markytan inom detaljplaneområdet bör det utföras en hydrogeologisk utredning så att grundläggning, anläggningar och dränering samt eventuellt behov av länshållning under byggtiden kan hanteras på ett miljösäkert sätt utan risk för negativ omgivningspåverkan. Det behöver säkerställas att exploateringen med valda tekniska lösningar inte medför permanent grundvattensänkning som påverkar omgivningen negativt eller ohållbar omfattning av permanent dränvattenpumpning eller bortledning av dränvatten från planområdet.

#### *Föroreningar i yt- och grundvatten*

Miljöavdelningen anser att fortsatt utredning av PFAS-förekomst i grund- och ytvatten är av stort intresse. Utifrån nuvarande kunskapsunderlag anses dock frågor om potentiellt framtida dricksvattenuttag i åsen och bättre kartläggning av eventuell PFAS-förekomst i våtmarken kunna hanteras i separata tillsynsärenden (Håbo kommun, 2021b). Utförda studier tyder på att föroreningen sprids med grundvattnet i en nordvästlig riktning från källan (vilken tros vara brandövningsplatsen). Inget grundvatten har analyserats söder eller öster om planområdet. Eventuell spridning av PFAS söderut och österut är därför okänt och bör vidare kartläggas. Denna kartläggning görs dock utanför ramarna för detaljplaneprojektet

### **3.12. Ekonomiska konsekvenser**

Detaljplanen innebär en utveckling av Draget vilket har förutsättningar att gynna näringslivet i kommunen. Detaljplanen innebär sannolikt mindre positiv konsekvens ur ekonomiskt perspektiv.

### **3.13. Sociala konsekvenser**

Detaljplanen möjliggör för fler arbetsplatser inom kommunen vilket kan minska den totala nettojobbresutpendlingen. Påverkan är dock begränsad och detaljplanen innebär inga större konsekvenser ur socialt perspektiv.

Andreas Lagerström & Mattias Hamilton,  
Planarkitekter, Håbo kommun

Jytte Rüdiger,  
Samhällsbyggnadschef, Håbo kommun



# MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING (MKB) för Detaljplan Väppeby 7:265 m.fl. (Norra Draget) Håbo kommun, Uppsala län



Håbo kommun, Kommunstyrelsens förvaltning, Plan- och Exploateringsavdelningen

2023-06-16

PE Teknik & Arkitektur AB

MKB STATUS SAMRÅDSHANDLING

## Projektorganisation

### Beställare

Håbo kommun:

Beställarens representant                      Andreas Lagerström

### Konsulter

PE Teknik & Arkitektur AB:

Uppdragsledning                                      Lisa Sjöholm

Kvalitetsgranskning                                  Anders Attelind

Handläggning                                          Lisa Sjöholm

Handläggning                                          Hanna Mellgren



## Icke-teknisk sammanfattning

Dragets verksamhetsområde är för Häbo kommun ett ekonomiskt viktigt område och en expansion skulle gynna kommunens företagsamhet. Aktuellt detaljplaneområde, Väfteby 7:265 m.fl., Norra Draget, ligger som en sista pusselbit i befintligt verksamhetsområde. Denna miljökonsekvensbeskrivning (MKB) omfattar detaljplanen för Norra Draget. Planens huvudsakliga syfte är att möjliggöra en utvidgning av Dragets industriområde på den före detta grustakten, för ändamålen småindustri, kontor och handel.

En behovsbedömning har tagits fram av Häbo kommun i samråd med Länsstyrelsen i Uppsala län. Detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. De miljöaspekter som vid tillfället för behovsbedömningen ansågs särskilt relevanta att belysa i MKB:n var markföroreningar, grund- och ytvatten, fornlämningar samt naturvärden och artsydd.

Under MKB- och detaljplaneprocessen har ett antal anpassningsåtgärder arbetas in och justerat den ursprungliga planen. Ett exempel är åtgärder som ska säkerställa att inget potentiellt förorenat dagvatten ska kunna infiltrera sårbar mark med avseende på den skyddsvärda grundvattenresursen Vreta-Bålsta. Under 2022 arbetades planförslaget om till stor del, då en av fastighetsägarna valde att avbryta sin delaktighet.

Genomförandet av detaljplanen innebär ökade dagvattenflöden genom den tillkommande verksamhetsmarken. Det kan utifrån utförda utredningar inte uteslutas att recipienten Lillsjön påverkas negativt av planerad exploatering. Dock bör det noteras att överskridna riktvärden efter rening i dammen är en kumulativ effekt då dagvatten från flera verksamheter leds till Lillsjöns dagvattendamm och bidrar på så sätt tillsammans till föroreningsituationen. Antagande av detaljplanen bedöms leda till små negativa konsekvenser på vattenmiljön (yt- och grundvatten) jämfört med nollalternativet.

Inga kulturmiljövärden finns kvar inom planområdet. Antagande av detaljplanen bedöms leda till försumbara konsekvenser på kulturmiljön jämfört med nollalternativet.

Inga påtagliga förändringar för naturmiljön kommer att ske då ett område för tidigare täktverksamhet tas i anspråk för verksamhetsmark och inga skyddsvärda naturmiljöer i närområdet såsom kärret, häckningsplatsen, Lillsjön och Ullfjärden bedöms påverkas negativt. Inte heller de skyddade arter (större vattensalamander och backsvala) som återfinns i närhet till planområdet kommer att påverkas av planförslaget. Antagande av detaljplanen bedöms leda till försumbara konsekvenser på naturmiljön jämfört med nollalternativet.

Såväl nationella som lokala relevanta miljömål bedöms kunna uppfyllas vid byggnation enligt planförslaget. Detaljplanen utgör en del av det befintliga större verksamhetsområdet för handel och småindustri i Draget. Det innebär att effekterna av planerad verksamhet på given lokalisering är kända. Med en samlad företagspark skapas även möjlighet för effektivisering och optimering av verksamheterna, gällande dess avfall, uppvärmning, energi- och resursanvändning samt områdesanpassad dagvattenhantering.

# Innehåll

<b>1</b>	<b>Inledning</b>	<b>6</b>
1.1.	<i>Bakgrund och syfte</i>	6
1.2.	<i>Miljöbedömning i planprocessen</i>	7
1.3.	<i>Beslut om miljöbedömning</i>	8
<b>2.</b>	<b>Områdesbeskrivning</b>	<b>8</b>
<b>3.</b>	<b>Planförhållanden</b>	<b>10</b>
3.1.	<i>Översiktsplan</i>	10
3.2.	<i>Gällande detaljplaner</i>	11
3.3.	<i>Miljö kvalitetsnormer</i>	11
<b>4.</b>	<b>Alternativredogörelse</b>	<b>12</b>
4.1.	<i>Planförslaget</i>	12
4.2.	<i>Nollalternativ</i>	13
4.3.	<i>Alternativa lokaliseringar</i>	13
4.4.	<i>Alternativa utformningar</i>	13
<b>5.</b>	<b>Miljökonsekvensbeskrivningens avgränsning och metod</b>	<b>14</b>
5.1.	<i>Geografisk avgränsning</i>	14
5.2.	<i>Avgränsning av miljöaspekter</i>	14
5.3.	<i>Metodik för konsekvensbedömning</i>	14
5.4.	<i>Osäkerhetsanalys</i>	15
<b>6.</b>	<b>Miljökonsekvenser</b>	<b>16</b>
6.1.	<i>Markmiljö</i>	16
6.2.	<i>Vattenmiljö</i>	19
6.3.	<i>Kulturmiljö</i>	26
6.4.	<i>Naturmiljö</i>	28
<b>7.</b>	<b>Kumulativa effekter</b>	<b>33</b>
<b>8.</b>	<b>Klimatanpassning</b>	<b>34</b>

<b>9. Miljö kvalitetsmål</b> .....	<b>36</b>
<b>10. Samlad bedömning</b> .....	<b>38</b>
<b>11. Fortsatt arbete</b> .....	<b>40</b>
11.1. <i>Kontrollprogram och skötselplaner</i> .....	40
11.2. <i>Fördjupade utredningar</i> .....	40
11.3. <i>Samverkan</i> .....	41
<b>12. Referenser</b> .....	<b>42</b>

# 1 Inledning

PE Teknik & Arkitektur AB (PE) har i dialog med Håbo kommun utarbetat aktuell miljökonsekvensbeskrivning (MKB), enligt Plan- och bygglagen (PBL) samt de kompletterande bestämmelserna i miljöbalken (MB) och förordning (2017:966) om miljöbedömning. MKB:n ska utgöra underlag för miljöbedömning av ny detaljplan för del av industriområdet Norra Draget i Bålsta tätort, Håbo kommun.

## 1.1. Bakgrund och syfte

Området Draget är centrum för företagsverksamhet i Bålsta och ekonomiskt viktigt för kommunen, varvid en expansion skulle gynna kommunens företagsamhet. Intill det befintliga bebyggda industriområdet angränsar ett grustag och planeringen av detaljplaneområdet har avvaktat dess slutbearbetning. Aktuellt detaljplaneområde, Väppeby 7:265 m.fl., Norra Draget (Dragets industriområde), ligger som en sista pusselbit i befintligt verksamhetsområde och är i nuläget obebyggt (Figur 1).

Planens huvudsakliga syfte är att möjliggöra en utvidgning av Dragets industriområde på den f.d. grustäkten för ändamålen småindustri, kontor, och handel (Håbo kommun, 2023). Planen syftar även till att säkerställa en god dagvattenhantering p.g.a. rådande markförhållanden i aktuellt planområde och att området tas i anspråk som verksamhetsmark. Dagvattnet är tänkt att ansluta till befintligt dagvattensystem som leder till en dagvattendamm och i förlängningen till Lillsjön.



Figur 1. Översiktskarta över Bålsta. Detaljplaneområdet Norra Draget är markerad med röd ring och ligger 1,2 km öster om Bålsta centrum (Håbo kommun, 2010a).

## 1.2. Miljöbedömning i planprocessen

En detaljplan upprättas av kommunen och är juridiskt bindande, vilket innebär att planen gäller så länge den inte upphävs eller ersätts av en ny detaljplan. Kommunen är ansvarig att bedöma genom en så kallad undersökning (f.d. behovsbedömning) om den nya planen eller förändring av befintlig detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan, enligt 6 kap. 11 § miljöbalken. Vid en betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning och medföljande MKB upprättas enligt plan- och bygglagen (2010:900) samt miljöbalken. I miljöbalken 6 kap. 12 och 13 §§ återfinns angivelser om vad en MKB för detaljplan ska belysa och innehålla.

I tidigt skede samråder kommunen med länsstyrelsen om avgränsningen av MKB:n, varvid länsstyrelsen verkar för att den får en lämplig detaljeringsgrad och omfattning. Löpande genom hela planprocessen sker miljöbedömningen för att minimera negativa miljökonsekvenser och stärka positiva. En färdig MKB tillsammans med detaljplanen går ut på samråd, varefter de revideras utifrån inkomna synpunkter. När planen är antagen ska kommunen insamla kunskap om den betydande miljöpåverkan vid genomförd detaljplan, vilket innebär identifiering av risker och vidta lämpliga åtgärder.

Syftet med framtagandet av MKB:n är, enligt 6 kap. 11 § miljöbalken, att integrera miljöaspekter i planering och beslutsfattande så att en hållbar utveckling främjas. MKB:n kommer således att utgöra ett av beslutsunderlagen under detaljplanearbetet.

MKB:n ska innehålla en beskrivning och bedömning av de betydande miljöeffekter som identifierats för genomförandet av detaljplanen. Tillsammans med planförslaget ska MKB:n tillhandahållas under samråd, remissförförande och granskning av planförslaget. Identifierade miljöeffekter till följd av detaljplanens genomförande ska även jämföras med en situation om inte detaljplanen kommer till stånd, ett så kallat nollalternativ. Föreslagna skadeförebyggande åtgärder och kompensationsåtgärder som syftar till att mildra identifierade negativa miljöeffekter vägs in i konsekvensbedömningen. MKB:n ska slutligen innehålla förslag till uppföljning av den betydande miljöpåverkan som genomförandet av planen kan antas medföra.

