

Handläggare:  
 Brita Christiansen  
 Maria Hedberg

 Datum:  
 2019-03-22

 Diarienummer:  
 PBN 2017-287

## Detaljplan för Börjetull

Utökad förfarande



### Detaljplanens syfte

Planens syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse i kombination med utbyggnad av befintlig industri. En utbyggnad med flerbostadshus i 4–7 våningar samt ett 11-våningshus kan ge ett tillskott på cirka 1 600 lägenheter. I området planeras även förskolor och en kvarterspark. De bottenvåningar som vetter mot de större gatorna ska innehålla verksamhetslokaler. 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. Börjetull är en utpekad stadsnod i översiktsplanen 2016.

<b>Granskningsyttranden</b>	
Totalt antal inkomna	13
<b>Beslutsdatum och tid för samråd och granskning</b>	
Beslut om planuppdrag	2017-06-27
Beslut om samråd	2017-06-27
Samråd	2017-08-24 – 2017-10-05
Beslut om granskning 1	2018-05-31
Granskning 1	2018-06-27 – 2018-09-03

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sammanfattning av granskningen .....	3
Sammanfattning av ändringar i förslaget .....	3
Sammanfattning av inkomna synpunkter och förvaltningens bedömning .....	5
<i>Bebyggelse och gestaltning</i> .....	5
<i>Riksintresse för kulturmiljövården</i> .....	6
<i>Offentlig och kommersiell service – skolor och förskolor</i> .....	7
<i>Trafik och tillgänglighet</i> .....	7
<i>Vattenområden och natur – Biotopskydd, artskydd och strandskydd</i> .....	8
<i>Hälsa och säkerhet – Buller, luft och solljus</i> .....	9
<i>Hälsa och säkerhet – Markföroreningar</i> .....	10
<i>Hälsa och säkerhet – Pålning och skydd för grundvatten</i> .....	11
<i>Hälsa och säkerhet – Risk från pågående industriverksamhet</i> .....	11
<i>Teknisk försörjning – Dagvatten och översvämningsrisk</i> .....	12
<i>Teknisk försörjning – Ledningar</i> .....	13
<i>Teknisk försörjning – Avfallshantering</i> .....	13
<i>Planens genomförande – Organisatoriska frågor</i> .....	14
<i>Formalia</i> .....	14
<i>Övriga frågor och kommentarer</i> .....	15
<i>Övriga ändringar</i> .....	15
Översikt över inkomna granskningsyttranden .....	16

## Sammanfattning av granskningen

Detaljplanen för Börjetull har varit på granskning under tiden 27 juni till 3 september 2018. Länsstyrelsen begärde förlängd granskningstid till den 28 september. Under granskningstiden har det inkommit 13 yttranden varav 2 utan invändningar. Synpunkterna berör risk för spridning av markföroreningar, dagvattenhantering, översvämningrisk, den föreslagna bebyggelsens höjd, täthet och kvalitet samt trafik och buller.

Länsstyrelsen anser att kommunen gått ut på granskning för tidigt innan samtliga utredningar varit framme. De anser att kommunen bör överväga att ställa ut planen för en ny granskning, efter att samtliga provtagningar och utredningar är klara, samt komplettera MKB:n med en fördjupad analys.

### Remissinstanser utan invändningar

*Handelskammaren och Uppsala brandförsvaret.*

## Sammanfattning av ändringar i förslaget

Kommunen kommer att ställa ut planförslaget på en ny granskning eftersom det har tillkommit nya markundersökningar, belastningsberäkning och en naturvärdesinventering. Dessutom har Miljökonsekvensbeskrivningen reviderats.

### Ändringar på plankartan

- Plankartan kompletteras med markhöjder i parken för att säkerställa god avledning av dagvattnen vid stora regn.
- Plankartan kompletteras med en lämplig plushöjd för pumpstationen.
- Plankartan ändras så att förskolan i delområde 6 flyttas så att den placeras vid Vallongatan.
- Ett u-område läggs till på industriområdet.
- Mindre justeringar av byggrätter i delområde 1, 2 och 6.
- Marken för industriändamål har till viss del utökats i den norra delen av planområdet vid Librobäcken.

### Ändringar i planbeskrivningen

- Planbeskrivningen kompletteras med mer information om artskydd och biotopskydd.
- Planbeskrivningen kompletteras med ett förtydligande om att lantmåteriförrättning krävs för upphävande/ändring av officialservituten och ledningsrätterna, men att det inte är nödvändigt för upphävande av avtalsrättigheterna.
- Tidigare gällande detaljplaner som är uppräknade i planbeskrivningen omnämns med aktbeteckning istället för PBN:s diarienummer.
- Illustrationen i planbeskrivningen som visar konsekvenser för fastigheter inom planområdet delförstoras för att tydliggöra vilka området som övergår till framförallt kvartersmark.
- Planbeskrivningen kompletteras med att det behövs strandskyddsdispens för att utföra t ex gallring, markingrepp eller anläggande av bro.
- Planbeskrivningen kompletteras med att växtlighet längs med körbanan inte får inkräkta på framkomligheten, vilket betyder att fri höjd ska vara minst 4,5 meter längs hela körbanan.
- Planbeskrivningen ska revideras så att det framgår att det finns fyra alternativa utföranden av pålning med hänsyn till grundvattnet.
- Planbeskrivningen kompletteras med en tydligare beskrivning av skyddsavstånd mellan etanolhantering och förskola/vårdboende samt krav på tillstånd enligt Lagen om brandfarlig vara.
- Planbeskrivningen kompletteras med att det behövs ett avtal mellan den enskilde byggherren och stadsbyggnadsförvaltningen om fördröjning av takvatten i kommunens trädplantering. Det ska framgå i genomförandeavsnittet att detta ska skrivas in i exploateringsavtalet.
- Planbeskrivningen kompletteras med att kostnaden för flytten av pumpstationen samt dagvattenledningen ska regleras i exploateringsavtalet.

**Komplettering med fördjupade studier och utredningar**

Belastningsberäkning

Markundersökningar

Naturvärdesinventering

Revidering av MKB med bilagor

**Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:**

*Sakägare och boende inom och utanför planområdet:*

BRF Bruno, Fyrisvallsgatan 8A, 752 20 Uppsala

Sakägare 1

Sakägare 2

Fyrishov AB, Idrottsgatan 2, 753 33 Uppsala (yttrande under samrådet)

Sakägare 3 (yttrande under samrådet)

*Övriga för kännedom:*

Föreningen Vårda Uppsala, Stabby allé 9A, 752 29 Uppsala

Lantmäterimyndigheten

Miljöförvaltningen

Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd, Storgatan 11, 753 31 Uppsala

Uppsala Vatten och Avfall AB

Upplands Ornitologiska förening (yttrande under samrådet)

Handelskammaren (yttrande under samrådet)

## Sammanfattning av inkomna synpunkter och förvaltningens bedömning

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter och förvaltningens bedömning. Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet. För att ge en god överblick av samrådsyttrandena och förvaltningens bedömning är dessa sammanställda ämnesvis.

### Bebyggelse och gestaltning

*Brf Bruno, Librobäck 12:3, kv Klockaren* anser att området inte bör bebyggas med byggnader högre än nuvarande byggnader och att byggnaden i hörnet av Seminariegatan/Fyrisvallsgatan inte bör byggas högre än de byggnader som angränsar till Fyrisvallsgatan, d v s 5 våningar. Detta på grund av att ytterligare en våning skulle påverka utsikten från kvarteret Klockaren negativt. De anser även att det planerade 11-våningshuset helst bör tas bort alternativt sänkas till 5 våningar för att skapa en ljusare innergård. Brf Bruno menar att 11-våningshuset och andra höghus i planförslaget inte har någon anknytning till områdets arkitektur och hänvisar även till siktstudien.

