

Handläggare  
Brita Christiansen  
Fredrik Berggren

Diarienummer  
PBN 2017-287

## Planbeskrivning för Börjetull

Utökat planförfarande

**SAMRÅDSTID mellan 24 augusti och 5 oktober 2017**



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>HANDLINGAR .....</b>	<b>3</b>
Samrådshandlingar .....	3
Övriga handlingar .....	3
Läsanvisningar .....	3
Medverkande .....	3
<b>PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG .....</b>	<b>4</b>
<b>MILJÖBALKEN.....</b>	<b>4</b>
Miljöbalken 3 kap .....	4
Miljöbalken 5 kap .....	4
Miljöbalken 7 kap .....	4
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap .....	4
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....</b>	<b>6</b>
Översiktsplan 2016 .....	6
Strukturprogram för Libroäck .....	6
Detaljplaner .....	7
Fastighetsindelningsbestämmelser (tomtindelningar) .....	8
<b>STADSBYGGNADSVISION .....</b>	<b>9</b>
<b>OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR .....</b>	<b>10</b>
Plandata .....	10
Allmän områdesbeskrivning .....	10
Stadsbild .....	11
Kulturmiljö .....	13
Bebyggelse och gestaltning .....	15
Offentlig och kommersiell service .....	28
Park och naturmiljö .....	29
Tillgänglighet för funktionshindrade .....	32
Mark och geoteknik .....	33
Vattenområden .....	33
Trafik och tillgänglighet .....	33
Hälsa och säkerhet .....	43
Teknisk försörjning .....	52
<b>PLANENS GENOMFÖRANDE .....</b>	<b>55</b>
Organisatoriska frågor .....	55
Ekonomiska frågor .....	57
Tekniska frågor .....	58
<b>PLANENS KONSEKVENSER .....</b>	<b>60</b>
Nollalternativ .....	60
Miljöaspekter .....	60
Sociala aspekter .....	61
<b>PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN .....</b>	<b>62</b>
Översiktsplan .....	62
Miljöbalken .....	62

## HANDLINGAR

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden fattade beslut om planuppdrag den 27 juni 2017. Ärendet har föregåtts av ett planarbete med diarienummer 2012–20211.

### Samrådshandlingar

#### Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

#### Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 behovsbedömning
- Fastighetsförteckning\*
- Bullerutredning, Åkerlöf Hallin akustik 2017-08-01
- Vattenmiljöutredning, Bjerking 2016-09-26
- Geoteknisk utredning stabilitet, Bjerking 2016-12-16
- Riskutredning industriverksamheter, Ramböll 2017-08-16
- Miljöteknisk undersökning av deponi tidigare lertäkt, Bjerking 2015-02-11
- Marksanering inom Börjetull, framtagande av platsspecifika riktvärden, Ramböll 2016-07-05
- Miljöteknisk markundersökning, (Golder A. 2001)
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, (Ebab 2011)
- PM miljöteknisk markundersökning, (Bjerking 2012)

Samrådshandlingarna finns tillgängliga på kommuninformationen på Stationsgatan 12 och stadsbiblioteket. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats [www.uppsala.se](http://www.uppsala.se). Handlingar markerade med \* finns inte på webbplatsen på grund av PUL (personuppgiftslagen).

### Läsanvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som t.ex. ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras m.m. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovsprövning och fastighetsbildning.

Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

För beskrivning av planprocessen och var i denna process man befinner sig hänvisas till processpilen på följebrevets baksida.

### Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar samt byggherrarna I-hus, Uppsalahem, Bonava, Skanska, HSB och Galderma med arkitekterna Metod arkitekter, ÅWL arkitekter, Tengbom arkitekter, Werket arkitekter och Sweco.

Tekniska utredningar har gjorts av Bjerking, Ramböll, Golder, Ebab och Åkerlöf Hallin akustik.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse i kombination med utbyggnad av befintlig industri. En utbyggnad med flerbostadshus i 4–11 våningar kan ge ett tillskott på cirka 1 550 lägenheter. I området planeras även förskolor och en kvarterspark. De bottenvåningar som vetter mot de större gatorna ska innehålla lokaler. Den befintliga industrin, Galderma, planerar en viss utbyggnad för att utöka och effektivisera verksamheten. Det stora kontorshuset Skeppet kommer även fortsättningsvis att användas som kontor. Seminariegatan kommer att förlängas till Börjegatan för att göra området mer tillgängligt och det tillkommer mindre kvartersgator samt gång- och cykelvägar. Längs med Librobäcken och Fyrisån finns grönområden som kan utvecklas när området blir bebyggt med en stor andel bostäder. Nya gång- och cykelbroar bidrar till att knyta ihop planområdet med omgivningen. Planen är en del av den pågående omvandlingen av industriområdet Librobäck där kvarteren Klockaren, Cementgjuteriet och Gimo byggs om till bostadsområden. Denna del av staden ska få ett tydligare sammanhang med innerstaden och på sikt utvecklas till ett lokalt centrum med ett rikt utbud av service.

## MILJÖBALKEN

### Miljöbalken 3 kap

Planen berör inga riksintressen enligt 3 kap Miljöbalken.

### Miljöbalken 5 kap

Planen berör miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kap. Miljöbalken eftersom dagvattnet rinner ut till Fyrisån.

### Miljöbalken 7 kap

Planområdet ligger inom förordnandet av vattenskyddsområde, yttre skyddszonen.

Längs Fyrisåns och Librobäckens stränder gäller strandskydd enligt Miljöbalken 7 kap i syfte att trygga allmänhetens tillgång till strandområden och möjlighet till friluftsliv, samt för att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. Strandskyddet som är 100 meter längs med Fyrisån och Librobäcken är upphävt genom gällande detaljplaner men kommer att återinträda när denna detaljplan vinner laga kraft. För att kunna genomföra detaljplanen kommer strandskyddet att upphävas med en administrativ bestämmelse, se vidare i avsnittet *Park och naturmiljö*.

### Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap

Enligt Plan- och bygglagen 4:34 ska bestämmelserna i Miljöbalken 6:12 och 6:13 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra om en detaljplan medför betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning. Behovsbedömningen ska upprättas enligt förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905), bilaga 2 och 4.

### Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning, daterad 2017-08-01, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att:

- Planområdet innehåller en mängd markföroreningar. Dessa ska avlägsnas innan nya bostäder kan uppföras. Borttagandet av markföroreningarna innebär en positiv miljöpåverkan men själva saneringen kan innebära en risk för negativ miljöpåverkan. Utifrån de utredningar som tagits fram bedöms det dock som rimligt att saneringen ska kunna genomföras utan att medföra risk för betydande miljöpåverkan.

- En stor del av området berörs av Fyrisåns högsta beräknade flöde, men planen innehåller inte någon högprioriterad samhällsviktig verksamhet som kan ta skada.
- Den befintliga industriverksamheten kan innebära vissa störningar och risker för de boende i området. Genom att styra användningen i detaljplanen så att skyddsavstånd beaktas och störningar begränsas bedöms dock dessa risker kunna undvikas.
- De nya bostäderna kan bli utsatta för trafikbuller från Börjegatan och Fyrisvallsgatan. Genom att styra utformning och placering av byggnader kan en god ljudmiljö skapas.

#### **Motiverat ställningstagande till betydande miljöpåverkan**

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är den samlade bedömningen att ett genomförande av detaljplanen för Börjetull inte medför betydande miljöpåverkan enligt Miljöbalken 6:11 och att en miljöbedömning enligt Miljöbalken 6:12–6:13 därmed inte krävs.

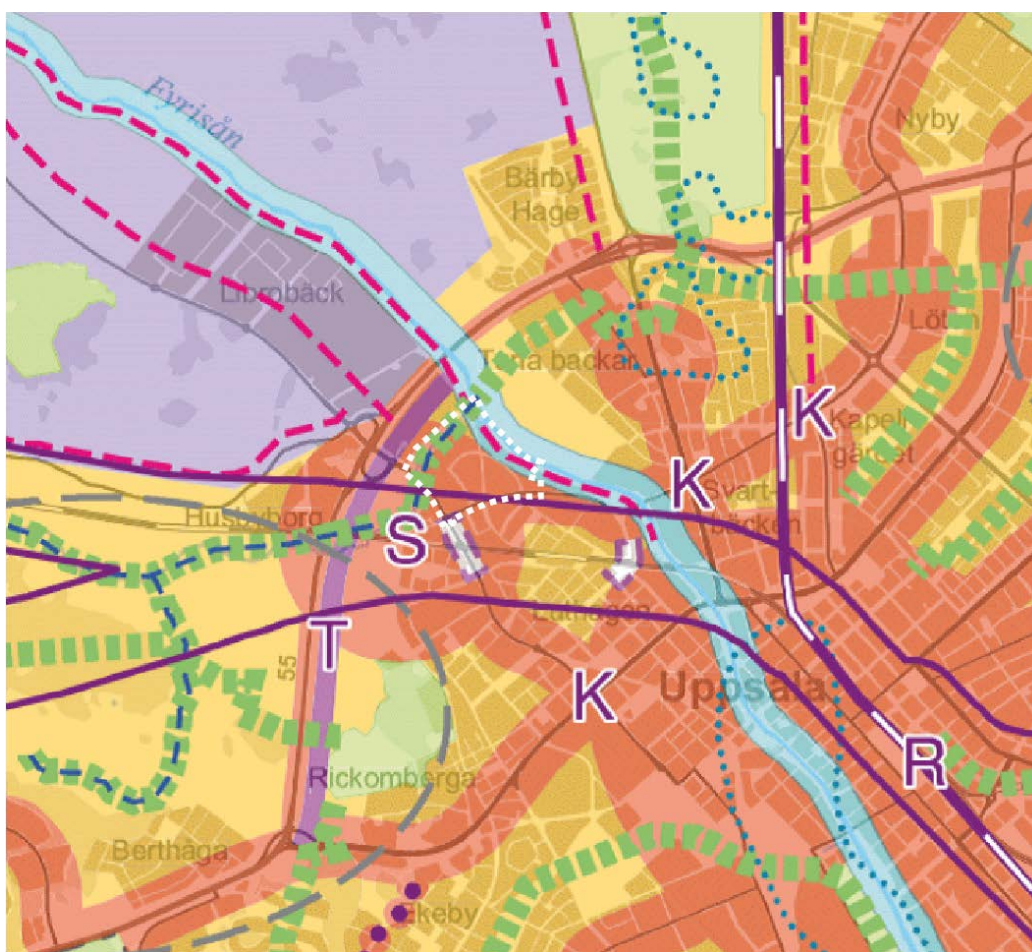
Länsstyrelsen har yttrat sig över en tidigare version av behovsbedömningen och bedömt att det krävs en miljökonsekvensbeskrivning. Behovsbedömningen har därefter uppdaterats och kompletterats med utredningar avseende risker med föroreningar och pågående industriverksamhet. Länsstyrelsen ges möjlighet att yttra sig över den reviderade behovsbedömningen i samrådet.

Plan- och byggnadsnämnden tar ställning till om detaljplanen kan antas leda till betydande miljöpåverkan i samband med beslut om granskning.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan 2016

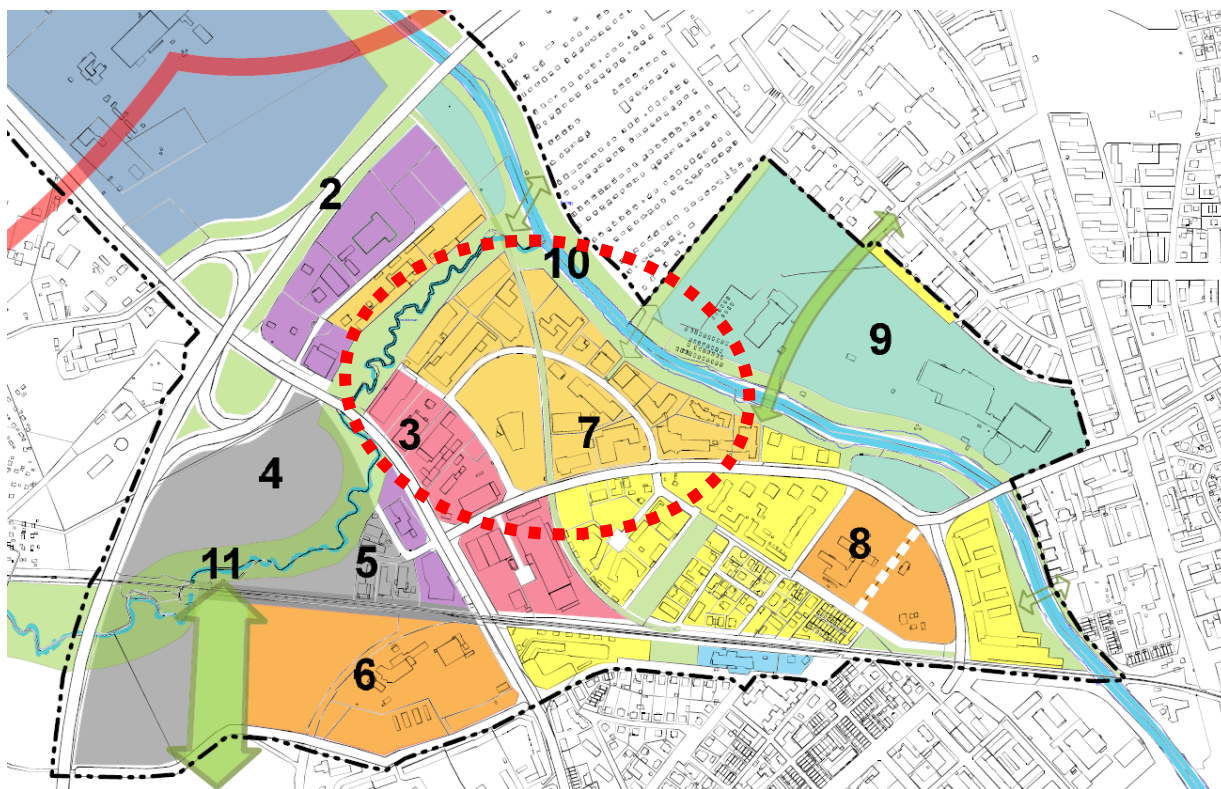
Börjetull är en av fyra stadsnoder som enligt översiktsplanen ska utvecklas till regionala och lokala centrum samt knutpunkter för kollektivtrafik och stadsliv. De ska ha en hög koncentration av bebyggelse, personintensiva verksamheter, service samt bostäder. Börjetull stadsnod ska utvecklas kring ett kommande läge för en ny tågstation mellan Börjegatan och Bärbyleden. Inriktningen är att stadsnoden ska utvecklas till ett levande centrumområde där kopplingen till den närliggande och expanderande innerstaden är tydlig och stark. Fyrisvallsgatan och Börjegatan är utpekade som stadsstråk. Stadsstråken utgörs av strategiska gatustråk som binder samman innerstaden, stadsnoder och stadsdelsnoder. De är utpekade huvudstråk för kollektivtrafiken. Förändringar ska bidra till en ökad koncentration av bostäder samt kontinuitet av stadslivskvaliteter med återkommande inslag av lokaler och verksamheter.



Utdrag ur översiktsplanen. Planområdet är markerat med streckad vit linje.

### Strukturprogram för Librobäck

I strukturprogrammet för Librobäck-Börjetull-Fyrishov (Byggnadsnämnden 2006) föreslås att planområdet omvandlas till ett blandat område med bostäder och verksamheter. Kvarteret närmast Börjegatan (nr 3 på kartan) föreslås även få inslag av handel. Årummet (nr 10) ska utvecklas till ett attraktivt grönstråk med gång- och cykelväg på båda sidor och med nya broar i strategiska lägen.



Utdrag ur programmet för Librobäck (Librobäck – Börjetull - Fyrishov), 2006. Aktuellt område markerat med röd streckad linje.

## Detaljplaner

Följande detaljplaner gäller för planområdet och kommer helt eller delvis att ersättas av denna detaljplan:

*Stadsplan för Librobäckens industriområde*, Pl 76R, laga kraft 1985, omfattar större delen av det aktuella området. Markanvändningen är i huvudsak småindustri och handel. Byggnader får vara 6–8 meter höga. Marken vid Librobäck och Fyriskan är allmän park. Gamla industrispåret är trafikområde.

*Tillägg till stadsplan för del av Librobäckens industriområde*, 13/342, laga kraft 2014. Tillägget omfattar Librobäck 13:1 och upphäver en tomtindelingsbestämmelse för fastigheten.

*Detaljplan för kvarteret Hallstavik*, 00/20063, laga kraft 2001. Planen omfattar HSB:s fastighet Librobäck 9:2 med kontorshuset "Skeppet". Markanvändningen är handel, industri och kontor och byggrätten är inte fullt utnyttjad. Byggnader får vara två, tre, fem och sju våningar höga.

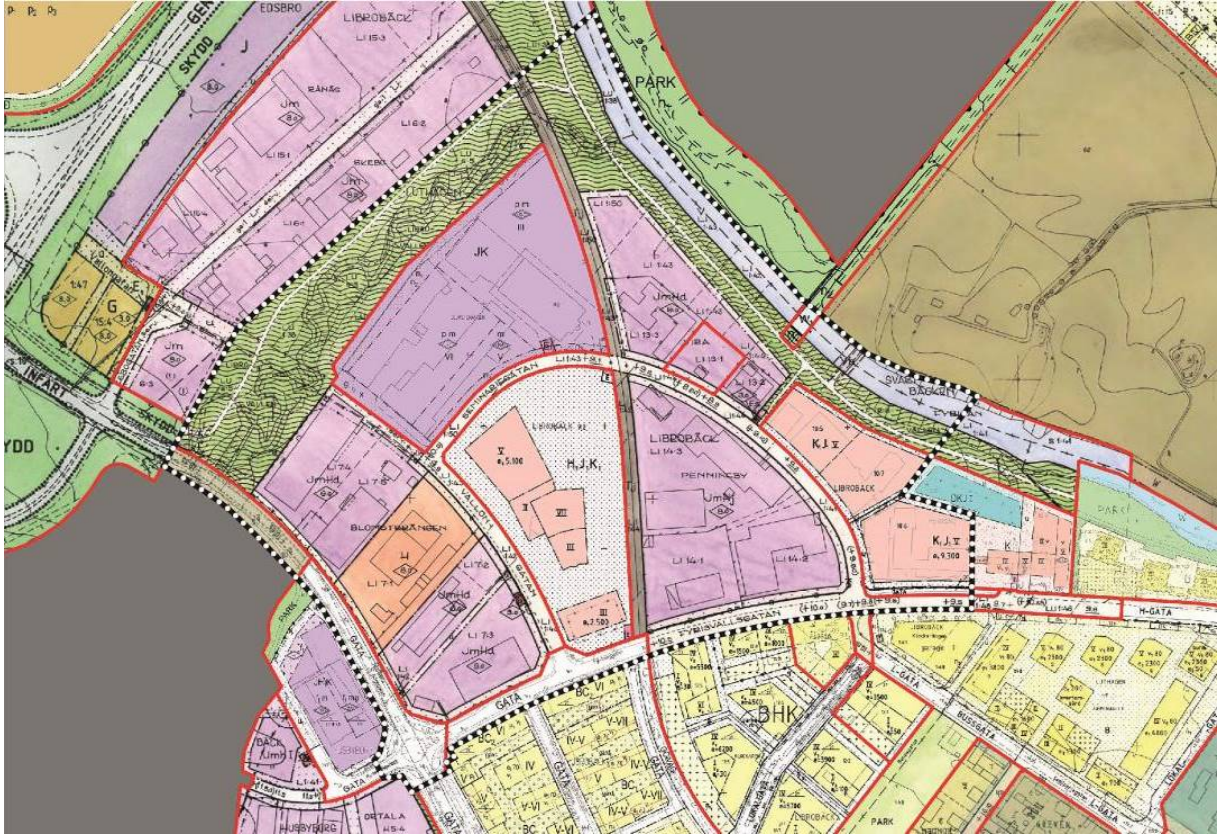
*Detaljplan för del av kvarteret Herräng*, 00/20064, laga kraft 2001. Markanvändningen är kontor och industri, och byggnader får vara upp till fem och sex våningar höga

*Detaljplan för del av kvarteret Blomsterängen*, 06/20069, laga kraft 2007. Markanvändningen är kontor och industri, och byggnader får vara upp till fem och sex våningar höga.