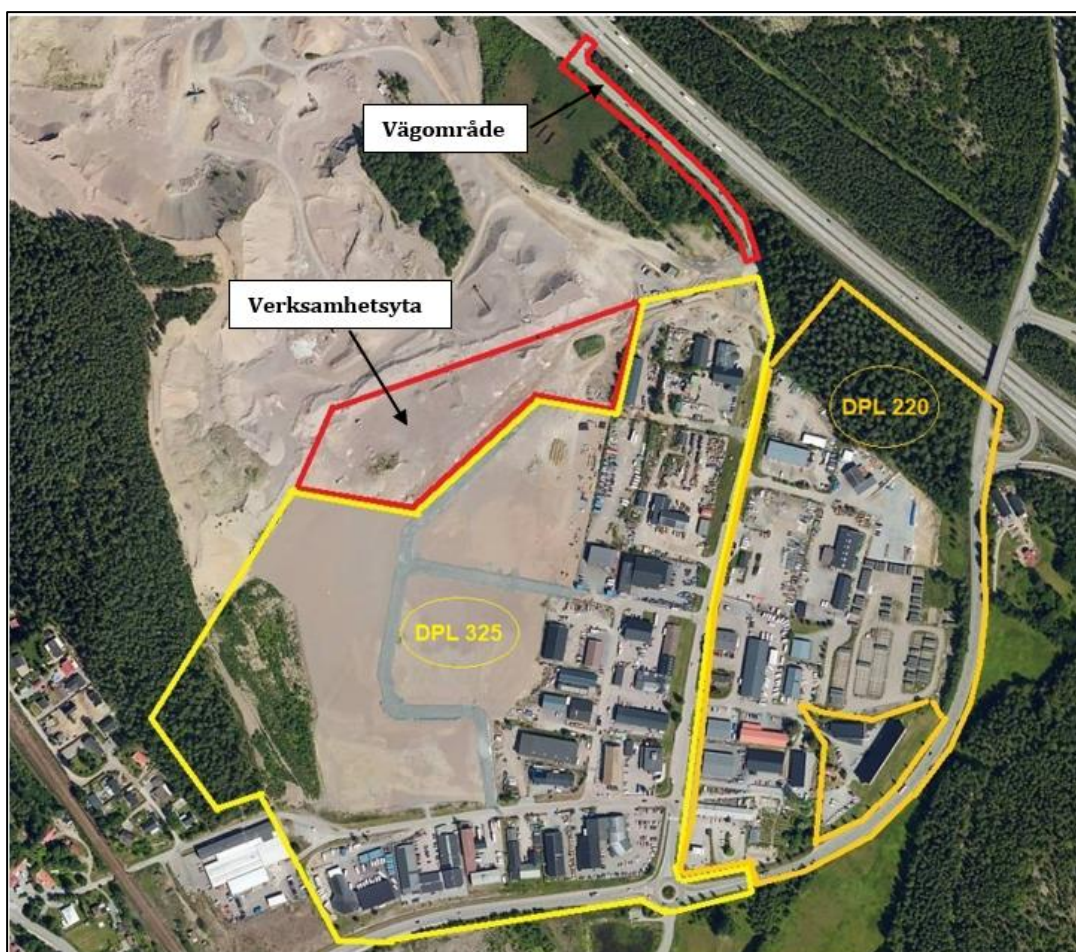
### 1.3. Beslut om miljöbedömning

Detaljplanen Norra Draget kan antas medföra en betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 6 och 7 §§ miljöbalken (1998:808). En strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. 3 § miljöbalken och 4 kap. 34 § plan- och bygglagen ska genomföras, vilket omfattar framtagande av en miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

## 2. Områdesbeskrivning

Planområdet Norra Draget är beläget öster om Bålsta Centrum, mellan E18 och Bålstaåsen, och är i direkt anslutning till området Dragets befintliga handels- och industriområde i söder. I dagsläget är planområdet obebyggt och berör främst två fastigheter, Väppeby 7:265 och Draget 1:1. Största delen av planområdet omfattar fastigheten Väppeby 7:265 som ägs av Kilenkrysset och kommer vidare benämnas verksamhetsyta. En mindre del av planområdet ligger inom del av fastigheten Draget 1:1 som ägs av Håbo Häradsallmänning. Vidare benämns denna del av området som vägområde. Verksamhetsytan utgörs av den nedlagda Väppeby tåkten som startade på 1990-talet, vars verksamhet innebar utvinning av naturgas och berg. Vägområdet utgörs av en väg och mindre andel naturmark (Figur 2). I nordväst avgränsas verksamhetsytan av en slänt och en före detta gruståkt samt i söder av befintliga detaljplaner (Figur 2) (Håbo kommun, 2020b).





Figur 2. Närmast angränsande detaljplaner inom Dragets industriområde (DPL 325 och DPL 220) illustrerat på flygfoto inom gul samt orange markeringar (gränserna är ungefärliga). Aktuell detaljplan Norra Dragets ungefärliga placering inom röd markering (Modifierad från Eniro, 2023).

Planområdet ligger inom Uppsalaåsen (Bålstaåsen) och största delen av området utgörs av fyllning med underliggande isälvsediment. Naturmarken vid intilliggande väg utgörs av postglacial sand. Både isälvsediment och postglacial sand har hög genomsläpplighet (SGU, 2023).

Enligt SGU:s karttjänst återfinns ett grundvattenmagasin inom planområdet som huvudsakligen är jordkvifer. I direkt anslutning till området i norr återfinns ytterligare ett grundvattenmagasin som även detta huvudsakligen är jordkvifer (SGU, 2023).

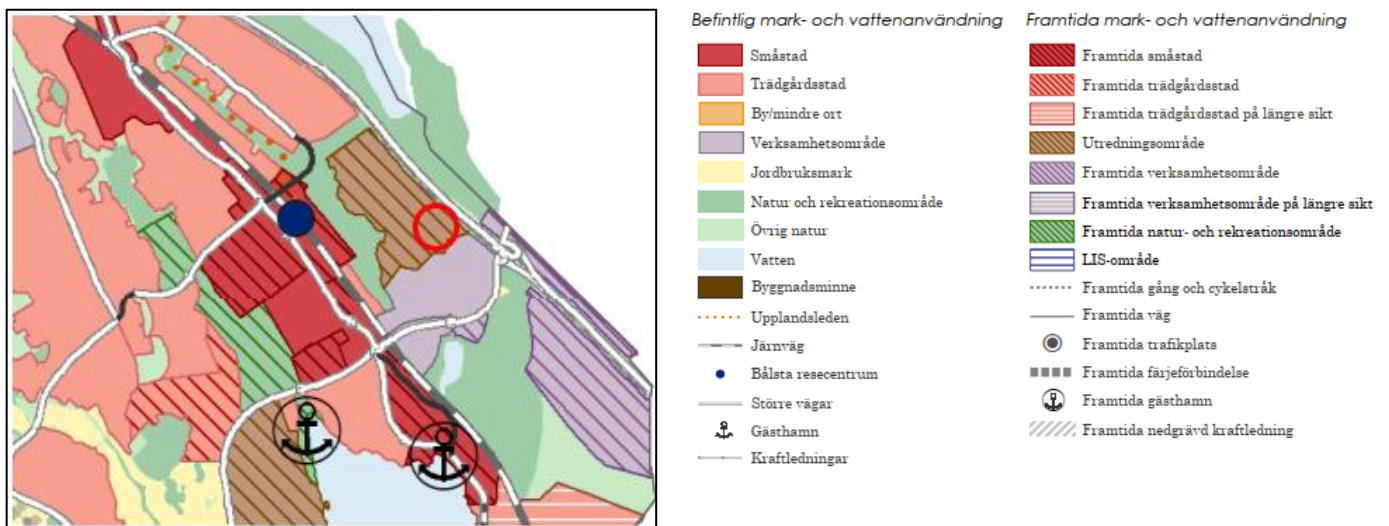
Draget ligger inom riksintresseområdet Mälaren med öar och strandområden. Inom området skall, enligt 4 kap. 2 § miljöbalken turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra

ingrepp i miljön. Planområdet gränsar till E18 som är ett riksintresse för kommunikation. Området ligger även inom influensområdet för luftrum (Försvarsmakten) (Håbo kommun, 2010a).

## 3. Planförhållanden

### 3.1. Översiktsplan

Gällande översiktsplan antogs av kommunfullmäktigen 2022-05-09 (Håbo kommun, 2022a). I översiktsplanen redovisas planområdet som utredningsområde, vilket innebär att lämplig framtida användning ska prövas utifrån områdets förutsättningar (Figur 3).



Figur 3. Karta över markanvändning inom Håbo kommun. Röd markering visar planområdets ungefärliga placering (Modifierad från Håbo kommun, 2022a).



### 3.2. Gällande detaljplaner

Verksamhetsytan utgörs inte av någon befintlig detaljplan, medan vägområdet utgör en del av planprogram för Dragelund (Håbo kommun, 2019a).

### 3.3. Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är juridiskt bindande styrmedel och det finns MKN för luft, buller och vatten. Normernas syfte är att skydda människors hälsa och miljö, genom att ange föroreningsnivåer eller störningsnivåer som kan godtas utan risk för olägenheter. I 2 kap. 10 § PBL står det skrivet att detaljplaner ska följa de miljökvalitetsnormer som meddelats med stöd av 5 kap. miljöbalken eller tillhörande föreskrifter. Aktuella miljökvalitetsnormer för denna detaljplan är vatten.

#### MKN för vatten

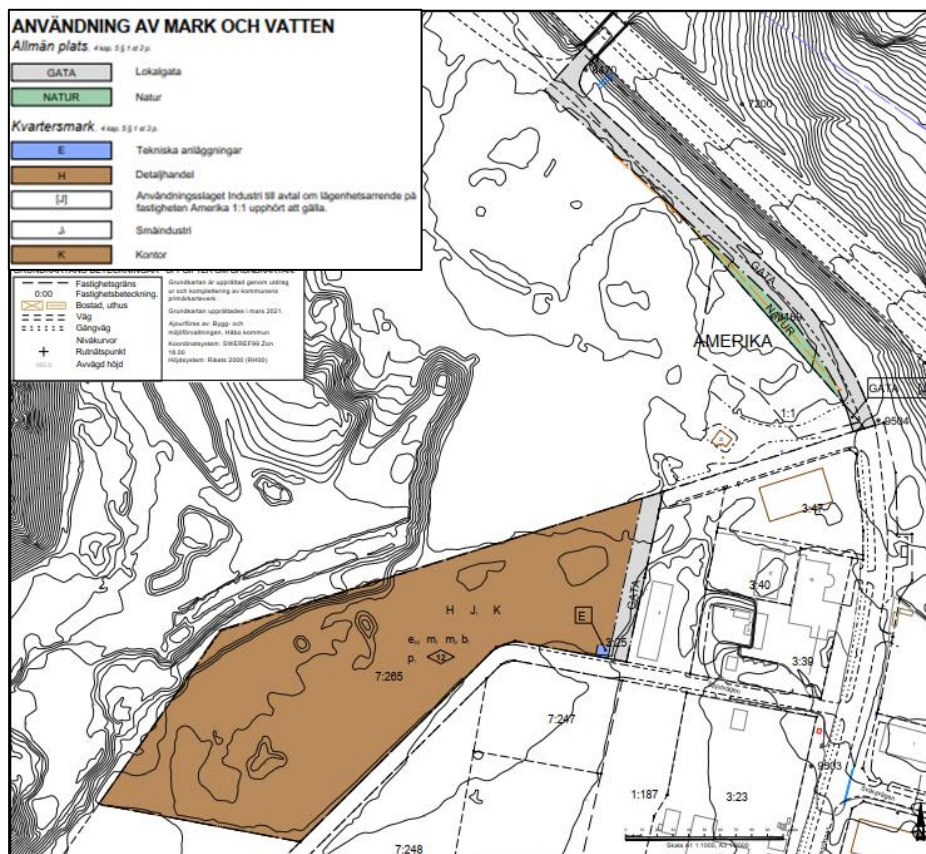
I Vattenförvaltningsförordningen (2004:660) regleras bestämmelserna gällande MKN för b.la. yt- och grundvatten. Kvalitetskraven för ytvatten är att uppnå god ekologisk och god kemisk ytvattenstatus, medan MKN för grundvatten är god kemisk grundvattenstatus samt god kvantitativ status. De fastställda MKN för aktuell vattenförekomst ska förhindra ett försämrat tillstånd.

## 4. Alternativredogörelse

### 4.1. Planförslaget

Under 2022 arbetades planförslaget om, då en av fastighetsägarna valde att avbryta sin delaktighet. I den tidigare versionen av planförslaget omfattades planområdet utav en större area, ca. 5,5 ha. Vid omarbetad version omfattar planområdet en areal på ca. 3,68 ha uppdelat på två åtskilda områden, fastigheten Väfteby 7:265 vars areal är 3,28 ha och del av fastigheten Draget 1:1 utgörs av en areal på ca. 0,40 ha (Figur 4). Norra Dragets planläggning ligger i linje med närliggande detaljplaner och kommer att få en liknande utformning (Håbo kommun, 2020b).

Planens huvudsakliga syfte är att möjliggöra en utvidgning av Dragets industriområde för utveckling av småindustri, kontor och handel.



Figur 4. Föreslagen plankarta för Norra Draget där användning av mark och vatten redovisas för detaljplanen (Håbo kommun, 2023).