*Sakägare 1* anser att de planerade husen står för tätt i förhållande till dess höjd eftersom det leder till skuggning. Hen anser också att det planerade 11-våningshuset inte skulle fungera som en välkomnande entré till området utan enbart som en stoppkloss och skapar vinddrag mellan gata och gård med dess placering. Vidare menar hen att om ett höghus alls ska finnas i området bör det placeras i nordost av planområdet för att inte skugga andra hus. 11-våningshuset bör istället anpassas i höjd till övriga hus i korsningen, samt dras in något från gatan. Sakägare 1 menar att samtlig bebyggelse i planområdet bör ha förgårdsmark mot gatan för ökad luftväxling på gatan och i harmoni med Galderma, Gimogatan 2 och brf Bruno. Hen anser att planförslaget inte bidrar till ett gemensamt visuellt intryck och identitet på grund av en alltför stor variation i hushöjder. Sakägare 1 menar också att det svarta teglet som används på Gimogatan ger området ett disparat och tidsbegränsat uttryck och därför inte bör vara ett återkommande tema i resten av Librobäck. Vidare anser hen att ”hög arkitektonisk kvalitet” bör definieras. Sakägare 1 undrar varför man inte hämtar inspiration även från de fastigheter som har ljus puts, vilket hen anser skulle bidra till variation.

*Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd* anser att de delområden som är mest trångbodda/täta måste glesas ut så att en god boendemiljö kring husen uppnås. De menar också att inga hus bör vara högre än 5–6 våningar där husen står tätt.

*Föreningen Vårda Uppsala* anser att Arkitekturpolicyns tanke om att ”byggnader, gator, parker och torg ses i sitt sammanhang och utformas med ett tydligt förhållningssätt till den mänskliga skalan” bör följas, och för Börjetulls del anser de att detta skulle kräva att byggnadshöjder generellt ska sänkas till maximalt 5 våningar i sollägen söder/väster och accentbyggnaden till maximalt 8 våningar. Kvaliteten på gårdarna bör utvecklas med rensning och sättning av hus som medger ljusa och samlade grönrums, särskilt det stora kvarteret mellan Börjegatan och Vallongatan (Uppsalahem och Bonava). Vidare anser föreningen att detta kvarter ska utvecklas med en grönkil som kan ses med koppling över Vallongatan till den centrala kvartersparken.

*Handelskammaren* tillstyrker förslaget men anser det anmärkningsvärt att exploateringen har minskat från samrådsförslaget med tanke på att planområdet ligger nära det planerade nya stationsläget i Börjetull som beskrivs i översiktsplanen. De befarar att bristen på större lokaler riskerar att hämma möjligheterna till en långsiktigt hållbar kommersiell utveckling.

### Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Kostnaden för att sanera deponin och övriga markföroreningar medför att det behövs en hög exploateringsgrad i planområdet. Exploateringsgraden är jämförbar med nybyggda områden i närheten, t ex vid Mimmi Ekholms plats. Exploateringsgraden är också motiverad i och med att Börjetull är en av fyra

stadsnoder som enligt översiktsplan 2016 ska utvecklas till regionala och lokala centrum samt knutpunkter för kollektivtrafik och stadsliv. Stadsnoderna ska ha en hög koncentration av bebyggelse, personintensiva verksamheter, service och bostäder. Den höga exploateringen av bebyggelse balanseras av grönstruktur i form av en stor central kvarterspark och närhet till parkstråken längs Librobäcken och Fyrisån.

Utsikten för de boende i Brf Bruno kommer att förändras när det blir bebyggt med sexvåningshus på den motsatta sidan, men detta är ofrånkomligt i en växande stad. Skillnaden mellan fem våningar och sex våningar är emellertid liten, och det är endast de boende på översta våningen som möjligen skulle kunna se över en byggnad i fem våningar. För den totala ekonomin i planprojektet med finansiering av nya parker och upprustade gator betyder dock en extra våning mycket.

11-våningshuset bidrar till att markera entrén till området. Dess placering bedöms lämplig då den står i ett läge där den inte skuggar byggnaderna söder om Fyrisvallsgatan. Mellan byggnaden och Fyrisvallsgatan finns en bestämmelse som anger att marken inte får förses med byggnad, för att ge plats åt ett entrétorg.

Planområdet omfattas av ”Strukturprogram för Librobäck: Librobäck-Börjetull-Fyrishov” (byggnadsnämnden 2006-09-21 § 382), som innehåller övergripande gestaltungsprinciper för gaturum. Där beskrivs bland annat att byggnader ska placeras mot gatorna så att tydliga gaturum bildas och att detta gäller främst områdets huvudgator; Bärbyleden, Börjegatan och Fyrisvallsgatan. Förgårdsmark planeras därför inte på Börjegatan och Fyrisvallsgatan.

Tanken med arkitekturen i planområdet är att det ska vara en stadsdel med arkitektonisk variation, samtidigt som det ska finnas en egen identitet med en tydlig och sammanhållen karaktär. Det identitetsskapande uttrycket är tänkt att uppnås genom inspiration från områdets industriella tradition, befintliga verksamhetsbyggnader i mörkt tegel och områdets historiska markanvändning som lertäkt. I plankartan säkras detta genom en bestämmelse som anger att fasader mot allmän gata ska utformas i tegel eller puts, men att inslag av andra material får förekomma. Vad gäller färgsättning, anges i gestaltungsprogrammet att färgskalan ska innehålla såväl mörka jord- och tegeltoner samt ljusare kulörer, med det gemensamt att det ska vara relativt varma kulörer. Här beskrivs också att de ljusare kulörerna med fördel kan användas på fasader mot bostadsgårdar för att bättre reflektera ljus.

Ambitionen om hög arkitektonisk kvalitet betyder för Uppsala kommun en strävan mot en omsorg om och ett omhändertagande av allt i den byggda miljön från helhet till detaljer. Uppsala kommun har tagit fram en arkitekturpolicy, som stöd för att jobba mot detta. Den tar sin utgångspunkt i ett antal kvaliteter i den byggda miljön: sammanhang, skala, grönt, befintliga värden, god livsmiljö, samverkan och tillgänglighet, och har legat till grund för det gestaltungsprogram som är framtaget för Börjetull.

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. Med hänsyn till buller från trafiken behöver dock bebyggelsen vara sluten mot de större gatorna. Under sommartid bedöms dock samtliga gårdar få sol under större delen av dagen. De boende har också närhet till park och grönområden som har bra solförhållanden.

En minskning av exploateringen har gjorts med hänsyn till boendemiljön och möjligheten att få in ljus på gårdarna. Planeringen av detta område påbörjades innan Börjetull var utpekad som stadsnod men i kommande detaljplaner är det viktigt att se till att det finns utrymme för större kommersiella lokaler.

## Riksintresse för kulturmiljövården

Länsstyrelsen anser att det kvarvarande 11-våningshuset påtagligt inverkar på vyn mot domkyrkan enligt den siktstudie som redovisas i granskningshandlingarna. De instämmer inte i bedömningen i MKB:n om att påverkan är *måttligt* negativ, utan anser att den är *stor* negativ. Länsstyrelsen bedömer

dock inte att denna byggnad, i sig, innebär en sådan påverkan att den ger en påtaglig skada på riksintresset utan befarar att den kumulativa effekten av att kommunen planerar fler högre byggnader, både inom och utanför siktlinjerna, riskerar att leda till att det på sikt blir en negativ påverkan på riksintresse för kulturmiljövården. Därför anser länsstyrelsen att kommunen behöver beakta de kumulativa effekterna och lämpligen minska på våningsantalet på den kvarvarande 11-våningsbyggnaden.

### **Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning**

Siktlinjen från Gysingevägen, väg 272, ingår inte bland de särskilt värdefulla siktlinjer som utpekas i översiktsplanen, eftersom vägen kröker sig och inte leder rakt in mot de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna domkyrkan, Carolina Rediviva och slottet. Siktlinjen då 11-våningshuset avtecknar sig tydligt till vänster om domkyrkan kan endast ses under en mycket kort sträcka längs väg 272. För att minska den negativa påverkan på siluetten styr planen att 11-våningsbyggnaden ska ha en dov färgsättning och att eventuell fasadbelysning ska utformas med hänsyn till sikten in mot domkyrkan. Kommunen har inte för avsikt att tillåta fler högre hus som påverkar denna siktvy. Kommunen är restriktiv med att tillåta högre hus och anser att dessa ska kunna motiveras tydligt och att påverkan på stadsbilden och vyn mot märkesbyggnaderna alltid ska studeras.

