

# Lokaliseringsutredning

Klövberga Etapp 3, Upplands-Bro kommun



Författare	Isabell Persson, Helén Segerstedt (Structor) Jessica Hanna (Upplands-Bro kommun)
Beställare:	Upplands-Bro kommun/Väderholmen Fastighets AB
Konsultbolag:	Structor Miljöbyrå Stockholm AB
Uppdragsnamn:	Klövberga etapp 3 Lokaliseringsutredning
Uppdragsnummer:	22117
Datum:	2023-08-02
Uppdragsledare:	Helén Segerstedt
Status:	Slutversion

## Sammanfattning

Upplands-Bro kommun avser att ta fram en detaljplan, Klövberga etapp 3, för planläggning av ett verksamhetsområde i huvudsak i enlighet med tidigare upprättat detaljplaneprogram. Exploateringen innebär delvis att jordbruksmark kommer att tas i anspråk.

Enligt miljöbalkens 3 kap. 4 § får jordbruksmark endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Med anledning att detta behöver kommunen kunna visa att den planerade markanvändningen är av särskilt allmänt intresse, och att lokaliseringen kan motiveras som lämplig i relation till andra möjliga alternativ.

Planområdet, som är beläget intill E18 i den nordvästra delen av tätortsavgränsningen för Bro, är 86 ha stort varav 13 ha utgörs av jordbruksmark. I området med jordbruksmark finns förhållandevis grunda jordlager men goda geologiska förhållanden. Utifrån den äldre klassificeringsmetoden av jordbruksmark, ges den större delen av marken inom planområdet en relativt låg klassificering (klass 2), men det finns också inslag av högre klasser (klass 4). Angränsande jordbruksmark har värdets till klass 5. Sammantaget bedöms jordbruksmarken som brukningsvärd. Naturvärdesobjekt förekommer inom planområdet men det saknas skyddade naturområden och området är inte heller av någon större betydelse för kommunens och regionens gröna infrastruktur.

Planförslaget ska möjliggöra etablering av en storskalig logistikanläggning som kommer att tillskapa en betydande mängd arbetsplatser till Upplands-Bro kommun och utgöra en näringsverksamhet som främjar tillväxten. Verksamheten bedöms därför utgöra ett väsentligt samhällsintresse.

Kommunen har identifierat fem tänkbara alternativa lokaliseringar för en storskalig logistikanläggning inom Upplands-Bro kommun. De fem alternativen har utvärderats utifrån jordbruksmark/naturvärden, tillgänglighet, infrastruktur, planförutsättningar, genomförbarhet samt hälsa och säkerhet. Jämförelsen med andra lokaliseringalternativ visar att vald lokalisering är lämpligast utifrån de kriterier som utvärderats.

Den planerade markanvändningen bedöms vara av särskilt allmänt intresse och lokaliseringen bedöms vara lämplig i relation till andra alternativ varför ett ianspråktagande av jordbruksmarken kan motiveras.

## Innehåll

<b>1. Inledning</b> .....	<b>5</b>
1.1. Bakgrund .....	5
1.2. Syfte .....	5
<b>2. Beskrivning av planförslag</b> .....	<b>5</b>
<b>3. Beskrivning av utredningsområde</b> .....	<b>7</b>
3.1. Allmänt.....	7
3.2. Planförutsättningar .....	7
3.3. Naturvärden.....	9
3.4. Jordbruksmark.....	10
<b>4. Väsentligt samhällsintresse</b> .....	<b>12</b>
<b>5. Alternativ lokalisering</b> .....	<b>13</b>
5.1. Varför Upplands-Bro kommun?.....	13
5.2. Identifierade lokaliseringalternativ .....	14
5.3. Kriterier för jämförelse av alternativa lokaliseringar inom kommunen .....	24
5.3.1. Jordbruksmark och naturvärden .....	24
5.3.2. Tillgänglighet .....	24
5.3.3. Infrastruktur .....	24
5.3.4. Planförutsättningar .....	24
5.3.5. Genomförbarhet .....	24
5.3.6. Hälsa och säkerhet.....	24
5.4. Jämförelse av alternativ .....	25
<b>6. Samlad bedömning</b> .....	<b>26</b>
<b>7. Referenser</b> .....	<b>27</b>

## 1. INLEDNING

### 1.1. Bakgrund

Upplands-Bro kommun avser att ta fram en detaljplan, Klövberga etapp 3, för planläggning av ett verksamhetsområde i enlighet med tidigare upprättat detaljplaneprogram<sup>1</sup>.

Verksamhetsområdet föreslås förskjutas mer åt nordväst jämfört med programmet. Exploateringen innebär delvis att jordbruksmark kommer att tas i anspråk.

Enligt miljöbalkens 3 kap. 4 § får jordbruksmark endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. För att exploatera brukningsvärd jordbruksmark krävs det därför särskilda skäl, enligt 3 kap 4 § Miljöbalken. Lagen innebär att kommunen måste kunna visa att den planerade markanvändningen är av särskilt allmänt intresse, och motivera varför den föreslagna lokaliseringen av utredningsområdet är den lämpligaste.

### 1.2. Syfte

Enligt lagstiftningen måste följande frågor besvaras i planeringsprocessen för jordbruksmark som riskerar att exploateras:

- Är marken brukningsvärd jordbruksmark?
- Är det ett väsentligt samhällsintresse som tillgodoses genom exploateringen?
- Kan behovet tillgodoses på ett annat sätt som är tillfredsställande från allmän synpunkt genom att annan mark används?

Syftet med denna lokaliseringsutredning är att besvara dessa frågor.

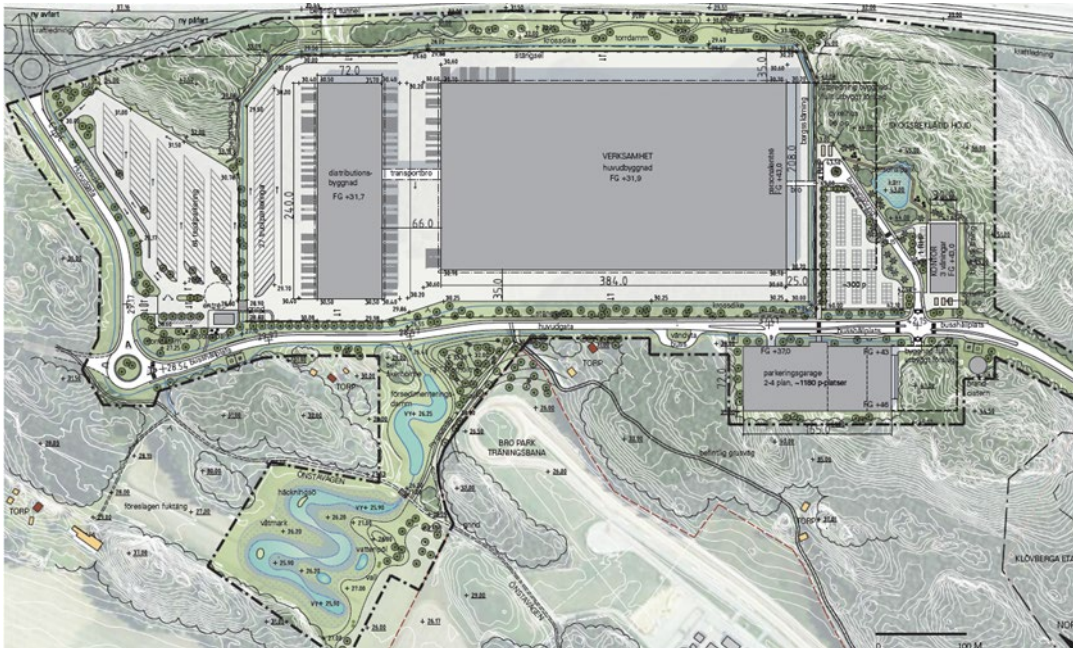
## 2. BESKRIVNING AV PLANFÖRSLAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för olika typer av verksamhetsetableringar och skapa en detaljplan som är flexibel över tid och därmed långsiktigt hållbar. Syftet är även att tillsammans med Klövbegra etapp 1 skapa ett sammanhängande verksamhetsområde med kompletterande användningar. Planen syftar också till att möjliggöra för en bebyggelse som är anpassat efter landskapets förutsättningar och en hållbar hantering av dagvatten och skyfall.