*Detaljplan för del av Tuna backar 1:2*, 2004/20089, laga kraft 2007. Planen omfattar ett parkstråk på Fyriskans östra sida samt en gång- och cykelbro över ån. Detaljplanen har en genomförandetid på 15 år. Läget för bron är samma som i denna detaljplan.

### Fastighetsindelningsbestämmelser (tomtindelningar)

Flera fastigheter i området omfattas av fastighetsindelningsbestämmelser (tomtindelningar). Detta gäller Libroäck 7:1, 7:2, 7:3, 9:2, 13:2, 14:1, 14:2 och 14:3. Dessa bestämmelser förhindrar genomförandet av detaljplanen och upphävs därför med en bestämmelse i denna detaljplan, se *Fastighetsrättsliga åtgärder* i avsnittet *Planens genomförande*.



Karta som visar gällande detaljplaner, planområdet är inringat med streckad linje.



## STADSBYGGNADSVISION

En gemensam vision och målbild har tagits fram av byggherrarna, stadsbyggnadsförvaltningen och andra kommunala förvaltningar och bolag under 2014.

Den konkretiserade gemensamma visionen har sammanställts i sex rubriker med ytterligare precisering:

- *Mångfald*, en variationsrik stadsdel som attraherar olika människor vilket uppnås med en blandning av upplåtelseformer och en varierad arkitektur.
- *Livet mellan husen-sociala mötesplatser*, ett gott närserviceutbud skapar liv i stadsdelen och trygghet i boendemiljön både dag- och kvällstid. Liv i bottenvåningar med verksamheter tillsammans med kvalitativa närmiljöer skapar möjligheter för möten mellan människor.
- *Spännande parker och årum*, Börjetull ska vara en grön stadsdel med en närmiljö som medvetet och kvalitetsinriktat tar tillvara på Fyrisån och Librobäcken. Särskilda attraktioner ska tillföra värden både till stadsdelen och till staden i stort.
- *Vattenstadsdelen*, vatten är viktigt och närvarande i stadsdelen, förutom närheten till Fyrisån och Librobäcken också genom dagvatten. Dagvattnet blir där det är möjligt en resurs, bidrar till den biologiska mångfalden och markerar stråk och viktiga platser.
- *Tydliga kopplingar*, stadsdelens läge i staden ska utnyttjas så att kopplingar och stråk till både omkringliggande områden och centrum stärks. Gång- och cykelvägar ska dras så att målpunkter och noder skapas där olika stråk möts.
- *Identitetsskapande arkitektur*, Börjetull ska vara en stadsdel med arkitektonisk mångfald som skapas genom tillskott av ny bebyggelse, men också i samspel med befintliga byggnader som kontorsbyggnaden Skeppet och Galdermas industribyggnader.



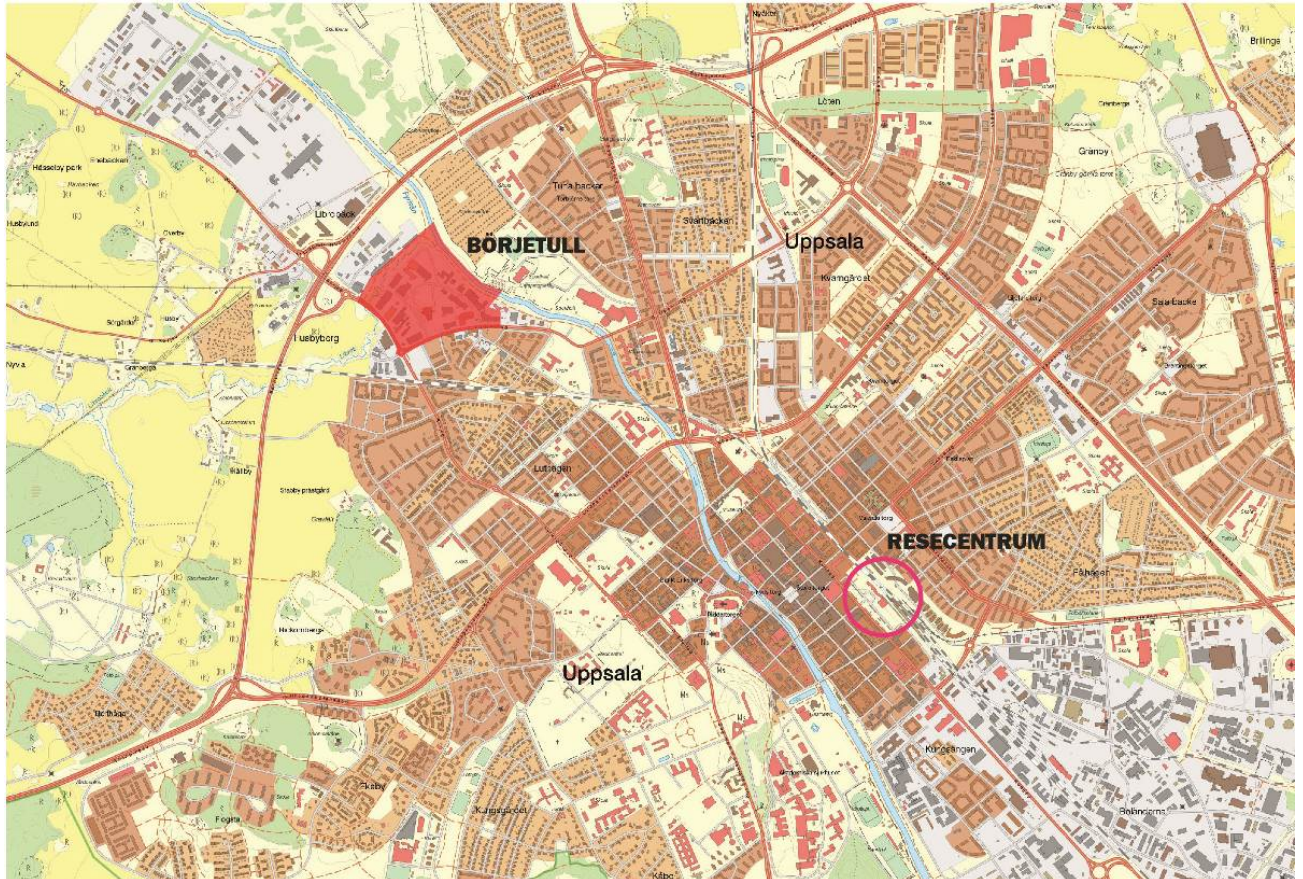
Sammanställning av idéer som framkom i visions och målbildsarbetet för Börjetull från 2014, Tema.

## OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Plandata

#### Geografiskt läge

Planområdet ligger i nordvästra Uppsala cirka 2,5 kilometer från resecentrum. Det avgränsas av Börjegatan, Librobäcken, Fyrisån och Fyrisvallsgatan.



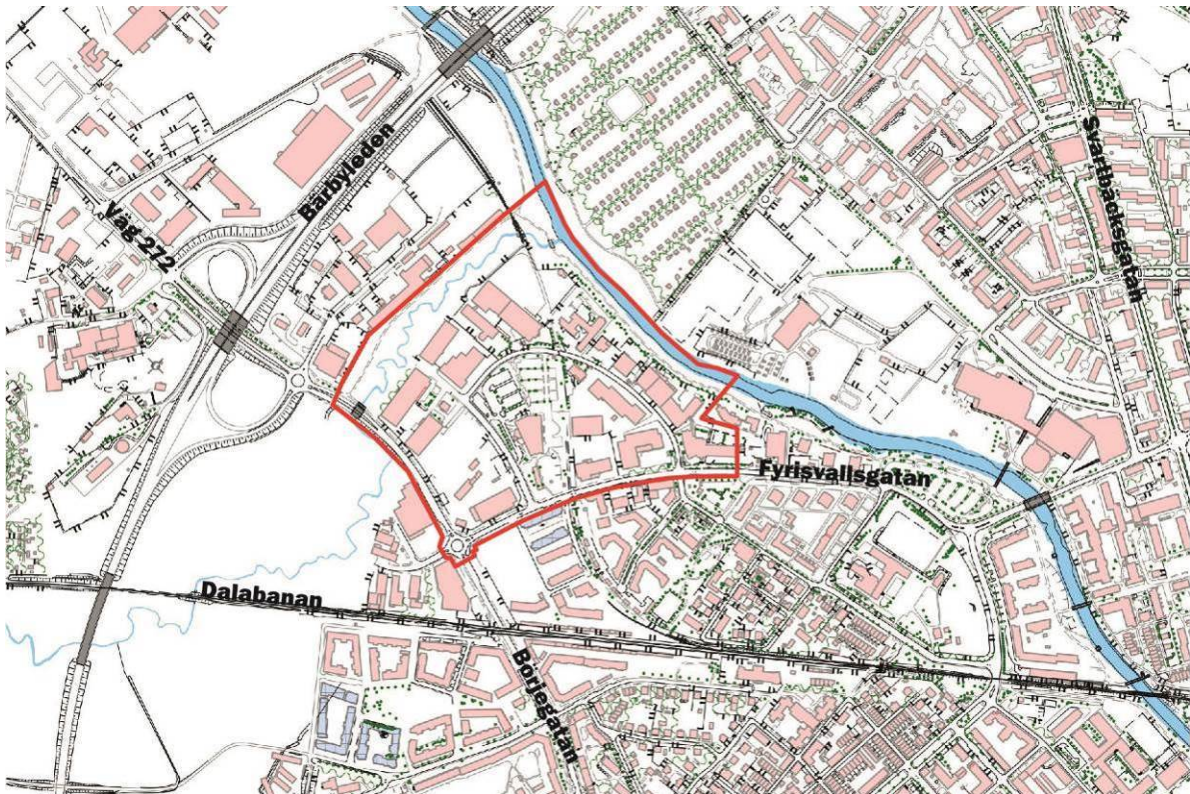
Orienteringskarta med planområdet, markerat i rött, och läge i staden. Reसेcentrum markerat med rosa cirkel.

#### Areal

Arealen är 21 hektar eller 210 000 m<sup>2</sup>.

#### Allmän områdesbeskrivning

Planområdet används idag för kontor, industri och lager. Galderma (tidigare Q-med) är den största aktören med tillverkning av medicintekniska produkter. Centralt i området finns en hög och stor terrassbyggnad, Skeppet, som innehåller kontorslokaler. Längs med Fyrisån och Librobäcken finns ett parkområde som främst används som gång- och cykelstråk.



Orienteringskarta med planområdet markerat med röd linje.

## Stadsbild

### Förutsättningar

Stadsbilden i planområdet karaktäriseras av enkla låga industribyggnader och stora asfaltsytor för parkering och lastning. Karaktäristiska byggnader i området är bland annat kontorshuset Skeppet och Galdermas högre byggnader norr om Seminariegatan. Söder om planområdet, längs med Fyrisvallsgatan, finns bostadsbebyggelse i fem till sex våningar uppförd under 2000-talet.



Foto från Fyrisvallsgatan, planområdet är till vänster i bilden.



*Foto från Seminariegatan med Galdermas bebyggelse till vänster.*



*Foto från Vallongatan med kontorshuset Skeppet i fonden.*

### **Förändringar**

Stadsbilden kommer att påverkas av ny bostadsbebyggelse i planområdet. Området kommer att få en tätare och högre bebyggelse och med nya gator och stråk blir området mer tillgängligt. Gatorna kommer att trädplanteras och få separata cykelbanor. Med en ny kvarterspark och rymliga förskolegårdar blir området grönare och mer inbjudande att vistas i. Bebyggelsen kommer att anknyta till och bli en fortsättning på den bostadsbebyggelse som finns söder om Fyrisvallsgatan.



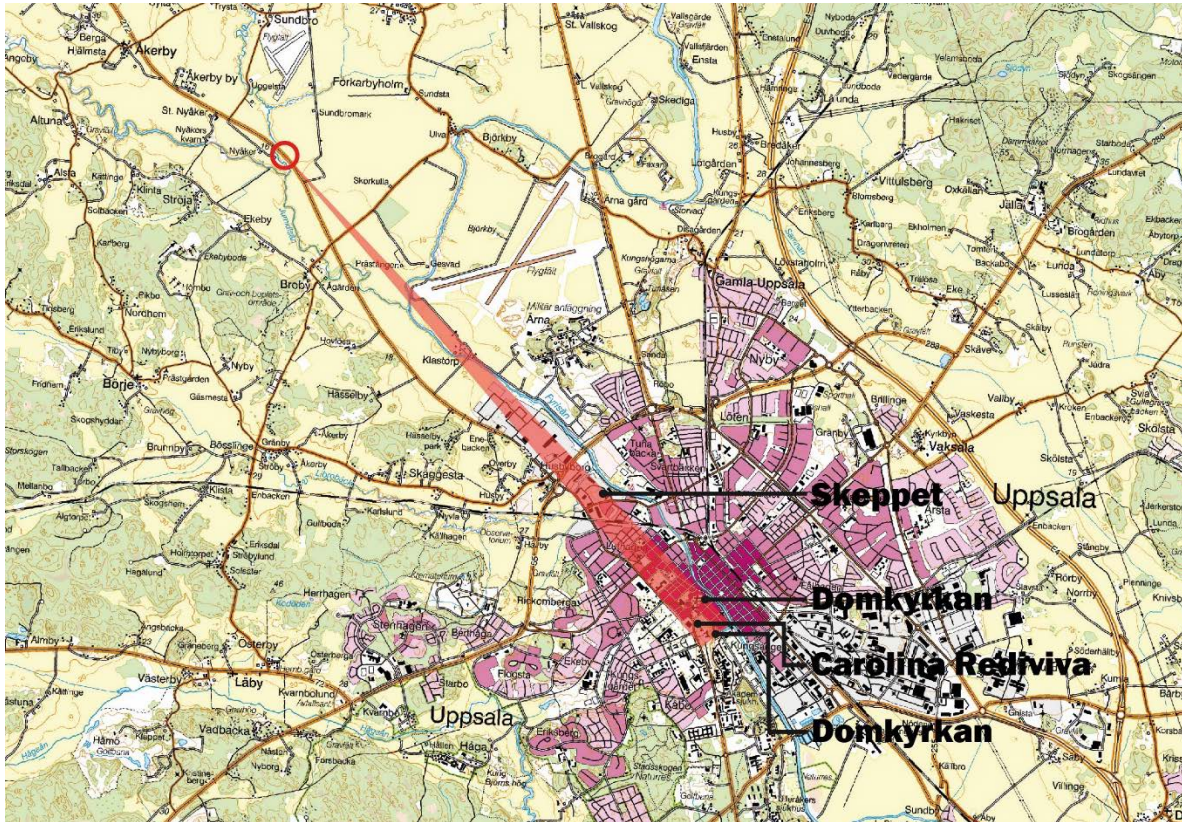
Skiss i tidigt skede som visar områdets framtida övergripande struktur med en ny kvarterspark och nya gator.

## Kulturmiljö

Planområdet ligger utanför riksintresseområdet för kulturmiljö och utanför kommunalt kulturmiljöområde. Högre byggnader i området skulle dock kunna påverka siktlinjer från väg 272, Gysingevägen, in mot domkyrkan och slottet. De byggnader som planeras är som högst 11 våningar och cirka 7 meter högre än det befintliga kontorshuset Skeppet. Skeppet är cirka 28 meter högt och de högsta planerade bostadshusen är cirka 35 meter. Gysingevägen går i ett låglänt slättlandskap och kröker sig vilket gör att domkyrkans torn och slottet endast kan anas i vissa avsnitt. På en kortare sträcka 5 km från planområdet syns domkyrkan och slottet tydligt och i den vinkeln ligger planområdet i förgrunden. Takkonturen av kontorshuset Skeppet kan då anas vid en betydande inzoomning. Mycket höga hus skulle kunna framträda i denna vy men de aktuella hushöjderna kan bedöms inte påverka vyn negativt. Skogspartier och energiskog i förgrunden kan i framtiden komma att skymma taket på domkyrkan och därför är det i huvudsak sikten mot tornen som bör värnas från denna punkt. När man kommer närmare staden skymms domkyrkan och slottet av bebyggelse och vegetation. Väster om Bärbyleden vid korsningen med Börjevägen kan domkyrkotornen anas igen men då ligger planområdet tydligt avskilt åt sidan. Den nya bebyggelsen bedöms inte påverka sikten mot domkyrkan och slottet.

Inga byggnader i området bedöms ha kulturhistoriskt värde.

Samrådshandling  
Detaljplan för Börjetull dnr 2017–287



Siktsektor från väg 272 cirka 5 km från centrum in mot staden. Platsen är markerad med röd cirkel, rödmarkerat område är framför slottet, domkyrkan samt Carolina Rediviva.



Förtydligad siktsektor från väg 272 markerat i lila område. Domkyrkan, slottet och Carolina Rediviva markerade i gult. Skeppet är markerat i rött och planområdet med röd streckad linje.

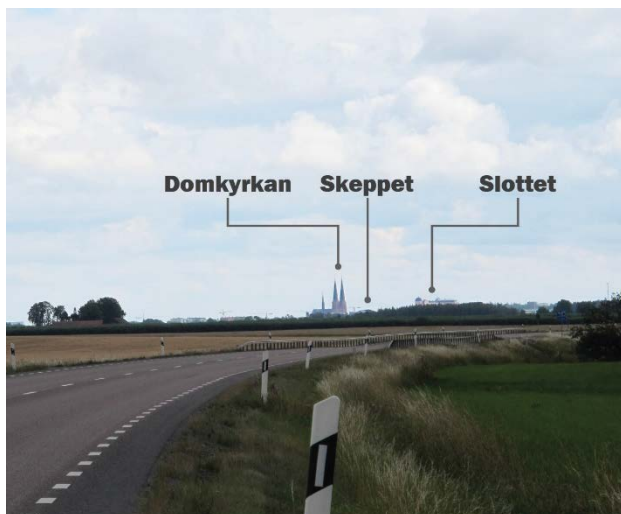


Foto med zoom från en punkt på väg 272 cirka 5 km från centrum. Planområdet ligger utanför bilden till höger.



Foto från korsningen väg 272/Börjevägen. Domkyrkotornen i fonden och planområdet med Skeppet till vänster.

## Bebyggelse och gestaltning

### Förutsättningar

Bebyggelsen i området består huvudsakligen av enkla låga industribyggnader. Mitt i området dominerar kontorshuset Skeppet, ett terrasshus i sju våningar uppfört under 1980-talet. Längs med Seminariegatan finns Galdermas byggnader i en enhetlig arkitektur från 2000-talet i mörkt tegel och grafitgrå plåt. Galdermas anläggning består av kontor, laboratorier, produktion och lager.

### Förändringar

Den övergripande strukturen är en bostadsbebyggelse som sluter sig mot de yttre trafikerade gatorna och som öppnar sig mot parken längs Librobäcken och den nya kvartersparken i områdets mitt. Bebyggelsen är i huvudsak kring 5–7 våningar men är något lägre i vissa lägen. I strategiska lägen finns det några högre hus i 10–11 våningar. Kontorshuset Skeppet kommer att vara kvar liksom Galdermas industri- och kontorsbyggnader. Galderma ges möjlighet att utveckla sin industrianläggning längs med Fyrisån med byggnader i 2–3 våningar. Planen har tagits fram i samarbete med fem bostadsbyggare samt verksamhetsutövaren Galderma. Då två bostadsbyggare samarbetar har planarbetet utgått från fem separata byggprojekt. Här följer en beskrivning av varje delområde:



*Illustration som visar planerad bebyggelse, Metod Arkitekter/Stadsbyggnadsförvaltningen*



*Vy ur modell för volymstudier sett från Börjegatan/ Fyrisvallsgatan. Metod Arkitekter.*





Vy ur modell för volymstudier sett från Börjegatan/ Fyrisvallsgatan. Metod Arkitekter.

#### *Delområde 1, Industrihus*

Området omfattar två bostadskvarter med cirka 300 lägenheter samt en förskola med två avdelningar. Det ligger i norra delen och gränsar till Börjegatan, Seminariegatan, Vallongatan och Librovallen. Librovallen är det parkstråk som omger Librobäcken. I det norra kvarteret finns utrymme för en mindre förskola och möjligheter att ha lokaler i bottenvåningen ut mot gatorna. Angöring och parkering till förskolan beskrivs närmare i avsnittet *Trafik och tillgänglighet*. Bebyggelsen sluter sig mot gatorna och öppnar sig ut mot Librobäcken. Längs förlängningen av Vallongatan placeras byggnaderna så att gaturummet vidgas mot Librobäcken. Från gårdarna och många av lägenheterna kan man se ut mot grönstråket längs Librobäcken. Det finns ett gångstråk genom bebyggelsen från Börjegatan vidare mot Vallongatan och över till det norra kvarteret. Mot Seminariegatan finns det större öppningar som gör det möjligt att se genom kvarteret ned mot grönstråket. Bebyggelsen är i 4–6 våningar mot Börjegatan och i 4–7 våningar mot Vallongatan, Seminariegatan och parkstråket.