## **Offentlig och kommersiell service – skolor och förskolor**

*Miljöförvaltningen* är kritisk till att planbeskrivningen anger att utrymmesbehovet är 20 kvm/barn på förskolegårdar trots att utbildningsförvaltningen, UBF, har antagit ett "Lokalprogram för förskolan och skolans utemiljö" där det uppges att Uppsala kommun fastslår att Boverkets rekommenderade storlekar på friyta ska följas, d v s 40 kvm/barn.

*Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd* kräver ett program för hur området som helhet ska för- ses med närservice som uppfyller elementära krav på tillgång till livsmedel, kollektivtrafik med mera. De kräver också att ett samlat centrum för socialt umgänge i form av träffpunkt och samlingslokaler ska finnas.

### **Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning**

"Riktlinjer för utemiljö i förskola och grundskola i Uppsala kommun" godkändes av fastighetsnämnden och antogs av kommunfullmäktige 2011. I riktlinjerna anges att riktvärdet för barns utemiljö i förskolan är 40 kvm/barn, men att den egna gården kan minskas till 20 kvm/barn där det finns närhet till lämplig park eller grönområde. 2015 antogs "Lokalprogram utemiljö - förskola och grundskola" av utbildningsnämnden. I detta anges att Uppsala kommun bör följa Boverkets rekommendation och det tidigare beslutet i fastighetsnämnden, men att en mindre gård i någon mån kan kompenseras av goda kvaliteter och ett högt lekvärde. Dessutom anger programmet att om behovet av förskola/grundskola inom aktuellt område är stort och det inte finns möjlighet att skapa tillräcklig stor friyta kvarstår 20 kvm/barn som ett minsta godtagbart mått. I detaljplanen för Börjetull möjliggörs förskolor på fyra ställen. Tre av dessa ligger i direkt anslutning till park/grönområde. Den fjärde ligger vid en bostadsgård, cirka 150 meter från den centrala parken. Den mindre friytan bedöms kunna motiveras av att behovet av förskolor är stort i detta område.

Närservice finns i närområdet bland annat vid Mimmi Ekholms plats vid korsningen Börjegatan-Hällbygatan och på västra sidan av Börjegatan i och med livsmedelsbutiken Nelins. Möjlighet till verksamheter och lokaler möjliggörs dessutom inom stora delar av planområdet genom en centrumbestämmelse. Kollektivtrafik finns i närområdet, både på Börjegatan och Fyrisvallsgatan.

## **Trafik och tillgänglighet**

*Brf Bruno, Librobäck 12:3 kv Klockaren* tvivlar på trafikberäkningarna som förespar en minskning av trafiken längs Börjegatan och Fyrisvallsgatan trots det planerade tillskottet av invånare i området. De befarar även att det planerade antalet bilplatser (garage och parkeringsytor) inte kommer att räcka.

*Sakägare 1*, som är boende i närområdet, anser att Börjegatan redan idag är hårt belastad av trafik och att den ökande befolkningen i och med planförslaget riskerar att försämra trafikläget. Hen påpekar att kommunen inte redovisar underlaget för antagandet att trafiken på Börjegatan skulle minska på sikt, och befarar att Seminariegatans förlängning mot Börjegatan inte kommer att fungera utan rondell.

*Sakägare 2*, som är boende i närområdet, föreslår att det görs en tydligare uppdelning och att all tung trafik som idag går på Fyrisvallsgatan flyttas till Seminariegatan med dess förlängning mot Börjegatan. Hen anser att Fyrisvallsgatan bör utformas mer som en bussgata där det inte får förekomma annan tung trafik. Detta skulle leda till en bättre närmiljö, lättare trafikflöde samt mindre buller och avgasutsläpp. Hen anser också att förutsättningarna för en levande miljö längs gatan med butiker, caféer med mera skulle förbättras avsevärt om trafikflödet flyttas. Sakägare 2 föreslår även en ny rondell i förlängningen av Seminariegatan och Börjegatan som anpassas för att leda in den tunga trafiken på Seminariegatan. Hen föreslår även en ny rondell i korsningen Seminariegatan-Fyrisvallsgatan.

### **Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning**

Antalet bilplatser i planområdet är baserat på kommunens parkeringstal vilka i sin tur är framtagna utifrån analyser av bilnehav i Uppsala tätort. Trenden pekar mot en minskad användning av bil och en fortsatt ökning av resor med cykel och kollektivtrafik.

Trafikprognoserna tas fram efter en trendframskrivning som baserar sig på historiska mönster t ex när det gäller kopplingen mellan ekonomisk tillväxt och bilanvändning samt utifrån resvaneundersökningar. Kommunen använder ett antal styrmedel för att minska bilanvändandet, t ex genom att förbättra tillgängligheten och framkomligheten för kollektivtrafik och cykel.

Som framgår av planbeskrivningen ska Seminariegatan vara den huvudsakliga gatan för gods och leveranser till och från området medan Fyrisvallsgatan ska fortsätta att vara en gata för bil- och kollektivtrafik.

För att leda in den tunga trafiken från Börjegatan till Seminariegatan kommer det att anläggas ett nytt svängfält för de som ska in till vänster. Den tunga trafiken från området ska ledas tillbaka samma väg. Seminariegatan ska inte bli någon genomfartstrafik för tung trafik eftersom det även är en bostadsgata.

### **Vattenområden och natur – Biotopskydd, artskydd och strandskydd**

*Länsstyrelsen* anser att det generella biotopskyddet ska beaktas under planprocessen och att frågan ska vara utredd innan detaljplanen antas. Därför menar de att det bör framgå av planhandlingarna om det finns skyddade områden inom planområdet och, i så fall, var dessa finns. Dessutom ska det tydligt framgå av genomförandebeskrivningen vilken hänsyn som är nödvändig för att undvika risk för skada, och därmed dispensprövning. Länsstyrelsen påpekar också att det under sommaren 2018 har rapporterats in fynd i artportalen av den fridlysta arten grenigt kungsljus och att dessa fynd behöver följas upp och planens förenlighet med artskyddsbestämmelserna utredas. Innan denna utredning behöver planens påverkan på artens bevarandestatur bedömas, liksom behovet av eventuella anpassningar.

*Länsstyrelsen* anser att det är oklart om broplaceringarna är lämpliga just där strandskyddet avses att upphävas och att en naturvärdesinventering och konsekvensbedömning ska göras innan kommunen låser fast broplaceringarna.

*Miljöförvaltningen* anser att det i planbeskrivningen behövs ett förtydligande över att dispens från strandskyddet behövs för att utföra gallring, markingrepp eller anläggande av bro.



### **Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning**

En mindre utredning har gjorts av trädraden utanför Skeppet, vilken visar att den inte uppfyller kraven för biotopskyddad allé. En utredning har också gjorts gällande fynden av den fridlysta arten grenigt kungsljus. De två lokaler, inom planområdet, som inrapporterats har inventerats och en plan är upprättad för att artens bevarandestatus inte ska försämrats utan istället möjligen förbättras jämfört med dagens situation. Dessa båda utredningar kompletteras till planbeskrivningen.

En naturvårdsinventering har gjorts, i vilken bedömningen görs att föreslagna broplaceringar kan bibehållas med vissa förslag på hänsyn, som att utmed Fyrisån, om möjligt spara vissa angivna träd, och att utmed Librobacken, försöka spara så mycket alm som möjligt och gärna blommande och bärande buskar och träd. Längs Librobacken föreslås även att man ska försöka bibehålla den variation och siktning som finns utmed bäcken, vilken är viktig för bland annat pollen- och nektarsökande insekter och fågelarter.

Planbeskrivningen innehåller redan en beskrivning av att det behövs strandskyddsdispens för t ex anläggning av nya gångvägar och lekplatser, men kompletteras med att det även behövs för att utföra t ex gallring, markingrepp och anläggning av mindre spänger. För de två större gångbroarna är strandskyddet upphävt i detaljplanen.