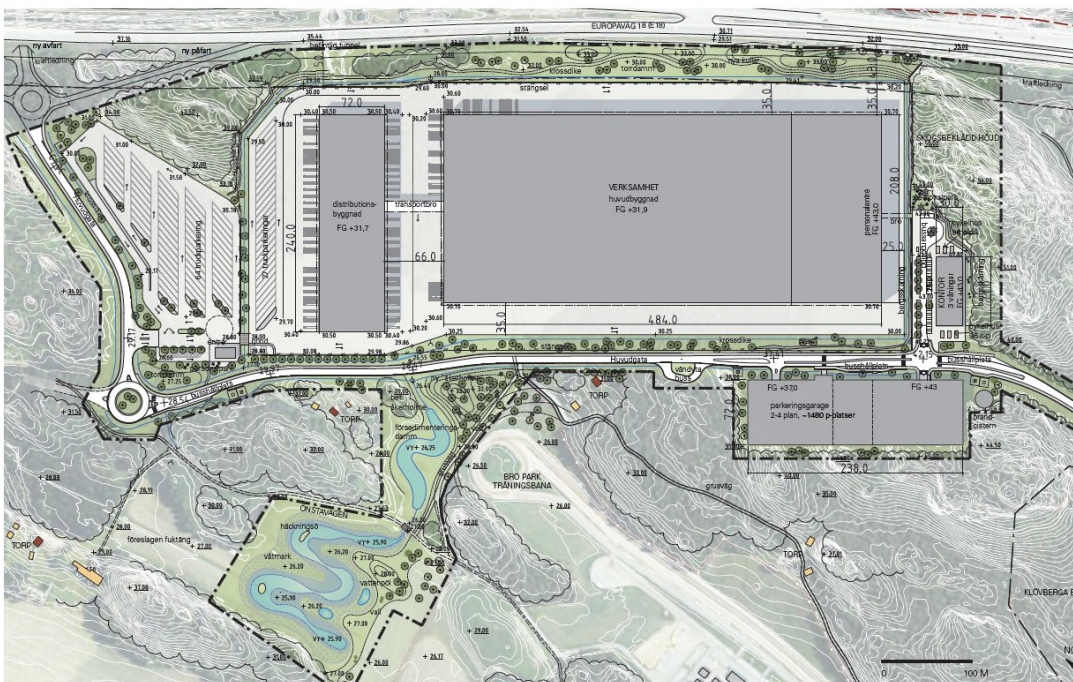
Storleken på planerad anläggning utgår från planerad verksamhets kravställning och innebär i "Första utbyggnadsetappen" en huvudbyggnad på cirka 200x380 meter och en distributionsbyggnad på cirka 70x200 meter (se Figur 2.1). Huvudbyggnaden behöver vara cirka 22 meter hög. Möjligheten ska finnas att i ett senare skede kunna förlänga huvudbyggnaden med 100 meter vid ett fullt utbyggt förslag (se Figur 2.2). Det skulle innebära en 480 meter lång byggnad. Den lägre exploateringsgraden "Första utbyggnadsetappen" innebär ett mindre fotavtryck i terrängen och bland annat att en våtmark öster om planerad huvudbyggnad kan bevaras.

---

<sup>1</sup> Detaljplaneprogram för Kärrängen och Klöv, reviderat 2014-11-14 och godkänt av Kommunfullmäktige 2014-12-17 § 171, Upplands-Bro kommun



Figur 2.1. Illustration över den första utbyggnadsetappen med lägre exploateringsgrad (Karavan Landskap, 2022b).



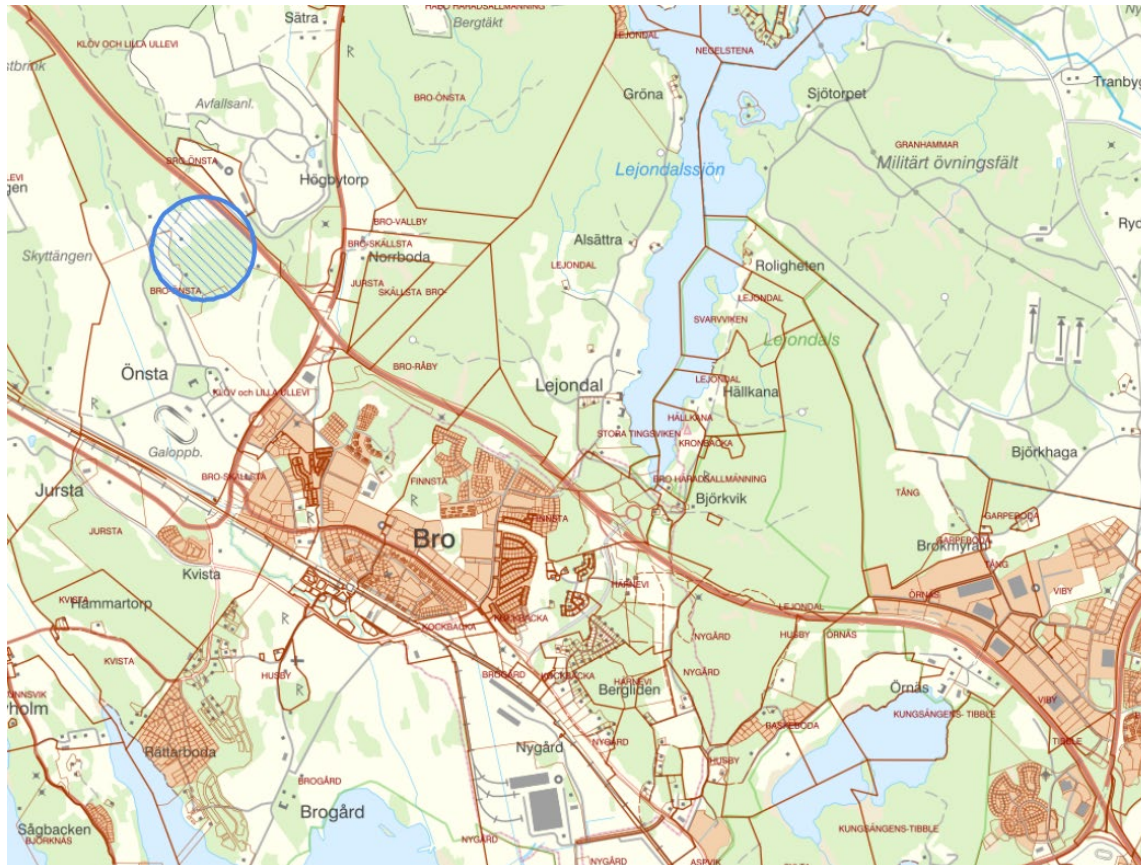
Figur 2.2. Illustration över fullt utbyggt förslag (Karavan Landskap, 2022b)

## 3. BESKRIVNING AV UTREDNINGSMRÅDE

### 3.1. Allmänt

Utredningsområdet är beläget nordväst om Bro tätort (se figur 3.1) och består av obebyggd skogs- och jordbruksmark med ett antal åkerholmar. Inom utredningsområdet och i dess närhet finns också torpmiljöer kopplade till Önsta gård. Utredningsområdet avgränsas av E18 som löper längs med områdets nordöstra kant. På andra sidan om E18 finns Högbytorps kretsloppsanläggning (regionens största) och E.ONS nya kraftvärmeverk lokaliserat. Det finns inga bostäder i närområdet. Sydväst om utredningsområdet ligger Bro Galoppbana som anlagts runt Önsta herrgård. Området kring Önsta har kulturhistoriska värden. Söder om området planläggs etapp 1 och 2 av Klövberga.

Den berörda fastigheten är Bro-Önsta 2:10.



Figur 3.1. Planområdets läge nordväst om Bro tätort.

### 3.2. Planföresättningar

#### RUFS

I Regional Utvecklingsplan för Stockholmsregionen beskrivs att all jordbruksmark är brukningsvärd i ett långsiktigt perspektiv, men att exploatering främst ska undvikas på åkermark

klass 3-5 samt på naturbetesmark. Om ny bebyggelse planeras utanför regionalt prioriterade bebyggelselägena ska syftet med byggnationen vara att främja ett väsentligt samhällsintresse som inte kan tillgodose på annat sätt. Aspekter som i sådant fall bör tas hänsyn till är jordbruksmarkens produktionsvärde samt natur-, kultur-, och rekreationsvärden. RUFSS utpekar Bro/Kungsängen som ett av de viktigaste lägena för logistikcentrum i Stockholmsregionen.