## 4.2. Nollalternativ

Nollalternativet beskriver detaljplaneområdets sannolika utveckling om detaljplanen inte genomförs. I det här fallet antas nuvarande markanvändning fortgå. Troligt är att den nedlagda grustakten på sikt kommer börja växa igen, ifall ingen verksamhet bedrivs på området.

## 4.3. Alternativa lokaliseringar

Som framgår i Avsnitt 1.1 utpekade planerad markanvändning lokaliserad till detaljplaneområdet som lämplig med avseende på företagsverksamhet i gällande översiktsplan. Under arbetet med miljökonsekvensbeskrivningen har det inte uppkommit några nya förhållanden eller omständigheter gällande planerad verksamhet som skulle kunna ändra bedömningen om lämpligheten för utpekad lokalisering. Planlagt område gränsar till befintligt industriområde (Dragets industriområde) och befinner sig på en före detta grustäkt. Lokaliseringen motiveras av dess goda logistikförutsättningar och läge. Området anses attraktivt och lämpligt för ändamålen småindustri, kontor, och handel med tanke på dess lokalisering och närhet till E18. Planerad verksamhetsyta är inte tidigare detaljpanelagd, men ansluter direkt till detaljplan för Dragets verksamhetsområde 325 som är planlagt för liknande ändamål.

## 4.4. Alternativa utformningar

När det gäller utformning av detaljplanen har utredningar utförts och anpassningsåtgärder vidtagits. Verksamhetsytan ligger på en skyddsvärd grundvattenresurs Vreta – Bålsta. Dagvatten från området tillförs i förlängningen skyddsvärda ytvatten nedströms. Särskild vikt läggs därför i utformningen av dagvattensystemet för att säkerställa en god dagvattenhantering som förhindrar infiltration och utsläpp till skyddsvärda grund- och ytvatten av potentiellt förorenat dagvatten.

## 5. Miljökonsekvensbeskrivningens avgränsning och metod

### 5.1. Geografisk avgränsning

MKB:n har begränsats till den miljöpåverkan som härrör från genomförandet av planförslaget inom det berörda detaljplaneområdet. Detta innebär i huvudsak att planområdet och dess närmsta omgivning behandlas i MKB:n.

### 5.2. Avgränsning av miljöaspekter

Undersökningssamråd (behovsbedömning) har hållits mellan Håbo kommun och Länsstyrelsen i Uppsala (Länsstyrelsen i Uppsala län, 2018; Håbo Kommun, 2018). Genomförande av planen har bedömts antas medföra betydande miljöpåverkan och en MKB behöver därmed upprättas.

Avgränsning av miljöaspekter har baserats på yttrande av tidigare gällande detaljplan (Länsstyrelsen i Uppsala län, 2018), där bedömningen har gjorts att identifierade sakområden i yttrandet fortfarande är att beakta.

Följande miljösakområden identifierades som särskilt intressanta att behandla i MKB:n.

- Markmiljö
- Vattenmiljö
- Kulturmiljö
- Naturmiljö

I MKB:n redovisas även alternativ lokalisering/utformning, kumulativa effekter och klimatanpassning.

### 5.3. Metodik för konsekvensbedömning

MKB:n beskriver konsekvenser för de betydande miljöaspekter som dels identifierats av kommun och länsstyrelse, dels det som framkommit under MKB-processen. Graden av miljöpåverkan från detaljplanen jämförs med nollalternativet och konsekvensbedöms. Skadeförebyggande åtgärder och kompensationsåtgärder som utgör åtaganden, exempelvis planbestämmelser, ingår i detaljplanen och vägs in i konsekvensbedömningen. Övriga möjliga skadeförebyggande eller skadelindrande åtgärder beskrivs som övriga anpassningsåtgärder. Övriga anpassningsåtgärder vägs inte in i bedömningen. Detta gör att bedömningarna är konservativa. Till grund för bedömningen av miljökonsekvenser används främst relevanta

miljömål, miljö kvalitetsnormer, skyddsvärden och riktvärden. Konsekvenserna delas in i positiva och negativa, försumbara, små, måttliga, stora och mycket stora konsekvenser. Exempel på vad som kan ligga till grund för motiveringen av konsekvensbedömningen följer nedan:

#### **Försumbara konsekvenser**

Inga/försumbara konsekvenser.

#### **+/- Små konsekvenser**

Påverkan av mindre omfattning eller påverkan på värden av lokal betydelse.

#### **+/- Måttliga konsekvenser**

Påverkan på värden av kommunal betydelse.

#### **+/- Stora konsekvenser**

Påverkan på riksintressen eller på värden av regional eller kommunal betydelse.

#### **+/- Mycket stora konsekvenser**

Påverkan på riksintressen eller andra intressen som gäller på EU-nivå (till exempel Natura 2000-områden, överskridande av miljö kvalitetsnormer).

En samlad bedömning av de miljökonsekvenser som utvärderats finns under Avsnitt 10.

## 5.4. Osäkerhetsanalys

I detta avsnitt anges vilka sakområden som främst orsakat svårigheter vid upprättandet av MKB:n.

I denna MKB har kumulativa effekter av andra närliggande detaljplaner identifierats (Avsnitt 7).

## 6. Miljökonsekvenser

### 6.1. Markmiljö

#### Befintliga förhållanden i närhet till planområdet

Inga markföroreningar har återfunnits inom planområdet, men strax utanför har både mark och grundvattenföroreningar återfunnits. Nedan presenteras de undersökningar som utförts i närhet till planområdet.

I direkt anslutning till den sydvästra gränsen av vägområdet återfinns ett område som under 1960- och 1970-talet använts som deponi. Ett flertal undersökningar har tidigare utförts på deponin då bl.a. tunnor med okänt innehåll och skrot har påträffats på platsen samt den tidigare deponiverksamheten. Intill deponi finns även en tämligen ny tipp för trädgårdsavfall. Området har vid tidigare undersökning tilldelats riskklass 1 (mycket stor risk) med anledning av att det fanns risk för innehåll av mycket farliga föroreningar samt deponins känsliga läge i mossmark, intill våtmark och med underliggande sårbara mark med grus-samt sandmaterial. (Håbo kommun, 2007).

Sydöst om deponin och angränsande till vägområdet har enligt uppgift f.d. räddningsverket troligtvis bränt avfall och utfört brandsläckningsövningar (Håbo kommun, 2007). Sweco genomförde 2007 en miljöteknisk undersökning av sediment i våtmarksområdet inför en ev. muddring. Syftet med undersökningen var att undersöka föroreningssituationen i våtmarken samt göra en bedömning av hur större vattensalamandrar skulle kunna komma att påverkas av föroreningssituationen vid en ev. muddring. Generellt var det mycket få föroreningar som påträffades. (Sweco, 2007).

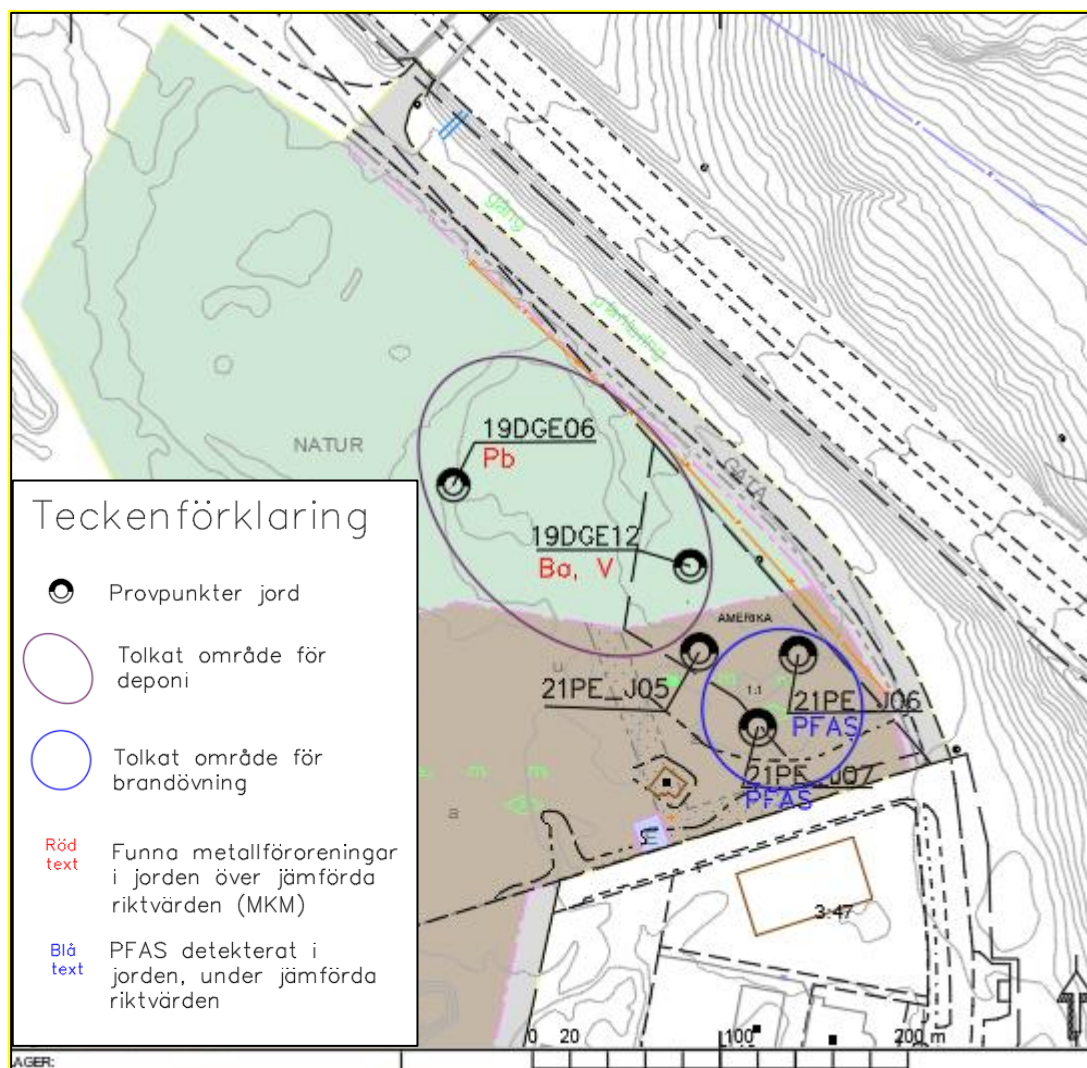
DGE Mark och Miljö genomförde 2019 en översiktlig miljöteknisk markundersökning på verksamhetsytan, deponin och brandövningsplatsen. I en provpunkt inom verksamhetsytan påträffades halter överstigande Känslig markanvändning (KM) gällande arsenik. Halter av bly, barium och vanadin återfanns i två provpunkter, en i deponin och en på brandsläckningsplatsen. Dessa halter översteg riktvärden för Mindre känslig markanvändning (MKM) (se Figur 5).

Ytterligare en undersökning utfördes 2021 av PE med syftet att avgränsa tidigare funna metallföroreningar i mark och PFAS i mark samt grundvatten. Vid denna undersökning påträffades inga förhöjda metallhalter kring tidigare funna förorenade områden. Förhöjda metallhalter (>MKM) avgränsas till 2 provpunkter (19DGE06 och 19DGE12) (PE, 2021). Då de förhöjda metallhalterna återfinns i intervallet 0,5 - 1 m under markytan (umy) så bedöms exponeringsrisken vara mycket liten.

I området där tidigare brandsläckningsövningar utförts har ett antal markprover analyserats för PFAS (provpunkt 21PE\_J05-J07). Då platsen inte är fullt bekräftad finns det osäkerheter kring lokalisering av källområdet för funna PFAS-föroreningar. I två av provpunkterna detekterades



PFAS (21PE\_J06 och 21PE\_J07). Halterna var dock långt under jämfört riktvärde (PE, 2021). I den tredje provpunkten (21PE\_J05) återfanns ingen PFAS, vilket avgränsar PFAS-föreningen (i jord) i nordvästlig riktning. Grundvattenytan nära brandövningsplatsen ligger cirka 1,5 m umy (DGE, 2019).



Figur 5. Karta med tolkat område för deponi (lila ring), där 2 provpunkter uppvisat förhöjda metallhalter (bly, barium och vanadin) över MKM. Tolkat område för brandövningsplats (blå ring), där PFAS detekterades i jorden i två av tre provpunkter, dock under jämförda riktvärden. Planområdet ligger sydväst om de undersökta områdena.

### Konsekvenser av nollalternativet

Nuvarande markanvändning antas fortgå. Exponering av föroreningar från närliggande område kan förekomma då det idag är lättillgängligt och exponerat, där risken för exponering främst är via damning till planområdet (DGE Mark och Miljö, 2019).