### **Hälsa och säkerhet – Buller, luft och solljus**

*Länsstyrelsen* påpekar att bullerutredningen visar att det är möjligt att bygga bostadsbebyggelse i området samtidigt som bostäder får en god ljudmiljö. De anser att de föreslagna skyddsåtgärder som krävs för att erhålla godtagbar ljudnivå på bland annat pedagogiska uteytor vid förskolor, gemensamma uteplatser och gårdsytor ska genomföras. Gällande miljö kvalitetsnormer för luft anser länsstyrelsen att kommunen har beaktat länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet i och med att man redovisat vilka halter av luftföroreningar som kommer att uppstå inom planområdet samt om det finns någon risk för att eventuella kumulativa effekter kan uppstå som följd av tillkommande bebyggelse i närområdet.

*Miljöförvaltningen* anser att det under rubriken ”Störningsskydd” i plankartan bör beskrivas att lägenheter större än 35 kvm med ekvivalent bullernivå över 60 dBA ska få tillgång till sida med högst 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå i hälften av boningsrummen. De anser även att det bör visas att samtliga bostäder kan få tillgång till en uteplats som uppfyller 50 dBA ekvivalent och maximal ljudnivå 70 dBA. Vidare menar de att man i detaljplaneskedet tydligare bör visa att man med föreslagna åtgärder når bullerriktvärden där problem påtalas. Miljöförvaltningen önskar en beskrivning av placering och höjd på bullerskärmar där lokala bullerskydd behövs på bostads- och förskolegårdar för att klara bullerriktvärdena.

*Sakägare 1* påpekar att pålning under byggtiden är störande för närboende och att vridteknik vid pålningen borde användas för att minska störningarna. Hen anser dessutom att pålning inte bör utföras annat än dagtid på vardagar för att inte riskera de närboendes hälsa.

*Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd* kräver att solstudier även för vintertid bör redovisas. De menar att alla lägenheter, även de nedersta i husen, ska ha dagsljus och sol, och att detta bör bestämma höjden och läget på husen.

### **Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning**

I bullerutredningen anges att gemensamma uteplatser med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå kan anordnas på bostads- och förskolegårdar. Där anges också att tak och/eller lokalt bullerskydd kan behövas på uteplatser och pedagogiska ytor för att med säkerhet innehålla högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå, och att detaljplanen därför bör tillåta tak på dessa ytor. Detaljplanen möjliggör byggnation av skärmtak på gemensamma uteplatser och förskolegårdar. Det finns en förordning med bestämmelser om riktvärden för trafikbuller utomhus vid bostadsbyggnader. Att förordningen om

trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) följs och att anpassningar görs för att uppnå dessa, kontrolleras i samband med bygglovsprövningen, och det bedöms därför inte nödvändigt att skriva detaljerade planbestämmelser eller redovisa placering och höjd på lokala bullerskydd.

Regler för buller från byggplatser finns reglerat i miljöbalken. I naturvårdsverkets författningssamling finns allmänna råd för vägledning om skyddsåtgärder, begränsningar och försiktighetsmått vad gäller störning av buller från områden där bygg- och anläggningsverksamhet pågår. I dessa anges bland annat att ”Byggverksamhet bör planeras så att bullerstörning till omgivningen begränsas genom att verksamheten så långt som möjligt förläggs till mindre störningskänslig tid”. Synpunkten om pålningsteknik vidarebefordras till byggherrarna.

I BBR anges att i bostäder ska något rum eller någon avskiljbar del av ett rum där människor vistas mer än tillfälligt ha tillgång till direkt solljus. BBR anger dock inte någon metod eller något värde för dimensionering eller verifiering av tillräckligt ljus. Vanligtvis bedömer vi sol och skugga under vår/höstsolståndet samt midsommar då vi gör solstudier inom detaljplaneprocessen. Stadsbyggnadsförvaltningen anser att solstudier för vintertid inte tillför något värde, då det på våra breddgrader generellt är väldigt lite solinstrålning vintertid eftersom antalet soltimmar är få och solen står lågt. Bostädernas tillgång till sol och dagsljus följs upp i bygglovsprövningen.

## **Hälsa och säkerhet – Markföroreningar**

*Länsstyrelsen* menar att kommunen ännu inte utrett alla fastigheter med misstänkt förorenade områden inom planområdet i tillräcklig omfattning. Innan kompletterande undersökningar är gjorda anser länsstyrelsen att det är svårt att bedöma planområdets lämplighet för bostäder och lokaler för barnomsorg. Utifrån att det saknas tillräckligt underlag anser Länsstyrelsen att kommunen bör överväga en ny granskning efter att kompletterande markundersökningar är framtagna. Länsstyrelsen anser även att provtagning av PFAS bör ske på de fastigheter som angränsar till Galdermas verksamhetsområde.

*Länsstyrelsen* anser att MKB:n inte belyser kopplingen mellan de olika riskerna som finns inom planområdet och saknar en djupare analys av dessa. Länsstyrelsen anser att konsekvenserna av förorenad mark i kombination med översvämning och de risker det kan innebära ska utredas mer. Länsstyrelsen anser att en sådan utredning är särskilt viktig om åtgärds mål och riktvärden för efterbehandling medför att stora mängder föroreningar lämnas kvar inom planområdet. Länsstyrelsen påpekar vidare att kommunen inte redogjort tillräckligt för hur en omfördelning av jordmassor kan komma att skapa nya vägar för föroreningar att migrera/mobiliseras, och på vilket sätt detta kan påverka vattentäkten.

*Länsstyrelsen* anser att det inte är möjligt att PSRV ska vara styrande, som i de framställda undersökningarna anges vara högre än MKM, de dessa riktvärden inte är förenliga varken med bostadsområden eller vattenskyddet.

*Sakägare 1* är orolig över att saneringen av deponin ska påverka de närboende och Tunabergkolonins odlare negativt. Hen undrar om det kan spridas giftiga ämnen från deponin via luften.

### **Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning**

Kommunen har tagit fram miljötekniska markundersökningar på alla fastigheter med misstänkt förorenade områden. Dessa kommer att redovisas genom en ny granskning av planförslaget. I samband med kompletterande undersökning och/eller förklassificering av deponin kommer prover även analyseras med avseende på PFAS. Det finns troligen inte några större mängder av PFAS i deponin eftersom den avslutades 1957 och PFAS användes framförallt under 1970–1980-talet. Provtagning av ytligt grundvatten/markvatten i deponin intill Galdermas verksamhetsområde har inte visat på några höga PFAS-halter (uppmätta halter underskred Livsmedelsverkets åtgärdsgräns för dricksvatten med mycket god marginal).

Risker för spridning av föroreningar i samband med genomförandet bedöms främst vara översvämning, hantering och omfördelning av förorenade jord- och deponimassor samt kvarlämnande av massor. Kommunen ska ta fram en belastningsberäkning som utgår från åtgärdad deponi med PSRV som åtgärds mål samt nollalternativ, dvs att ingen åtgärd görs. Utifrån denna belastningsberäkning görs en bedömning i MKB. MKB:n kompletteras med en djupare analys kring sambanden mellan olika risker.

Beräkningen av PSRV för bostäder och parkområde utgår från Naturvårdsverkets KM-scenario. De antaganden som gjorts vid beräkningarna beaktar såväl människors hälsa i bostadsområden som vattenskydd. Riktvärdena har tagits fram i dialog med Miljöförvaltningen, som också godtagit dem. Kommande sanerings åtgärds mål är främst en fråga för tillsynsmyndigheten att ta ställning till i samband med saneringsanmälan och dispensansökan från vattenskydds föreskrifterna. Efter diskussion med Länsstyrelsen har dock förslag på revidering av vissa antaganden tagits fram. Länsstyrelsens miljöskyddshandläggare har bedömt att dessa reviderade PSRV är godtagbara.

Miljökonsekvensbeskrivningen, MKB, innehåller ett avsnitt om saneringen av förorenad mark. För att minska riskerna föreslås i PM:et ”Komplettering underlag MKB förorenad mark” att skyddsåtgärder vidtas vid bortschaktning och hantering av förorenade massor. Med föreslagna skyddsåtgärder bedöms marksaneringen kunna genomföras utan oacceptabla risker för människors hälsa och utemiljön. Miljöförvaltningen ansvarar för tillsyn av saneringsarbetet och många av de föreslagna skyddsåtgärderna stämmer överens med gällande arbetsmiljölagstiftning.