### Översiktsplan

Utredningsområdet är beläget inom ett i kommunens översiktsplan (2010) utpekat utvecklingsområde. Vidare beskrivs att omfattande verksamheter som kan verka störande för omgivningen bör lokaliseras i anslutning till Högbytorp vilket går i linje med primärt lokaliseringalternativ. I översiktsplanen finns två planeringsinriktningar som är av betydelse för denna lokaliseringsutredning:

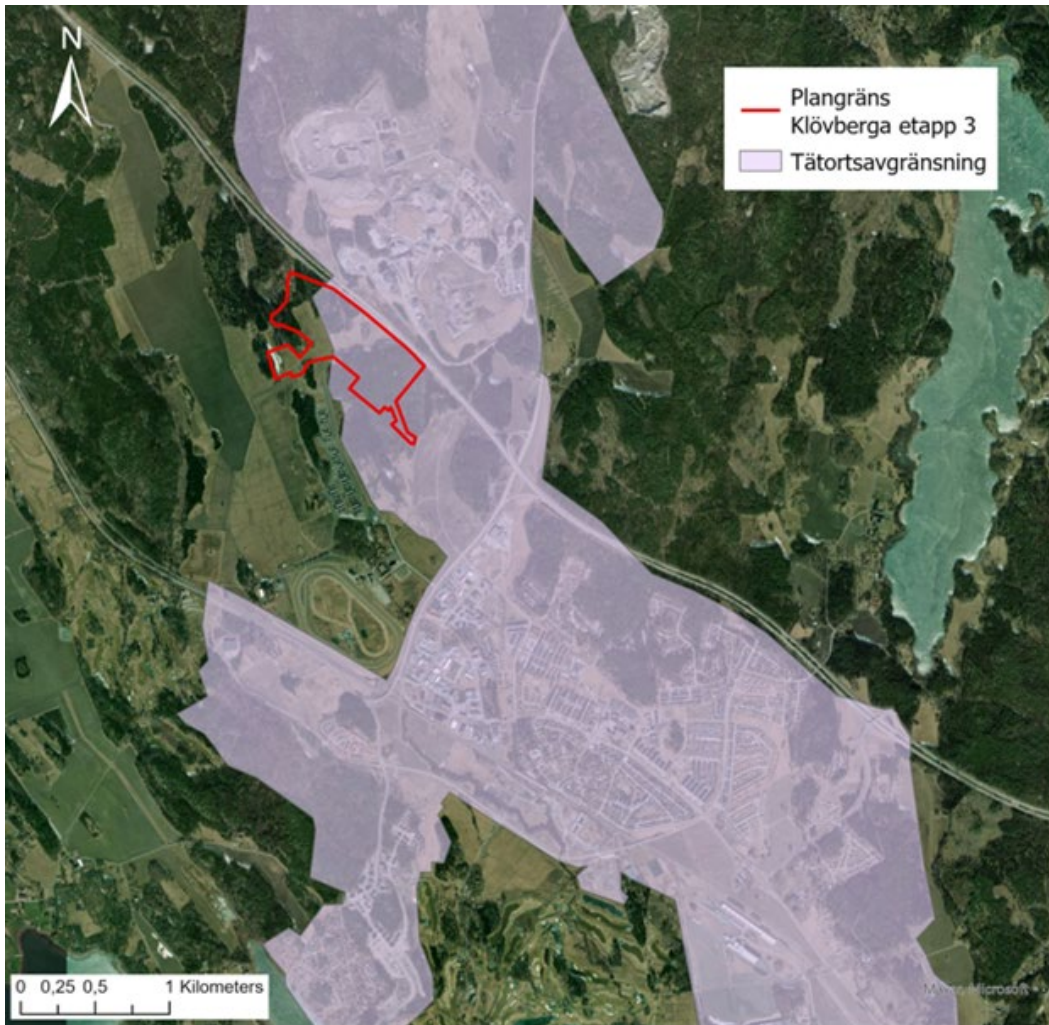
1. Agera för att locka näringslivet och offentliga verksamheter att etablera sig i kommunen, för att sysselsättningsgraden ska öka.
2. Upplands-Bro ska ha en fortsatt låg arbetslöshet därför arbetar kommunen aktivt för att få människor i arbete och öka sysselsättningen.

Jordbrukslandskapet och de stora skogsmarkerna pekas i översiktsplanen ut som några av kommunens kvaliteter. Det beskrivs att dessa ger en ”tydlig grön profil som är viktig att bevara och utveckla”. Jordbruksområden anses vidare vara en tillgång för lokal produktion och distribution av livsmedel, och är därför av intresse för kretslopps- och miljöarbetet. Både jord- och skogsbruksmark ska skyddas i enlighet med Sveriges miljömål. Hur kommunens planeringsinriktning avseende att öka sysselsättningen samt att locka näringslivet och offentliga verksamheter till etablering förhåller sig till kommunens gröna profil kan utgöra en målkonflikt.

### Fördjupade översiktsplaner för Landsbygden och för Bro

En fördjupad översiktsplan (FÖP) för landsbygden antogs i juni 2017 och i samband med att denna togs fram så reviderades tätortsavgränsningen för Bro. Sedan planområdet för Klövberga etapp 3 dessutom skiljer sig i sin geografiska utbredning jämfört med det planprogram som togs fram för att utreda områdets lämplighet för planläggning av ny bebyggelse, ligger planområdet numera till viss del utanför tätortsavgränsningen (se figur 3.2).





**Figur 3.2. Planområdets läge i förhållande till tätortsavgränsningen.**

Därefter har också en FÖP tagits fram för Bro tätort vilken antogs i februari 2022. I FÖP för Bro finns planeringsinriktning om att bevara områden med naturvärdesklass 1 och 2. I områden med naturvärdesklass 3 och 4 ska grönkompensationsåtgärder vidtas vid exploatering. Ytterligare planeringsinriktningar att beakta är att reservera ytor för dagvatten, översvämningar och skyfall, skapa dagvattenlösningar med rekreativa kvalitéer och att värna och utveckla ekosystemtjänster i tätorten, som tätortsnära skogar, grönska och vatten. Planerad verksamhet tar naturmark i anspråk, medför hårdgjorda ytor och förändrar därmed dagvattenflödet i området. Åtgärder för att omhänderta dagvatten och fördröja vatten vid skyfall kommer att vidtas.

### 3.3. Naturvärden

Inom utredningsområdet finns åkerholmar som på grund av sin status som biotopskyddade miljöer kräver ansökan om dispens. I området finns även torpmiljöer och flera rödlistade arter har påträffats. Områden med naturvärdesklass 2 och 3 (högt respektive påtagligt naturvärde) är spridda över både skogs- och jordbruksmark. Skogsområdet består av barr-, löv- och blandskog. Torpmiljöerna avses bevaras men andra naturvärden påverkas negativt. Bland annat finns i områdets nordöstra del ett kärr som försvinner i samband med exploateringen. Möjligheter till

ekologisk kompensation utreds, bland annat kopplat till de dammar och den våtmark som planeras för dagvattenhantering.

### 3.4. Jordbruksmark

#### Jordbruksmark i kommunen

I samband med arbetet med fördjupade översiktsplaner för Bro och Kungsängen har kartläggning av jordbruksmark i Upplands-Bro kommun genomförts (Upplands-Bro, 2022).<sup>2</sup> Kartläggningen av jordbruksmark i Upplands-Bro har utgått från Jordbruksverkets geografiska data Jordbruksblock. Undersökningen av hur utbredningen av jordbruksmark i kommunen har förändrats över tid omfattar den senaste 20-årsperioden och datan från Jordbruksblock har hämtats för åren 2000, 2005, 2010, 2015 och 2020. Kartläggningen är översiktlig och det har inte utretts vilken jordbruksmark inom kommunen som kan bedömas som mer eller mindre värdefull.

Den sammanlagda ytan för kommunens jordbruksmark uppgår till 6 085,3 hektar, vilket motsvarar 25,7 % av markytan i kommunen (se figur 3.3).

#### Brukningvärde

Inom planområdet finns 13 ha jordbruksmark som tidigare odlats, men som idag enbart slås med betesputs. Efter exploatering kommer hela jordbruksmarken inom planområdet att tas i anspråk. Bevarande av jordbruksmark har betydelse för framtida matproduktion, att buffra stora vattenflöden, bibehålla öppna landskap, biologisk mångfald och att binda koldioxid (Jordbruksverket 2022). Enligt regeringens proposition (prop. 1985/86:3) avses med begreppet brukningsvärd jordbruksmark mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion. Jordbruksverket har tagit fram förslag på faktorer att beakta vid bedömning av jordbruksmarkens värden (Jordbruksverket, 2021). Följande aspekter har i detta fall bedömts vara relevanta:

- Jordarter och jorddjup

SGUs jordarts- och jorddjupskartor visar att planområdet består av lera/silt, postglacial sand/grus och berg. Jorddjupet varierar mellan 10-20 cm i de centrala delarna, medan det uppgår till 20-30 cm i norr. Ett tjockare jordlager ger mer gynnsamma förutsättningar för odling.

- Ängs-och betesmarksinventeringen TUVÅ

Av ängs-och betesmarksinventeringen TUVÅ framgår att inga ängs-och betesmarker förekommer inom utredningsområdet.