### Konsekvenser av detaljplanen

Inga påtagliga förändringar kommer att ske då ett område för tidigare täktverksamhet tas i anspråk för verksamhetsmark. Då varken den tidigare deponin eller brandövningsplatsen ligger inom planområdet, bedöms planerad verksamhet inte påverka dessa områden och ev. vidare spridning av föroreningar från dessa. I dagsläget finns inga planer på saneringsåtgärder av förorenade områden i närhet till planområdet.

Antagande av detaljplanen bedöms leda till **försumbara konsekvenser** för markmiljön jämfört med nollalternativet.



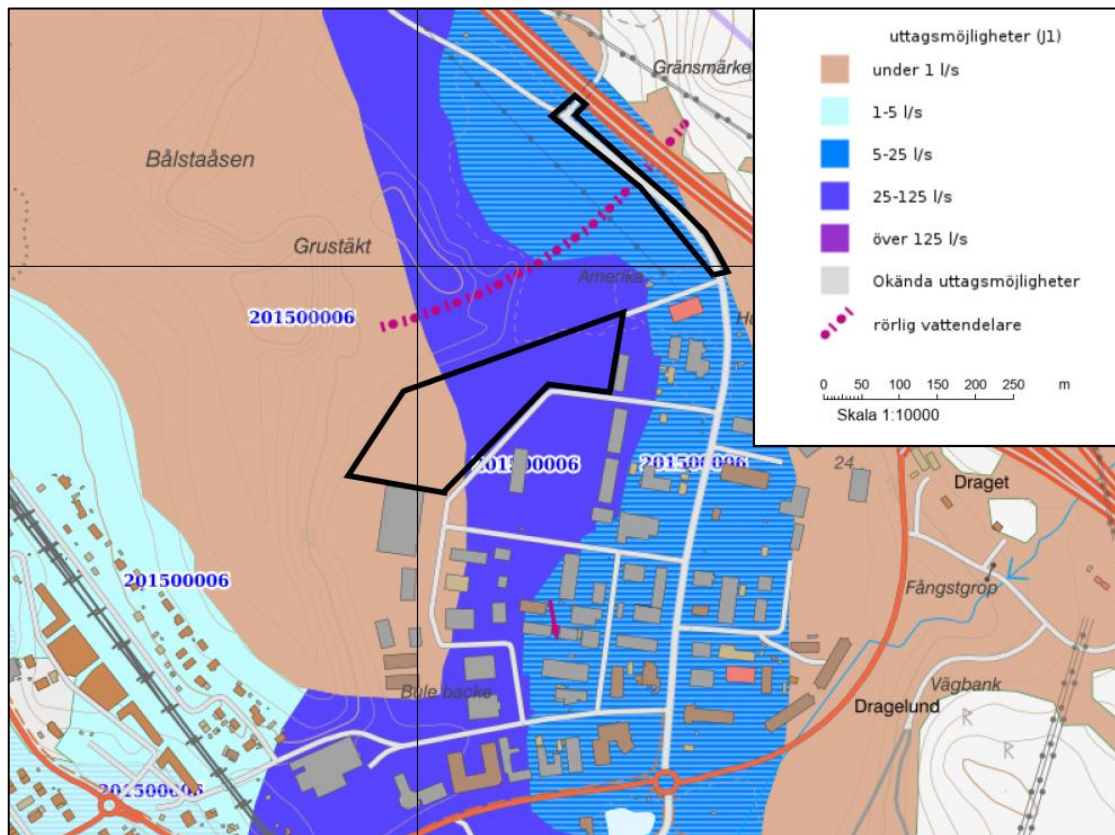
## 6.2. Vattenmiljö

Detaljplaneområdet befinner sig på Vreta-Bålsta grundvattenmagasin (Figur 6). Grundvattenmagasinet är en klassad vattenförekomst med tillhörande miljökvalitetsnormer (MKN). Uttagsmöjligheterna är enligt VISS (2020) utmärkta eller ovanligt goda i bästa del av grundvattenmagasinet, med en grundvattenkapacitet på 25-125 l/s med god grundvattenbildning. Beslutade miljökvalitetsnormer från 2017 fastställer att Vreta-Bålsta har en god kemisk och kvantitativ status. Inget grundvattenberoende terrestert ekosystem har identifierats. Grundvattenförekomsten är belägen i känsligt jordbruksområde med hänvisning till nitratbelastning från gödsel. (VISS, 2020).

Håbo kommun utreder alternativa möjligheter till vattenförsörjning, och den sydliga delen av grundvattenförekomsten Vreta-Bålsta har identifierats som en potentiell reservvattentäkt (Håbo kommun, 2020a). Om grundvattenmagasinet ska nyttjas som reservvattentäkt eller utgör en potentiell framtida täkt ska vattenskyddsområde inrättas.

Håbo kommun har låtit utföra en miljöriskbedömning av vattenförekomsten Vreta-Bålsta (Bjerking, 2019). Grundvattenförekomsten med dess höga sårbarhet (Generellt god infiltrationsförmåga) är belägen i urban miljö och det är möjligt att dess lämplighet som dricksvattentäkt redan idag är negativt påverkad. Grundvattenförekomstens kvalitet i sin helhet bör undersökas och klargöras. Om vidare undersökningar visar på god grundvattenkvalitet behöver åtgärder för att minska risk för framtida påverkan vidtas. Ett viktigt steg i detta är inrättande av vattenskyddsområde med skyddsföreskrifter. Dessa skyddsföreskrifter kan reglera/begränsa användning av exempelvis brandsläckningsskum, kemikalier, bränsle, bekämpningsmedel och dylikt för att minska risken för spill och utsläpp. Detta kan ses som en helhetsåtgärd för att minska belastningen från mänsklig aktivitet. Skyddsföreskrifter gällande reglering av verksamheter kan inte förbjuda redan pågående verksamheter. Därutöver bedöms efterbehandling av förorenade områden, skyddsåtgärder längs med väg E18 samt en säker och god rening av dagvatten vara av stor vikt. (Bjerking, 2019).

Söder om området för detaljplanen finns ytvattenrecipienten Lillsjön som bland annat avvattnar Dragets befintliga industri och handelsområde via dess dagvattenavledning söderut. Lillsjön avvattnas i sin tur vidare underjordiskt till Kalmarviken och Prästfjärden i Mälaren. Med tanke på storleken, kvalitén och tillrinningen är Lillsjön det bästa exemplet på en åsgropssjö i länet. Förhållandena är därför viktiga att bevara. Sjön är 150 m bred och 400 m lång med ett djup på upp till 8 m. Lillsjön är klassad med högsta naturvärde enligt Håbo kommuns Naturvårdsplan (Håbo kommun, 2022b). Det finns idag inga miljökvalitetsnormer (MKN) fastställda för Lillsjön, men det finns fastställda MKN för Prästfjärden. Prästfjärdens MKN är god ekologisk status, medan den kemiska statusklassningen uppnår ej god kemisk status. Alla vattenförekomster i Sverige förväntas överskrida gränsvärden för kvicksilver och difenyletrar genom tillförd atmosfärisk deposition. Även utan dessa överskridande uppnår inte Mälaren- Prästfjärden god kemisk status eftersom gränsvärden för tributyltenn (TBT) i sedimenten överskrids (VISS, 2020).



Figur 6. Grundvattenkarta med uppskattade uttagsmöjligheter, strömningsriktning och grundvattendelare för Vreta-Bålsta grundvattenförekomst. Ungefärlig placering av planområdet ses med svart markering. Modifierad från SGU, 2023.

Enligt Håbo kommuns dagvattenpolicy ska dagvattenflöden i möjligaste mån inte öka i samband med exploatering. Flödesberäkningar och dimensionering ska baseras på 100-årsregn och följa branschstandard. Flöden ska vid beräkning klimatkompenseras. Dagvattenutredningar ska redovisa områden med risk för instängda ytor med avseende på dagvatten. Vidare ska dagvatten ses som en pedagogisk, rekreativ och estetisk resurs samt för att gynna biologisk mångfald. Den naturliga infiltrationen, fördröjningen och avrinningen ska bevaras. Andel hårdgjord yta ska minimeras. Omhändertagande av dagvatten ska ske så nära källan som möjligt och om detta inte är möjligt ska rening eller fördröjning beaktas. Slutligen ska förorening av dagvatten förebyggas vid källan. När det gäller befintliga och förväntade föroreningshalter efter exploatering ska de jämföras med föreslagna riktvärden för dagvattenutsläpp (Bilaga 4 i Håbo kommuns dagvattenpolicy). Reningsbehovet ska utgå från föreslagna riktvärden för dagvatten. (Håbo kommun, 2021a).

Enligt utförd miljöriskbedömning för grundvattenförekomsten Vreta-Bålsta är det av största vikt att dagvattenhanteringen utformas för att ge en god och säker rening samt att potentiellt förorenat vatten inte infiltreras i marken. Samtidigt är det viktigt att rent dagvatten får infiltrera marken och nybildad grundvatten. Därutöver bör dagvattendammen vid Lillsjöns företagspark

dimensioneras, för att fungera för området Dragets dagvatten som helhet och förses med reningsåtgärder. Utöver detta bör reningsåtgärder vidtas inom respektive detaljplaneområde. (Bjerking, 2019).

## Befintliga förhållanden

### Grundvatten

Detaljplaneområde ligger i sin helhet inom område, klassad av SGU, som av hög sårbarhet. Grundvattenmagasinet består av sand- och grusavlagringar och löper i nord-sydlig riktning. Konsekvensen av hög sårbarhet är att föroreningar som infiltrerar marken snabbt kan nå grundvattnet och påverka grundvattenkvaliteten.

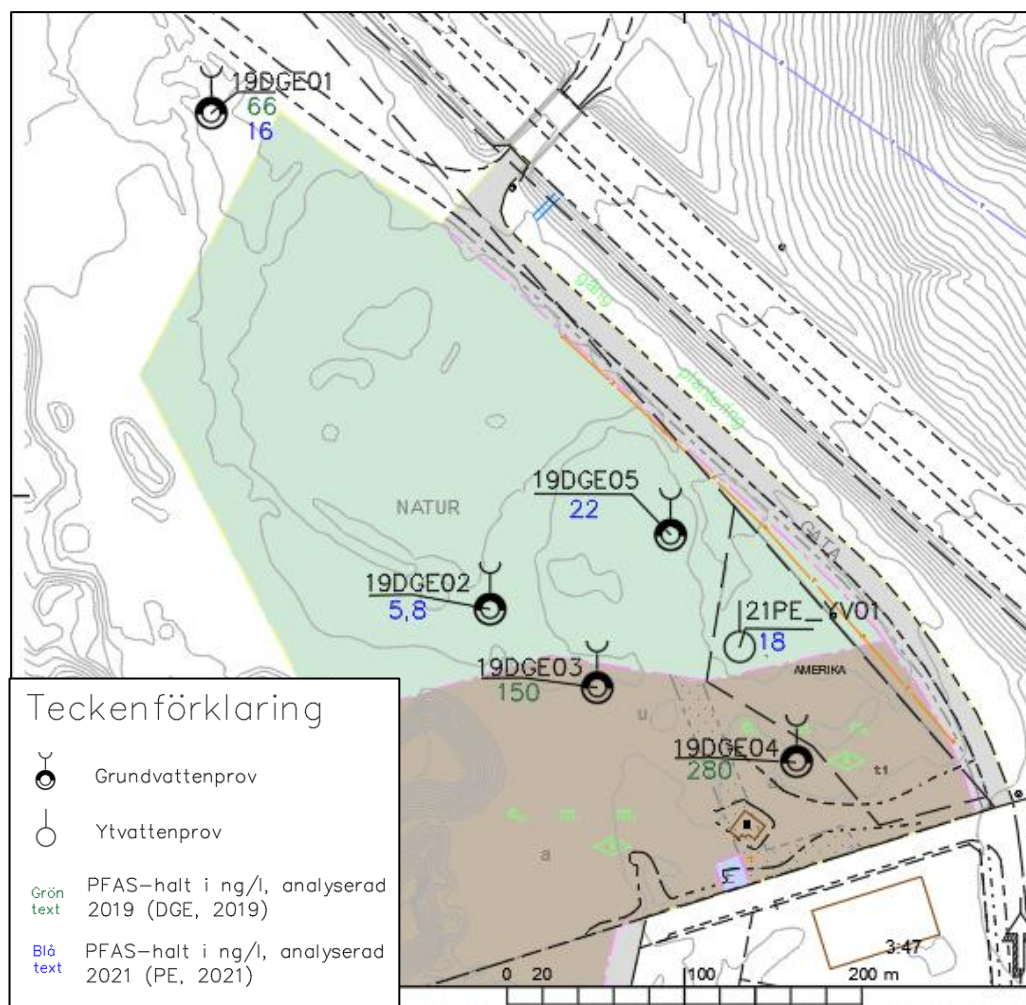
DGE utförde 2019 en miljöteknisk markundersökning i direkt anslutning till planområdets vägområde, där provtagning av fem grundvattenrör ingick (Figur 7). I samtliga grundvattenprover återfanns metaller, salter och kväveföreningar som klassas som mycket hög halt enligt SGU:s bedömningsgrunder för grundvatten (DGE, 2019). I två av grundvattenproverna återfanns även PFAS över miljökvalitetsnormen för grundvatten samt livsmedelsverkets riktvärde för dricksvatten (DGE, 2019).