*Delområde 1, illustrationsplan. Tengbom arkitekter*



*Delområde 1. Vy från Librobäcken. Metod arkitekter.*



*Delområde 1, vy från Seminariegatan. Tengbom arkitekter*

*Delområde 2, Uppsalahem och Bonava*

Området är ett stort kvarter som avgränsas av Börjegatan, Seminariegatan, Vallongatan och Fyrisvallsgatan. Det innehåller cirka 500 lägenheter (49 500 m<sup>2</sup> BTA) och en förskola med två avdelningar samt lokaler för centrumändamål. Detta kvarter gränsar inte till någon park och det är därför särskilt viktigt att värna om bostadsgårdarna och utblickarna mellan dem. Bebyggelsen är grupperad kring fem mindre gårdar som är relativt slutna mot gatorna men som öppnar sig in mot kvarteret. Mellan gårdarna finns stråk för gående samt för viss angöring. Ett bredare angöringsstråk för gående och transporter löper diagonalt genom kvarteret från Börjegatan till Vallongatan. Stråket är kopplat till ett torg mitt i kvarteret. Byggnaderna är förskjutna i förhållande till varandra för att på det sättet skapa mindre platser och ge variation i området. I hörnet Seminariegatan–Vallongatan planeras för en förskola med två avdelningar. Bebyggelsen är huvudsakligen i 6–7 våningar mot de omgivande gatorna och i 4–5 våningar mot gården. Där det diagonala stråket möter Vallongatan föreslås två högre hus i 11 våningar. Dessa markerar kopplingen till stråket in mot parken och har ett samband med det höga kontorshuset, Skeppet.



*Delområde 2, illustrationsplan. Sweco Architects AB*



*Delområde 2, översiktlig vy från Börjegatan–Fyrisvallsgatan. Metod arkitekter*



*Delområde 2, perspektiv från Vallongatan–Seminariegatan. Sweco Architects AB*

*Delområde 3, HSB*

Området består av två bostadskvarter samt kontorshuset Skeppet och avgränsas av Vallongatan, Seminariegatan, den nya kvartersparken samt Fyrisvallsgatan. Det innehåller cirka 400 lägenheter, en förskola med fyra avdelningar samt lokaler för centrumändamål. Kontorshuset Skeppet kommer att vara kvar med sin verksamhet och behöver utrymme för inlastningen som är placerad på baksidan, mot parken. Det norra kvarteret, mot Seminariegatan, består av fristående lamellhus som är grupperade kring tre gårdar. Byggnaderna har en skulptural utformning med sluttande fasader. Närmast parken är bebyggelsen lägre och utformade som mindre punkthus. Ett av punkthusen är dock högre, 10 våningar, för att markera sammanhanget med Skeppet. Tre stråk för gång och angöring går genom området. Den föreslagna utformningen ger många utblickar till parken och bryter ner skalan närmast den. Bebyggelsen i det södra kvarteret är utformat för att ge en funktionell och rymlig förskolegård. Den sluter sig mot hörnet Fyrisvallsgatan–Vallongatan och öppnar sig ut mot parken. Förskolan rymms i bottenvåningen och i envåningsdel mot gården. Ovanpå förskolan kan en terrass anordnas för de boende.



*Delområde 3, illustrationsplan. Metod arkitekter.*



*Delområde 3, vy från Seminariegatan. Metod arkitekter.*



*Delområde 3, vy från Fyrisvallsgatan. Metod arkitekter*

*Delområde 4, Skanska*

Området består av ett större bostadskvarter som avgränsas av Seminariegatan och Fyrisvallsgatan och den nya kvartersparken. Det innehåller cirka 300 lägenheter, ett vårdboende med 54 rum, förskola med 8 avdelningar samt lokaler för centrumverksamhet. Ett L-format stråk för angöring och vistelse delar in området i tre delar; den norra delen med förskola kombinerat med vårdboende och de två södra delarna med bostäder. Förskolan är planerad att vara i två våningar och ovanpå denna ett vårdboende i 3–4 våningar. Gården är först och främst avsedd för förskolan, och för vårdboendet planeras det för en takterrass samt gemensamma balkonger på varje våningsplan. På helger och kvällar kan förskolegården användas av de boende.

Den västra bostadsgården vetter ut mot parken och möter den med punkthus som ger möjlighet till utblickar. Den östra bostadsgården är mer sluten men innehåller en bred passage från Seminariegatan, och öppnar sig även mot det lilla torget vid angöringsstråket. Hörnet Fyrisvallsgatan-Seminariegatan markeras med en högre byggnad i elva våningar och en mindre platsbildning. Mot Fyrisvallsgatan är bebyggelsen sluten men innehåller lokaler i bottenvåningen och ett par portiker in mot gården.



*Delområde 4, vy från Seminariegatan med vårdboende/förskola till vänster. Metod arkitekter*



*Delområde 4, vy från Fyrisvallsgatan/Seminariegatan. Metod arkitekter*

Samrådshandling  
 Detaljplan för Börjetull dnr 2017-287



Delområde 4, illustrationsplan bostäder. ÅWL arkitekter



Delområde 4, illustrationsplan förskola och vårdboende. Tengbom arkitekter.





*Delområde 4, översiktlig vy från parken. ÅWL arkitekter*



*Delområde 4, vårdboende och förskola. Vy från Seminariegatan. Tengbom arkitekter.*

### Delområde 5, Galderma

Området består av Galdermas industribyggnader och ger möjlighet att utveckla den befintliga verksamheten. Det planerade nytillskottet motsvarar cirka 20 000 kvm. Byggnaderna föreslås i 2–3 våningar med en högsta nockhöjd på 14 meter. För de befintliga byggnaderna som är högre ges en byggrätt som motsvarar den höjd de har idag. För verksamheten är det viktigt att Galdermas område är en sammanhängande enhet där de som är inne på området kan röra sig i hela anläggningen. För att klara detta samtidigt som allmänheten har tillgång till en bred passage till å-stråket ger planen möjlighet att uppföra en 20 meter lång skywalk över parkstråket. I övrigt innehåller planen en flexibel byggrätt så att bebyggelsen kan anpassas till industrins kommande behov. Byggrätten avgränsas dock i norr så att den obebyggda delen närmast ån och Librobäcken endast kan bebyggas med komplementbyggnader. På det viset värnar planen om solinstrålning i parken.



Delområde 5, Illustrationsplan, Werket arkitekter.



Delområde 5, vy från Seminariegatan som visar passage och skywalk. Werket arkitekter.

### Planbestämmelser för bostäder, förskola och centrum

Planen styr användningen; bostäder, skola och centrum. Planens huvudsakliga syfte är att ge möjlighet att bygga ett stort antal bostäder. De som flyttar in i området skapar ett behov av förskola och det är då viktigt att det byggs tillräckligt med förskolelokaler i lämpliga lägen. Detaljplanen anger därför att vissa delar av bottenvåningen endast kan användas till skola. Användningen skola medger både förskola och skola och ger en flexibilitet för framtiden. För att göra stadsstråken levande och händelserika behövs det verksamheter av olika slag i bottenvåningarna. För att garantera detta finns en planbestämmelse på området längs Fyrisvallsgatan samt den södra delen av Börjegatan.


**BSC** *Bostäder, skola och centrum.*

**BSC<sub>1</sub>** *Bostäder, skola, centrum. Bottenvåningen mot Fyrisvallsgatan och Börjegatan ska huvudsakligen användas till centrum.*

**BS<sub>1</sub>C** *Bostäder, skola och centrum. Delar av bottenvåningen ska användas till skola.*

**SB<sub>1</sub>** *Skola och vårdboende. Våning 1–2 ska huvudsakligen användas till skola.*

Planen reglerar bebyggelsens placering och höjd så att det bildas tydliga gaturum och avskilda bostadsgårdar. Byggnaderna ska placeras i gatuliv längs med Börjegatan och Fyrisvallsgatan men på övriga gator ska byggnaderna placeras indragna 2,5 meter. Denna remsa av förgårdsmark ger utrymme för planteringar där dagvattnet kan hanteras samt mindre cykelparkeringar vid entréer. Många av bostadsgårdarna får underbyggas med garage men närmast parkerna är det viktigt att marken ges en mjuk och naturlig övergång. Gårdarna ska utformas med planteringar och inredas så att de inbjuder till vistelse och lek. Där det är planlagt för skola har stor vikt lagts vid att det bildas tillräckligt stora gårdar. Byggrätterna mot parkerna har delats upp för att öppna upp och ge utblickar. Avsikten är att bebyggelsen i huvudsak ska utformas enligt illustrationerna i planbeskrivningen. Illustrationerna visar i detta skede byggnadsvolymer som i bygglovskedet kommer att ges en mer detaljerad gestaltning. För att säkra en hög kvalitet och omsorg finns en bestämmelse om hög arkitektonisk kvalitet. För att skapa levande gaturum med entréer mot gatan samt underlätta användningen av gården finns en bestämmelse om att bostadsentréer ska vara genomgående. Mot Börjegatan och Fyrisvallsgatan begränsas möjligheten till balkonger för att byggnaderna ska ges en mer stadsmässig och rumsbildande utformning där det inte är tillåtet med loftgångar. Vissa byggrätter mot Vallongatan och Börjegatan är långa vilket kan upplevas som monotont från gatan. För att motverka detta finns en bestämmelse om att en portik ska finnas.

 *Byggnad får inte uppföras*

 *Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader och skärmtak*

**n** *Marken ska utformas med planteringar, plats för utevistelse och lek.*

**I – XI** *Antal våningar*

**v<sub>1</sub>** *Entréer ska i huvudsak vara genomgående mellan gata och gård.*

**v<sub>2</sub>** *Portik med en lägsta fri höjd om 3 meter ska finnas. Portiken ska vara minst 3 meter bred.*

**v<sub>3</sub>** *Balkonger får täcka maximalt 25 % av fasadytan mot gatan. Balkonger får sticka ut maximalt 0,8 m från fasad mot gatan från en minsta fri höjd på 3,5 meter.*

**f<sub>1</sub>** *Byggnad ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet*

- b<sub>1</sub>** *Garage får anläggas helt nedgrävt under mark eller tillåtas sticka upp till en höjd på högst 1 meter över gatans höjd.*

### Planbestämmelser för industri- och kontorsbebyggelsen

Den befintliga industriverksamheten regleras med en användning som tillåter industri och kontor. Det innefattar även laboratorier och lager. Skywalken över parkstråket planläggs för olika användningar i olika plan. Den huvudsakliga användningen är park och den sekundära användningen industri/kontor. Kontorshuset Skeppet innehåller främst kontor men ges möjlighet att även användas för centrum, t.ex. restaurang, butik eller café. Industriområdet ges en flexibel byggrätt som ger möjlighet till förändringar. Byggrätten avgränsas dock mot gator, park och bostäder. Skywalken ska placeras 6 meter över mark för att skapa en rymlig och generös passage. För kontorshuset Skeppet ges endast en byggrätt som motsvarar befintlig byggnad. Byggnaderna inom industriområdet ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet eftersom de är centralt belägna och angränsar till bostäder.

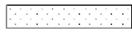
**JK** *Industri och kontor.*

**[JK]** *Industri och kontor över park.*

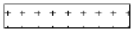
**KC** *Kontor och centrum.*



*Högsta nockhöjd i meter.*



*Byggnad får inte uppföras*



*Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader och skärmtak*

**[v<sub>4</sub>]** *Byggnad ska vara öppen i markplanet till minst 6 meters höjd.*

**f<sub>1</sub>** *Byggnad ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet*

### Offentlig och kommersiell service

I området planeras för fyra förskolor om sammanlagt 16 avdelningar, se karta sid 16 och beskrivningar för varje delområde. Detta ska motsvara behovet för de cirka 1 550 lägenheter som tillkommer i området. Planen reglerar så att vissa bottenvåningar endast kan användas till skola och förskola. Bebyggelsen är reglerad så att det finns möjlighet till rymliga förskolegårdar.

Längs med Fyrisvallsgatan och en del av Börjegatan ställs krav på lokaler i bottenvåningen. I anslutning till området på Börjegatan finns en stor livsmedelsaffär, Nelins, och det är nära till service vid Mimmi Ekholms plats. På nära håll finns grundskolorna Sverkerskolan, Tiundaskolan och Eriksskolan. Med den planerade gång- och cykelbron över Fyrisån kommer de boende även att ha nära till Tunabergsskolan och övrig service i Svartbäcken och Tuna backar.

## Park och naturmiljö

### Förutsättningar

#### *Å-stråket*

Området utmed Fyrisån består idag av en gång- och cykelväg som är kantad av vegetation, vilket i huvudsak är buskar och träd. De träd som finns utmed åns kanter är bland annat poppel och al. Stråket är ett välanvänt cykel- och rekreationsstråk och är idag planlagt som park. Det finns några sittplatser utmed gång- och cykelvägen, men stråket är i övrigt relativt otillgängligt. Vegetationen är relativt tät och möjligheterna till direktkontakt med Fyrisån är begränsade.

#### *Librovallen*

Stråket kring Librobäcken sträcker sig mellan Börjegatan i väster till Fyrisån i öster. En gång- och cykelbana löper längs med Librobäcken och förbinder de två stråken. Växtligheten består till stor del av grupper av träd och buskage där pil och vide är återkommande. Växtligheten är av ruderat karaktär, vilket kan beskrivas som störd och självsådd växtlighet.

#### *Friytor på kvartersmark*

Söder om kontorsbyggnaden Skeppet finns en öppen gräsyta som är omgärdad av buskage, häckar och trädplanteringar.

#### *Naturmiljö*

Å-stråket och Librovallen är viktiga livsmiljöer och spridningsstråk för djur och växter. Områdena utmed vattendragen har bra förutsättningar för att fungera som häckningsplats för olika fågelarter. Längs med Fyrisån och Librobäcken finns också en markerad Linnéstig kallad Husbyvandringen. Centralt i området finns ett gammalt industrispår för järnvägstrafik som tagits ur bruk. Spårområdet har vuxit igen med frösådd växtlighet och är relativt otillgängligt.

### Förändringar

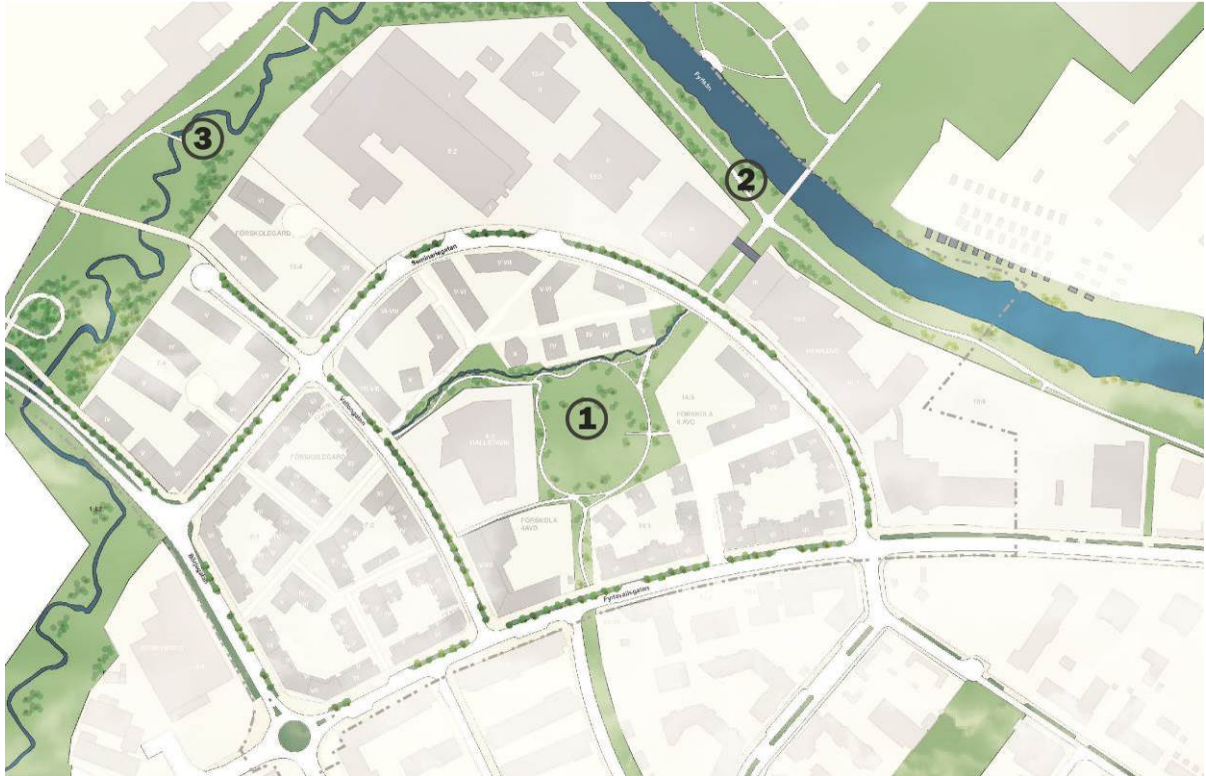
Mitt i området anläggs en kvarterspark som avgränsas av bostäder, förskolor och kontorsbyggnaden Skeppet. Parken nås via Seminariegatan, Fyrisvallsgatan och Vallongatan. Delar av Å-stråket och Librovallen breddas och röjs och gallras ur för att få mer parkkaraktär. Den nya kvartersparken blir cirka 10 000 kvadratmeter stor och i Å-stråket och Librovallen tillkommer cirka 1 900 kvadratmeter park.

#### **PARK**      *Anlagd park.*

#### *Parkområde 1, kvartersparken*

Kvartersparken kommer att ge utrymme för både fysiska aktiviteter och platser för lugn och stillhet. Den lämpar sig också för lek och kan användas av förskolorna i området. Parken föreslås få samlande karaktär som sträcker sig ut mot planområdets olika kvarter och kan fungera som en social mötesplats för de som bor i omgivningen. Parken omges både av allmänna gator och bebyggelse. Tillgänglighet till parken säkras via Vallongatan, Fyrisvallsgatan och Seminariegatan.

Parken innehåller också ett svackdike som svämmas över vid stora nederbördsmängder, men som annars är torrlagt, för mer information se avsnitt *Dagvattenhantering på allmän plats*.



Illustrationsplan för de olika parkområdena inom planområdet: 1, kvarterspark, 2, Fyriså-stråket och 3, Librovallen. Metod Arkitekter/Stadsbyggnadsförvaltningen

#### *Parkområde 2, Å-stråket*

Parken som ligger närmast Galdermas verksamhet kommer delvis att breddas för att ge bättre möjligheter för rörelse och vistelse utmed Å-stråket. Breddningen kommer tillsammans med den röjning och gallring som planeras i genomförandet också att ge bättre vattenkontakt. En gång- och cykelbro kommer att anläggas för att koppla samman Tuna backar med kvartersparken och den kommande stadsnoden Börjetull, för vidare information se avsnitt *Vattenområden*. Ett nytt grönstråk anläggs mellan Galdermas byggnader för att koppla ihop Å-stråket och områdets kvarterspark.

#### **gc-väg**

*Gång- och cykelväg.*

De gång- och cykelvägar som planläggs är till största del befintliga och deras funktion säkras med detaljplanen. De nya sträckningar som möjliggörs är de som skapas i anslutning till de nya gång- och cykelbroarna över Librobäcken och Fyrisån samt genom grönstråket vid Galdermas lokaler. Både befintliga och nya sträckningar bidrar till att koppla ihop området med omgivningen.