- Statistik åkerareal

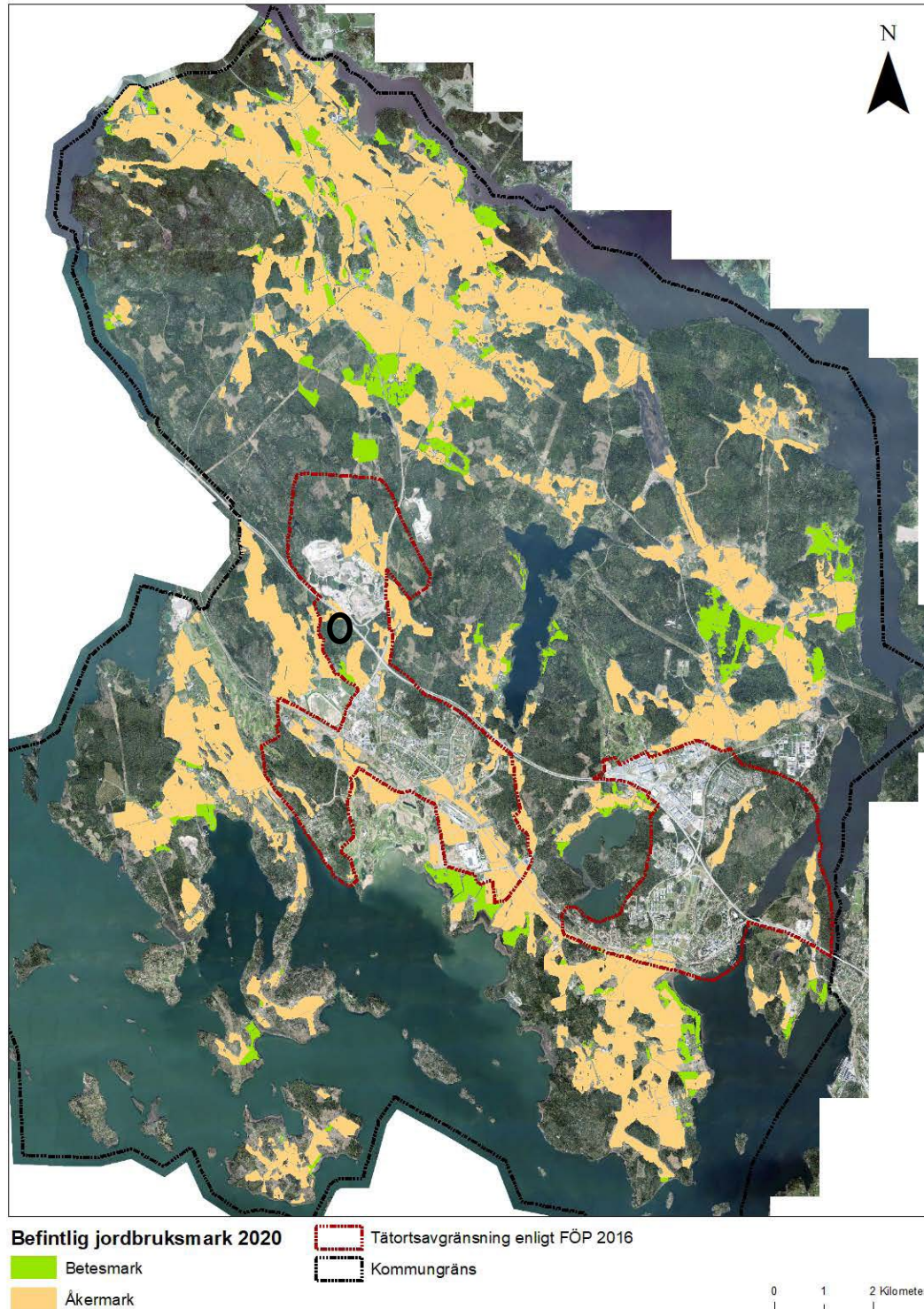
Resultatet av kartläggningen av jordbruksmark inom kommunen visar att mellan åren 2000-2020 har totalt 585,4 hektar jordbruksmark fått en ny markanvändning genom ny bebyggelse eller andra åtgärder. Kartläggningen visar tydligt att den mesta jordbruksmarken som har påverkats under tidsperioden ligger inom eller i direkt anslutning till tätorterna.

- Grön infrastruktur

---

<sup>2</sup> Jordbruksmark i samhällsplaneringen - PM med kartläggning av befintlig och exploaterad jordbruksmark i Upplands-Bro kommun. Upplands-Bro kommun 2021

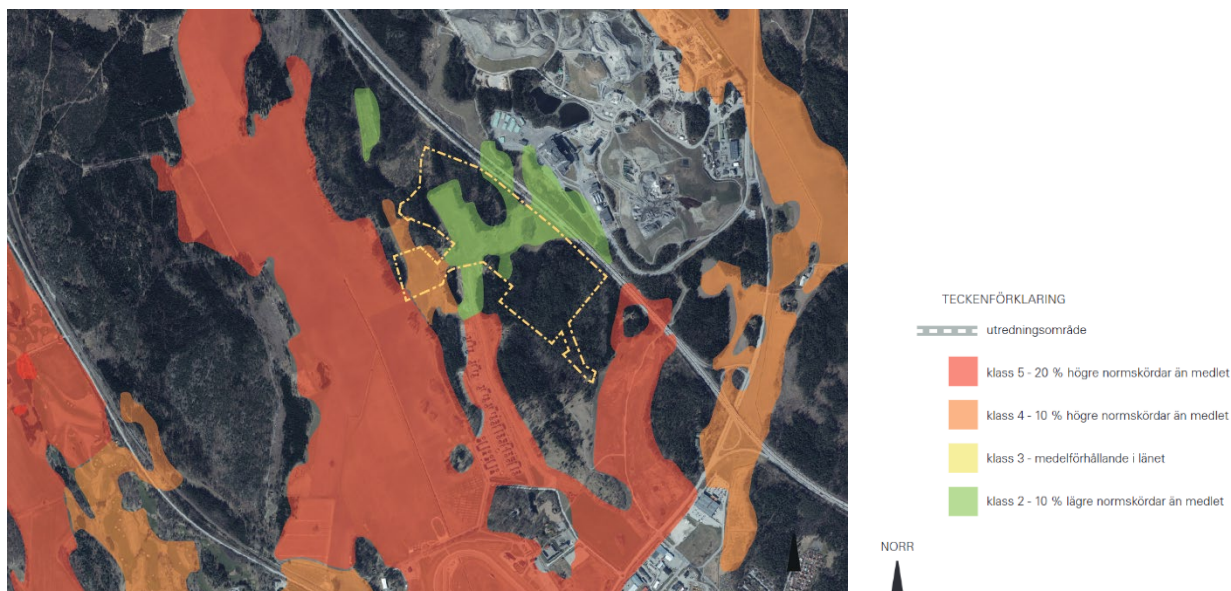
Området är inte beläget inom Görvälnkilen. Naturvärdesobjekt av klass 2 och 3 finns inom utredningsområdet (se avsnitt 3.3 Naturvärden).



Figur 3.3. Jordbruksmark i Upplands-Bro kommun 2020. Planområdets ungefärliga placering är markerad med svart ring.

## Äldre metod för gradering av jordbruksmark

I början av 1970-talet utvecklades en metod för gradering av jordbruksmark som baserades på ekonomiska avkastningsnivåer från år 1969. Modellen har sedan dess varit den gradering som använts för bedömning av jordbruksmarkens kvaliteter vid fysisk planering. Idag anses metoden vara daterad då nutida jordbruk på många sätt har andra förutsättningar, samtidigt som brukningsvärd jordbruksmark ska bevaras oavsett dess produktionsvärde. Därför kan inte avkastningsvärdet utgöra den enda bedömningsfaktorn (Länsstyrelsen, u.å). Då en uppdaterad metod för gradering av jordbruksmark ännu inte etablerats har denna bedömning utöver Jordbruksverkets vägledning även baserats på den äldre modellen. Den visar att jordbruksmarken inom utredningsområdet i störst utsträckning utgörs av jordbruksmark klass 2, med inslag av klass 4 och 5 (se figur 3.4).



Figur 3.4. Klassificering av åkermark. Den gulstreckade linjen anger planområdets avgränsning.

## 4. VÄSENTLIGT SAMHÄLLSINTRESSE

Jordbruksmark får endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. För att exploatera brukningsvärd jordbruksmark krävs det därför särskilda skäl (3 kap. 4§ MB), vilket innebär att kommunen måste kunna visa att den planerade markanvändningen är av särskilt allmänt intresse.

Till väsentliga samhällsintressen hör bland annat arbetsplatser, service och transportsystem nära varandra och näringsverksamheter som bidrar till ekonomisk och innovationsrik tillväxt (Länsstyrelsen, u.å). Under 2021 hade Upplands-Bro en befolkningstillväxt på 2,9% (SCB, 2022) och prognosen tyder på att befolkningstillväxten kommer vara hög även under kommande år. Upplands-Bro kommun har idag ca 31 000 invånare. Av de 10 000 arbetstillfällen som finns

i kommunen återfinns ca 7000 av dem i privat sektor, och 3000 i offentlig sektor. Majoriteten är små- och enmansföretag (Upplands-Bro kommun, 2022a).

I kommunens övergripande mål och budget för 2022 finns det övergripande målet ”Hållbart liv och hälsa”. Av en del av målet framgår att: *”Arbete är en förutsättning för egenmakt. Ett aktivt näringslivsarbete i Upplands-Bro ska skapa förutsättningar att fler ges möjlighet till arbete. Näringslivsklimatet i Upplands-Bro ska vara i världsklass. Näringslivet såväl som civilsamhället i Upplands-Bro är väl integrerat och möjliggör därmed en positiv samhällsutveckling i stort. I Upplands-Bro ska det finnas fler arbetstillfällen än invånare.”* (Upplands-Bro kommun, 2022b s. 14).