År 2021 utfördes ytterligare underökningar med inriktning på grundvatten och ytvatten inom angränsade, till vägområdet, brandövningsplats och deponi gällande PFAS (PE, 2021). PFAS detekterades i samtliga analyserade grundvattenrör, men uppmätta halter låg under jämförbara riktvärden (skydd av grundvatten) (PE, 2021).

Utförda studier tyder på att föroreningen sprids med grundvattnet i en nordvästlig riktning från källan (vilken tros vara brandövningsplatsen, markerad i Figur 5). Inget grundvatten har analyserats söder eller öster om föroreningskällan. En ev. spridning av PFAS i sydlig och östlig riktning är i dagsläget okänt.

### Ytvatten

För att komplettera grundvattenprovtagningen så har även ytvatten provtagits intill deponin (21PE\_YV01), då ytvattnet bedöms ha direktkontakt med lak-/grundvattnet inom deponin. Denna provtagning har också detekterat halter av PFAS (Figur 7), vilka med god marginal understiger Havs- och vattenmyndighetens tillgängliga gränsvärde för enstaka mättillfällen gällande PFOS, vilka anses vara applicerbara jämförvärden i detta fall (PE, 2021).



Figur 7. Karta som visar uppmätta PFAS-halter i grund- och ytvatten strax norr om planområdet. En ev. spridning av PFAS söder- och österut är okänd.

### Konsekvenser av nollalternativet

Nuvarande oreglerad mark- och vattenanvändning antas fortgå. Nollalternativet kommer att medföra något ökade flöden i framtiden till följd av de förväntade ökande nederbörds mängderna i och med klimatförändringar. Identifierade förorenade områden nära planområdet riskerar att inte åtgärdas. Ökad nederbörd och kvarliggande markföroreningar riskerar att påverka omgivande miljö och vatten negativt i utökad grad jämfört med idag.

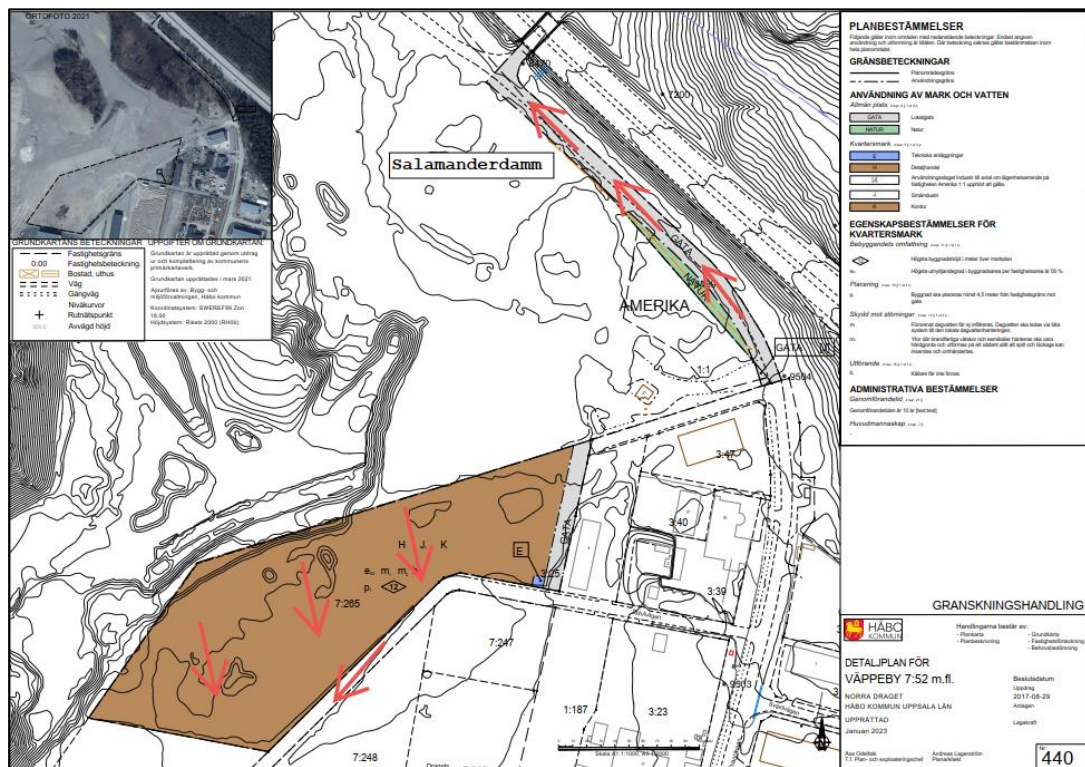


### Konsekvenser av detaljplanen

En dagvattenutredning gällande detaljplaneområdet för Norra Draget har tagits fram av Norconsult AB på uppdrag av Håbo kommun (Norconsult, 2019).

Eftersom exploateringen medför att andelen hårdgjord yta ökar, så ökar även dagvattenflöden från området. Enligt Håbo kommuns dagvattenpolicy ska belastning av dagvattenflöde efter exploatering i största möjliga mån inte öka. Dock väntas ökade dagvattenflöden även vid nollalternativet på grund av klimatförändringar.

Om inga reningsåtgärder vidtas förväntas föroreningsmängder och halter av samtliga ämnen i dagvattnet öka efter exploatering jämfört med dagens nivåer. Föreslagna lösning är att fördröja och rena dagvatten i makadamdiken med tät botten i kombination med oljeavskiljare klass 1 för alla trafikerade ytor inom fastighetsmark. Därefter leds dagvattnet vidare ut från planområdet via befintliga dagvattenledningar till Lillsjöns dagvattendamm. Dagvattnet inom verksamhetsytan kommer, vid genomförd detaljplan och ett 100-årsregn, avvattnas söderut (Figur 8). Vid ett 100-årsregn kommer dagvatten från Dragrännan (vägområde) att avrinna norrut mot salamanderdammen (Figur 8).



Figur 8. Föreslagna avrinningsvägar (röda pilar) efter genomförd detaljplan vid ett 100-årsregn. Modifierad från Håbo kommun, 2023.

Enligt beräkningar från Norconsult AB, 2019 skall föreslagen rening klara Håbo kommuns (2017) riktvärden för samtliga ämnen. De flesta ämnen uppnår också icke-försämringskravet, förutom fosfor och nickel som inte klarar kravet, men halterna av dessa ämnen innan och efter exploatering är i samma storleksordning. Planområdet bedömdes i dessa beräkningar tillhöra kategorin 2M "delområde som inte har direktutsläpp till recipient" (Norconsult AB, 2019).

Då dagvatten från ett utökat område planeras (bland annat dagvattnet från Norra draget) till Lillsjöns dagvattendamm har Sweco utfört en utredning för att säkerställa att dammen kan fördröja och rena tillkommande dagvatten (Sweco, 2021). I denna utredning användes i stället riktvärden enligt kategorin 1M "direktutsläpp till recipient", då vattnet från dammen flödar direkt ut till Lillsjön.

Att koppla på planerade industriområdet Norra Draget och del av Södra Bålstaleden med närliggande grönytor bedöms inte vara ett problem för Lillsjöns dagvattendamm (Sweco, 2021). Den tillkommande volymen får plats i dammen. Föroreningsbelastningen efter rening i Lillsjöns dagvattendamm bedöms öka marginellt av det utökade området och halterna för bly, zink, kadmium och kvicksilver förväntas överskrida riktvärden enligt Håbo kommuns dagvattenpolicy. Halterna av dessa ämnen förväntas dock överskridas även innan påkoppling av planerade verksamhetsområden. Det planerade makadamdiket som ska rena dagvattnet inom planområdet för Norra draget har inkluderats i föroreningsberäkningen. Om diket inte anläggs kommer föroreningsbelastningen vara ännu högre (Sweco, 2021).

Recipienten Lillsjön har inga fastställda MKN, men med tanke på att Lillsjön har unika naturvärden som bör värnas om rekommenderas det att inte öka föroreningshalten jämfört med idag. Det kan inte uteslutas att recipienten Lillsjön påverkas negativt av planerad exploatering (Sweco, 2021). Det går heller inte att utesluta att MKN för Prästfjärden påverkas negativt av presenterad dagvattenrening i Lillsjöns dagvattendamm. Dock bör det noteras att överskridna riktvärden efter rening i dammen är en kumulativ effekt, då dagvatten från flera verksamheter leds till Lillsjöns dagvattendamm och bidrar på så sätt tillsammans till föroreningssituationen (Sweco, 2021). Påverkan på ytvatten av enbart planförslaget är därmed svårt att bedöma.

Potentiellt förorenat dagvatten hindras från att infiltrera sårbar mark, och därmed nå grundvattnet, med hjälp av hårdgjorda ytor samt makadamdiken med tät botten. Genom planerade åtgärder bedöms planförslaget inte påverka miljö kvalitetsnormerna för Vreta-Bålsta grundvattenmagasin negativt.

Genomförandet av detaljplanen är förenat med skyddsbestämmelser i enlighet med 4 kap. 12 § PBL för att motverka olyckor och förorening av mark och vatten. Det ställs krav på verksamheterna att brandfarliga vätskor och kemikalier ska hanteras på ett säkert sätt. (Håbo kommun, 2020b).

Funna föroreningar i grund- och ytvatten angränsande till planområdet bedöms inte påverka och/eller påverkas av planerad verksamhet.

Antagande av detaljplanen bedöms leda till **små negativa konsekvenser** på vattenmiljön (yt- och grundvatten) jämfört med nollalternativet.

## Övriga anpassningsåtgärder

Reningskapaciteten för Lillsjöns dagvattendamm bör utredas vidare då utredningen utförd av Sweco (2021) visar att utgående vatten förväntas innehålla halter över riktvärden enligt Håbo kommuns dagvattenpolicy. Det finns även ett underhållsbehov av Lillsjöns dagvattendamm. För att uppnå reningseffekten som presenterats av Sweco (2021) förutsätts att dammen fungerar tillfredsställande, vilket den antas göra först efter att underhåll utförts.

Vattenförvaltningens arbete med måluppfyllelsen i enlighet med beslutade miljökvalitetsnormer för grundvattenförekomsten Vreta-Bålsta föreslås intensifieras. Till detta arbete kan i och med Håbo kommuns utförda utredningar och miljöriskbedömningar adderas en mängd kunskap som sannolikt kan användas för åtgärdsplanering inom vattenförvaltningsarbetet.

Hantering av dagvatten innefattar omhändertagande av brandsläckningsvatten för att hindra infiltration av detta (Bjering, 2019). Dagvattenhanteringen inom detaljplaneområdena bör framöver övervakas och dess funktion säkerställas genom uppföljning i kontrollprogram.

Att införa ett formellt vattenskyddsområde enligt 7 kap. miljöbalken utöver pågående vattenförvaltning innebär ytterligare en skyddsnivå, inte minst genom information och skyltning som medvetandegör aktörer, räddningstjänst och allmänhet att man befinner sig på område känsligt för förorening. Skyddsföreskrifterna kan reglera/begränsa metoder för släckning av bränder, användning av exempelvis brandsläckningsskum, kemikalier, bränsle, bekämpningsmedel och dylikt för att minska risken för spill och utsläpp. Därutöver bedöms åtgärder längs åsen Vreta-Bålsta avseende efterbehandling av förorenade områden, skyddsåtgärder längs med väg E18 samt en säker och god rening av dagvatten vara av stor vikt för god grundvattenkvalitet på lång sikt.

Se även kapitel 11 Fortsatt arbete.

### 6.3. Kulturmiljö

Kulturmiljön är en del av kulturarvet och definieras som den miljö som har påverkats och präglats av mänskliga aktiviteter samt verksamheter. Det kan vara en enskild lämning, byggd, region, påverkade skogs- eller fjällandskap etc. Det omfattar även immateriella värden som ortnamn eller folkliga historier knutna till en specifik plats. Kulturarv avser både materiella och immateriella uttryck för mänsklig påverkan. Det kan vara i form av spår, lämningar, föremål, konstruktioner, miljöer, system, strukturer, verksamheter, traditioner etc. (Länsstyrelsen Stockholm, 2020).