## Hälsa och säkerhet – Pålning och skydd för grundvatten

Länsstyrelsen anser att kommunen inte i tillräcklig omfattning beaktat riskerna med pålning genom förorenade jordmassor som innehåller PSRV, plats specifika riktvärden. Länsstyrelsen anser därför att Uppsala kommun behöver se över alternativ byggnadsteknik inom de platser där det idag föreslås pålning genom förorenade massor innehållande PSRV.

Miljöförvaltningen anser att pålning bör ske med föreslagna skyddsåtgärder i MKB:n.

### Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

I underlaget till MKB:n, *PM Underlag MKB Förorenad mark, Ramböll*, redogörs för fyra alternativa utföranden av pålning. Ett av dessa alternativ är pålning från ren lera. Vilket av alternativen som kommer att väljas blir aktuellt i samband med ansökan om dispens från vattenskydds föreskrifterna. Planbeskrivningen och MKB:n ska justeras så att det framgår att det finns fyra alternativa utföranden av pålning. Därmed är det inte aktuellt att utreda någon alternativ byggnadsteknik.

## Hälsa och säkerhet – Risk från pågående industriverksamhet

Länsstyrelsen anser att kommunen har tillgodosett länsstyrelsen synpunkter från samrådsskedet genom att transportvägen för brandfarligt gods är flyttad samt att en utredning tagits fram som belyser problematiken för det företag som driver miljöfarlig verksamhet. Länsstyrelsen har inget mer att tillägga i denna fråga.

Miljöförvaltningen påpekar att det efter Galdermas flytt av etanoltanken till byggnad 4 kommer att vara 25 meter till förskolan på motsatt sida av gatan, och att det rekommenderade skyddsavståndet på 60 meter därför inte uppnås. Miljöförvaltningen menar att det inte framgår hur förskolegården skyddas, och anser att det tydligt bör beskrivas och motiveras varför det rekommenderade skyddsavståndet inte följs, alternativt att placeringen av förskolan bör ändras så att skyddsavståndet uppnås.

### Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Det är inte etanoltanken som flyttas till byggnad 4, utan hanteringen av etanol. Det är betydligt mindre mängder etanol som kommer att hanteras i byggnad 4 än den tank som nu finns nedgrävd under mark i

industriområdet. Enligt Myndigheten för Samhällsberedskap, MSB:s, anvisningar är det rekommenderade avståndet mellan svårutrymda lokaler, t.ex. sjukhus, skolor och etanolhantering 50 meter. Enligt praxis kan angivna avstånd minskas till hälften vid brandteknisk avskiljning i minst EI 60 och skyddsavståndet blir då 25 m. Denna fråga ska dock följas upp och kontrolleras med Brandförsvaret. Verksamheten kommer även att behöva ett förnyat tillstånd enligt Lagen om brandfarlig vara. Planbeskrivningen ska beskriva detta på ett mer tydligt sätt.

## **Teknisk försörjning – Dagvatten och översvänningsrisk**

*Länsstyrelsen* anser att de två planerade transformatorstationerna och den planerade pumpstationen behöver placeras med en höjdsättning så att de inte påverkas av en översvämning i storlek med beräknat högsta flöde (BHF). De anser därför att kommunen behöver överväga att komplettera plankartan med lämpliga planbestämmelser som reglerar denna åtgärd.

*Uppsala Vatten* anser att genomförandedelen i planbeskrivningen behöver kompletteras med Uppsala Vattens krav på fördröjning och rening av dagvatten på kvartersmark, 10 mm regn under minst 12 timmar. De påpekar att det inom planområdet finns ett instängt område som översvämmas vid större regn. De menar att det behöver framgå vilka styrande markhöjder av parken som krävs för att säkerställa en god avledning av dagvatten vid stora regn. Uppsala Vatten är positiva till förslaget om att takvatten, i de fall förgårdsmark saknas, kan ledas till grönremsan i gatan för rening och fördröjning, men vill få ett förtydligande av hur denna överenskommelse mellan byggherre och stadsbyggnadsförvaltningen kommer att regleras för att säkerställa en långsiktigt säker lösning.

*Lantmäteriet* påpekar att det i planbeskrivningen står angivet att dagvatten ska renas och fördröjas på kvartersmark, och anser att det därför bör finnas en planbestämmelse i plankartan som beskriver detta.

### **Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning**

Plankartan kompletteras med en lämplig plus höjd för pumpstationen. När det gäller transformatorstationerna så är tre av fyra stationer placerade på en nivå med god marginal över högsta beräknade flöde. Transformatorstationerna kan av praktiska skäl endast placeras på samma höjd som gatan. En av stationerna ligger nära gatans lågpunkt och under nivån för högsta flöde. Denna station behövs dock för att försörja den delen av området. Vid en eventuell översvämning kommer även kabelskåpen som finns vid varje fastighet drabbas vilket gör att strömförsörjningen ändå riskerar att slås ut. Kabelskåpen med serviser är placerade intill tomtgräns i gatans marknivå. Om endast transformatorstationen slås ut vid en översvämning kan elströmmen kopplas om så att området får försörjning via en annan station.

Plankartan kompletteras med markhöjder i parken så att dagvatten leds in i parken och därefter via separata ledningar till Fyrisån, för att säkerställa god avledning av dagvatten vid stora regn. De instängda områden som finns på kvartersmark kommer att försvinna när marken bebyggs utifrån höjdsättningen på gata och park. Detta kommer att följas upp i bygglovsskedet.

Uppsala Vattens krav på fördröjning och rening av dagvatten på kvartersmark anges i planbeskrivningen under Områdesförutsättningar och förändringar på sidan 65, och anges därför inte i genomförandedelen. Det är tydligare att samla all information på ett ställe.

Varje planbestämmelse som används ska ha stöd och kunna hänvisas till en paragraf i 4 kapitlet i PBL, plan- och bygglagen. Det finns inte stöd i PBL för en bestämmelse som anger att dagvatten ska renas och fördröjas på kvartersmark. Bestämmelser om vattenflöden eller vilken teknik som ska användas för att reglera dagvattnet kan inte användas med lagstöd i PBL. Inte heller planbestämmelser som reglerar dagvattnets kvalitet. Däremot ska detaljplanen redogöra för att rening och fördröjning av dagvatten kan anordnas inom planområdet. Detta redovisas i planbeskrivningen och dagvattenutredningen.

Det behövs ett avtal mellan den enskilde byggherren och stadsbyggnadsförvaltningen om fördröjning av takvatten i kommunens trädplantering. Det ska framgå i genomförandeavsnittet att detta ska skrivas in i exploateringsavtalet.

## **Teknisk försörjning – Ledningar**

*Uppsala Vatten* påpekar att hela körbanan tillsammans med gångbanan måste reserveras för Uppsala Vattens VA-ledningar för att dessa ska få plats. Andra ledningsägare hänvisas därför till gång- och cykelbanan för förläggning av ledningar. På flera ställen i planområdet kommer omfattande nyanläggningar vara nödvändiga. Det är oerhört viktigt att etapputbyggnaden anpassas efter detta. De påpekar också att det behövs samråd med Uppsala Vatten inför byggnation av de gång- och cykelbroar som planeras över Fyrisån, då det ligger VA-ledningar längs med hela ån.

*Vattenfall Eldistribution* meddelar att de har elanläggningar inom och i närheten av planområdet, som redovisas i en bifogad karta. Det finns tre 70 kV kablar, längs Börjegatan, Vallongatan, samt i planens norra område mot Fyrisån. De två förstnämnda är tagna ur drift, vissa ligger kvar i marken och måste omhändertas innan gräv/schaktarbeten påbörjas i närheten. Vattenfall påpekar att den 70 kV kabel närmast Fyrisån är i drift, och att träd/buske inte får planteras, inte heller får annan markanläggning uppföras inom två meter från ledningen. De påpekar att Vattenfall ska kontaktas i god tid före byggstart för hantering av 70 kV kablarna, samt att eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören. Vidare meddelar de att befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet, att markförlagda kablar inte får byggas över och att Vattenfalls anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elverkets starkströmsföreskrifter.