Planförslaget bedöms därmed utgöra ett väsentligt samhällsintresse eftersom avsedd verksamhet kommer att tillskapa en betydande mängd arbetsplatser till Upplands-Bro kommun och utgöra en näringsverksamhet som främjar tillväxten. Dessutom går planförslaget i linje med de planeringsinriktningar gällande sysselsättning som formulerats i kommunens översiktsplan.

Kommunen har idag en arbetsplatsutpendling om 10 000 utpendlare per dag. I samband med att nya arbetsplatser tillkommer bedöms arbetsplatsutpendlingen minska.

## 5. ALTERNATIV LOKALISERING

### 5.1. Varför Upplands-Bro kommun?

Helsingborg, Göteborg och Mälardalen utgör de tre regioner i Sverige som är aktuella för storskalig logistisk verksamhet. Då planområdet är beläget i Mälardalen samt inom det tredje bästa logistikläget i Stockholm Nord (se figur 5.1) bedöms planområdet ha goda logistiska förutsättningar. För bedömning av logistikläge ligger även följande faktorer till grund:

- Yta

Mälardalen utgör ett av de bästa logistiklägena, där Stockholm Nord är rankat som nummer 6 över Sveriges 25 bästa logistiklägen 2022 (Dagens logistik, 2022). Upplands Bro, markerad som nummer 3 i figur 5, utgör i sin tur ett viktigt logistikläge. Närheten till Stockholm i kombination med andelen tillgänglig mark gör läget väl lämpat för logistikverksamhet. Lokaliseringen erbjuder dessutom möjlighet till expansion avseende tillgång till mer yta samt anslutningsmöjligheter.

- Flöden/geografi

Genom planområdets centrala läge möjliggörs snabb leverans till konsument. Det kommer sig av att läget ligger på bra avstånd till Sveriges demografiska tyngdpunkt, har en central placering till Sveriges största konsumentmarknad samt starka godsstråk.

- Infrastruktur

Läget är fördelaktigt när det kommer till begränsning av transporter vilket ringar in en viktig hållbarhetsaspekt. De kombiterminaler som ligger i närheten av planområdet finns i Rosersberg och Jordbro. I Bro finns en kombiterminal med potential att fungera i framtiden. Möjlighet till sjötransport finns via Kapellskär och Nynäshamn.

- Mark

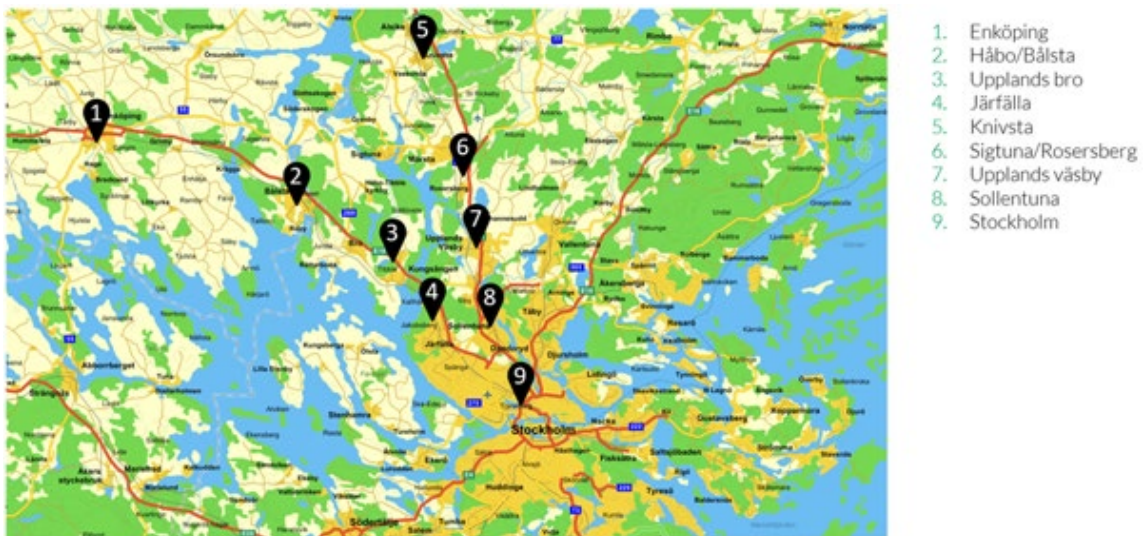
Området erbjuder stor tillgång till byggklar mark.

- Kompetens

I Stockholm finns logistikkompetens att tillgå genom befintlig arbetskraft, forskning och framväxt av akademiska logistikutbildningar.

- Klimat

Här tas samarbetsklimat, näringslivsklimat och aktiva regionala logistknätverk i beaktning. Det konstateras en brist i regionalt samarbete, vilket får negativ effekt på Storstockholm som logistikläge.



Figur 5.1. Karta över de bästa logistiklägena inom Stockholm Nord. Källa: Network Logistics AB.

## 5.2. Identifierade lokaliseringalternativ

Kommunen har identifierat fem tänkbara alternativa lokaliseringar för en storskalig logistikanläggning inom Upplands-Bro kommun. I alternativundersökningen har utgångspunkten varit att planförslaget ska kunna exploateras i ett läge med tillräckligt stor yta, tillgänglig trafikinfrastruktur, anslutning till befintligt verksamhetsområde och lämpligt avstånd till bostäder. Kommunen har uteslutit alternativ som inte har dessa förutsättningar.

Kommunen har värderat olika lokaliseringalternativs utvecklingsmöjligheter och begränsningar vilket redogörs för nedan. Möjligheterna och begränsningarna redovisas ur ett sammanhängande hållbarhetsperspektiv: ekologisk hållbarhet, ekonomisk hållbarhet och social hållbarhet.

Respektive möjlighet och begränsning taggas med vilken eller vilka hållbarhetsaspekter den påverkar. I möjlighet speglar taggarna positiva hållbarhetsaspekter, i begränsningar negativa hållbarhetsaspekter.

Tagg:

- Ekologisk hållbarhet = (EKO)
- Ekonomisk hållbarhet = (\$)
- Social hållbarhet = (SOC)

Att ta mark i anspråk innebär att väga olika intressen och att identifiera mål- och intressekonflikter och hitta lösningar som tillgodoser dessa intressen utifrån huvudmålet med

uppdraget. Noterbart i tabellerna nedan är att något som ses som positiva möjligheter kan ha negativa begränsningar utifrån andra aspekter beroende på val av lokalisering. Respektive möjlighet/begränsning är taggad med en eller flera hållbarhetsindikatorer för att visa möjlig positiv/negativ hållbarhetsutveckling om alternativet genomförs.

## Huvudalternativ (planförslag Klövberga etapp 3)

Möjligheter	Hållbarhet positiv
Följer Översiktsplanens intentioner om att utveckla området med ett nytt verksamhetsområde. Verksamhet/industri/lager/logistik placeras gynnsamt i anslutning till E18. Entré till Bro kan bli mer attraktiv/tydlig/välkomnande.	(EKO, \$, SOC)
Om fler verksamheter tillkommer området är det möjligt att utveckla området i enlighet med FÖP för Bro och beslutat planprogram för Klövberga. Området Klövberga tillförs med nya byggrätter för lager/logistik/industriverksamhet och ökar därmed marknadsunderlaget och den ekonomiska bärkraften i Klövberga samt Skällsta verksamhetsområde. En exploatering i detta läge bidrar till en sammanhållen bebyggelse.	(EKO, \$, SOC)
Läget vid den tillkommande cirkulationsplatsen i Klövberga, i direkt anslutning till etapp 1, ger möjlighet till synergier i trafikinfrastrukturen.	(EKO, \$)
Ytan möjliggör för stor verksamhet av lager/logistik/industri samt ny trafikplatsanslutning.	(EKO, \$)
Läget och en större arbetsgivare möjliggör för ett betydande antal arbetstillfällen i kommunen och berikar därmed näringslivet i kommunen.	(\$, SOC)
Läget som ansluter till E.ONs och Rangells anläggningar gör att fler gynnas av den nya trafikanslutningen. Det övriga trafikinätet belastas därmed inte lika mycket som utan en ny trafikplats. Möjliggör ett förstärkt samband med Ragnells och E.ONs anläggningar genom att E18 inte utgör en lika stark barriär.	(EKO, \$, SOC)
Vid planering och exploatering kan föreslagen dagvattenhantering integreras som tillgodoser behov som föreligger. Gamla dagvattenledningar kan t.ex. byggas om förnyas i samband med denna process.	(EKO)
Området ligger långt ifrån närmaste bostadsområde vilket innebär att en utbyggnad och underhållning av nya verksamheter inte stör kommunens boende. Det innebär även att inga kompensations/skyddsåtgärder behöver åtas för att inte störa boenden, såsom exempelvis bullerskydd.	(\$, SOC)
Bebyggelse i det läget kan utgöra bullerskydd och ge en skärmande effekt mot buller till bland annat galoppen från E18.	(EKO, SOC)

Begränsningar	Hållbarhet negativ
Att marken som tas i anspråk är jordbruksmark. Jordbruksmark är ett allmänt intresse.	(EKO)
Att marken som tas i anspråk ansluter till torp och åkerholmar med höga kulturhistoriska värden.	(SOC)
Att en ny trafikplatsanslutning till E18 är en kostsam process för exploatör, kommun och Trafikverket.	(\$)
Marken har svåra terrängförhållanden och kommer behöva schackats i stor utsträckning då en lagerbyggnad behöver byggas på plan mark. Det innebär bland annat dyra schaktkostnader för fastighetsägare och en förändrad landskapsbild.	(EKO, \$)

## Alternativ 1 Nordväst om Högbytorp

Det första lokaliseringalternativet är beläget norr om E18 i direkt anslutning till Högbytorps kretsloppsanläggning, se figur 6. Området är utpekad som utvecklings- och verksamhetsområde i översiktsplanen. Utvecklingen avser dock den verksamhet som redan bedrivs av Ragnsells. Alternativet ansluter till E18, Bro trafikplats och befintlig trafikinfrastruktur inom Högbytorp. Det lokala trafiknätet inom Högbytorp riskerar dock att bli fört ungt belastat med köer och tomgångskörning som följd. De verksamheter som bedrivs av Ragnsells och E.ON är av stor betydelse för kommunens näringsliv.