#### *Parkområde 3. Librovallen*

I delen där Librobäcken möter Fyrisån utökas parken då en del av Galdermas fastighet samt industrispåret blir park. Delen av parken blir i mötet mellan två gång- och cykelstråk varför det är naturligt att möjliggöra för vistelse på platsen. Det finns möjligheter att skapa platser både för avkoppling och för fysisk aktivitet. I och med upprustningen av parken kommer Librovallen att få en ökad skötselintensitet och området kring Librobäcken gallras ur. En del av slänterna mot vattendraget planas av för att ge förutsättningar för bättre skötsel. Librobäcken får en central roll i parkavsnittet och möjligheterna för kontakt med vattnet ökar. Librovallen kommer också att få bättre förutsättningar som gång- och cykelstråk med en nyanlagd stig på södra delen av bäcken. I förlängningen av Vallongatan kommer en gång- och cykelbro att anläggas för att stärka möjligheterna att röra sig från området norrut.

### gc-bro *Gång- och cykelbro*

Planen möjliggör för två broar över vattendrag, en bro över Librobäckens planeras i ett läge där den kopplas till gång- och cykelbanan i Vallongatans förlängning norrut. Den andra bron föreslås över Fyrisån och är också för fotgängare och cyklister, för mer information se avsnittet *Vattenområden*.



*Skiss i tidigt skede för Librovallens utformning, mötet med Fyriså-stråket till höger i bilden.*

#### *Friytor på kvartersmark*

Inom varje kvarter kommer bostads- och förskolegårdar att anläggas, för mer information om bostadsgårdarna se avsnitt *Bebyggelse och gestaltning*.

#### *Naturmiljö*

Planen möjliggör att industrispåret som tagits ur bruk att till stor del bli parkmark och delvis att bli kvartersmark som kan bebyggas. För vidare information se avsnittet *Tekniska frågor* i kapitlet om *Planens genomförande*.

#### **Strandskydd**

Längs Fyrisåns och Librobäckens stränder gäller strandskydd enligt Miljöbalken 7 kap i syfte att trygga allmänhetens tillgång till strandområden och möjlighet till friluftsliv, samt för att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. Strandskyddet som är 100 meter längs med Fyrisån och Librobäcken är upphävt genom gällande detaljplaner men kommer att återinträda när denna detaljplan vinner laga kraft. Kommunen kan upphäva strandskyddet i detaljplanen om det finns särskilda skäl enligt Miljöbalken. För ett upphävande ska intresset av att ta planområdet i anspråk väga tyngre än strandskyddsintresset och det ska vara förenligt med strandskyddets syften. En fri passage ska alltid finnas längs strandlinjen.

*Strandskyddet är upphävt inom kvartersmark och gata. Gäller hela planområdet.*

Strandskyddet längs med Fyrisån och Librobäcken upphävs inom kvartersmark med en administrativ bestämmelse. Inom allmän plats och vattenområde ligger strandskyddet kvar. Detta innebär att dispens kan komma att behövas för åtgärder inom parken, t.ex. för att anlägga broar och gångvägar.

### *Särskilda skäl för upphävande av strandskydd*

Särskilt skäl (enligt Miljöbalken 7 kap 18 c) för att upphäva strandskyddet är att området redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Strandskyddet upphävs inom ett område som idag används för industri och lager. Ytterligare ett särskilt skäl är att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse. Planområdet är betydelsefullt för utvecklingen av Uppsala stad eftersom Börjetull i översiktsplanen pekas ut som en ny stadsnod. Inriktningen är att Börjetull ska utvecklas till ett levande centrumområde där kopplingen till den närliggande och expanderande innerstaden är tydlig och stark. Detta gör det angeläget att utnyttja de bebyggda delar av planen som ligger inom strandskyddsområde. Tätortsutveckling innebär i detta fall ett angeläget allmänt intresse, som inte kan tillgodoses någon annanstans än inom planområdet. Området närmast Fyrisån och Librobäcken planläggs som park med gångstråk vilket gör det möjligt att röra sig utmed stranden. Inom parkområdet upphävs inte strandskyddet.



*Karta som visar strandskyddsområde för Fyrisån och Librobäcken markerat med blå heldragen linje, planområdet är markerat med grå punkstreckad linje. Metod Arkitekter/Stadsbyggnadsförvaltningen.*

### **Tillgänglighet för funktionshindrade**

Planområdet är relativt plant vilket gör det lättillgängligt från omgivande gator. Utmed Seminariégatan är den största skillnaden cirka 2 meter på en sträcka av 400 meter. Trapphusen ska vara genomgående och även ha entré mot gården eller mot portiker och passager.

Ny byggnad ska enligt plan- och bygglagen utformas så att den är tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Tillgängligheten prövas i detalj vid bygglov och tekniskt samråd.



## Mark och geoteknik

Planområdet utgörs enligt jordartskartering av postglacial lera. Stora delar av planområdet kommer att byggas ovanpå en gammal lertäkt som därefter har använts som deponi. Grundligare beskrivning av deponin och den sanering som ska göras av deponin finns i avsnittet *Hälsa och säkerhet/markföroreningar*.

På fastigheterna Librobäck 7:4, 7:5 och 13:4 har Bjerking på uppdrag av Industrihus utfört geotekniska utredningar för att utreda markens stabilitet. Detta har gjorts då tomterna vetter mot Librobäcken i ett parti med branta sluttningar från omkringliggande mark ner mot bäcken. Utredningen visar att det på de undersökta fastigheterna finns ett lager av i huvudsak sand och grus med en varierande tjocklek mellan 0,5–1,5 meter. Under sand och grus finns ett lerlager som är cirka 20 meter djupt och under detta lager kommer sedan friktionsjord och berg.

Utredningen visar att stabilitetsvillkoret uppfylls för de sektioner som undersökts. Utredningen visar också att risken för skred är som störst vid förlängningen av G/C-banan över Librobäcken där en bro ska uppföras. Om lasterna blir större av exempelvis ytterligare uppfyllnad över 0,5 meter bör en fördjupad stabilitetsutredning genomföras.

## Vattenområden

De vattenområden som berörs av detaljplanen är Fyrisån och Librobäcken som båda är viktiga ur rekreations- och miljösynpunkt. Librobäcken är en del av den befintliga parken och planläggs för att fortsatt vara park, för mer information se vidare avsnittet *Park och naturmiljö*.

**W**            *Öppet vattenområde.*

Fyrisån ska bevaras som vattenområde ur miljö- och rekreationssynpunkt.

**W<sub>1</sub>**            *Öppet vattenområde som får överbyggas med gång- och cykelbro.*

För att förbättra tillgänglighet och rörelse för fotgängare och cyklister ges möjlighet för en ny bro över Fyrisån. För mer information se avsnitt *Trafik och tillgänglighet* och *Gång- och cykelväg*.

## Trafik och tillgänglighet

### Förutsättningar

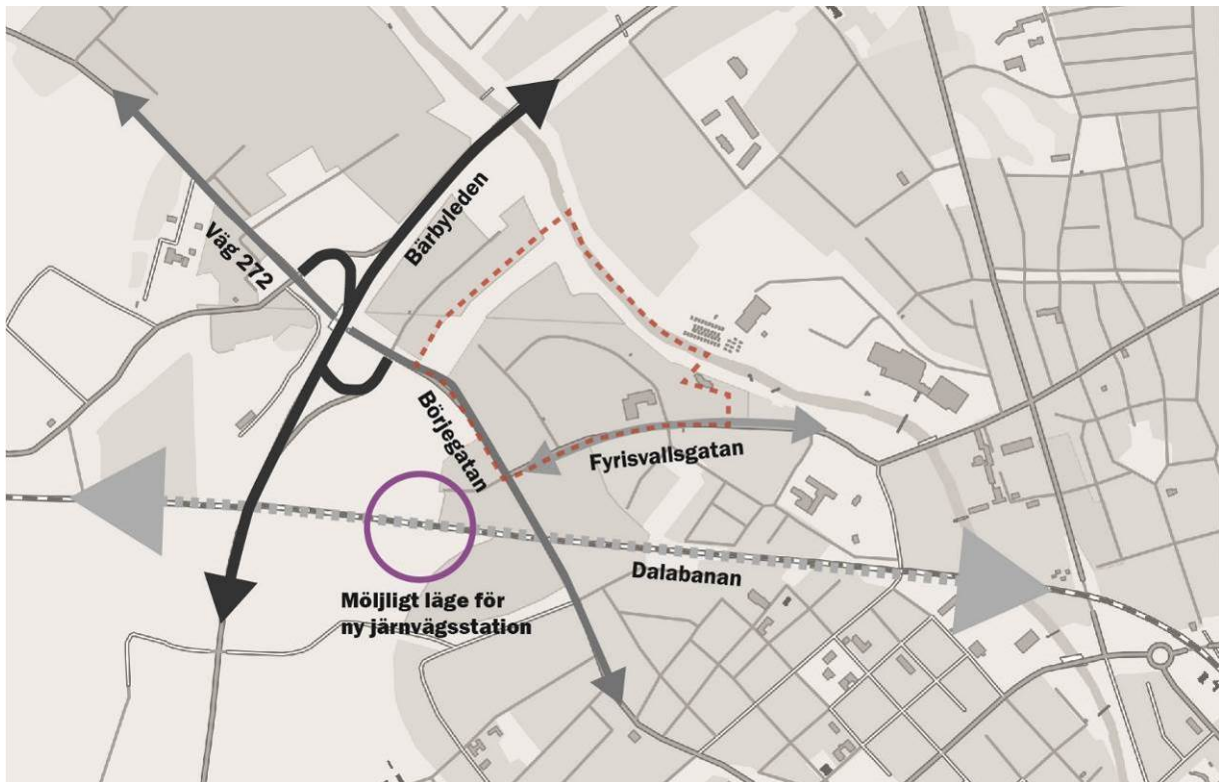
*Gators funktion i systemet, utformning och karaktär.*

Librobäcksområdet ligger i den nordvästra delen av Uppsala med direkt närhet till väg 272 och Bärbyleden. Bärbyleden är en del av väg 55 och kopplar samman väg E4 med Enköping och Västerås. Området är väl kopplat till sin omgivning både på lokal och regional nivå. En stor del av den trafik som kommer från de nordvästra delarna av staden och landsbygden passerar Börjetull på väg mot centrum. Mycket trafik leds in till centrala staden via Börjegatan som är relativt hårt belastad i rusningstrafik. Förlängningen av Börjegatan mot centrum planeras för en planskild korsning med järnvägen för att underlätta för trafiken. Börjegatan är i och med kopplingen till Bärbyleden och väg 272 en viktig länk till de centrala delarna av staden. Fyrisvallsgatan är en viktig länk mellan Börjegatan och Svartbäcksgatan. Inom planområdet används gatorna till stor del av industrierna och verksamheterna i området vilket präglar deras karaktär.

### *Trafikflöden*

Trafikmängderna på Börjegatan ligger idag på cirka 12 400 fordon/dygn angett i flöde per veckomedeldygn, enligt mätning från 2016. År 2030 beräknas trafiken vara runt 9 600 fordon/ dygn, angett i trafik per årsmedeldygn (ÅDT- Årsmedeldygnstrafik).

Trafikmängderna på Fyrisvallsgatan ligger idag på cirka 6 100 fordon/dygn angett i flöde per veckomedeldygn, enligt mätning från 2016. År 2030 beräknas trafiken vara runt 6 200 fordon/ dygn, angett i trafik per årsmedeldygn.



Övergripande trafikstruktur med ungefärlig utsträckning av planområdet markerat med röd streckad linje. Möjligt framtida stationsläge markerat med lila cirkel.

#### *Kollektivtrafik, järnväg*

I Börjegatans förlängning söder om planområdet går Dalabanan som kopplar staden västerut med Sala och vidare till Dalarna. Närmsta stationsläge är Uppsala Resecentrum. Planområdet ligger inom det i ÖP 2016 utpekade järnvägsreservatet för Dalabanan som ska ge utrymme för ett nytt stationsläge i närområdet. Stationslägets placering är inte i detalj fastställd.

#### *Kollektivtrafik, buss*

Planområdet är väl kopplat med buss och de två linjer som trafikerar hållplatserna vid Fyrisvallsgatan är linje 1, stadens ringlinje, och linje 10. Linje 10 passerar centralstationen och har ändstationer i Librobäck och vid Coop/Ikea i Boländerna samt Nantuna vissa turer.

#### *Gods och leveranser*

Leveranserna sker till största del från Bärbyleden via Börjegatan och Fyrisvallsgatan för att sedan angöra verksamheterna i området via Seminariegatan eller Vallongatan. De verksamheter som genererar mest tung trafik är Galderma och de verksamheter som finns i kontorshuset Skeppet. Andelen tunga transporter på Börjegatan, inräknat bussar, är cirka 1110/dygn angivet i flöde per veckomedeldygn. Motsvarande flöde är 547 fordon/dygn för Fyrisvallsgatan.

#### *Gång- och cykelväg*

Gång- och cykelvägnätet är utmed planområdets gränser väl utbyggt. Utmed Fyrisvallsgatan och Börjegatan löper dubbelriktade gång- och cykelbanor. Utmed Fyrisån finns även gång- och cykelväg. I planområdets centrala delar finns idag gångvägar utmed gatorna, men anvisade cykelvägar saknas.

Börjegatan är enligt ÖP 2016 utpekad som ett av stadens huvudcykelstråk och Fyrisvallsgatan är en länk i huvudcykelnätet.

### Förändringar

*Gators funktion i systemet, utformning och karaktär.*

Gatorna ges med planläggningen möjlighet att få en karaktär som passar trafik till bostäderna och verksamheterna bättre. Samtidigt ska framkomligheten för transporter till de befintliga verksamheterna fortfarande vara bra. Fler människor att röra sig genom området och fler fotgängare och cyklister som får möjligheten att röra sig på ett mer utbyggt nät av gång- och cykelbanor. Utbyggnaden kommer också att ge bättre kopplingar till centrala Uppsala.

### GATA *Gata.*

Både Börjegatan och Fyrisvallsgatan är kollektivtrafikgator och ska framförallt prioritera kollektivtrafikens framkomlighet. Gatorna är även en del av huvudgatanätet vilket innebär att de ska säkra biltrafikens framkomlighet och bidra till en trafiksäker och trygg stad. För att skapa bättre kopplingar kommer Seminariegatan att förlängas mot Börjegatan. Även Vallongatan kommer att förlängas mot Librobäcken fram till en vändplan närmast parken. Samtliga gator föreslås få en grön trädrad som skiljer av gång- och cykelbanor från körbanor.

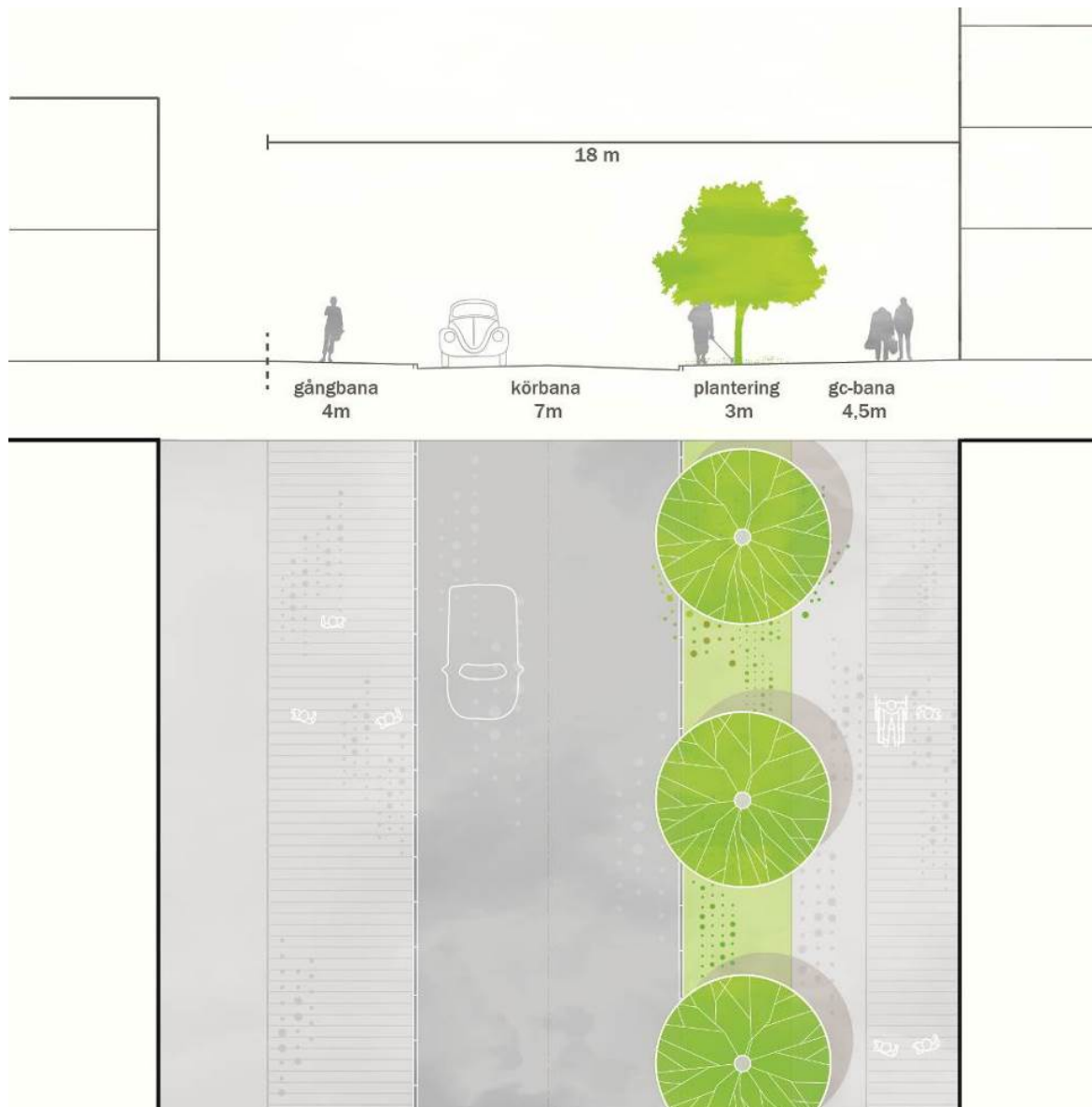


Övergripande trafikstruktur med de olika gatutyperna markerade med streckade linjer.  
Underlag Metod Arkitekter.

### *Börjegatan*

Gatan ska utvecklas till ett stadsstråk som ska utvecklas med en blandning av verksamheter och inslag av handel. Den södra delen av gatan utformas med ett körfält i vardera riktningen för att sedan breddas norrut. Den norra delen av Börjegatan breddas för att få plats med ett körfält för vänstersväng för trafik som kommer norrifrån till Seminariegatan. Denna nya anslutning ska fungera som in- och utfart till området för gods och leveranser. Börjegatan behåller sin nuvarande totalbredd, men körbanan kommer att smalnas av för att ge plats åt en grönremsa som skiljer körbanan från gång- och cykelvägen. Den nya grönremsan blir ca 3 meter bred, se typsektion nedan. I grönremsan kommer angöringsfickor och uppställningsplatser att anordnas och en trädrad föreslås utmed hela sträckningen. I den norra delen av planområdet ansluter den planerade trädraden till den befintliga trädraden som löper norr om Librovalen. Den separata gångbanan på västra sidan av Börjegatan har en bredd som varierar utmed hela sträckan. Denna del kommer att färdigställas i ett senare skede.

In- och utfartsförbud gäller utmed gatan förutom vid angöringsstråket genom område 2. Infart ska endast tillåtas som högersväng från Börjegatan.