Alla fornlämningar har ett starkt skydd enligt 2 kap. 1–2 §§ kulturmiljölagen (KML). Enligt KML är fornlämningar lämningar efter människors verksamhet från tidigare historiska tider. Alla historiska lämningar innefattas av ett skydd, vilket även gäller oupptäckta och oregistrerade lämningar. Lämningarna delas in i två kategorier dels fasta fornlämningar, dels övriga kulturhistoriska lämningar.

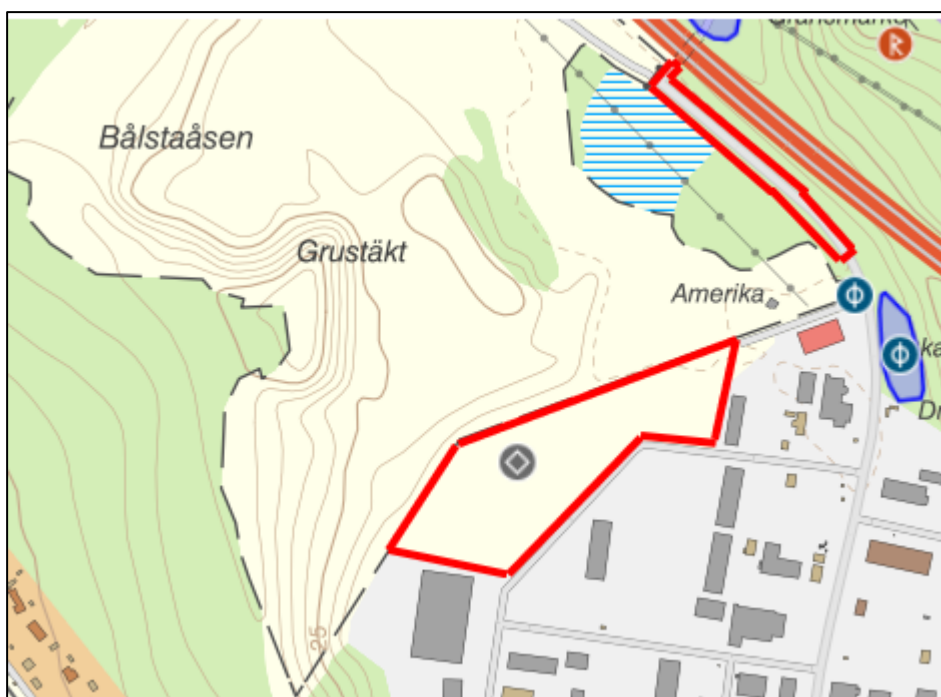
Det är förbjudet att förändra, ta bort, skada eller täcka över en fast fornlämning enligt KML. Däremot kan Länsstyrelsen ge tillstånd som medger dispens från förbudet. Dispensen är oftast förenad med åtgärdskrav. Varje fornlämning har även ett skyddsområde (fornlämningsområde), vilket har samma skydd som fornlämningen. Fornlämningsområdets omfattning avgränsas i varje enskilt fall.

Kulturhistoriska lämningar som inte utgör fast fornlämning men som anses ha ett antikvariskt värde, benämns övrig kulturhistorisk lämning. Dessa har inget automatiskt skydd enligt KML men får ändå inte tas bort utan samråd med länsstyrelsen.

#### **Befintliga förhållanden**

Ett gravfält (Kalmar 67:1) har tidigare funnits på åschrönet (Figur 9). Inga fornlämningar bedöms finnas kvar inom föreslaget planområde.





Figur 9. Tidigare gravfält som funnits inom verksamhetsytan (modifierad från RAA, 2023).

#### Konsekvenser av nollalternativet

Nuvarande mark- och vattenanvändning antas fortgå. Inga särskilda kulturmiljövärden eller fornlämningar finns kvar inom planområdet. Inga konsekvenser kan förutses på kulturmiljön.

#### Konsekvenser av detaljplanen

Inga kulturmiljövärden finns kvar inom planområdet. Antagande av detaljplanen bedöms leda till **försumbara konsekvenser** på kulturmiljön jämfört med nollalternativet.

## 6.4. Naturmiljö

### Befintliga förhållanden

#### Naturvärdesområden

Inom verksamhetsytan har täktverksamhet tidigare bedrivits och vägområdet utgörs av väg med en intilliggande mindre andel naturmark. Det finns inga registrerade naturvärden inom vare sig verksamhetsytan eller vägområdet.

I närhet till planområdet återfinns ett antal områden med klassade naturvärden. Norr om verksamhetsytan och längs vägområdets sydvästliga gräns angränsar ett mindre kärr- och våtmarksområde (tidigare benämnd salamanderdammen). Den fridlysta arten större vattensalamander förekommer i kärret och dess närhet (Artskyddsförordningen, 2007:845; Håbo kommun, 2022b). Kring år 2008 utfördes en naturvårdande åtgärd i form av utgrävning av små klarvattenytor, vilket gynnat djurlivet. Större vattensalamander är en av de djurarter som gynnats av utförd åtgärd (Håbo kommun, 2022b). Enligt Håbo kommuns naturvårdsplan utgör kärret ett område av klass II värdekärna, vilket är ett område med mycket högt naturvärde och speciell naturvårdsplan (Figur 10) (Håbo kommun, 2022b).

Ett nedlagt grustag ligger väster om verksamhetsytan och har även det klassats som II värdekärna. I grustagets sand- och grusbranter häckar ett flertal kolonier av backslavor (Håbo kommun, 2022b).



Figur 10. Översiktskarta med klassade naturvärden (Håbo kommun, 2022b). Ungefärlig placering av planområdet inom röda markeringar.

Ca. 500 m nordväst om planområdet finns sjösystemet Ullfjärden som är ett SCI område, vilket innebär att det är ett skyddsområde enligt Art- och habitatdirektivet (VISS, 2019).

Ca. 600 m sydost om området för detaljplanen finns sjön Lillsjön som bland annat avvattnar Dragets befintliga industri- och handelsområde via dess dagvattenavledning söderut. Lillsjön är klassad med högsta naturvärde enligt Håbo kommuns Naturvårdsplan (Håbo kommun, 2022b).

#### Naturvärdesarter i närhet till planområdet

Större vattensalamander (*Triturus cristatus*) är ett groddjur som är cirka 10 – 16 cm lång och kan leva upp till 18 år. Huden är svart och vårtig, förutom på buken där den är gul/orange med mörka fläckar. Den större vattensalamandern leker i april-maj i permanenta vattensamlingar. Honan lägger 200–300 ägg varje säsong och larvstadiet varar normalt mellan 4–5 månader. Den större vattensalamandern lever på land i fuktiga områden, under murkna trädstammar och stubbar, under mossbeklädda stenar och i blockterräng samt i lövdominerad skog. Landmiljöns kvalitet är avgörande för artens överlevnad. Arten vandrar normalt inte mer än 100 m från sina lekvatten, ifall lämplig mark finns i närområdet. Den större vattensalamandern anses idag vara hotad pga. minskad tillgång på kombinationen av lekvatten samt goda landmiljöer. För att en population av den större vattensalamandern ska kunna överleva på lång sikt behövs kontakt med andra populationer, så kallade metapopulationer. Detta har blivit mer och mer sällsynt pga. mer storskaligt jord- och skogsbruk samt övrig exploatering av landskapet. Större vattensalamander är fridlyst enligt Artskyddsförordningen (SFS 2007:845) §§ 4–5. Större

vattensalamander är även listad i EU:s art- och habitatdirektiv, vilket innebär att Sverige har en skyldighet att säkerställa att arten har en gynnsam bevarandestatus.

Området kring våtmarken innehåller enligt en rapport av JM Natur (JM Natur, 2004) samtliga miljöelement som utmärker goda lokaler för större vattensalamander, såsom äldre fuktiga skogsområden, rik förekomst av mossiga block, lövförna och död ved samt lekvattenområden. Dessa landområden är i närliggande naturområde dock små och utsatta av den omkringliggande exploateringen. Våtmarken är även under igenväxning, vilket påverkar arten negativt då deras lekvatten växer igen. Tåktverksamheten som tidigare pågick intill kärret kan ha medfört störningar för den större vattensalamandern. Effekter av markberedning kan orsaka ändringar i temperatur och fuktighetsförhållanden samt damning, vilket kan ha missgynnat populationen av större vattensalamander i området. Utöver den mänskliga påverkan på större vattensalamander förekommer även naturliga förändringar som kan påverka populationen negativt. Här hittar vi bland annat igenväxningen av våtmarken, vilket bidrar till att artens lekvatten minskar. Ur ett långsiktigt bevarandeperspektiv är överlevnaden av den större vattensalamandern i det närliggande naturområdet långt ifrån säkerställt, då det bl.a. saknas metapopulationer i området. För att den större vattensalamandern ska kunna fortsätta leva i området krävs bevarande av samtliga miljöelement som utmärker goda lokaler för arten, såsom äldre fuktiga skogsområden, rik förekomst av mossiga block, lövförna och död ved samt lekvattenområden.

Backsvala (*Riparia riparia*) är en kolonihäckande flyttfågel som häckar över stora delar av norra halvklotet. Backsvalan är cirka 12–13 cm lång och äter små flygande insekter. Den anländer till Sverige i maj och flyttar till sydligare breddgrader i augusti-september. Alla vilda fåglar i Sverige är fridlysta enligt Artskyddsförordningen (2007:845), vilket innebär att det är förbjudet att avsiktligt störa fåglar, särskilt under djurens parnings-, uppfödning-, övervintrings- och flyttperioder.

Att den svenska populationen av backsvalor minskat oroväckande är alla experter överens om – de flesta pratar om en minskning med över 50% sedan den senaste riksinventeringen 2003 (Legnell, 2020). Trenden i Mälarenregionen går mot allt färre täkter med backsvale-kolonier, samt att de kvarvarande kolonierna blir större.

Kolonin återfinns nordväst om planområdets verksamhetsyta i det nedlagda grustaget, som lades ner cirka 2015. År 2020 återfanns 130 bohål och cirka 50–70 ex. backsvalor (år 2018 var antal bohål 170, och antal backsvalor 70-85 par) (Legnell, 2020). När denna täkt lades ner sparades en stor och hög brant där en av länets största kolonier häckat sedan början av 2000-talet (Figur 11). Tack vare att branten är så hög att själv-ras regelbundet förnya brant-kanten, är kolonin vid Draget den enda kolonin i Uppsala, Stockholms och Södermanlands län som fortsätter att existera 5–6 år efter att täktverksamheten avslutats (Legnell, 2019). Ofta tar det endast ett par år innan häckningar försvinner från sådana täkter.



Figur 11. Bild över branten där backsvalar häckar (Legnell, 2020). Häckningsområdet (gul cirkel) visas i relation till planområdet (röda linjer).

### Konsekvenser av nollalternativet

Nuvarande markanvändning antas fortgå. Då populationen av den fridlysta större vattensalamandern, som finns i närområdet till detaljplanen, sannolikt redan är isolerad och våtmarken är under igenväxning finns en risk att populationen minskar eller försvinner från området på lång sikt vid nollalternativet.

Den naturliga erosionen av branten där backsvalar häckar förväntas leda till att kolonin försvinner inom några år.

### Konsekvenser av detaljplanen

Kärrområdet ligger utanför planområdet och bedöms inte påverkas av utbyggnad enligt planförslaget. Då populationen av större vattensalamander sannolikt redan är isolerad och våtmarken är under igenväxning, finns en risk att populationen minskar eller försvinner från området på lång sikt även om planförslaget inte genomförs.

Häckningsplatsen för backsvalor ligger utanför planområdet och bedöms inte påverkas av planerad verksamhet. Den naturliga erosionen av branten förväntas dock leda till att kolonin av backsvalor försvinner från området inom några år.

Inga påtagliga förändringar av naturmiljön kommer att ske då ett område för tidigare täktverksamhet tas i anspråk för verksamhetsmark och inga skyddsvärda naturmiljöer i närområdet såsom kärret, häckningsplatsen, Lillsjön och Ullfjärden bedöms påverkas negativt.

Antagande av detaljplanen bedöms leda till **försumbara konsekvenser** på naturmiljön jämfört med nollalternativet.

## 7. Kumulativa effekter

Genomförandet av detaljplanen som utretts och bedömts i denna MKB angränsar till flera detaljplaner för liknande verksamheter i området Draget som kan komma att påverka varandra vad gäller miljöpåverkan. I många fall kan positiva miljöeffekter uppnås både under anläggnings- och driftskedet. Exempelvis för detaljplanerna redovisade i planprogrammet Dragelund förutses förutsättningarna för en miljöeffektiv kollektivtrafik öka under driftskedet när flera liknande verksamheter och arbetsplatser samlas i närheten av varandra i Draget – Lillsjön. (Håbo kommun, 2019a).