### **Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning**

Uppsala Vattens ledningar kan rymmas inom körytans bredd enligt den bedömning som gjorts tillsammans med Uppsala Vatten efter granskningen. Då även andra ledningstyper ska få plats kan inte även gångbanan reserveras för Uppsala Vattens ledningar. För kommande ledningsarbeten måste schaktstöd användas, exempelvis spontsläde. Byggherrarna och kommunen tar gemensamt fram en genomförandeplan med en etappindelning. Uppsala Vatten kommer att vara delaktig i detta arbete. Inför projekteringskedet används Ledningskollen, som visar på både läge och omfattning av ledningar. Vattenfalls synpunkter kommer att beaktas vid projektering.

## **Teknisk försörjning – Avfallshantering**

*Uppsala Vatten* påpekar att utrymme för kranfordon måste finnas för hämtning av underjordiska kärl. Avståndet ska vara högst 5 m mellan kranfordonets angöringsplats och lyftöglan eller lyftpunkt och den fria höjden bör vara minst 8 meter över kranfordonet, lyftöglan/lyftpunkten och tömningsvägen. Uppsala Vatten påpekar också att det inte bör finnas en trottoar/gångbana/cykel-/bilväg mellan kranfordon och avfallsbehållare. Om sådan väg finns ska den gå att spärras av under tömning av underjordiska kärl. De informerar också om att angöring, oavsett om det gäller för traditionella avfallskärl eller underjordiska, ska kunna ske utan backningsrörelser, antingen genom att möjliggöra genomfartstrafik alternativt med en vändplan med en radie av 9 meter samt en ytterligare hindersfri yta av 1,5 meter runt. Angöringsplatser för avfallsfordon kan inte kombineras med parkering. De påpekar vidare att ny bebyggelse inte får försämra eller begränsa möjligheten att hämta avfall på befintliga fastigheter. Uppsala vatten påpekar också att det krävs minst 3,5 meters körbredd för enkelriktad trafik och minst 5,5 meters körbredd för dubbelriktad trafik utan kantstensparkering. Växtlighet längs med körbanan får inte inkräkta på framkomligheten.

### **Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning**

Detaljplanen möjliggör avfallshantering enligt Uppsala Vattens krav. Angöringsplatser för avfallsfordon ska inte kombineras med parkering, vilket framgår av planbeskrivningen. Detta behöver dock föl-

jas upp med trafikföreskrifter och skyltning som anger att det är en lastzon. Kommunens gatuplante-  
ringar utformas så att de tar hänsyn till framkomlighet av större fordon såsom sopbilar. På kvarters-  
mark är det fastighetsägarna som ansvarar för att planteringar och val av träd sker med hänsyn till sop-  
bilens framkomlighet.

## **Planens genomförande – Organisatoriska frågor**

*Uppsala Vatten* anser att kostnaden för flytt av pumpstationen behöver regleras i exploateringsavtalet. De anser även att kostnaden för flytten av dagvattenledningen från befintlig gång- och cykelväg till den nya sträckningen genom Galdermas fastighet ska bekostas av byggherrarna och regleras i exploateringsavtalet.

*Brf Bruno* vid Fyrisvallsgatan föreslår att arbetet med deponin och den nya gång- och cykelbron ska prioriteras så att allmänheten har tillgång till årummet från det att arbetet sätter igång och under hela byggtiden.

*Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd* kräver att inget bostadsbyggande ska påbörjas förrän deponin rensats och säkrats.

### **Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning**

Kostnaden för flytten av pumpstationen kommer att regleras i exploateringsavtalet. Kostnaden för flytten av dagvattenledningen till den nya sträckningen för gång- och cykelvägen genom Galdermas fastighet ska bekostas av byggherren och regleras i exploateringsavtalet. Detta ska framgå av planbeskrivningens genomförandedel.

Kommunens ambition är att prioritera iordningställandet av grönstråken vid Fyrisvallen och å-stråket inklusive gång- och cykelbron. Det kommer dock att behövas kompletterande markundersökningar för att kontrollera deponins avgränsning mot å-stråket, innan beslut kan tas om när arbetena kan påbörjas. Om det finns föroreningar i å-stråket måste saneringen samordnas med övrig sanering innan iordningställandet kan påbörjas.

Då planområdet är stort och inte alla delar angränsar till deponin kan vissa utbyggnader komma att påbörjas innan hela deponin har sanerats. Miljöförvaltningen kommer att ha tillsyn över saneringsarbetena och se till att störningarna för omgivningen minimeras.

## **Formalia**

*Lantmäteriet* anser att det är väldigt mycket information i plankartan och att den är svårläst i A3-format. De anser också att de tidigare gällande detaljplaner som står uppräknade i planbeskrivningen bör omnämnas med aktbeteckning och inte med PBN:s diarienummer, då det är aktbeteckningen som används i offentliga register. Vidare påpekar Lantmäteriet att det under rubriken "Rättigheter" kan vara bra att förtydliga att det krävs lantmäteriförrättning för upphävande/ändring av officialservituten och ledningsrätterna, men att det inte är nödvändigt för upphävande av avtalsrättigheterna. Lantmäteriet menar att illustrationen som visar konsekvenser för fastigheter inom planområdet skulle kunna delförstoras så att det blir tydligare vilka områden som övergår till framförallt kvartersmark.

### **Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning**

Om plankartan är svår att läsa i A3-format finns möjlighet att läsa den digitalt med möjlighet till inzoomning. Plankartan kan även skrivas ut i A1-format för att kunna läsas tydligare. Föreslagna ändringar i planbeskrivningen kommer att åtgärdas enligt lantmäteriets yttrande.

## Övriga frågor och kommentarer

*Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd* kräver att separata detaljplaner för varje delområde ska utarbetas och sändas för samråd innan de antas. Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd menar också att hela bostadskedjan måste finnas inom stadsdelen – även trygghets- och serviceboenden.

*Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta* ser positivt på visionen att bygga bostäder med ekonomisk attraktivitet med hållbara material såsom trä och billiga hyror för sociala och kreativa mötesplatser.

*Sakägare 1* anser att kommunen borde bekosta saneringen av deponin för att inte öka byggherrarnas byggkostnader, vilka tas ut på bostadspriserna. Hen befarar att detta kan skapa ett mer segregerat bostadsområde genom att inte ge plats för hyresbostäder.

### Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planområdet är inte uppdelat i flera olika detaljplaner eftersom en gemensam detaljplan ger en bättre helhet av området samt att finansieringen av marksaneringen, nya gator och parker kan delas av samtliga byggherrar.

Inom planområdet finns möjligheter för olika typer av boenden, lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer. Troligen kommer det att finnas vårdboende, seniorboende, bostadsrätter och hyresrätter i området. Detaljplanen kan dock inte styra upplåtelseformen.

Exploatörerna ombesörjer och bekostar marksaneringsarbetena i hela området med undantag för saneringen av den mark som ska överföras från kommunen till respektive exploatör. Då deponin huvudsakligen ligger på byggherrarnas mark, kan kommunen inte betala för saneringen där, då det strider mot likabehandlingsprincipen i kommunallagen.

## Övriga ändringar

Efter granskningen har det kommit in förslag på ändringar från byggherrarna samt ledningsägare:

Förskolan inom JM:s del (område 6 i planbeskrivningen) flyttas till den västra gården. Detta för att detta läge bedöms lugnare då det tidigare läget innebar att förskolan angränsade till Galdermas område. Stadsbyggnadsförvaltningen anser att detta läge är en förbättring.

Bonavas del (område 1 i planbeskrivningen) har ritats om något för att få en bättre funktion och gestaltning. Stadsbyggnadsförvaltningen anser att den nya gestaltningen är en förbättring.

Skanskas del (område 2 i planbeskrivningen) har getts en utökad byggrätt för garage för att få det mer funktionellt.

Uppsala Vatten har behov av att säkra ett område för underjordiska ledningar på Galdermas industriområde. Detta läggs till på plankartan.

Marken för industriändamål har till viss del utökats på bekostnad av parken i den norra delen av planområdet vid Librobäcken. Detta beror på att det finns en anläggning för energi under mark där.