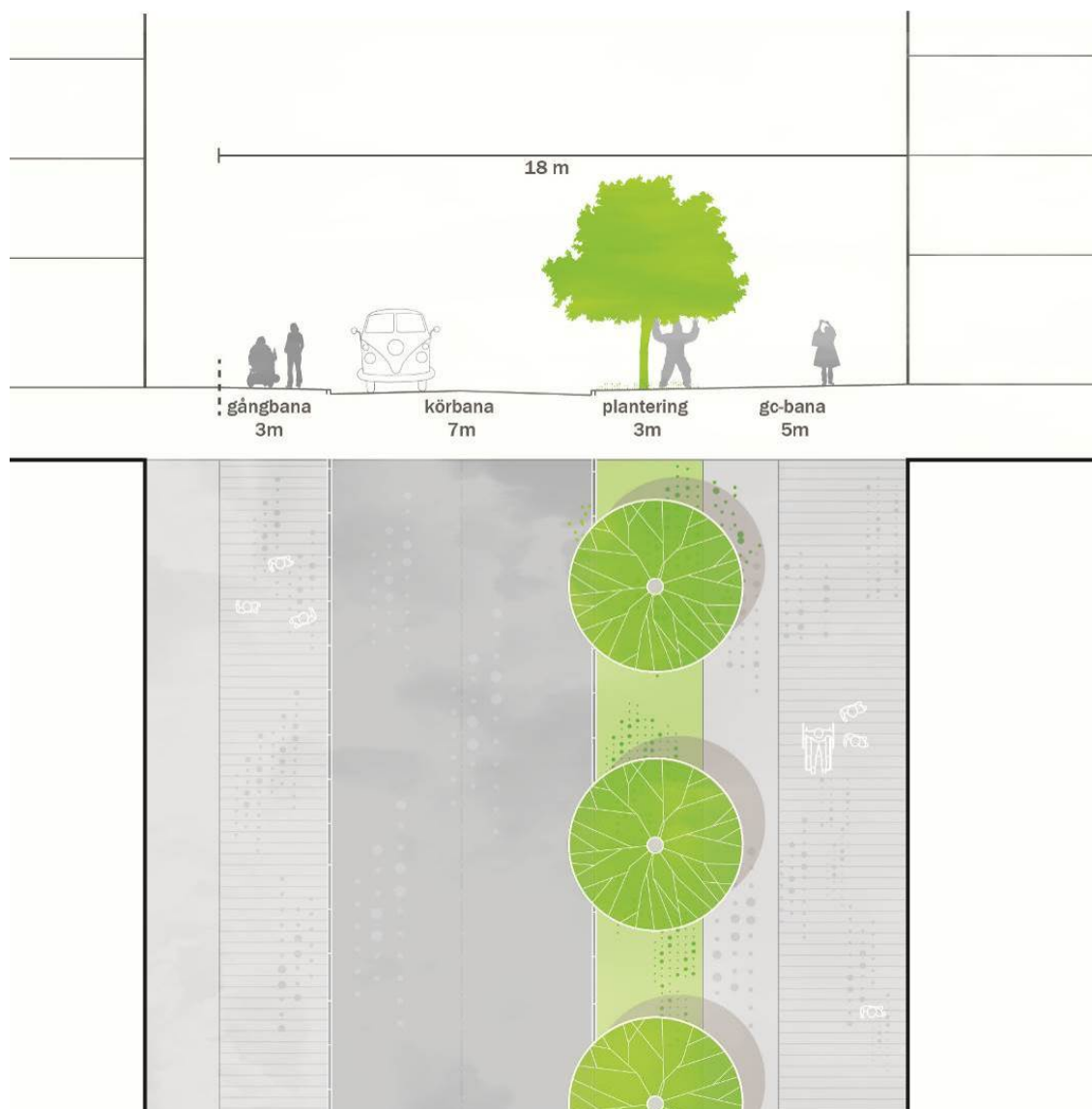
*Typsektion Börjegatan, planområdet till höger.*

### *Fyrisvallsgatan*

Fyrisvallsgatan är enligt översiktsplanen ett stadsstråk som ska utvecklas med en blandning av verksamheter och inslag av handel. Körbanan kommer att smalnas av till cirka 7 meter. Planen ger utrymme för en sektion på cirka 18 meter från korsningen med Klockargatan fram till Börjegatan. Detta innebär att utrymmet för gatan breddas 1 meter in på kvartersmark. Befintlig kantsten kommer att ligga kvar längs med hela södra sidan av Fyrisvallsgatan.

Gatan har ett körfält i vardera riktning som kommer att användas både för bil- och kollektivtrafik. Längs gatans norra sida kommer den befintliga gång- och cykelbanan att breddas och ligga intill byggnadernas fasader. Breddningen underlättar för gående och cyklister att ta del av det liv som skapas i byggnadernas bottenvåningar. Cykelbanan ska vara dubbelriktad och kopplar både till bostäder, förskolor och arbetsplatser. En trädrad kommer att planteras bredvid cykelbanan mot körbanan. I trädraden kommer angöringsfickor och uppställningsplatser att anordnas.

Kvarteren har utfartsförbud mot Fyrisvallsgatan. En enkelriktad infart till den L-formade kvartersgatan mellan Fyrisvallsgatan och Seminariegatan planområdet kommer dock att möjliggöras.



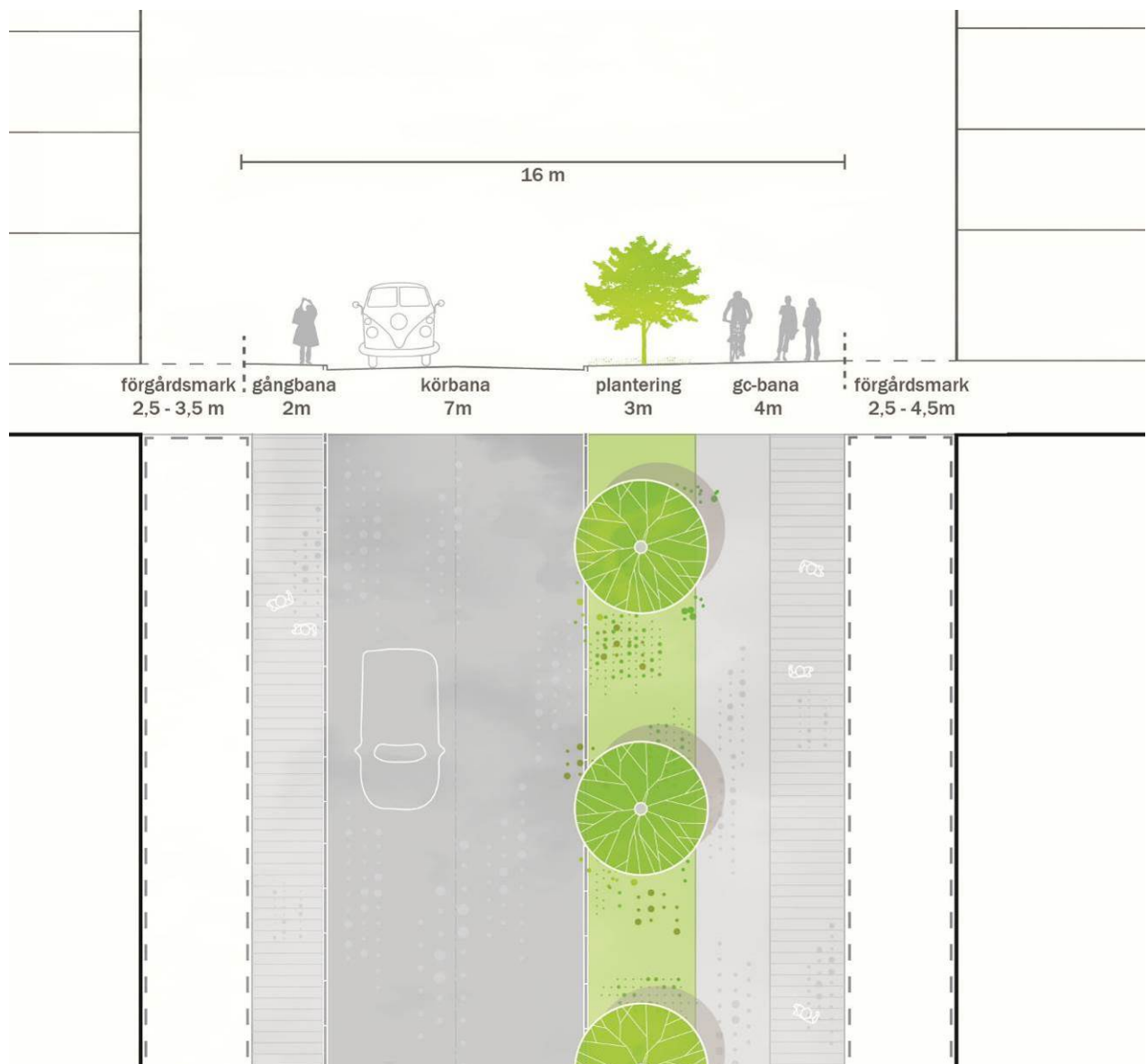
*Typsektion Fyrisvallsgatan, planområdet till höger*

### *Seminariegatan*

Seminariegatan ska vara den huvudsakliga gatan för gods och leveranser till och från området. Gatan breddas från 12 till 16 meter för att göra plats för en dubbelriktad gång- och cykelbana och en trädrad längs med gatans norra sida. Körbanan behåller sin nuvarande bredd på 7 meter, men in- och utfarter utmed gatan kan utformas så att de blir mer ändamålsenliga.

Det skapas också plats för en 3 meter bred grön remsa med trädplantering med möjlighet för angränsningsfickor. Även om gatan används för leveranser ska gatan ha karaktären av en bostadsgata där trädraden stärker gaturummet och skärmar av från industriverksamheten.

Utfartsförbud gäller generellt från bostadsbebyggelsen och industriverksamheten till Seminariegatan, men infarter tillåts i lämpliga lägen.

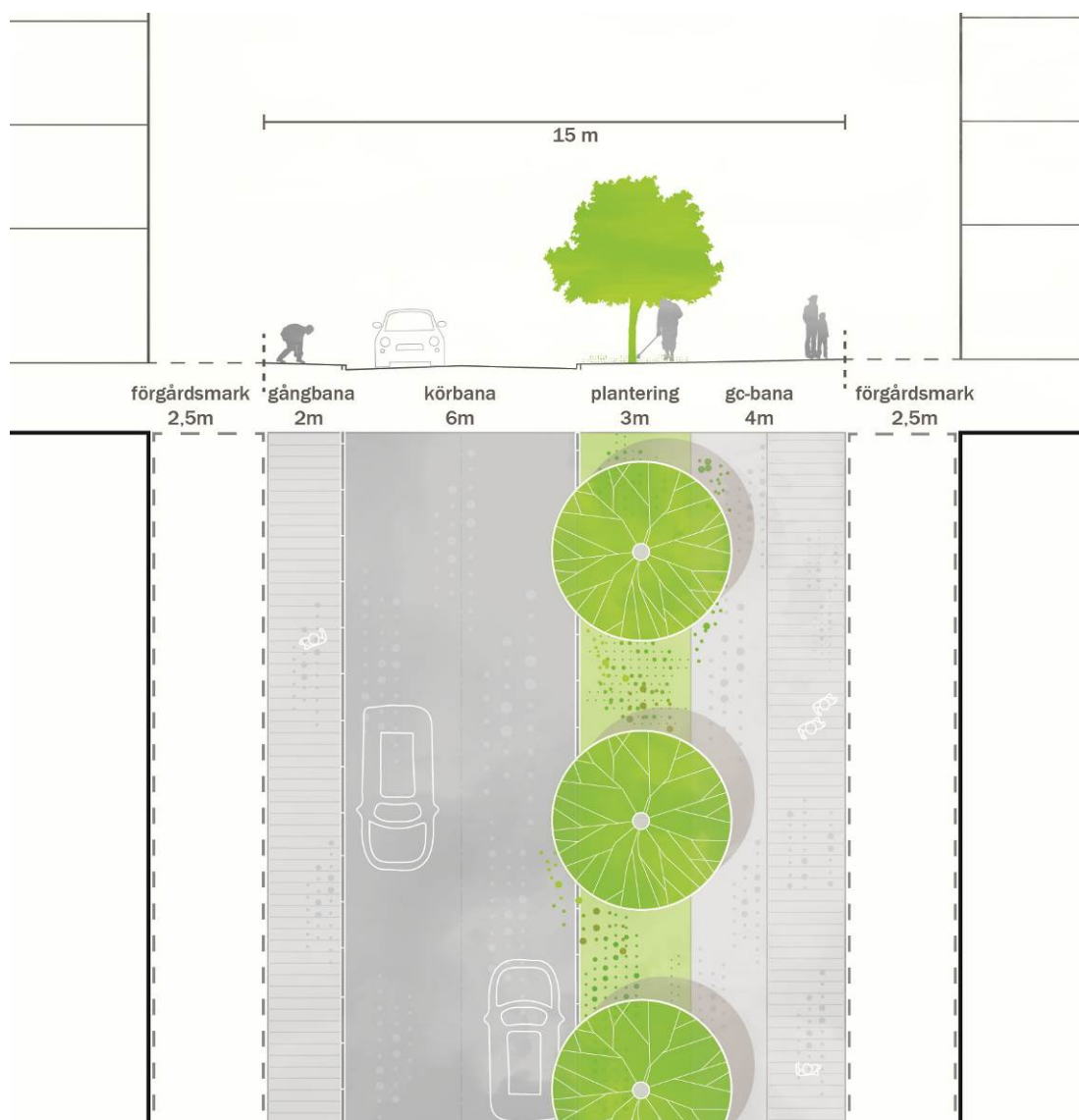


*Typsektion Seminariegatan, norra sidan till höger i bilden.*

### Vallongatan

Gatan utformas som en lokalgata med en körbana som är 6 meter bred. Gatan behåller sin befintliga bredd, men körbanan smalnas av för att få mer bostadskaraktär och inte inbjuda till höga hastigheter. Körbanan ska dock fortsatt ge plats för leveranser till verksamheter i Skeppet och varutransporter till förskola. Gods och leveranser ska angöra området från Seminariegatan och leveranserna till Skeppet får en enkelriktad körriktning runt Skeppet för att återigen komma ut på Seminariegatan.

Längs med gatans östra sida föreslås en dubbelriktad gång- och cykelbana. Intill gång- och cykelbanan ges det plats för en 3 meter grön remsa med en trädrad som också rymmer angöringsplatser för avfallsfordon, varutransporter samt för att hämta och lämna på förskolan.



Typsektion Vallongatan, kontorshuset "Skeppet" till höger i bilden.

### *Gator på kvartersmark*

Inom de större kvarteren kommer angöringsstråk att anläggas, så kallade kvartersgator. Stråken planläggs som gemensamhetsanläggningar för att säkerställa fastigheternas gemensamma behov av angöring. Stråken behövs för att klara tillgänglighet för färdtjänst och åtkomst till garage, soprum och andra funktioner. Angöring med bil ska kunna ske inom 25 meter från entré enligt Boverkets byggregler. Detta prövas i detalj vid bygglov och tekniskt samråd.

**g** *Markreservat för gemensamhetsanläggning för angöring av entréer i markplan.*

 *Körbar förbindelse får inte anordnas. Tvärstreck med pil markerar förbudets slut.*

### *Kollektivtrafik- buss*

I den västra delen av Fyrisvallsgatan kommer den befintliga busshållplatsen att byggas om för att anpassas till ny gatubredd.

### *Gång- och cykelväg, cykelparkering*

Gång- och cykelvägnätet i området byggs ut och skapar bättre kopplingar inom området och till staden i stort. Nya broförbindelser över Librobäckens. En broförbindelse för gång och cykel kommer även att anläggas över Fyrisån vilken i förlängningen kopplar området till Tuna backar. Utmed samtliga gator föreslås dubbelriktad gång- och cykelväg på ena sidan av gatan.



*Översiktskarta för cykelvägnätet i området, befintliga cykelvägar markerade med rosa linjer och streckade linjer och de som tillkommer markerade med gröna linjer. Passagen till Fyrisån flyttas enligt grön pil.*

Cykelparkering ska anordnas på kvartersmark enligt gällande parkeringstal vilket innebär 40 platser per 1000 kvm boarea, BOA. Parkeringen anordnas dels i cykelställ utomhus både på förgårdsmark och på bostadsgårdar, men även i cykelförråd både i gatuplan mot gatan och i nedgrävda garage. Vid förskolorna och vårdboendet behövs cykelparkering för besökare och personal. Vid förskolorna ska det anordnas 0,4 platser per barn.



### *Parkering och angöring*

Parkering för bostäderna anläggs i garage under husen och under en del av gårdarna. Enligt kommunens parkeringstal behövs det 5 platser/1000 kvm BOA. Börjetull är ett läge med god tillgång till service och kollektivtrafik där behovet av bil bedöms vara lägre än på andra platser i staden. Ett garage under mark ger god tillgänglighet för de boende men behöver kompletteras med angöring i markplan för t.ex. färdtjänst. Samtliga bostadscentréer kan angöras inom 25 meter via allmänna gator eller angöringsstråk på kvartersmark, se illustrationer för varje delområde i kapitlet Bebyggelse.

För hämtning och lämning till förskolorna behövs korttidsparkering i nära anslutning. Denna ska anordnas på kvartersmark. Enligt parkeringstalen behövs 0,05 platser per barn/elev. Eventuell parkering för personal kan anordnas i garage under mark. Förskolan och vårdboendet (delområde 4) har ett begränsat behov av personalparkering och kan hyra platser i närliggande garage. Längs med gatorna finns parkeringsfickor som kan komplettera behovet av korttidsparkering för besökare.

Industriverksamheten har idag två stora markparkeringar för personalen. En av dessa kommer att minska när anläggningen utvecklas med fler byggnader. Behovet av att köra bil till jobbet bedöms bli mindre med bättre kollektivtrafik och utbyggnad av gång- och cykelvägnätet.



*Illustration som visar parkering och angöring till förskolan i delområde 1.*



Illustration som visar parkering och angöring till förskolan i delområde 3.  
Parkering till förskolan sker intill kontorsbyggnaden.



Illustration som visar parkering och angöring till förskolan och vårdboendet i delområde 4.  
Parkering till förskolan sker på kvartersgatan.

### *Gods och leveranser*

Gods och leveranser till området ska ske med infart från Börjegatan via Seminariegatan. Då det krävs leveranser via Vallongatan till Skeppet anordnas en slinga så att fordonen kan vända på kvartersmark och sedan köra via Seminariegatan och ut på Börjegatan igen. Transporter till Galdermas verksamhet utmed Seminariegatan angör också området från Börjegatan för att sedan vända tillbaka till Börjegatan igen. Syftet med angöring till och från Börjegatan är att minska olägenheter och risker med transporter för boende och de som vistas i området. En del av transporterna till Galderma angör området via Fyrisvallsgatan.



Transporter till verksamheter och tänkta körvägar inom området markerade med röda linjer. Gator markerade med grå streckade linjer. Underlag Metod Arkitekter.

## Hälsa och säkerhet

### *Trafikbuller*

Trafikmängderna inom området har bedömts utifrån de prognoser som finns för år 2030. Underlaget har använts till den bullerutredning som tagits fram för planförslaget. Överlag bedöms trafiken minska något. På Börjegatan bedöms mängden trafik bli cirka 9 500 fordon/dygn och längs Fyrisvallsgatan bedöms mängden variera på sträckan mellan 3 000- 5 600 fordon/ dygn. Beräkningarna baseras på antagandet att 10% av den totala trafikmängden är tung trafik.

Regeringen beslutade den 11 maj 2017 om en ny bullerförordning, se sammanfattning i tabell nedan.

### Trafikbullerförordning SFS 2017:359

*Riktvärden för trafikbuller utomhus som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder.*

Lägenhetstyp/Utrymme	Högsta trafikbullernivå, dB(A)	
	Ekvivalentnivå	Maximalnivå

#### **Smålägenheter med högst 35 m<sup>2</sup> yta**

##### **Utomhus** (frifältsvärden)

Vid fasad	65	
På uteplats	50	70 <sup>1)</sup>

##### **Övriga lägenheter**

##### **Utomhus** (frifältsvärden)

Vid fasad	60	
Om 60 dB(A) inte är möjligt vid alla fasader gäller vid minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet	55	70 <sup>2)</sup>
På uteplats	50	70 <sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> Värdet får enligt Boverket överskridas 5 gånger per timme.

<sup>2)</sup> Värdet får överskridas 5 gånger per natt.