Samtidigt innebär utbyggnaden av området Draget krav på miljösäkert omhändertagandet av dagvatten från samtliga nya detaljplaner och omgivning. Dagvattnet från området ska både fördröjas och renas. Utförd utredning av Lillsjöns dagvattendamm tyder på att dammen har tillräcklig fördröjningskapacitet för de planerade utbyggnader i området. Föroreningsbelastningen efter rening i Lillsjöns dagvattendamm bedöms öka marginellt av det utökade området och halterna för bly, zink, kadmium och kvicksilver förväntas överskrida riktvärden enligt Håbo kommuns dagvattenpolicy. Halterna av dessa ämnen förväntas dock överskridas även innan påkoppling av planerade verksamhetsområden (Sweco, 2021). Dock bör det noteras att överskridna riktvärden efter rening i dammen är en kumulativ effekt då dagvatten från flera verksamheter leds till Lillsjöns dagvattendamm och bidrar på så sätt tillsammans till föroreningssituationen.

Utöver detta ställs höga krav på långsiktigt hållbara åtgärder för dagvattenhanteringen för skydd av grundvattenresursen Vreta-Bålsta.

Ackumulerade negativa miljöeffekter från flera detaljplaner kan också uppkomma, såsom ökad trafikering med utsläpp till luft och buller lokalt. För given lokalisering bedöms inte dessa miljöaspekter innebära annat än marginell förändring för omgivningen vid genomförandet av samtliga planer.



## 8. Klimatanpassning

Klimatförändringen och dess konsekvenser är en av vår tids största utmaningar. Det är en komplex och tvärgående fråga som påverkar nästan all mänsklig aktivitet. För att möta utmaningen måste samhället anpassas till de klimatförändringar vi märker av redan idag och de vi inte kommer kunna förhindra i framtiden. Arbetet med klimatanpassning syftar till att skydda miljön och människors liv, hälsa och egendom genom att samhället anpassas till de konsekvenser som ett förändrat klimat medför.

Miljöbedömningar är viktiga verktyg för att hantera frågor om klimat i samband med planering och prövning. Miljöbedömningen kan och behöver bidra till att begränsa klimatpåverkan. För att göra det behöver den potentiella klimatpåverkan från detaljplanen kartläggas. Nedan presenteras den klimatpåverkan som exploatering enligt detaljplanen bedöms leda till, samt den klimatanpassning som planeras.

Tidsaspekten som i detta fall ses som rimlig vid analys av klimatförändringar är år 2038 (om 15 år). Detaljplanen bedöms främst leda till följande klimatpåverkan:

- Ökat utsläpp av koldioxid vid markarbeten, användning av arbetsmaskiner och produktion av material
- Ökat utsläpp av luftföroreningar och växthusgaser från trafik
- Ökad energi- och elförbrukning
- Ökat dagvattenflöde

Detaljplanen innebär en utökning av verksamhetsområdet Draget i form av ett nytt företagsområde. Det som kommer krävas under byggtiden är en del markarbeten, användning av arbetsmaskiner och produktion av material till grundläggning, väg samt byggnader. Rimligen bör det ske ett ökat utsläpp av koldioxid under byggtiden, då fordonen förväntas drivas på fossila bränslen och utsläpp vid produktion av t.ex. cement och stål är stora (Naturvårdsverket, 2023).

Vid en genomförd detaljplan kan trafiken komma att öka, både till och från företagsområdet. Ökat utsläpp av luftföroreningar och växthusgaser kommer ske vid ökad trafik i och omkring företagsområdet.

Energi- och elförbrukningen bedöms lokalt öka vid högre verksamhetsaktivitet, som då kan leda till ökat utsläpp av växthusgaser. För att minska klimatpåverkan genom uppvärmning är energieffektiva byggnader ett alternativ. Ett varmare klimat ökar också risken för att bebyggelsen skapar en "värmeö", som kan medföra hälsorisker och ökat energibehov. Effektiva anpassningsåtgärder för att sänka temperaturen och skapa skugga i bebyggda områden är att öka grönytefaktorn, som t.ex. anläggning av gröna tak och fasader samt plantera träd. Ett annat sätt att sänka temperaturen är att använda högre reflekterande ytor och material och på så sätt minska värmelagringen i mark och byggnader (FOI, 2012).

En ökad nederbörd bedöms i framtiden leda till ökade dagvattenflöden. Utförd dagvattenutredning har tagit med en klimatkoefficient i beräkningarna och presenterade åtgärder



såsom magasinering, rening samt höjdsättning av marken bedöms räcka för att undvika skador/överskridande av riktvärden.

Då planområdet är relativt plant anses det inte finnas någon risk för ras, skred eller andra jordrörelser i och med förändrat klimat.

## 9. Miljökvalitetsmål

Riksdagen har antagit 16 nationella miljökvalitetsmål som beskriver det tillstånd som inom en generation ska uppnås i vår miljö. Målen ska beaktas av myndigheter, länsstyrelser och kommuner när beslut fattas och när planer tas fram. Länsstyrelsen har ansvar för att bryta ned och precisera målen på regional nivå (Naturvårdsverket, 2019).

Håbo kommun och kommunfullmäktige har 2015 antagit en miljöstrategi som utgår från de nationella miljökvalitetsmålen. Denna strategi har tre fokusområden, Fossilbränslefri kommun, Giffri och resurseffektiv kommun samt Naturmiljöer med mångfald. Utifrån Håbo kommuns miljöstrategi och den bedömning som gjorts utifrån MKB:n har främst följande miljökvalitetsmål ansetts vara relevanta att utvärdera för aktuell detaljplan; Begränsad klimatpåverkan, Frisk luft, Giffri miljö, Levande sjöar och vattendrag, Grundvatten av god kvalitet och Ett rikt växt- och djurliv. (Håbo kommun, 2014).

### **Fossilbränslefri kommun**

I detta lokala miljömål ingår de nationella miljömålen; Begränsad klimatpåverkan och Frisk luft.

Transportsektorn står för en betydande del av växthusgasutsläppen. Trafiken genererar även utsläpp i form försurande samt övergödande ämnen till luft, mark och vatten vilka inverkar på andra miljömål. Den främsta miljöpåverkan som genereras av övrig energianvändning är den klimatpåverkan som energiframställningen ger och den stora resursförbrukningen till följd av energiproduktionen. För att uppnå målet att bli en fossilbränslefri kommun bör verksamheterna sträva mot att vara energieffektiva och fossilbränslefria. I den fördjupade översiktsplanen rekommenderas en gemensam uppvärmning vid utbyggnad av större områden (Håbo kommun, 2010c).

Såväl berörda nationella miljökvalitetsmål som det kommunala miljömålet att bli en fossilbränslefri kommun bör kunna få ett positivt bidrag till måluppfyllelsearbetet om planerade verksamheter drivs på ett energieffektivt sätt och samverkar och drar nytta av en samlad lokalisering i området Draget som helhet med exempelvis uppvärmning, transporter, kollektivtrafik, resurser, VA och avfall.

### **Giffri och resurseffektiv kommun**

I detta lokala miljömål ingår de nationella miljömålen; Giffri miljö, Grundvatten av god kvalitet samt Levande sjöar och vattendrag.

Mark- och vattenföroreningar har återfunnits strax utanför planområdet. De härrör från en nedlagd deponiplats samt från en tidigare brandövningsplats. De förorenade områdena är avgränsade. PFAS har påträffats i grund- och ytvatten inom planområdet. PFAS i grundvatten och ytvatten kommer att undersökas vidare vilket ytterligare bedöms ge positiva konsekvenser för aktuella miljömål även om exploateringen medför fler hårdgjorda urbana ytor med ökande dagvattenmängder. Dagvattnet kommer att renas och fördröjas före utsläpp till yt- och

grundvatten. Ifall rening av dagvatten sker tillfredsställande bedöms planförslaget ge en positiv påverkan på berörda miljö kvalitetsmål.

### **Naturmiljöer med mångfald**

I detta lokala miljömål ingår det nationella miljömålet; Ett rikt växt- och djurliv.

I närheten till planområdet ligger ett mindre kärr, som enligt Håbo kommuns Naturvårdsplan (Håbo kommun, 2022b) är ett område av naturvårdsklass 2, vilket är den näst högsta kategorin, med speciella skyddsvärden. Större vattensalamandrar och backsvalor, fridlysta enligt Artskyddsförordningen SFS 2007:845, förekommer i närheten till planområdet. Inga av dessa skyddade områden och arter bedöms påverkas vid byggnation enligt planförslaget. Sammantaget bedöms genomförandet av detaljplanen inte påverka målpåfyllelsearbetet för *Ett rikt växt och djurliv* i någon riktning.

## 10. Samlad bedömning

Detaljplanen utgör en del av det befintliga större verksamhetsområdet för handel och småindustri i Draget. Det innebär att effekterna av planerad verksamhet på given lokalisering är kända. Med en samlad företagspark skapas även möjlighet för effektivisering och optimering av verksamheterna, gällande dess avfall, uppvärmning, energi- och resursanvändning samt områdesanpassad dagvattenhantering.

Se sammanställning av miljökonsekvenser i Tabell 1.

Tabell 1. Sammanställning över detaljplanens miljökonsekvenser.

Miljöaspekt	Miljökonsekvens	Motivering
<b>Markmiljö</b>	Försumbara konsekvenser	Ett antal förorenade områden har återfunnits i närhet till aktuellt planområde. Men då inga föroreningar återfunnits inom planområdet bedöms planerad verksamhet inte påverka föroreningssituationen. Antagande av detaljplanen bedöms leda till försumbara konsekvenser för markmiljön jämfört med nollalternativet.
<b>Vattenmiljö</b>	Små negativa konsekvenser	Genomförandet av detaljplanen innebär ökade dagvattenflöden genom den tillkommande verksamhetsmarken. Potentiellt förorenat dagvatten hindras från att infiltrera sårbar mark med hjälp av hårdgjorda ytor samt makadamdiken med tät botten. Föreslagen dagvattenrening förväntas bidra till överskridande av jämförda riktvärden för bly, zink, kadmium och kvicksilver, samt att fosfor och nickel inte klarar icke-försämringskravet. Det kan inte uteslutas att recipienten Lillsjön påverkas negativt av planerad exploatering. Dock bör det noteras att överskridna riktvärden efter rening i dammen är en kumulativ effekt då dagvatten från flera verksamheter leds till Lillsjöns dagvattendamm och bidrar på så sätt tillsammans till föroreningssituationen.  Antagande av detaljplanen bedöms leda till små negativa konsekvenser på vattenmiljön (yt- och grundvatten) jämfört med nollalternativet.
<b>Kulturmiljö</b>	Försumbara konsekvenser	Inga kulturmiljövärden finns kvar inom planområdet. Antagande av detaljplanen bedöms leda till försumbara konsekvenser på kulturmiljön jämfört med nollalternativet.
<b>Naturmiljö</b>	Försumbara konsekvenser	Inga påtagliga förändringar för naturmiljön kommer att ske då ett område för tidigare täktverksamhet tas i anspråk för verksamhetsmark och inga skyddsvärda naturmiljöer i närområdet såsom kärret, häckningsplatsen, Lillsjön och Ullfjärden bedöms påverkas negativt. Inte heller de skyddade arter (större vattensalamander och backsvala) som återfinns i närhet till planområdet kommer att påverkas av planförslaget.  Antagande av detaljplanen bedöms leda till försumbara konsekvenser på naturmiljön jämfört med nollalternativet.

## 11. Fortsatt arbete

### 11.1. Kontrollprogram och skötselplaner

#### Dagvatten

Dagvattenhanteringen inom detaljplaneområdena vid Draget bör övervakas och dess funktion säkerställas genom uppföljning i kontrollprogram. För att säkerställa att dagvattnet från planområdet inte uppnår några höga halter av föroreningar föreslås att provtagning utförs av det vatten som tillförs Lillsjön av Håbo kommun.

Det finns ett underhållsbehov av Lillsjöns dagvattendamm. För att uppnå reningseffekten som presenterats av Sweco (2021) förutsätts att dammen fungerar tillfredsställande, vilket den antas göra först efter att underhåll utförts. Vidare bör vatten som lämnar Lillsjöns dagvattendamm provtas för att kontrollera att rening sker tillfredsställande. Detta för att säkra att Lillsjön inte påverkas negativt samt att MKN för Prästfjärden inte riskerar att försämrans av ev. förorenat dagvatten.

### 11.2. Fördjupade utredningar

#### Rening av dagvatten

Reningskapaciteten för Lillsjöns dagvattendamm bör utredas vidare då utredningen utförd av Sweco (2021) visar att utgående vatten förväntas innehålla halter över riktvärden enligt Håbo kommuns dagvattenpolicy.