Likt Klövberga är området beläget på långt avstånd från bostäder, vilket innebär att en utbyggnad samt underhåll av denna inte riskerar att störa boende i kommunen. Marken består till största delen av skogsmark, som liksom jordbruksmark utgör ett nationellt och allmänt intresse

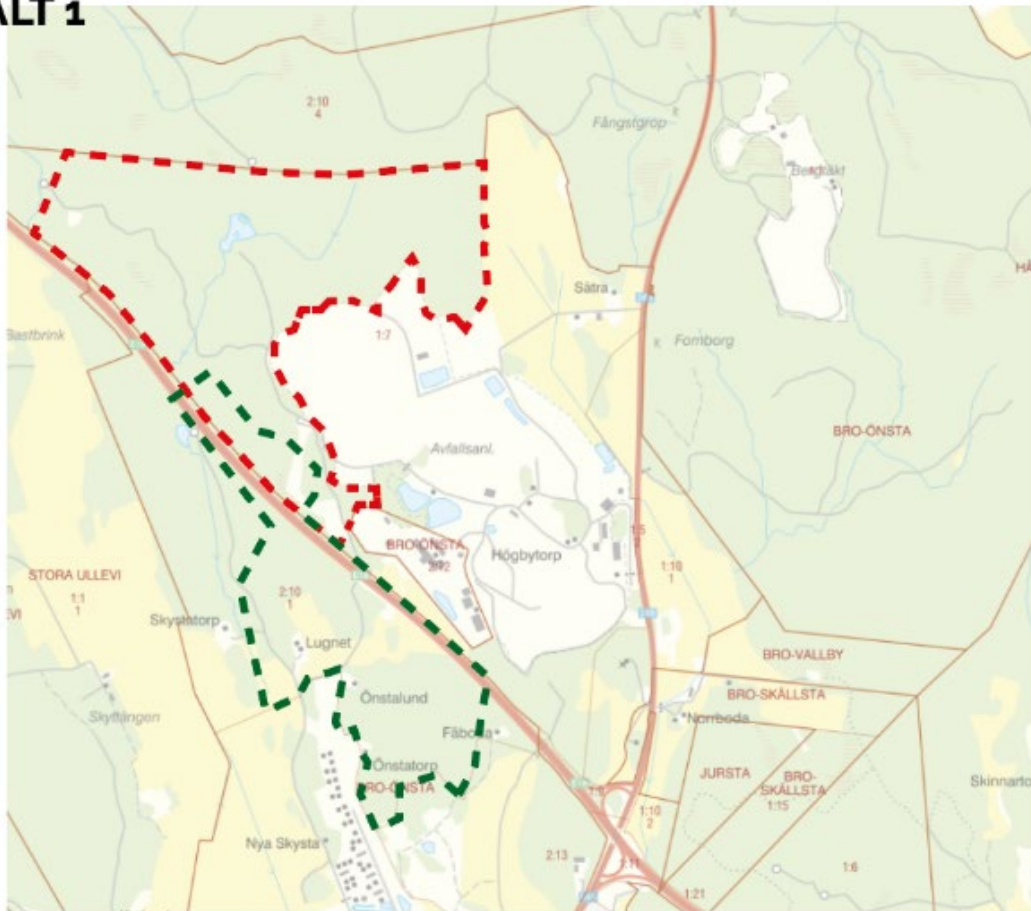
Ett genomförande av detta alternativ kan innebära en ändring av befintliga vattendrag. Det medför en omfattande och kostsam dagvattenhantering, kompensationsåtgärder och att vattendraget kan påverkas negativt.

Möjligheter	Hållbarhet positiv
Området ligger långt ifrån närmaste bostadsområde vilket innebär att en utbyggnad och underhållning av nya verksamheter inte stör kommunens boende. Det innebär även att inga kompensations/skyddsåtgärder behöver åtas för att inte störa boenden, såsom exempelvis bullerskydd.	(\$, SOC)
Ansluter till motorväg E18 och Bro trafikplats.	(EKO)
Läget för detta alternativ ger tillgång till stor yta och anslutningsmöjligheter till redan befintlig trafikinfrastruktur i Högbytorp samt E18. Ytan möjliggör även för ett betydande antal nya arbetstillfällen i kommunen.	(\$, SOC, EKO)



Begränsningar	Hållbarhet negativ
En utbyggnad av nya verksamheter i detta läge hindrar RangSELLS egna utvecklingsplaner. Det i sin tur kan leda till att RangSELL väljer att etablera sina verksamheter i någon annan kommun.	(\$)
En exploatering i detta läge skulle kunna innebära att befintliga vattendrag kan behöva ändras vilket kan resultera i ett omfattande och kostsamt arbete för dagvattenhantering och i form av kompensationsåtgärder. Djur- och växtliv som trivs i vattendraget och fungerar som ekosystemtjänster kan komma att påverkas negativt.	(EKO, \$, SOC)
Det lokala trafiknätet inom Högbytorp kan bli för tungt belastat och påverka transporter till och från E.ON.s och RangSELLS verksamheter negativt med t.ex. köer och tomgångskörning. RangSELLS och E.ON. är viktiga verksamheter för kommunens näringsliv.	(EKO, \$, SOC)

## ALT 1



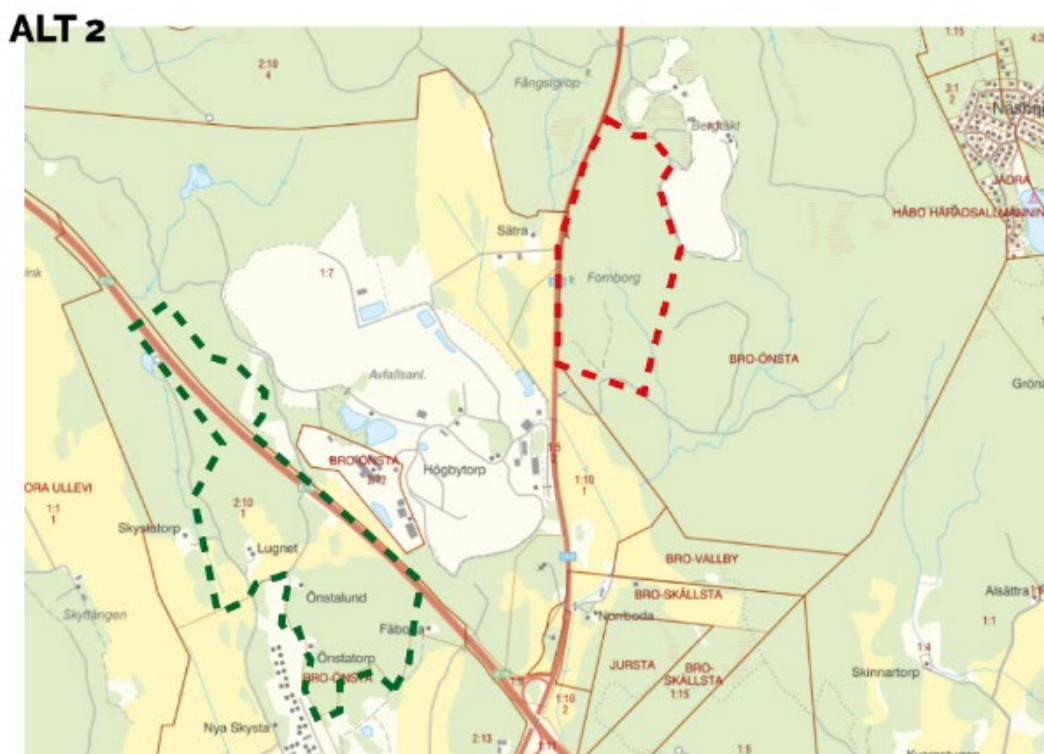
Figur 5.2. Alternativ 1 markerat i rött. Primäralternativ markerat i grönt.