Bilaga:

Länsstyrelsens yttrande

Majja Tammela Arvidsson  
Detaljplanechef

Brita Christiansen  
Planarkitekt

Maria Hedberg  
Planarkitekt

## Översikt över inkomna granskningsyttranden

	Datum för mottaget yttrande	Fullständiga namn, privatpersoner
<b>Myndigheter</b>		
Kommunala lantmäterimyndigheten	2018-07-11	
Länsstyrelsen	2018-09-28	
<b>Sakägare och boende inom och utanför planområdet (enligt fastighetsförteckningen)</b>		
Brf Bruno, Librobäck 12:3	2018-09-01	
Sakägare 1	2018-08-31	
Sakägare 2	2018-09-04	
<b>Hyresgästföreningar</b>		
Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta	2018-08-21	
<b>Kommunala nämnder, förvaltningar m fl</b>		
Brandförsvaret	2018-08-27	
Miljöförvaltningen	2018-08-28	
<b>Intresseföreningar och sammanslutningar</b>		
Föreningen Vårda Uppsala	2018-09-03	
Handelskammaren	2018-08-27	
Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd	2018-09-02	
<b>Ledningsägare</b>		
Uppsala Vatten och Avfall	2018-08-28	
Vattenfall Eldistribution AB	2018-09-07	





LÄNSSTYRELSEN  
UPPSALA LÄN

Katja Saranka  
Planhandläggare  
010-2233289  
katja.saranka@lansstyrelsen.se

Yttrande

1(10)

2018-09-28

402-4697-2018

Plan- och byggnadsnämnden  
Uppsala kommun  
plan-byggnadsnamnden@uppsala.se

## Granskning av förslag till detaljplan för Börjetull, Uppsala kommun, Uppsala län

Kommunen har översänt rubricerat detaljplaneförslag för granskning enligt 5 kap 18 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

### Syftet med planförslaget

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsbebyggelse i kombination med utbyggnad av befintlig industri i stadsdelen Börjetull. Planförslaget möjliggör för cirka 1 500 lägenheter övervägande i 4 – 7 våningar. En byggnad kommer ha uppemot 11-våningar. I de bottenvåningar som vetter mot de större gatorna, föreslås lokaler. I området planläggs det även för förskolor samt en kvarterspark. Kontorsbyggnaden Skeppet, som ligger mitt i planområdet, kommer även fortsättningsvis att användas som kontor.

### Överensstämmelse med översiktsplan

Markanvändningen överensstämmer med översiktsplanens intentioner för området.

### Länsstyrelsens tidigare synpunkter

Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande dnr. 402-5279-17, daterat den 3 november 2017. Länsstyrelsen dessförinnan lämnat ett yttrande, den 20 januari 2017, dnr. 402-6064-16, över behovsbedömningen till planförslaget. Ett strukturprogram finns för området Librobäck (Librobäck- Börje Tull - Fyrishov) där Börjetull utgör en del av Strukturprogrammet för Librobäck. Länsstyrelsen lämnade den 8 maj 2006, dnr. 402-4404-2006, synpunkter angående förslaget till strukturprogram för Librobäck.

*Sammanfattning av Länsstyrelsens huvudsynpunkter över samråd och behovsbedömning i detaljplan för Börjetull (dnr. 402-5279-17, daterat den 3 november 2017)*

Planområdet ligger i ett mycket känsligt område, där framför allt olika verksamheter har bedrivits och bidragit med en mängd föroreningar. Utöver dessa föroreningar har stora delar av planområdet använts för deponering av avfall, bl. a. industriavfall. Planområdet ligger inom yttre skyddsområde för vattentäkt, vilket innebär att området är ännu mer känsligt för markingrepp. Enligt föreskrifterna till vattenskyddsområdet ska dispens för markarbeten närmare högsta grundvattenytan än en meter sökas hos Länsstyrelsen. För att få dispens ska åtgärderna vara förenliga med föreskriftens syfte. Enligt Länsstyrelsen är risken för att påla genom kvarlämnade deponimassor och förorenade massor alltför stora för att vara förenligt med syftet med vattenskyddsområdet. På grund av den omfattande föroreningssituationen, i området, föreligger en uppenbar



2018-09-28

402-4697-2018

spridningsrisk vid exploatering inom stora delar av planområdet. Vidare framgår av översvämningskarteringen att nästan hälften av planområdet riskerar att drabbas av översvämning vid högsta beräknat flöde. Det innebär att del av det område som tidigare har använts som deponi riskerar att översvämmas.

I samrådet över den reviderade behovsbedömningen till planförslaget bedömde Länsstyrelsen att detaljplanen kan antas få en betydande miljöpåverkan vid exploatering på grund av den omfattande föroreningssituationen inom *hela* planområdet och spridningsrisken vid exploatering av föroreningar till grund- och ytvattnet. Länsstyrelsen ansåg att en miljökonsekvensbeskrivning behövde upprättas som beskriver miljökonsekvenserna av genomförandet av planen med ett innehåll som framgår av 6 kap. 12 § miljöbalken.

Sammantaget ansåg Länsstyrelsen även att detaljplaneförslaget i den form som den var utställd under samrådsförslaget kunde bli olämplig med hänsyn till människors hälsa, riskera att miljö kvalitetsnorm för yt- och grundvatten inte följs samt eventuellt påtagligt skada på riksintresset, varför planen även kan bli föremål för överprövning enligt 11 kap. 10 § PBL.

### **Sammanfattning av Länsstyrelsens synpunkter**

Kommunen har till granskningsskedet inkommit med en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) (Ramböll, 2018-04-16). Länsstyrelsen konstaterar även att planförslaget har reviderats sedan samrådskedet och att nya underlag har tagits fram. Däremot anser Länsstyrelsen att det är en stor brist att alla undersökningar och inventeringar, som Länsstyrelsen efterfrågade under samrådet, ännu inte har tagits fram till granskningsskedet. Länsstyrelsen tryckte särskilt på att det var nödvändigt att genomföra ytterligare markundersökningar till följd av områdets komplexitet och att dessa lämpligen borde tas fram inför granskningen gärna ihop med beräkning. Eftersom markundersökningar kommer att tas fram först efter granskningstiden, har Länsstyrelsen inte haft någon möjlighet att ta del av den informationen. Dessutom saknas provtagningar på de fastigheter som angränsar till Galdermas verksamhetsområde. Det underlag som kommunen låtit ta fram kan heller inte bevisa att det inte sker en spridning av föroreningar ned till grundvattnet i samband med pålning inom vattenskyddsområdet genom förorenade massor, utan den risken kvarstår och kan inte heller betraktas som försumbar. Länsstyrelsen kan därför inte, som Länsstyrelsen redan påtalat om tidigare, utifrån syftet med vattenskyddet acceptera att vattenskyddet urholkas om pålning förordas genom förorenade jordmassor som innehåller platsspecifika riktvärden (PSRV) i enlighet med ansökan, samtidigt som den samlade effekten inte går att bedöma. Kommunen behöver därför i sitt fortsatta arbete se över alternativ byggnadsteknik inom de platser där det idag föreslås pålning genom förorenade massor som innehåller PSRV.

Länsstyrelsen anser vidare att kommunen behöver ta större hänsyn till de kumulativa effekterna av det som planeras i Uppsala tätort. Detta särskilt i takt med att kommunen planerar allt högre byggnader, både innanför och utanför riksintresseområdet för kulturmiljö och särskilt i områdena kring siktlinjerna. Den kumulativa effekten kan på



2018-09-28

402-4697-2018

sikt leda till att det blir negativ påverkan på riksintresse för kulturmiljövården. Kommunen behöver därför ta de kumulativa effekterna i beaktande.

Kommunen har inte heller gjort någon naturvärdesinventering. Det innebär enligt Länsstyrelsens mening att det får anses vara oklart om placeringen av de föreslagna gång- och cykelbroarna är lämpliga just där strandskyddet avses att upphävas. Länsstyrelsen anser att det är lämpligt om en naturvärdesinventering och konsekvensbedömning är genomförd innan kommunen låser broplaceringarna.