#### Hydrogeologisk utredning inför byggnationer

Eftersom grundvattennivåerna är nära markytan inom detaljplaneområdet bör det utföras en hydrogeologisk utredning så att grundläggning, anläggningar och dränering samt eventuellt behov av länshållning under byggtiden kan hanteras på ett miljösäkert sätt utan risk för negativ omgivningspåverkan. Det behöver säkerställas att exploateringen med valda tekniska lösningar inte medför permanent grundvattensänkning som påverkar omgivningen negativt eller ohållbar omfattning av permanent dränvattenpumpning eller bortledning av dränvatten från planområdet.

#### Föroreningar i yt- och grundvatten

Miljöavdelningen anser att fortsatt utredning av PFAS-förekomst i grund- och ytvatten är av stort intresse. Utifrån nuvarande kunskapsunderlag anses dock frågor om potentiellt framtida dricksvattenuttag i åsen och bättre kartläggning av eventuell PFAS-förekomst i våtmarken kunna hanteras i separata tillsynsärenden (Håbo kommun, 2021b). Utförda studier tyder på att föroreningen sprids med grundvattnet i en nordvästlig riktning från källan (vilken tros vara

brandövningsplatsen). Inget grundvatten har analyserats söder eller öster om planområdet. Eventuell spridning av PFAS söderut och österut är därför okänt och bör vidare kartläggas.

Kommunen kommer att fortsätta utreda om det ska inrättas ett vattenskyddsområde på platsen. Ytterligare begränsningar för hantering av miljöfarliga ämnen kan då inrättas.

### 11.3. Samverkan

Håbo kommun bör arbeta för att verksamheterna som kommer att ingå i planprogramområdet Dragelund och i Draget som helhet kan samverka gällande dagvattenhantering, energi, uppvärmning, avfall och resurser. En effektiv resurshantering och att se helheten i verksamhetsområdet är viktigt för att minimera onödig miljö- och klimatbelastning och att främja en hållbar utveckling.



## 12. Referenser

Artskyddsförordningen, 2007:845

Bjerking, 2019. Miljöriskbedömning, del av Vreta-Bålsta grundvattenförekomst. Bjerking AB, 2019-11-05.

DGE Mark och Miljö, 2019. Miljöteknisk markundersökning, Våppeby. Håbo Kommun, Bålsta, Uppsala: DGE Mark och Miljö.

Eniro, 2023. Karta [Online] <https://kartor.eniro.se/>

Håbo kommun, 2007. MIFO fas 1, Bålsta: Håbo kommun.

Håbo kommun, 2014. Miljöstrategi för ekologiskt hållbar utveckling i Håbo kommun. Antaget av kommunfullmäktige 2015-02-23, § 6.

Håbo Kommun, 2018. Miljöbedömning: steg 1 - behovsbedömning, Uppsala: Håbo kommun.

Håbo kommun, 2019a. Planprogram Dragelund.

Håbo kommun, 2020a. Håbo kommuns hemsida, vattenskyddsområde. [Online] <https://www.habo.se/bygga-bo-och-miljo/vatten-och-avlopp/dricksvatten/kommunalt-dricksvatten/vattenskyddsomrade.html>

Håbo kommun, 2020b. Granskningshandling, Planbeskrivning för fastigheten Våppeby 7:52 m.fl., norra Draget (Dragets industriområde) Håbo kommun, Uppsala län

Håbo kommun, 2021a. Dagvattenpolicy. Antaget av Kommunfullmäktige 2021-02-22, § 9

Håbo kommun, 2021b. Svar på kompletterande översiktlig miljöteknisk markundersökning. Bygg- och miljöförvaltningen Miljöavdelningen. SKRIVELSE 1(3) Datum 2021-03-03, beteckning 2018-535

Håbo kommun, 2022a. Översiktsplan. Håbo- en kommun för framtiden. Antagen av kommunfullmäktige 2022- 05-09, KF§51 Laga kraft 2022-06-07

Håbo kommun, 2022b. Naturvårdsplan för Håbo kommun. Antagen av kommunfullmäktige 2022-11-07 § 142, Håbo kommun.

Håbo kommun, 2023. Granskningshandling, Plankarta för fastigheten Våppeby 7:52 m.fl., Norra Draget, Håbo kommun, Uppsala län. Upprättad Januari 2023

JM Natur, 2004. Utlåtande angående fastigheten Amerika och större vattensalamander, JM Natur, Kumla

JM Natur, 2006. Åtgärds- och skötselplan 2005/2006 Större vattensalamander vid Draget, Håbo kommun. JM Natur, Kumla

Legnell, 2019. Kartläggning av backsvalekolonier i Uppsala Län 2019. Delrapport efter första inventerings-rundan, utförd maj 22 – juni 6, 2019. Bengt Legnell

Legnell, 2020. PROJEKT BACKSVALA Situationen i Mälarregionen inför 2020 års häcksäsong. Bengt Legnell.

Länsstyrelsen i Uppsala Län, 2018. Samråd om behovsbedömning till detaljplan för Väppeby 7:52, Draget, Håbo kommun, Uppsala län, Uppsala Län: Plan- och exploateringsavdelningen.

Länsstyrelsen Stockholm, 2020. Fornlämningar [Online]  
<https://www.lansstyrelsen.se/stockholm/samhalle/kulturmiljo.html>

Naturvårdsverket, 2019. Sveriges miljömål [Online]  
<https://www.sverigesmiljomal.se/miljomalen/>

Naturvårdsverket, 2023. Industri, utsläpp av växthusgaser [Online].  
<https://www.naturvardsverket.se/data-och-statistik/klimat/vaxthusgaser-utslapp-fran-industrin/>

Norconsult AB, 2019. Norra Draget dagvattenutredning, Uppsala: Norconsult AB.

PE, 2021. Översiktlig miljöteknisk markundersökning inom fastigheterna Väppeby 7:1 och Amerika 1:1, Bålsta, Håbo kommun. PE Teknik och Arkitektur. 2021-02-23

RAA, 2022. Riksantikvarieämbetet, Forsök. [Online] <https://app.raa.se/open/fornsok/>

SGU, 2023. Sveriges geologiska undersökning kartvisare. [Online]  
<https://apps.sgu.se/kartvisare/>.

Sweco, 2007. Miljöteknisk markundersökning av sediment i ett våtmarksområde inför en ev. muddring, Stockholm: Sweco VIAK.

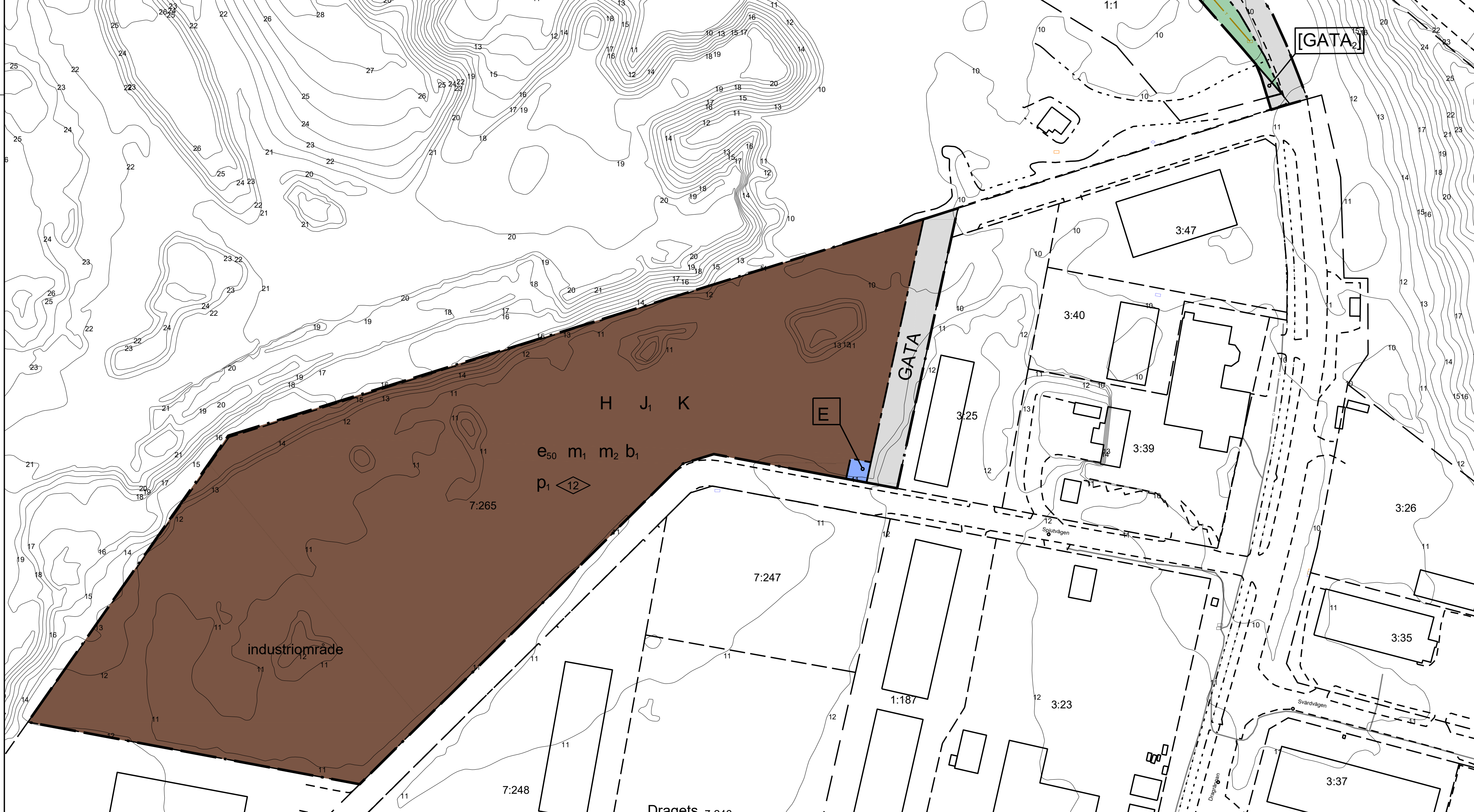
Sweco, 2021. PM DAGVATTEN. Entré Lillsjön – underlag till detaljplan. Sweco Environment AB. 2021-06-17.

VISS, 2020. Vatteninformationssystem Sverige. [Online] <https://ext-geoportal.lansstyrelsen.se/standard/?appid=1589fd5a099a4e309035beb900d12399>





FLYGFOTO 2021



### PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

### GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

#### Allmän plats

- GATA Lokalgata
- [GATA] Lokalgata. Giltighetstiden är 36 månader efter Laga Kraft.
- NATUR Natur

#### Kvartersmark. 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

- E Tekniska anläggningar
- H Detaljhandel
- J Småindustri
- K Kontor

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

#### Bebyggandets omfattning. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

- Högsta byggnadshöjd i meter över markplan
- $e_{50}$  Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 50 %

#### Placering. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

- $p_1$  Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns mot gata

#### Skydd mot störningar. 4 kap. 12 § 1 st 2 p.

- $m_1$  Förorenat dagvatten får ej infiltreras. Dagvatten ska ledas via tät system till den lokala dagvattenhanteringen.
- $m_2$  Ytor där brandfarliga vätskor och kemikalier hanteras ska vara hårdgjorda och utformas på ett sådant sätt att spill och läckage kan insamlas och omhändertas.

#### Utförande. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

- $b_1$  Källare får inte finnas

### Genomförandetid

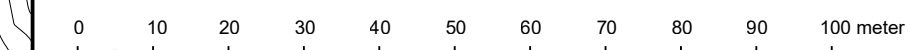
Genomförandetiden är 10 år och börjar gälla fr.o.m.

### GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

UPPGIFTER OM GRUNDKARTAN:  
Grundkartan är upprättad genom utdrag ur och komplettering av kommunens primärkarteverk.  
Grundkartan upprättades i ... 2019.

Ajourföres av: Bygg- och miljöförvaltningen, Häbo kommun

Koordinatsystem: SWEREF99 Zon 18.00  
Höjdsystem: Rikets 2000 (RH2000)



Skala A1 1:1000, A3 1:2000

### TYP AV HANDLING



- Handlingarna består av:
- Plankarta
  - Grundkarta
  - Planbeskrivning
  - Fastighetsförteckning
  - Miljökonsekvensbeskrivning
  - Behovsbedömning

### DETALJPLAN FÖR VÄPPEBY 7:265 m.fl.

ORT  
HÄBO KOMMUN UPPSALA LÄN  
UPPRÄTTAD JANUARI 2024  
DNR 2018/00240

Beslutsdatum  
Uppdrag  
2017-08-29  
Antagen  
Lagakraft

Plan- och exploateringschef  
Andreas Lagerström & Mattias Hamilton  
Planarkitekt

Plannummer  
**440**