### Alternativ 2 – vid väg 269

Det andra alternativet är beläget utmed och öster om väg 269 och ansluter till E18 och Bro trafikplats. Detta alternativ medför en tung trafikbelastning på väg 269 i samband med transporter till och från planerad anläggning. Området ansluter till en befintlig bergtäkt som planeras att utökas. Planerad anläggning kan därför komma att utsättas för damm och buller. Alternativet utgörs till stor del av skogsmark. Området är rikt på fornlämningar, varför omfattande arkeologiska utredningar/fornlämningsinventering behöver utföras. Alternativ 2 är beläget på landsbygden och därmed utanför tätortsavgränsningen. Eftersom läget till stor del avviker från den fördjupade översiktsplanen för Bro bedöms detta alternativ vara mindre lämpligt i förhållande till huvudalternativet.

Möjligheter	Hållbarhet positiv
Ansluter till motorväg E18 och Bro trafikplats via väg 269.	(\$, EKO)
Ytan möjliggör för stor verksamhet av lager/logistik/industri och kan därför möjliggöra för ett betydande antal nya arbetstillfällen i kommunen.	(\$, SOC)

Begränsningar	Hållbarhet negativ
Alternativet ansluter till den befintliga bergtäkten som planeras att utökas. Det innebär att den planerade anläggningen kan komma att utsättas för damm och buller från bergtäkten.	(\$, SOC, EKO)
Området är rikt på fornlämningar. Omfattande fornlämningsinventering/arkeologiska utredningar kommer behöva tas fram för detta område vilket kan innebära stora kostnader för projektet.	(\$, SOC, EKO)
Området utgörs till största del av skogsmark och skogsmark likt jordbruksmark är ett nationellt och allmänt intresse.	(SOC, EKO)
Läget ligger utanför tätortsavgränsningen och inom landsbygden vilket gör läget mindre lämpligt då det avviker i stor utsträckning från den fördjupade översiktsplanen för Bro.	(\$)
Väg 269 kan komma att bli tungt belastat av transporter till och från den planerade anläggningen.	(\$, EKO)



Figur 5.3. Alternativ 2 markerat i rött. Primäralternativ markerat i grönt.

### Alternativ 3 och 4 – norr respektive söder om Coops lager

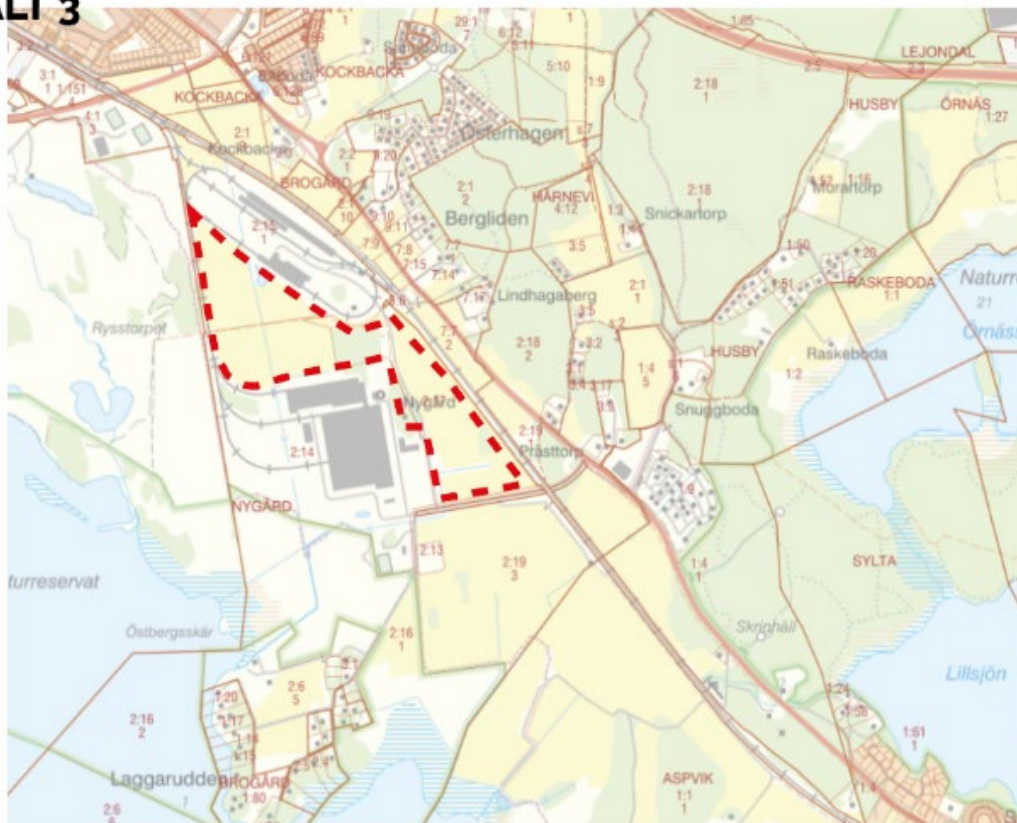
Alternativ 3 och 4 ligger i anslutning till befintlig lagerverksamhet. Marken utgörs huvudsakligen av jordbruksmark och är tämligen översvämningsdrabbad. Att fortsätta exploatering i detta område anses därför inte lämpligt och kommer innebära stora kostnader i form av byggnadstekniska åtgärder för att säkerställa genomförbarhet. Ur ett logistiskt perspektiv är områdets närhet till järnväg intressant, men merparten av transporterna är vägbundna. En lokalisering här skulle innebära en större påverkan på bostadsområden och lokala vägar. Alternativens arealer är dessutom för små för avsedd verksamhet.

Alternativ 3 och 4 utgörs av jordbruksmark och ses därför som bortvalda alternativ.

Möjligheter	Hållbarhet positiv
Närhet till järnvägen är fördelaktigt om hyresgästen ser fördelar med den formen av transportmedel till och från anläggningen.	(\$, EKO)
Begränsningar	Hållbarhet negativ
Marken utgörs till största del av jordbruksmark och är av den anledningen inte lämplig.	(EKO)
Marken är sedan tidigare uppmärksammas för sina översvämningsrisker. Att fortsätta bygga i detta område är därmed inte lämpligt och kommer innebära stora kostnader i	(\$, EKO)

form av byggnadstekniska åtgärder för att säkerställa genomförbarhet.	
Arealerna är även för små för den avsedda användningen och planerade exploateringen.	(\$)
Mindre fördelaktigt är närheten till boende norr om järnvägen.	(\$, SOC, EKO)

## ALT 3



Figur 5.4. Alternativ 3 markerat i rött.

## ALT 4



Figur 5.5. Alternativ 4 markerat i rött.

### Alternativ 5 – Brunna verksamhetsområde

Det femte alternativet är beläget i Brunna verksamhetsområde samt på en befintlig golfbana. Tillkommande verksamhet i redan etablerat verksamhetsområde är fördelaktigt eftersom bebyggelsen kan hållas samman och möjligheterna till anslutning till befintlig infrastruktur är goda. Trafikinfrastrukturen kring området är dock tungt belastad. Det innebär att angöring till området skulle medföra ökad trafikering av vägar i anslutning till boende som sedan tidigare uttryckt missnöje över trafiksituationen. Alternativ 5 är nära beläget Försvarets riksintresseområde.

Fridlysta arter som fladdermus, större och mindre vattensalamander, brungroda, blåsippa och liljekonvalj har identifierats i området. Den gröna kil som går mellan Lejondals naturreservat och alternativ 5 är redan försvagad och bedöms försvagas ytterligare av utrett alternativ. Golfbanan med dess rekreativa värden och golfklubbens restaurang kommer att upphöra i samband med exploatering i detta läge.

Alternativ 5 är beläget utanför tätortsavgränsningen.

Möjligheter	Hållbarhet positiv
Tillkommande verksamheter i ett redan etablerat verksamhetsområde är fördelaktigt utifrån perspektivet om en sammanhållen bebyggelse med anslutningsmöjligheter till redan utbyggd infrastruktur.	(\$, EKO)

Begränsningar	Hållbarhet negativ
Det är sedan läge uppmärksammat att områdets trafikinfrastruktur är tungt belastat. Läget är högst orimligt med tanke på det högt trafikerade vägnätet och närheten till Försvarmaktens riksintresseområde samt att det ligger utanför tätortsavgränsningen.	(\$, SOC, EKO)
Angöring till området skulle innebära en trafikering av vägar i nära anslutning till boende, boende som uttryckt missnöje över trafiksituationen i Brunna sedan länge.	(\$, SOC)
Miljö kvalitetsnormer för vatten är redan svåra att uppnå idag och recipienten skulle inte klara av att ta emot fler ämnen som den är känslig för.	(EKO)
En exploatering i detta område kommer att försvaga den redan försvagade grönkilen som finns mellan Lejondals naturreservat och läget för exploateringen.	(EKO)
Läget ansluter till bostäder och riskerar att därmed störa boenden.	(\$, SOC)
Golfbanan som har rekreativa värden och restaurangen som hör till golfklubben upphör att användas i samband med en exploatering i detta läge.	(SOC)
Golfbanan hyser hög biologisk mångfald för bland annat salamandrar och fladdermöss. Ekosystemtjänster och rödlistade arter som finns inom golfbanan kan påverkas negativt av en exploatering.	(\$, SOC, EKO)



Figur 5.6. Alternativ 5 markerat i rött.