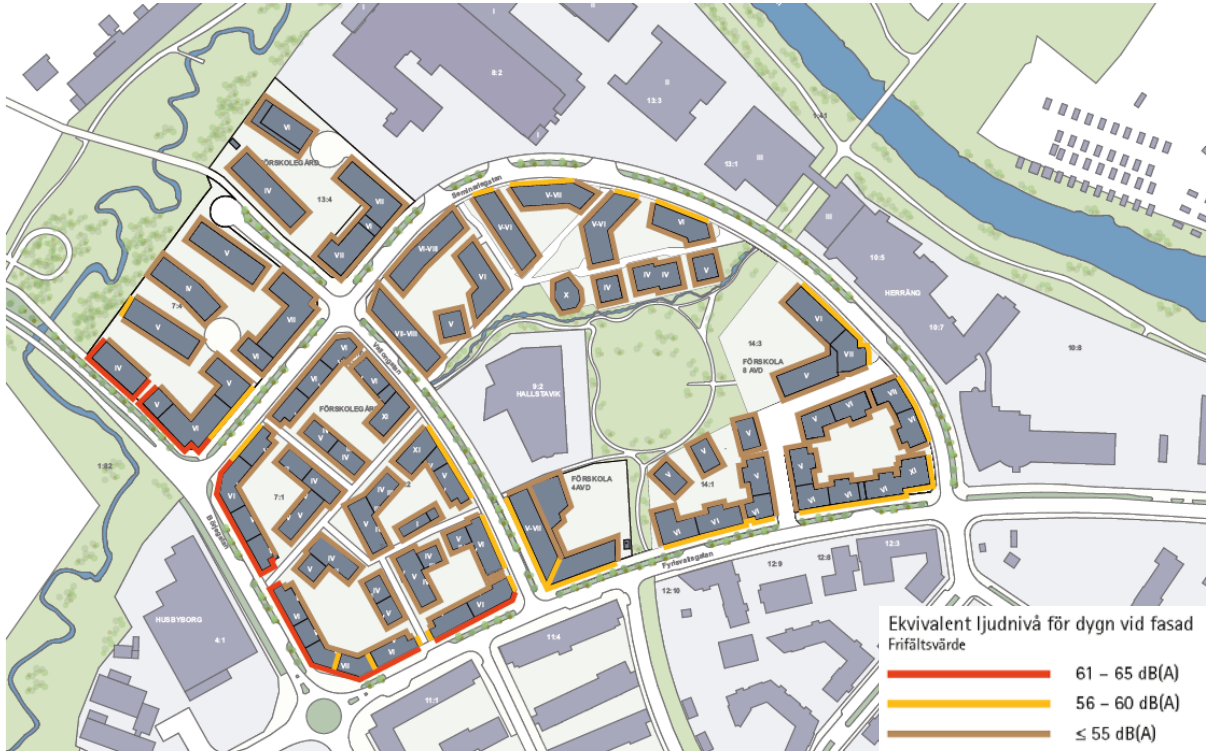
*Sammanfattning av gällande riktvärden för trafikbuller. Åkerlöf Hallin akustik*

Den bullerutredning som gjorts för området visar att området är utsatt för buller från vägtrafik främst på Börjegatan och delar av Fyrisvallsgatan. Utmed dessa gator uppgår den ekvivalenta ljudnivån som mest till 65 dB(A). De höga bullernivåerna innebär att minst hälften av rummen måste vara vända mot en sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrids samt 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrids mellan 22-06. Alternativt får bostäderna max vara 35 kvadratmeter stora.

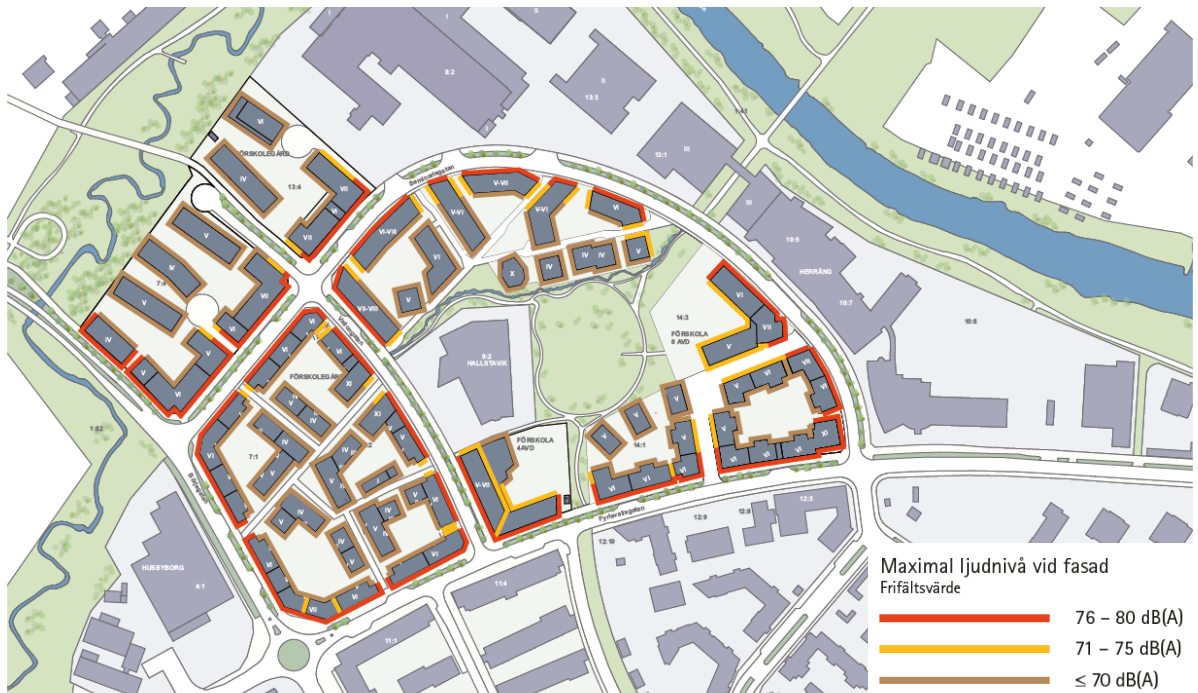
Särskilt utsatta är byggnaderna som föreslås utmed Fyrisvallsgatan och Börjegatan samt byggnadernas hörn. Det kan i dessa lägen bli svårt att skapa lägenheter som har hälften av rummen mot gårdssidan. De relativt högt trafikerade gatorna Börjegatan och Fyrisvallsgatan och den tunga trafik som genereras av transporter till och från områdets verksamheter gör att de maximala ljudnivåerna vid fasad mot samtliga gator blir höga. Vid de fasader som är mest utsatta uppgår bullret till nivåer mellan 76–80 dB(A). Detta gäller för alla fasader mot Börjegatan, Fyrisvallsgatan, Seminariegatan och den södra delen av Vallongatan.

Bebyggelsen utmed Börjegatan och Fyrisvallsgatan blir till största delen sluten för att skapa bostäder och bostadsgårdar som avskärmas från trafikbuller och klarar riktvärdena.

I bullerutredningen, daterad 2017-08-01, som tagits fram i samband med planens samråd anges att ljudnivån på gårdsytor, uteplatsernas och förskolegårdarnas gårdssidor blir högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå. För att åstadkomma gemensamma uteplatser och förskolegårdar som med säkerhet innehåller en ljudnivå om högst 50 dB(A), ekvivalent ljudnivå, kan lokalt bullerskydd behövas.



Ekvivalenta ljudnivåer vid fasad. Åkerlöf Hallin akustik



Maximala ljudnivåer vid fasad, Åkerlöf Hallin akustik

### Industribuller

Under planarbetet har en utredning om industribuller tagits fram för Börjetull. De verksamheter som idag finns inom området är i huvudsak lager eller verkstäder och kontor. De riktlinjer som finns för industriverksamhet enligt Boverket är:

50 dB(A) för dag kl. 06–18, 45 dB(A) för kväll kl. 18–22, 45 dB(A) för natt kl. 22–06 i de zoner där bostadsbebyggelse bör accepteras. Maximala ljudnivåer som överstiger 55 dB(A) bör inte förekomma

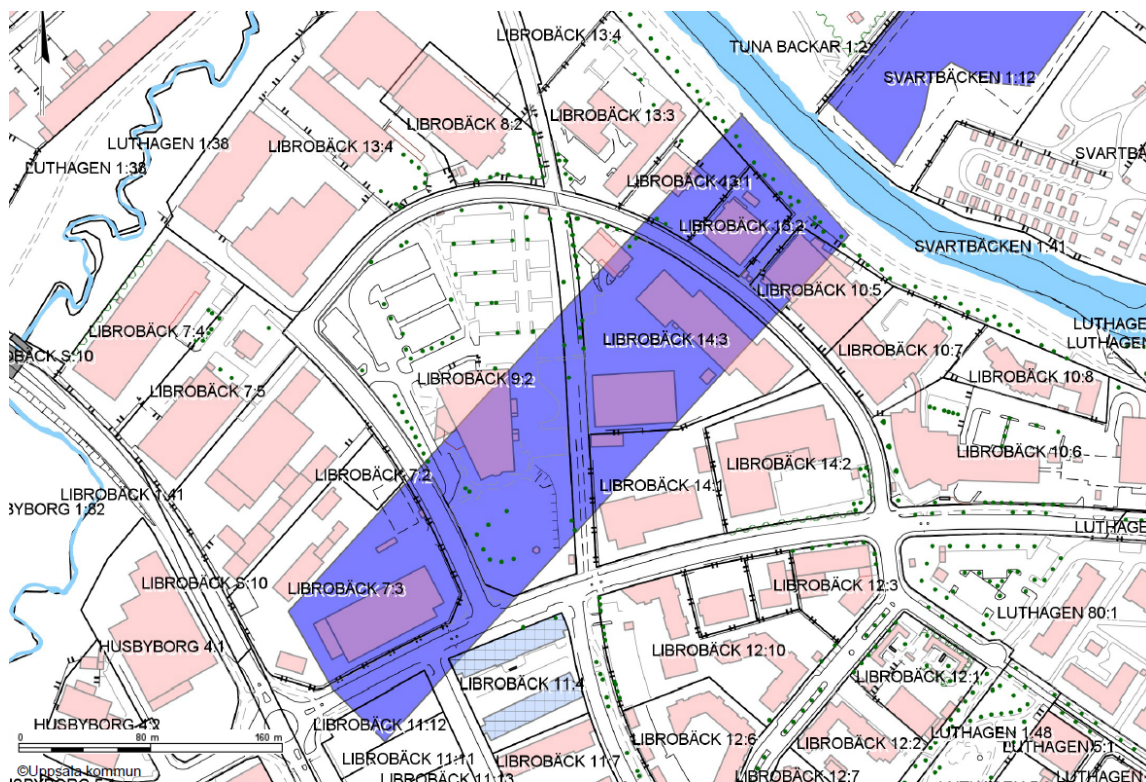
nattetid mellan kl. 22–06 annat än vid enstaka tillfällen. Om byggnaden har tillgång till en ljuddämpad sida gäller begränsningen framförallt vid den ljuddämpade sidan.

Galderma blir den största kvarvarande verksamhetsaktören inom området efter planens genomförande. Deras verksamhet som består av kontor, produktion och logistik bedöms utgöra en mycket begränsad risk för bullerstörning och bullernivåerna bedöms ligga under riktvärdena. De fläktar som används för kontorslokalernas inomhusklimat är idag till viss del avskärmade och kan vid behov bullerdämpas med små medel. De transporter som genereras av verksamheterna har i planens framtagande behandlats som trafikbuller, för mer information se tidigare stycke *Trafikbuller*.

Detaljplanen kommer inte att reglera nivåer för störningsskydd från industribuller då Miljöförvaltningen har tillsyn av verksamheterna så att de följer gällande riktlinjer.

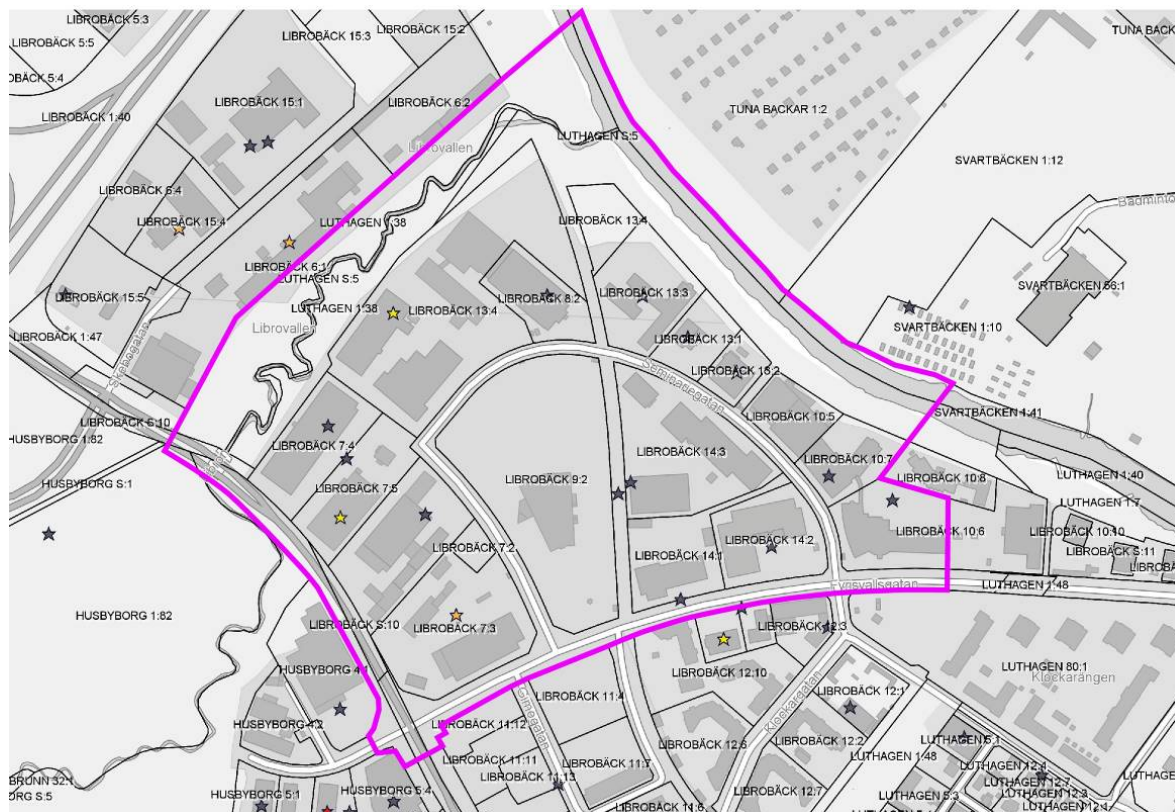
### Markföroreningar

Planområdet har under lång tid använts för olika verksamheter vilket gör att det finns en hel del föroreningar i marken. Dessutom har det funnits en lertäkt som därefter har använts som en deponi för avfall. Deponin breder ut sig över flera fastigheter inom området och bedöms vara den mest omfattande markföroreningen i området. Deponin lades ner 1957 och var relativt okänd fram till dess att den inventerades 2011 i en sammanställning av Uppsalas lertäkter. Deponin har byggts över med byggnader så sent som år 1985 då kontorshuset Skeppet byggdes. En första miljöteknisk undersökning har gjorts (Bjerking 2014) som visar på att föroreningshalterna i många fall ligger mellan de generella riktvärdena för känslig markanvändning och mindre känslig markanvändning. I vissa borrhöjningar har mycket höga halter av föroreningar påträffats. Deponin omfattar hela eller delar av följande fastigheter i planområdet: Librobäck 1:41, 7:3, 9:2, 10:5, 13:1, 13:2, 14:1, 14:3. Dessutom sträcker sig en del av den tidigare lertäkten söder om planområdet in på fastigheterna Librobäck 11:12 och 11:4. Där har dock en sanering skett i samband med det bostadsbyggande som nu pågår.



Karta som visar deponins utbredning.

Övriga delar av planområdet kan innehålla miljöfarliga ämnen från tidigare verksamheter såsom handelsträdgård, brädgård, bilverkstäder och grafisk industri. Markföreningar kan även finnas kvar i parkområdet närmast Librobäcken och Fyrisån. Här nedan visas en karta över de MIFO-objekt som finns inom planområdet. Förkortningen MIFO står för ”Metod för inventering av förorenade områden” och används av kommuner och länsstyrelser för att inventera och riskklassa förorenad mark. Förorenade objekt delas in i fyra riskklasser där riskklass 1 utgör mycket stor risk och riskklass 4 liten risk. Deponin är inordnad i riskklass 1 och i området förekommer även objekt med riskklass 2 och 3.



Karta som visar ett utdrag ur MIFO-databasen. Riskklass 2 (gul stjärna) och 3 (orange stjärna) förekommer i området. Ett flertal fastigheter har objekt som saknar riskklass (grå stjärna). Avgränsning för planområdet markerat med rosa linje.

Markföreningarna måste tas bort för att kunna bygga bostäder och förskolor men sanering kan även behövas i de delar där det byggs för industriändamål samt på gatumark. Varje fastighetsägare är ansvarig för föreningarna på sin egen fastighet och har skyldighet att undersöka marken. Konsultbyrån Ramböll har tagit fram en rapport med förslag på PSRV, platsspecifika riktvärden, för hela planområdet. Denna rapport omfattar en redovisning av hela föreningssituationen i planområdet. Den innehåller en historik, sammanfattning av samtliga markundersökningar i området samt en problembeskrivning. Förslaget innebär att massorna sorteras på plats och att de massor som uppfyller PSRV återanvänds. Miljöförvaltningen har i ett meddelande 2016-09-13 bedömt att de föreslagna PSRV är relevanta och kan användas för hela planområdet. För deponin gäller att allt deponimaterial ska grävas ut och sorteras innan det återfylls och att de återanvända massorna läggs längst ner i markprofilen. De återanvända massorna ska läggas tillbaka på samma ställe där de grävdes upp och får inte läggas på annan plats.

Det återstår dock en del frågor kring hur grundläggning med pålning ska kunna ske utan att grundvattnet förorenas. Marken består av lera och byggnaderna kommer att grundläggas på pålar. Pålarna behöver gå igenom de massor som har återfyllts och frågan är vilka krav som ställs för att skydda grundvattnet. Det är länsstyrelsen som beviljar dispens inom vattenskyddsområdet.

Planen reglerar att startbesked för bygglov inte får ges förrän eventuella föroreningar är borttagna. Dessutom krävs dispens från länsstyrelsen för att påla under grundvattennivån. Nedanstående planbestämmelse gäller inom hela planområdet:

*Startbesked för bygglov får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att eventuella markföroreningar har avhjälpats eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits. Gäller hela planområdet.*

#### Risker från pågående industriverksamhet

I området finns företaget Galderma som bedriver forskning och tillverkning av medicintekniska produkter. För att utreda om dessa processer möjligen kan innebära någon risk för de framtida boende i området har en riskutredning tagits fram. Utredningen visar att det finns viss risk vid hanteringen av etanol som används för tillverkningen. Etanol i en viss koncentration och i större mängder utgör brandfarlig vara klass 1. Utredningen har även kartlagt övriga verksamheter i och intill området, men de bedöms inte medföra några risker.

Riskerna vid etanolhantering finns vid transporter, lossning och förvaring av etanol. Idag förvaras en större mängd etanol vid hus 13, enligt kartan nedan, men Galderma planerar att flytta hanteringen till hus 4. Avståndet från tanken och de planerade bostäderna är 35 meter. Enligt riskutredningen behövs ett avstånd på 60 meter mellan den befintliga tanken och kommande bostäder för att uppfylla säkerhetskraven, vilket även beaktar uppställning av tankbil. Planen förutsätter att etanolhanteringen flyttas till hus 4 och att den transporteras och förvaras så att gällande krav intill bostäder och förskola uppnås. Avvecklingen av etanoltanken vid hus 13 beräknas ske under 2019.



Karta från riskutredningen som visar Galdermas anläggning. Befintlig etanoltank vid hus 13 är markerad med \*.



- a<sub>2</sub>** *Starbesked för bygglov får inte ges förrän etanoltanken på fastigheten Librobäck 13:4 är borttagen.*

För att garantera att etanoltanken flyttas innan nya bostäder uppförs i närheten finns en administrativ bestämmelse som anger att startbesked för bostäder inte får ges innan tanken är borttagen.

- b<sub>2</sub>** *Fasader ska utföras i obrännbart material. Byggnader ska utföras med utrymningsvägar bort från Seminariegatan och industriområdet.*

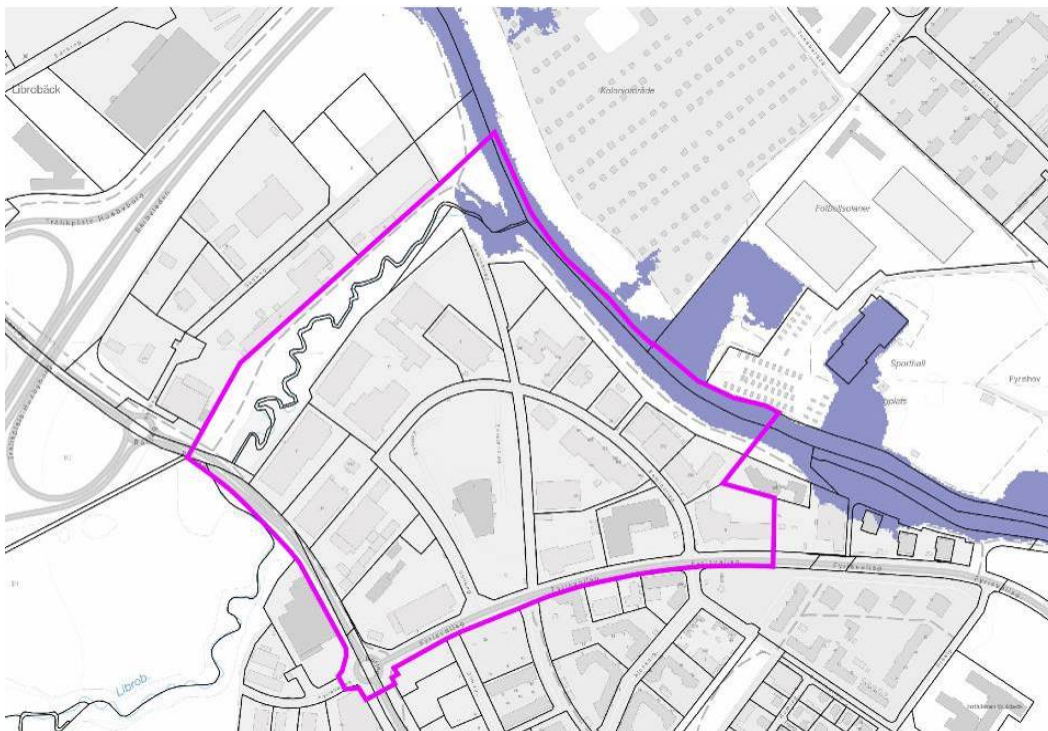
Användningen av etanol i verksamheten medför en risk för brand som snabbt kan sprida sig. För att minska risken införs en bestämmelse om fasadmateriäl på de byggnader som vetter mot Galderma. Byggnader behöver även utformas så att de har utrymningsvägar som leder bort från Seminariegatan och industrin.

#### *Översvämning*

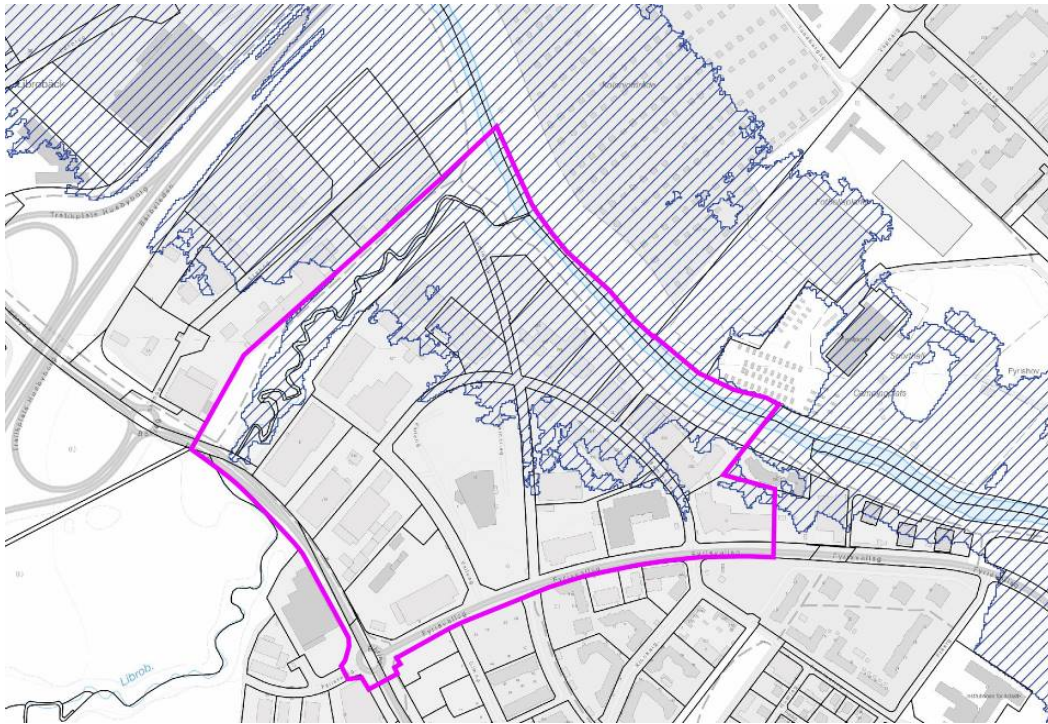
Planområdet ligger vid Fyrisån som kan komma att översvämmas. Librobäckens mynning mot Fyrisån och den närmaste kanten mot Fyrisån är berört av 100-årsflödet, se karta. Det berörda området planläggs som park.

Stora delar av planområdet berörs av risk för översvämning vid högsta flöde, se karta. Högsta beräknade flöde motsvarar ungefär ett flöde som inträffar i genomsnitt en gång under en 10 000-årsperiod. Framförallt berörs Galdermas industriverksamhet men även en del av området som planeras för bostäder, vårdboende och förskola. Enligt riskhanteringsplanen för Fyrisån bör högprioriterade samhällsviktiga verksamheter förläggas ovanför nivån för ett högsta beräknade flöde. Till dessa funktioner räknas sjukhusanläggningar, polis, räddningstjänst, reningsverk och vattenverk samt distributionsanläggningar. Två transformatorstationer och en pumpstation planeras inom området för högsta flöde, men dessa bedöms enbart ha en lokal funktion.

Översvämning kan även uppstå vid extrema nederbördsmängder. Denna risk hanteras i avsnittet om dagvatten.



*Karta som visar risk för översvämning vid 100-årsflöde (lila färg).*



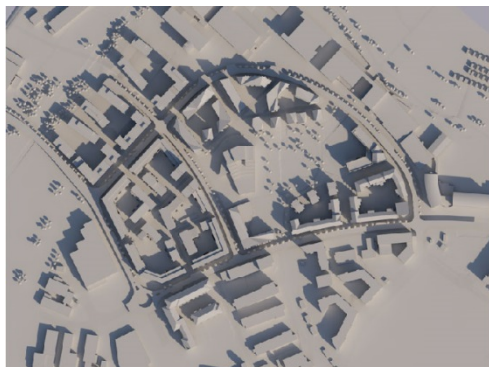
Karta som visar risk för översvämning vid högsta flöde (streckat område).

#### *Solinstrålning*

Solstudien för området visar att den centrala parken får rikligt med sol under dagen. Under senare eftermiddag och kväll skuggas parken från kontorsbyggnaden Skeppet. Parken vid Librobäcken, Librovallen har också goda möjligheter till sol under större delen av dagen.

Vid den planerade förskolan och vårdboendet vid Seminariegatan (delområde 4) blir det skuggigt på gården under förmiddagen men mitt på dagen och under eftermiddagen kan större delen av gården bli solbelyst. Förskolan vid Vallongatan/Fyrisvallsgatan (delområde 3) har en gård som har goda möjligheter till sol under förmiddagen men som skuggas under eftermiddagen under en stor del av året. Förskolan vid Seminariegatan i område 1 har också goda möjligheter till sol på gården under förmiddagen men den skuggas på eftermiddagen under vinterhalvåret. Förskolan vid Seminariegatan/Vallongatan i område 2 har goda möjligheter till sol mitt på dagen under en stor del av året. Öppningarna i kvarteret är viktiga för att solen ska kunna nå in på delar av gården under vinterhalvåret.

Bostadskvarteren har olika förutsättningar för att få in sol på gårdarna. Bebyggelsen som är sluten mot Fyrisvallsgatan och Börjegatan har sämre förutsättningar för att få in sol än bebyggelsen som vänder sig mot Librovallen och den centrala parken. Under sommartid bedöms dock samtliga gårdar få sol under större delen av dagen.



**VÅRDAGJÄMNING 20/3 KL 9.00**



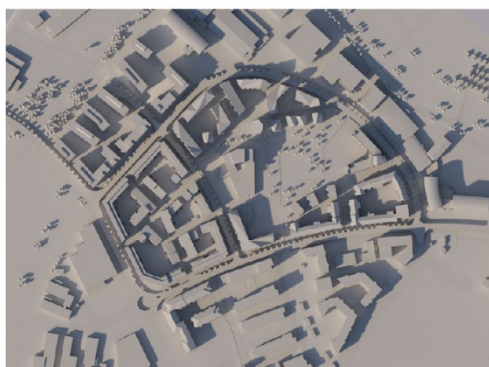
**MIDSOMMAR 23/6 KL 9.00**



**VÅRDAGJÄMNING 20/3 KL 12.00**



**MIDSOMMAR 23/6 KL 12.00**



**VÅRDAGJÄMNING 20/3 KL 15.00**



**MIDSOMMAR 23/6 KL 15.00**

*Solstudie för området. Metod arkitekter (finns även som bilaga)*

### *Luft*

Delar av Uppsalas innerstad berörs av dålig luftkvalitet till följd av fordonstrafiken och att föroreningar inte vädras ut i en tät stadsmiljö. Enligt den kartläggning som tagits fram av SLB-analys på uppdrag av Östra Sveriges luftvårdsförbund finns det för närvarande inget som tyder på att miljö kvalitetsnormerna för luft kan komma att överskridas i planområdet. Det kan dock finnas en risk att luften blir sämre när Fyrisvallsgatan bebyggs på båda sidor med hus i 6 våningar. Med en beräknad trafikmängd på cirka 6000 fordon/dygn och ett gaturum med träd som är 18 meter brett bedöms dock att normerna inte överskrids. De luftföroreningar som kartläggs är partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO<sub>2</sub>).

## Teknisk försörjning

### Förutsättningar

Den tekniska försörjningen i området är väl utbyggd.

#### *Vatten och avlopp*

Ledningar för vatten och spillvatten finns i samtliga gator. En pumpstation för spillvatten finns utmed Seminariegatan.

#### *Dagvatten, recipient*

Området avvattnas idag främst genom dagvattenledningar som ligger i Vallongatan och Seminariegatan och släpps sedan direkt i Fyrisån. Det befintliga ledningssystemet för dagvatten har begränsad kapacitet. Ytavrinning från området kan också ske direkt mot Librobäcken och Fyrisån.

För Fyrisån som är en ytvattenförekomst finns miljökvalitetsnormer. Den gällande ekologiska statusen för Fyrisån är *Måttlig ekologisk status* utifrån biologiska parameterar som indikerar övergödningsproblematik. Kvalitetskravet är att uppnå god ekologisk status med en tidsfrist till år 2021.

#### *Avfall*

Avfall hanteras av Uppsala Vatten.

#### *El*

Det finns sju befintliga elnätstationer inom området, varav två ligger inom Galdermas inhägnade verksamhetsområde, två ligger utmed Seminariegatan, två utmed Fyrisvallsgatan och en utmed Vallongatan. Den västra elnätstationen utmed Fyrisvallsgatan förser även kvarteret Gimo söder om Fyrisvallsgatan.

#### *Värme*

Ledningar för fjärrvärme finns i området. Det finns fjärrvärmeledningar utmed Vallongatan, Fyrisvallsgatan samt utmed en del av Seminariegatan.

#### *Tele och bredband*

Ledningar för telefoni och bredband finns i området.

## Förändringar

#### *Vatten och avlopp*

Ledningsnät för vatten och avlopp behöver förstärkas för att tillgodose behovet som de nya bostäderna skapar. Pumpstationen utmed Seminariegatan flyttas bort från bostäderna eftersom den kan orsaka besvär med dålig lukt. Den placeras intill grönstråket vid Fyrisån.

### **E<sub>2</sub>**            *Pumpstation*

#### *Dagvatten, recipient*

En vattenmiljöutredning har tagits fram för att föreslå en dagvattenhantering för områdets utbyggnad. Utredningen visar på möjliga åtgärder för att rena och fördröja dagvatten på allmän plats och kvartersmark. Utgångspunkten i utredningen är att föreslå en dagvattenhantering som underlättar möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för Fyrisån.

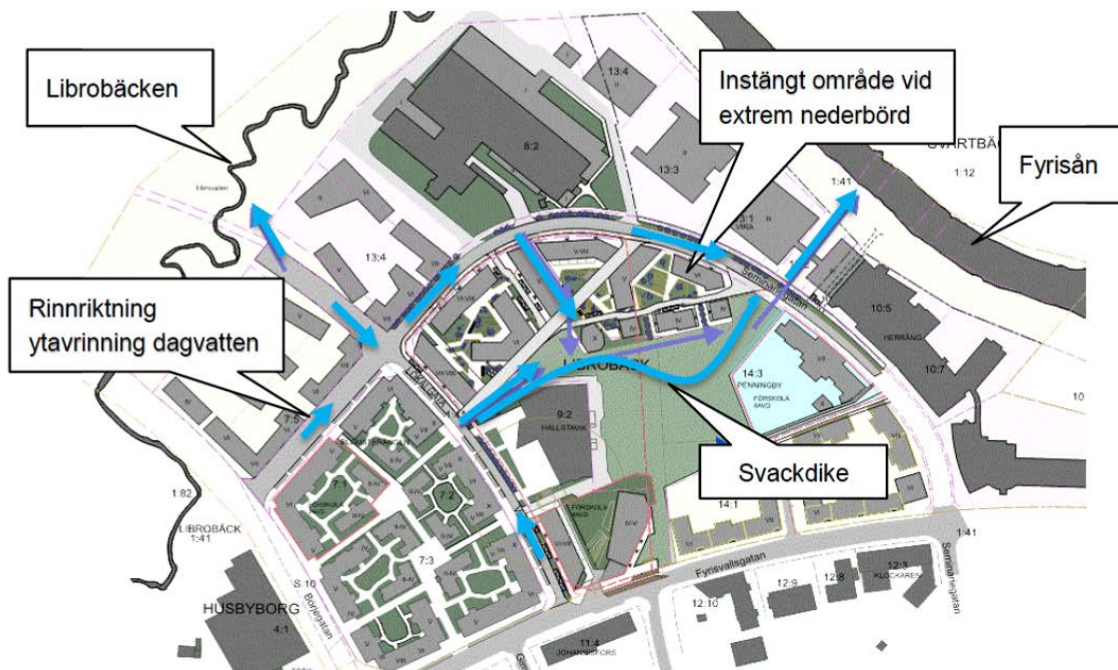
Området består idag till stora delar av hårdgjorda ytor, men i samband med utbyggnaden kommer fler genomsläppliga och fördröjande ytor för vatten att anläggas. Detta ger ett minskat flöde från området. När beräkningar gjorts för framtida scenarion har en faktor använts för kompensera för den ökade

sannolikheten för högre intensitet på regn. Med faktorn i beräkningen ger detta ett i stort sett oförändrat flöde från området jämfört med dagens situation.

#### *Dagvattenhantering på allmän plats*

Området höjdsätts för att skydda bebyggelse mot översvämning så att vatten kan rinna från kvartersmark till gata vid extrema nederbörds mängder. Höjdsättningen ger en möjlighet för vattnet att ledas via gatorna till Fyrisån och Librobäcken då dagvattenledningar är fulla. För att rena och fördröja dagvattnet från gatorna anläggs en planteringsyta med trädplanteringar i en växtbädd där den undre delen är en så kallad skelettjord, eller ett makadammagasin. Magasinvolymen beräknas uppgå till cirka 600 kubikmeter för trädraderna utmed Seminariegatan och Vallongatan och bedöms med god marginal kunna fördröja och rena dagvattnet från gatorna.

I kvartersparken anläggs ett svackdike som består av ett makadamfyllt magasin i en lågpunktslinje utmed kvartersparkens norra sida. I svackdiket kan vattnet bli stående och synligt då det kommer mycket regn.



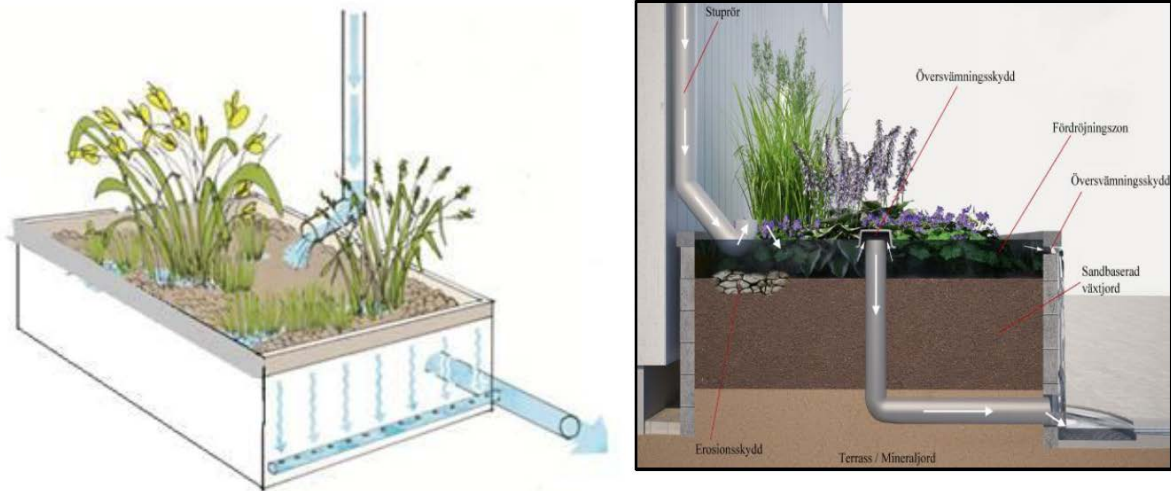
Karta som visar sekundära avrinningsvägar vid extrem nederbörd. Bjerking.

#### *Dagvattenhantering på kvartersmark*

Krav ställs på fördröjning och rening av dagvattnet för att förbättra Fyrisåns ekologiska status. Dagvattenanläggningar på kvartersmark i området ska utformas så att 10 mm regn, över hela fastighetens yta, ska fördröjas och renas under minst 12 timmar innan det släpps vidare till Uppsala Vattens dagvattenledningar. Det finns olika möjligheter att rena och fördröja dagvattnet inom kvartersmark. En möjlighet är att använda sig av regnträdgårdar där dagvatten avleds till en växtbädd med växter som tål både torra och höga vattennivåer. Regnträdgårdar bidrar med fördröjning och rening innan vattnet leds vidare till dagvattennätet. På förgårdsmarken finns möjlighet att anlägga planteringar eller magasin för fördröjning och rening av dagvatten. Samma möjlighet ges på bostadsgårdarna där gröna miljöer är viktiga och är en tillgång även för dagvattenhanteringen. Det finns också möjlighet att anlägga gröna tak som bidrar med viss fördröjning och rening av dagvattnet.

Längs Fyrisvällsgatan och Börjegatan finns ingen förgårdsmark för att fördröja och rena dagvatten från taken. Denna takavrinning kan då ledas till grönremsan i gatan med där vattnet renas och fördröjs, vilket beskrivs i föregående avsnitt *Dagvattenhantering på allmän plats*.

Vid höjdsättning av gårdar ska detta göras så att dagvattnet kan avledas på ytan till gatorna vid extrema regn.



Exempelbild på princip för regnträdgårdar. Bjerking.

#### *Avfall*

I området kommer både traditionell sophantering med kärl i soprum och underjordiska kärl att användas. Planen möjliggör att avfallsbilar kan angöra genom de angöringsplatser som föreslås utmed gatorna. Lägen för angöringsplatser ska också samverkas med behov av övrig angöring. För ytterligare information se avsnittet *Trafik och tillgänglighet*. Planen möjliggör också för avfallsbilar att angöra på kvartersmark. Hämtning ska kunna ske utan backningsrörelser. Dragväg för sopkärl ska vara hårdgjord, fri från hinder, maximalt 10 meter lång och motsvara Arbetsmiljöverkets krav.

#### *El*

De befintliga elnätstationerna kommer i viss utsträckning att bytas ut och ersättas. Fem lägen för transformatorstationer säkras i planen. Marken säkras för åtkomst till ledningar på kvartersmark i den östra delen av planområdet vid Galdermas verksamhetsytor samt i den västra delen av området.

**u** Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

**E<sub>1</sub>** Transformatorstation

#### *Fjärrvärme*

Värmeförsörjningen av tillkommande bebyggelse regleras inte i detaljplanen. De nya byggnaderna kommer att ha goda möjligheter att anslutas till fjärrvärmesystemet.