### 5.3. Kriterier för jämförelse av alternativa lokaliseringar inom kommunen

För de alternativa lokaliseringarna har följande kriterier belysts:

#### 5.3.1. Jordbruksmark och naturvärden

Förekomst av jordbruksmark har utretts. Naturvärden har analyserats översiktligt och omfattar naturreservat, riksintresse för naturvård, både befintliga naturvärden inom området samt i direkta anslutningar som skulle kunna påverkas av en framtida exploatering hanteras.

#### 5.3.2. Tillgänglighet

Då föreslagen verksamhet kommer att generera en stor andel nya arbetstillfällen har platsens tillgänglighet utifrån kollektivtrafik och GC-vägar bedömts.

#### 5.3.3. Infrastruktur

Föreslagen verksamhet kommer att vara transportintensiv vilket förutsätter goda anslutningsmöjligheter till det större transportvägnätet i detta fall fokuserat på E18.

#### 5.3.4. Planförutsättningar

De olika alternativen har olika planförutsättningar något som lyfts här, bland annat gällande detaljplaner, översiktsplan samt övriga styrdokument.

#### 5.3.5. Genomförbarhet

Under denna rubrik lyfts kriterier som berör genomförandet av den planerade exploateringen. Markens tillgänglighet och nuvarande ägo form är en viktig faktor för att det ska vara genomförbart, liksom möjlighet till synergier med annan verksamhet.

#### 5.3.6. Hälsa och säkerhet

Avstånd till bostäder och annan känslig verksamhet som ställer höga krav på t ex begränsning av buller och skyddsavstånd vilket försvårar en rationell logistikverksamhet.



#### 5.4. Jämförelse av alternativ

De alternativa lokaliseringarna inom kommunen har i nedanstående tabell jämförts med förordad lokalisering utifrån de kriterier som listats i avsnitt 5.2. Färgmarkeringarna anger om alternativet är fördelaktigt (grönt), har betydande nackdelar (rött) respektive vissa nackdelar (gult) utifrån respektive kriterium.

Alternativ	Jordbruksmark/natur	Tillgänglighet	Infrastruktur	Planförutsättning	Genomförbarhet	Hälsa och säkerhet
<b>Planförslag Klövberga etapp 3</b>	Delvis jordbruksmark. Inga skyddade naturområden.	Saknar kollektivtrafik och GC-väg, utvecklas i planförslaget	Nära E18, ny trafikplats i planförslag	I huvudsak i linje med planprogram. I huvudsak inom tätortsavgränsning	Marken är tillgänglig, möjlighet till synergier med Högbytorp och Klövberga etapp 1	Inga närliggande bostäder, samlokalisering med andra störande verksamheter
<b>Alternativ 1 Nordost om Högbytorp</b>	Ingen jordbruksmark eller skyddade naturområden.	Saknar kollektivtrafik och GC-väg	Nära E18	Utpekat som utvecklings- och verksamhetsområde i ÖP. Inom tätortsavgränsning.	Området ingår i utveckling av Högbytorps återvinningsanläggning.	Inga närliggande bostäder, samlokalisering med andra störande verksamheter
<b>Alternativ 2 – vid väg 269</b>	Ingen jordbruksmark eller skyddade naturområden. Fornlämningar finns.	Saknar kollektivtrafik och GC-väg	Nära 269 och trafikplats Bro vid E18	Utanför tätortsavgränsning	Ansluter till befintlig bergtäkt som fått tillstånd att utökas vilket begränsar tillgänglig yta.	Inga närliggande bostäder, samlokalisering med andra störande verksamheter (bergtäkt)
<b>Alternativ 3 – norr om Coops lager</b>	Huvudsakligen jordbruksmark. Inga skyddade naturområden.	Kollektivtrafik och GC-väg finns i närhet	Nära järnväg. Ökad belastning av lokalgator.	Utpekat som verksamhetsområde i ÖP. Gällande detaljplan tillåter industriändamål. Inom tätortsavgränsning	Översvämningrisk, liten tillgänglig yta.	Nära bostäder belägna norr om järnvägen
<b>Alternativ 4 – söder om Coops lager</b>	Huvudsakligen jordbruksmark. Gränsar till Broängarnas naturreservat	Kollektivtrafik och GC-väg finns i närhet	Nära järnväg. Ökad belastning av lokalgator.	Utpekat som verksamhetsområde i ÖP. Inom tätortsavgränsning	Översvämningrisk, liten tillgänglig yta.	Nära bostäder belägna norr om järnvägen
<b>Alternativ 5 – Brunna verksamhetsområde</b>	Ingen jordbruksmark. Gränsar till Lejondal naturreservat.	Kollektivtrafik och GC-väg finns i närhet	Tungt belastad trafikinfrastruktur	Utpekat som golfbana i ÖP och gällande detaljplan. Inom tätortsavgränsning	På befintlig golfbana. Nära riksintresse för försvaret.	Boende längs transportväg

## 6. SAMLAD BEDÖMNING

Inom området för den föreslagna lokaliseringen, Klövberga etapp 3, har åkermarken förhållandevis grunda jordlager men goda geologiska förhållanden. Naturvärdesobjekt förekommer men det saknas skyddade naturområden och området är inte heller av någon större betydelse för kommunens och regionens gröna infrastruktur. Utifrån den äldre klassificeringsmetoden av jordbruksmark, ges den större delen av marken en relativt låg klassificering (klass 2), men det finns också inslag av den högre klassen 4. Angränsande jordbruksmark har värderats till klass 5. Sammantaget bedöms jordbruksmarken som brukningsvärd.

Mot bakgrund av det fördelaktiga logistikläget, goda planförutsättningar och att avsedd verksamhet bedöms utgöra ett väsentligt samhällsintresse kan ett ianspråktagande av jordbruksmarken dock motiveras.

Jämförelsen med andra lokaliseringsalternativ visar att vald lokalisering är lämpligast utifrån de kriterier som utvärderats.

## 7. REFERENSER

Dagens logistik. (2022). Här är Sveriges 25 bästa logistiklägen 2022.

<https://dagenslogistik.se/har-ar-sveriges-25-basta-logistiklagen-2022/> [2022-10-07]

Jordbruksverket. (2022). Jordbruksmarkens värden.

<https://jordbruksverket.se/jordbruket-miljon-och-klimatet/jordbruksmarkens-varden#:~:text=Argument%C3%B6r%20att%20bevara%20jordbruksmarken%201%20M%C3%B6jligheten%20att,och%20betesmark%20binder%20koldioxid%20i%20marken.%20Fler%20objekt> [2022-09-22]

Jordbruksverket. (2021). Värdering av jordbruksmark i planprocessen.

<https://jordbruksverket.se/download/18.4137e45617d4ac03597d469b/1637920970680/Slutredovisning-mmr-projekt-vardering-jordbruksmark-tga.pdf> [2022-09-30]

Jordbruksverket. (u.å.). Åkerarealens användning, efter kommun, gröda och år.

[https://statistik.sjv.se/PXWeb/pxweb/sv/Jordbruksverkets%20statistikdatabas/Jordbruksverkets%20statistikdatabas\\_\\_Arealer\\_\\_1%20Riket%201%20c3%a4n%20kommun/JO0104B2.px/table/tableViewLayout1/?rxid=5adf4929-f548-4f27-9bc9-78e127837625](https://statistik.sjv.se/PXWeb/pxweb/sv/Jordbruksverkets%20statistikdatabas/Jordbruksverkets%20statistikdatabas__Arealer__1%20Riket%201%20c3%a4n%20kommun/JO0104B2.px/table/tableViewLayout1/?rxid=5adf4929-f548-4f27-9bc9-78e127837625) [2022-09-30]

Länsstyrelsen. (u.å.). Jordbruksmark i prövning och planering.

<https://extgeoportal.lansstyrelsen.se/arcgis/apps/MapSeries/index.html?appid=c8658b70e62f4da9daa8796f2cca0ea> [2022-09-27]

Statistiska centralbyrån. (2022). Befolkningsstatistik.

<https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/befolkning/befolkningens-sammansattning/befolkningsstatistik/> [2022-09-29]

Upplands-Bro kommun. (2022a). Fakta och statistik.

<https://www.upplands-bro.se/kommun-och-politik/kommunfakta/fakta-och-statistik.html>  
[2022-10-18]

Upplands-Bro kommun. (2022b). Övergripande mål och budget 2022.

<https://www.upplands-bro.se/download/18.2d254c8418233c27ef113/1658728551805/%C3%96vergripande%20m%C3%A5l%20och%20budget%202022.pdf> [2022-10-18]

Upplands-Bro kommun. (2021). Jordbruksmark i samhällsplaneringen - PM med kartläggning av befintlig och exploaterad jordbruksmark i Upplands-Bro kommun.