#### *Tele och bredband*

De nya byggnaderna kommer att ha goda möjligheter för koppling till tele- och bredbandsnät.

## PLANENS GENOMFÖRANDE

Genomförandeavsnittet redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Avsnittet har inte någon självständig rättsverkan utan ska fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgörande frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar m.m. regleras såldes genom respektive lagstiftning.

### Markägförhållanden

Planområdet utgörs av ett tjugotal fastigheter i Librobäck inom stadsdelen Börjetull. Fastighetsägare i området är Industrihus (Librobäck 7:2,7:3,7:4,7:5 samt 13:3 och 14:3), Uppsalahem (Librobäck 7:1), Skanska (Librobäck14:1 och14:2), HSB (Librobäck 9:2) och Galderma (Librobäck 8:2, 10:5, 10:6, 10:7, 10:8, 13:1, 13:2 samt 13:4). Kommunen äger allmän plats inom området (Luthagen 1:38 samt Librobäck 14:1) samt ett före detta industrispår som idag arrenderas ut till Ihus AB.

### Organisatoriska frågor

#### Tidplan

Plansamråd	3: e kvartalet 2017
Granskning	2: a kvartalet 2018
Antagande	2: a kvartalet 2018
Laga kraft	3 veckor efter planens antagande om inte planen överklagas
Byggstart	3: e kvartalet 2018
Färdigställande	1: a kvartalet 2025

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från och med den dag planen vinner laga kraft. Genomförandetiden är lång eftersom det är ett stort planområde som innehåller omfattande markföreningar som ska saneras innan det kan byggas. När genomförandetiden har gått ut fortsätter planen att gälla till den ändras eller upphävs. När genomförandetiden har gått ut har fastighetsägaren inte längre rätt att erhålla ersättning om kommunen ändrar byggrätterna genom en ny planläggning.

#### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats som i planen utgörs av gator, park samt gång- och cykelvägar inklusive broar över Librobäcken och Fyrisån. Kommunen ansvarar för drift och underhåll på allmän plats. Drift och underhåll av trottoarytor i direkt anslutning till enskild fastighet svarar fastighetsägaren för.

#### Ledningar

Exploatören ansvarar för anläggning inom kvartersmark avsedd för bostadsbebyggelse, inklusive ledningar. Det framtida drift- och underhållsarbetet ansvarar den enskilda fastighetsägaren för.

#### *El, vatten, avlopp, bredband och tele*

Den tillkommande bebyggelsen ska anslutas till befintliga el-, vatten- och avloppsledningar. Vatten och avloppsledningarna ägs av Uppsala Vatten, El- och fjärrvärmeledningar ägs av Vattenfall AB värme samt Vattenfall eldistribution AB. Fjärrkyla kommer tillföras området och läggas i Seminariegatan. Fibernätkablar och telekablar ägs av IP only och Borderlight respektive Telenor och Skanova.

Det kan finnas ytterligare av stadsbyggnadsförvaltningen okända ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger exploatören att undersöka om ytterligare ledningar finns.

### **Myndighetsutövning**

Kommunen ansvarar för myndighetsutövning i form av planläggning samt bygglovsprövning. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft ansöker exploatören om bygglov hos stadsbyggnadsförvaltningen. Lantmäteriet ansvarar för fastighetsbildningsåtgärder och ansökan om fastighetsbildning görs till det kommunala lantmäteriet efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Området ligger inom yttre vattenskyddsområde. Gällande vattenskyddsföreskrifter ska följas. Fastighetsägaren är ansvarig för att söka dispens från vattenskyddsföreskrifterna hos länsstyrelsen. Dispens krävs för markarbeten som är djupare än en meter över högsta grundvattennivå.

### **Etapputbyggnad**

Planen medger cirka 1 550 nya lägenheter, verksamheter i bottenvåningar, 4 förskolor samt vårdboende. Planen medger även cirka 20 000 kvadratmeter bruttoarea, BTA, tillkommande industri. Utbyggnaden beräknas pågå under cirka 8–10 år mellan åren 2018–2028.

Både i och omkring planområdet pågår verksamhet, bland annat hos Galderma och i HSBs kontorsbyggnad Skeppet. Utbyggnaden måste säkerställa att verksamheterna på ett säkert sätt kan fortgå under hela byggtiden. Samordning under byggprocessen är av stor vikt.

En stor del av planområdet; kvartersmark för bostäder och industri, del av Fyrisvallsgatan, del av Seminariegatan och den tillkommande parken ligger på en nedlagd deponi, för mer information se avsnittet om *Markföreningar*. Den etappvisa utbyggnaden inleds med sanering av deponin samt utbyggnad av den tillkommande gatukopplingen mellan Seminariegatan och Börjegatan. Gatukopplingen är ett viktigt första steg då den hårt trafikerade Fyrisvallsgatan kan behöva stängas av för eventuella saneringsarbeten i nästa skede och trafiken kommer då behöva ledas om. Saneringen ska samordnas mellan berörda fastighetsägare och uppskattas ta cirka 1,5–2 år. När den nya gatukopplingen mellan Seminariegatan och Börjegatan är klar kan bostadsbyggnationen med handel i bottenvåningen påbörjas i planområdets sydvästra delar. Samordnat med nämnda bostadsbyggnation byggs Vallongatan ut och förlängs i norr. Detta bedöms kunna ske parallellt med saneringen av deponin.

Det är generellt brist på förskoleplatser i området och förskolorna bör byggas ut i tidigast möjliga skede. När saneringen är klar påbörjas utbyggnaden av parken för att skapa förutsättning för utbyggnad av 8-avdelningsförskolan i tidigt skede. Parallellt byggs resterande bostäder och industri ut.

Seminariegatan ska byggas ut och kompletteras med träd och en gång- och cykelbana. Eftersom gatan finns idag kan den användas för byggrafik innan den nyanläggs. Seminariegatans utbyggnad kommer att begränsa Galdermas pågående verksamhet och detta behöver därför ske samordnat. I Seminariegatans breddning ligger elledningar tillhörande Galderma vilket ställer krav på samordnad ledningsflytt under byggskedet. I vilket skede denna utbyggnad är lämpligast går inte att förutse idag. I Seminariegatan ska nya ledningar för VA, fjärrvärme samt fjärrkyla anläggas.

Två gång- och cykelbroar ska byggas ut varav den mellan Tuna backar och Librobäck bör ske i tidigt skede för att koppla samman Börjetull med Tuna backar. Gång- och cykelvägarna längs med Fyrisån och Librobäcken ska rustas upp och kompletteras med mindre gångvägar som en följd av områdets utbyggnad. Detta bör ske tidigt så att de som flyttar in i de första etapperna kan få en behaglig utemiljö under byggtiden.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder, som är en förutsättning för planens genomförande. Fastighetsindelingsbestämmelserna för Librobäck 7:1, 7:2, 7:3, 9:2, 13:2, 14:1, 14:2 och 14:3 fyller inte längre någon funktion varför de tas bort. Följande bestämmelse tillkommer:



*Gällande fastighetsindelningsbestämmelser 0380 LI 7, 0380-1/LI 13 samt 0380-1/LI 14 upphävs.*

Det krävs fastighetsbildningsåtgärder för att fastighetsrättsligt genomföra detaljplanen. Ansökan om fastighetsbildning ställs till Uppsalas kommunala lantmäteri.

#### *Tillkommande allmän plats*

Del av fastighet Librobäck 13:1,13:2,13:3,13:4, 7:1, 7:5 samt 9:2 övergår till allmän plats enligt detaljplanen. Tillkommande allmän plats regleras in i lämplig kommunal gatufastighet.

Arrendeavtalet mellan I-hus och Uppsala kommun gällande spårområdet sägs upp i samband med laga kraftvunnen detaljplan. Del av spåret blir allmän plats och regleras in i kommunal gatufastighet. Övrig del av spåret förblir kvartersmark. Del av fastighet Luthagen 1:38 övergår till kvartersmark.



*Illustration som visar vilka fastighetsregleringar som ska genomföras. Skrafferade ytor visar kvartersmark som övergår till allmän plats.*

## **Ekonomiska frågor**

### **Avtal**

Ett plankostnadsavtal är tecknat mellan kommunen och exploatörerna där exploatörerna åtar sig alla kostnader för planläggning av området.

### *Exploateringsavtal*

Avtalet reglerar för projektets genomförande av allmänna platser samt markregleringar som bland annat möjliggör allmän infrastruktur och sammanhållen kvartersmark. Kostnader som regleras i avtalet redogörs i huvudsak för i nedanstående rubriker.

### **Allmän plats**

Kommunen ansvarar för och bekostar anläggning av allmän plats inom detaljplanen. Allmän plats inom planen har kommunalt huvudmannaskap och kommunen svarar för kostnader för framtida drift och underhåll. Kostnader för allmän platsutbyggnad regleras i exploateringsavtal och bekostas till största del av exploatörerna som har nytta av planen. Kostnaden ska stå i rimligt förhållande till nyttan exploatörerna erhåller av planen och fördelas på ett skäligt och rättvist sätt. Justering eller återställande av allmän plats till följd av byggnationen av kvartersmark bekostas av exploatören.

### **Kvartersmark**

Exploatören ansvarar för och bekostar nödvändiga tillståndsansökningar samt anläggning av kvartersmark avsedd för bostadsbebyggelse. Exploatören ansvarar för och bekostar fastighetsbildningsåtgärder som krävs för att genomföra kvartersmarken i detaljplanen.

### *Vatten och avlopp*

Exploatören ansvarar för att nytillkommen bebyggelse ansluts till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Kostnader tas ut i enlighet med kommunens taxa.

### *El, tele och Bredband*

Samordning sker med respektive ledningsägare om tillfälliga åtgärder behöver göras under byggskedet. Befintliga ledningar ska hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

### *Utredningar*

Utredningar som är nödvändiga för genomförandet tas fram och bekostas av exploatören.

### *Bygglövsavgift och fastighetsbildning*

Myndighetsavgifter i form av bygglövsavgift och fastighetsbildningskostnader svarar exploatören för.

## **Tekniska frågor**

### **Buller och vibrationer**

Byggherren ansvarar för att bullernivåer skapar en bra boendemiljö enligt gällande trafikbullerförordning. Utredningen som tagits fram i samband med detaljplanens framtagande har visat att byggnadernas hörn samt byggnader utmed Börjegatan och del av Fyrisvallsgatan är extra utsatta. Utredningen visar även att två förskolegårdar varav den ena vid Fyrisvallsgatan och den andra vid Seminariegatan utsätts för maximala ljudnivåer som kan kräva åtgärder för att skapa en god ljudmiljö. I bygglövs-skedet kontrolleras att bullernivåerna efterföljs enligt gällande lagstiftning och riktlinjer.

### **Naturmiljö och park**

Inför planerad parkutveckling bör ytterligare underlag tas fram. En detaljerad naturvärdesinventering enligt SIS-standard bör göras för att klargöra om det finns skyddsvärda träd, exempelvis frisk alm och en del andra arter som man eventuellt behöver ta hänsyn till vid parkutvecklingen. Åtgärder som planeras inom strandskyddsområdet kan också behöva dispens enligt strandskyddsbestämmelserna. En naturvärdesinventering fungerar också som underlag för en sådan prövning.

### **Dagvattenhantering**

Dagvatten ska renas och fördröjas på kvartersmark. Resterande dagvatten leds ner i allmänna dagvattenledningar. För vidare information se avsnitt om *Dagvattenhantering på allmän plats* och *Dagvattenhantering på kvartersmark*.

### **Sanering**

Varje fastighetsägare är ansvarig för markföroreningarna på sin egen fastighet och har skyldighet att undersöka marken och göra en anmälan till Miljöförvaltningen. Arbetsgången i stora drag ser ut enligt nedan.

- Provtagning på fastigheten i samråd med Miljöförvaltningen.
- Om det finns föroreningar ska detta anmälas till Miljöförvaltningen.
- Beslut från Miljöförvaltningen, ett föreläggande om försiktighetsmått vid sanering av fastigheten.
- Slutredovisning till Miljöförvaltningen, egenkontroll sker via konsult.

### **Samordning**

Samordning mellan kommunens gatuutbyggnad och exploatörernas byggprojekt ska göras i god tid för att säkerställa framkomlighet och undvika oförutsedda hinder samt minska risker i byggskedet. Exploatören ansvarar för att se till att området är tillgängligt för trafik under byggtiden och att hinder och störningar undviks i möjligaste mån.

## PLANENS KONSEKVENSER

### Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att gällande plan fortsätter att gälla och att området kommer att användas för kontor och industri även i fortsättningen. Deponin kommer inte att saneras och markföroreningarna kommer att vara kvar. Detta kan på sikt innebära risk för förorening av grundvattnet. Ett nollalternativ innebär även att det inte byggs 1 550 bostäder i ett centralt läge med bra kommunikationer.

### Miljöaspekter

#### Stadsbild

Stadsbilden kommer att påverkas av ny bostadsbebyggelse i planområdet. Området kommer att få en tätare och högre bebyggelse men det blir också mer tillgängligt med nya gator och stråk genom området. Gatorna kommer att planteras med träd och få separata cykelbanor.

#### Kulturmiljö

De högre byggnaderna inom planområdet kommer inte att påverka siktlinjerna in mot domkyrkan och slottet från Gysingevägen.

#### Naturmiljö och park

En viss breddning av parkstråket längs med Fyrisån och Librobäcken är tänkt att genomföras. En ny park tillkommer mitt i området med tydliga kopplingar till Fyrisån och Librobäcken. Området längs med Librobäcken kommer att gallras och göras mer tillgängligt för de boende i området. Förändringen av parkområdet kan komma att påverka det befintliga växt- och djurlivet. I genomförandeskedet ska det göras en naturvärdesinventering för att klargöra om det finns skyddsvärda träd, exempelvis frisk alm och en del andra arter som man eventuellt behöver ta hänsyn till vid parkutvecklingen.

#### Rekreation och friluftsliv

Planen kommer att innehålla en ny gång- och cykelbro över Librobäcken samt ett gång- och cykelstråk till den redan planerade bron över Fyrisån. Detta innebär förbättrade möjligheter att nå grönstråken samt att röra sig mellan stadsdelar.

#### Förorenad mark

Exploateringen innebär en positiv miljöpåverkan på lång sikt eftersom den förorenade marken kommer att saneras. Däremot kan själva saneringen innebära negativ miljöpåverkan eftersom det finns risk för att föroreningarna kan spridas till grund- och ytvatten. Saneringen kan även medföra störningar för de boende i området när massorna grävs upp, sorteras och körs iväg till en annan deponi.

#### Samhälls- och naturresurser

Planområdet ligger nära centrum med goda bussförbindelser och ett utvecklat cykelvägnät. Det finns även en befintlig infrastruktur med gator och ledningar att bygga vidare på. Området ligger inom yttre vattenskyddsområde och det är viktigt att se till att markföroreningarna inte når grundvattnet. En sanering av området ger ett bättre skydd av grundvattnet på lång sikt, men det finns risk för negativ miljöpåverkan när området saneras.

#### Dagvatten

Dagvattnet från området kommer att fördröjas och renas innan det når Fyrisån. En omvandling från industriområde till bostadsområde innebär att en hel del hårdgjorda ytor blir gräsmattor och

trädplanteringar där dagvatten kan tas om hand. Samtliga gator kommer att förses med trädplanteringar där dagvatten kan tas om hand. Belastningen på Fyrisån kommer därmed att minska.

### **Hälsa och säkerhet**

De nya bostäderna kan bli utsatta för trafikbuller från Börjegatan och Fyrisvallsgatan. Genom att styra utformning och placering av byggnader kan en god ljudmiljö skapas.

Den befintliga industriverksamheten kan innebära vissa störningar och risker för de boende i området. Genom att styra användningen i detaljplanen så att skyddsavstånd beaktas och störningar begränsas bedöms dock dessa risker kunna undvikas.

En stor del av området berörs av Fyrisåns högsta beräknade flöde, men planen innehåller inte någon högprioriterad samhällsviktig verksamhet. Inga bostäder kommer att placeras inom Fyrisåns riskområde för översvämning baserat på ett 100-årsflöde.

### **Sociala aspekter**

#### **Trygghet och tillgänglighet**

Bebyggelsen är planerad så att det ska vara tryggt och lätt att orientera sig i området, se nästa stycke om stadsliv. Området är flackt vilket underlättar för de som rör sig med rullstol och rullatorer.

#### **Stadsliv och mötesplatser**

Byggnaderna ska placeras så att det bildas tydliga gaturum och längs de större gatorna ska det vara lokaler i bottenvåningen. Entréer till bostäderna ska orienteras ut mot gatan. Med en ny kvarterspark och förskolor kommer fler människor att besöka och vistas i området. Ett genomförande av planen innebär också att den befintliga parken utmed Fyrisån och Librobäcken kommer att rustas upp och bli mer attraktiv för vistelse.

#### **Barnperspektiv**

En ny kvarterspark för lek och flera förskolor planeras i området. Samtliga gårdar har plats för utevistelse och lek. Gatorna breddas för att ge plats åt separata gång- och cykelbanor.

## PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

### Översiktsplan

Planen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner. Börjetull är en av fyra stadsnoder som enligt översiktsplanen ska utvecklas till regionala och lokala centrum samt knutpunkter för kollektivtrafik och stadsliv. De ska ha en hög koncentration av bebyggelse, personintensiva verksamheter, service samt bostäder.

### Miljöbalken

Planen bedöms vara i överensstämmelse med miljöbalken 3 kap 1 § avseende mark-användningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning.

Planen berör inga riksintressen i området och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 4.

Planen berör miljö kvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5 eftersom dagvattnet rinner mot Fyrisån. Planen beskriver hur dagvattnet ska renas och fördröjas och bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Planen berör miljöbalkens kapitel 7 eftersom området ligger inom förordnandet av vattenskyddsområde, yttre skyddszonen. Gällande skyddsföreskrifter ska följas vid markarbeten och grundläggning. Delar av planområdet berörs av strandskydd 100 meter längs med Fyrisån och Librobäcken vilket är upphävt i gällande detaljplaner men återinträder när detaljplanen vinner laga kraft. Strandskyddet upphävs på kvartersmark och gata men kommer att finnas kvar på parkstråken längs med vattnet. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i augusti 2017

Torsten Livion  
Detaljplanechef

Brita Christiansen  
Planarkitekt

Fredrik Berggren  
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd

2017-06-27

Datum  
2017-08-17Diarienummer  
PBN 2017-287

## Detaljplan för Börjetull,

Utökat förfarande

### SAMRÅDSLISTA

---

#### Myndigheter

Kommunala lantmäterimyndigheten

Länsstyrelsen

Polismyndigheten i Uppsala

#### Sakägare och boende inom och utanför planområdet

Enligt fastighetsförteckning

#### Hyresgästföreningar

Hyresgästföreningen i Uppsala Knivsta

#### Kommunala nämnder, förvaltningar m fl

Kulturnämnden

Miljö och hälsoskyddsnämnden

Omsorgsnämnden

Räddningsnämnden

Utbildningsnämnden

Äldrenämnden

#### Intresseföreningar och sammanslutningar

Handikappföreningarnas samarbetsorgan

Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd

Uppsala Handelsförening

Uppsala Handelskammaren

Föreningen Vårda Uppsala

Sveriges Fastighetsägare Mellansverige ;

#### Ledningsägare

---

Telia Sonera Skanova Access AB  
Svenska Kraftnät  
IP Only  
Borderlight  
Uppsala Vatten och Avfall AB  
Vattenfall Eldistribution AB  
Vattenfall Värme Uppsala AB

### **Trafik**

Luftfartsverket  
Kollektivtrafikförvaltningen ULS  
Parkeringsbolaget

### **Övrigt**

Uppsala kommun skolfastigheter AB  
Landstingsservice i Uppsala län  
Posten Sverige AB  
Församling Svenska kyrkan  
Helga Trefaldighet

### **För allmänhetens kännedom**

Kommuninformation  
Stadsbiblioteket

### **För kännedom**

Sökande  
Kommunstyrelsen

### **Kommunalråd:**

Erik Pelling  
Marlene Burwick,

### **Politiska partier**

Miljöpartiet  
Moderata samlingspartiet,  
Vänsterpartiet,  
Centerpartiet

### **Stadsbyggnadsförvaltningen**

Bygglov



Diariernr: PBN 2017-000287  
Detaljplan för Börjetull

Namn-givningsnämnden