I den MKB:n som kommunen låtit ta fram saknar Länsstyrelsen en koppling mellan de olika riskerna som finns inom planområdet och en djupare analys av dessa. Länsstyrelsen bedömer därför att underlaget i MKB:n inte belyser sambanden mellan de olika riskerna i en tillräcklig omfattning. Konsekvenserna av att exploatera inom område med risk för översvämning i kombination med förorenad mark måste därför utredas vidare om kommunen avser att gå vidare med planen i sin nuvarande form. Med framtida klimatförändringar blir risken för översvämning överhängande. Kommunen behöver därför se om möjlighet finns att styra en ev. översvämning åt önskad riktning. Särskilt i samband med ett planerat saneringsarbete.

Sammantaget anser Länsstyrelsen att kommunen inte svarat på Länsstyrelsens synpunkter kopplade till människors hälsa och riskerna att miljö kvalitetsnorm för yt- och grundvatten inte följs. Länsstyrelsen kvarstår därför i sin bedömning att planen kan bli föremål för överprövning enligt 11 kap. 10 § PBL om kommunen avser att gå vidare med planen i sin nuvarande form.

Länsstyrelsen anser att kommunen gått ut för granskning för tidigt innan samtliga utredningar varit framme. Länsstyrelsen anser att kommunen bör överväga att ställa ut planen för en ny granskning, efter att samtliga provtagningar och utredningar är klara, samt komplettera MKB:n med en fördjupad analys.

## **Frågor som bevakas av Länsstyrelsen enligt 11 kap 10 § PBL**

### **Hälsa och säkerhet**

#### ***Vattenskyddsföreskrifter och vattenförsörjning***

Länsstyrelsen vill erinra om att dispens från vattenskyddsföreskrifter enligt 7 kap 22 § MB endast kan ges om det finns särskilda skäl och syftet med vattenskyddsområdet inte motverkas. Kravet på att dispens ska vara förenlig med föreskriftens syfte ger uttryck för en mycket restriktiv syn på dispensmöjligheterna.

Länsstyrelsen har i samrådsskedet påpekat att den metod som kommunen beskriver i planhandlingarna som innebär pålning, inom ett område för den gamla lertakten som senare använts som deponi, inte är förenligt med syftet för vattenskyddet för vattentakten. Länsstyrelsen motiverar var att om Länsstyrelsen släpper igenom en liknande åtgärd som förespråkas för exploateringsområdet Börjetull, kan detta bli vägledande för andra områden med samma föroreningsituation i Uppsala kommun. Länsstyrelsen får därmed svårare att motivera avslag på liknande ansökningar varpå vattenskyddsföreskrifterna och i förlängningen kan påverka på kvalitén på grundvattnet komma att äventyras.



Kommunen har till granskningsskedet inkommit med MKB och nytt underlag. I dessa handlingar kan Länsstyrelsen läsa sig till att ”*för denna lokal är effekten av negativ påverkan på grundvattnet låg, men att den kumulativa effekten av pålning på andra platser inom vattenskyddsområdet är svår att bedöma*”. Länsstyrelsens tolkning av denna slutsats är att det inte går att uttala sig om den samlade effekten och bidraget från detta projekt. Därmed anser Länsstyrelsen att försiktighetsprincipen bör råda. Det är ytterst detta som Länsstyrelsen avser med vattenskyddets syfte för vattentäkten och åtgärder som beskrivs i underlaget får inte bli vägledande då andra liknande områden kan komma att bli aktuella för exploatering.

Länsstyrelsen kan även läsa sig till att de risker som pålning genom lera med ovanlagrade jordmassor som innehåller PSRV, medför större risk i förhållande till mindre känslig markanvändning (MKM) för grundvattnet. Länsstyrelsen menar att detta inte är acceptabelt då det normalt inte tilldelas dispens för att påla inom områden för boende, om inte marken kan klassas som känslig markanvändning (KM).

Sammanfattningsvis anser Länsstyrelsen att kommunen ännu inte har beaktat riskerna i tillräcklig omfattning. Länsstyrelsen kan därför inte, utifrån syftet med vattenskyddet, acceptera att skyddet urholkas om pålning förordas genom förorenade jordmassor som innehåller platsspecifika riktvärden (PSRV) i enlighet med ansökan, samtidigt som den samlade effekten inte går att bedöma. Kommunen behöver därför i sitt fortsatta arbete se över alternativ byggnadsteknik inom de platser där det idag föreslås pålning genom föroroerade massor som innehåller PSRV.

### ***Konstaterat förorenade områden***

Kommunen har till granskningsskedet tagit fram ett förslag på översiktliga miljötekniska markundersökningar för MIFO-objekt inom planområdet Börjetull. Enligt planhandlingarna ska undersökningarna genomföras först under 2018, d.v.s. efter granskningsskedet. Undersökningarna planeras att vara av omfattningen så att resultaten ska kunna ligga till grund för att bedöma vilka områden som är förorenade, en översiktlig riskbedömning och riskklassning enligt Naturvårdsverkets metodik för inventering av förorenade områden, MIFO fas 2 (Naturvårdsverket, 1999) samt en bedömning av om det kan finnas behov av att utföra efterbehandlingsåtgärder.

Perflourerade ämnen (PFAS) har uppmätts inom nuvarande Galdermas verksamhetsområde. Länsstyrelsen anser att även provtagning av PFAS bör ske på de fastigheter som angränsar till Galdermas verksamhetsområde. Området som skulle beröras av en översvämning vid högsta beräknade flöde sammanfaller delvis med det område som använts som avfallsdeponi. Beroende på hur deponin hanteras bör konsekvenser av förorenad mark i kombination med översvämning och de risker det kan innebära utredas mer enligt Länsstyrelsens bedömning, vilket Länsstyrelsen har påtalat om sedan tidigare i sitt samrådsyttrande. Länsstyrelsen kan inte se att det har särskilt diskuterats något speciellt i de olika underlagen som tagits fram till planen. Särskilt viktigt är det att en sådan utredning görs om åtgärdsåtgärder och riktvärden för efterbehandling medför att stora mängder förorening lämnas kvar inom planområdet.

Länsstyrelsen anser i detta skede att kommunen ännu inte utrett alla fastigheter med misstänkt förorenade områden inom planområdet i en tillräcklig omfattning. Innan



2018-09-28

402-4697-2018

kompletterande undersökningar är gjorda anser Länsstyrelsen att det är svårt att bedöma planområdets lämplighet för bostäder och lokaler för barnomsorg. Utifrån att det saknas tillräckligt underlag i detta granskningskede anser Länsstyrelsen att kommunen bör starkt överväga att ställa ut planen på nytt för en ny granskning efter att kompletterande undersökningar är framtagna.

### **Riksintresse för kulturmiljövården**

Planområdet ligger utanför riksintresse för kulturmiljövården, Uppsala stad, C40 A. Länsstyrelsen synpunkter under samrådsskedet var att Länsstyrelsen inte kan utesluta att byggnad upp till 11-våningar, kan ha en negativ påverkan på Uppsalas siluett och därmed riskera att riksintresset för kulturmiljövården inte tillgodoses.

Kommunen har till granskningskedet sänkt två av de 11-våningshusen (vid Vallongatan) och ett 10-våningshus (vid den nya parken) ned till 6 respektive 5 våningar för att ta ned skalan i området.

Utifrån den siktstudie (Metod arkitekter) som kommunen låtit ta fram framgår det, enligt Länsstyrelsens bedömning, att det högsta huset som lämnats kvar inverkar påtagligt på vyn mot domkyrkan. Länsstyrelsen instämmer därmed inte i kommunens bedömning att påverkan blir *måttligt* negativ, såsom det står i MKB:n, utan *stor* negativ. Länsstyrelsen bedömer dock att den kvarvarande byggnaden på 11-våningar i sig inte innebär sådan påverkan att den ger en påtaglig skada på riksintresset. Däremot, i takt med att kommunen planerar allt högre byggnader både innanför och utanför riksintresseområdet och särskilt i områdena som berör siktlinjerna, kan den kumulativa effekten leda till att det på sikt blir negativ påverkan på riksintresse för kulturmiljövården. Kommunen behöver därför ta de kumulativa effekterna i beaktande och lämpligen minska på våningsantalet på den kvarvarande 11-våningshuset.

### **Länsstyrelsens övriga synpunkter och upplysningar**

#### **Klimatanpassning och översvämningsrisk**

I planbeskrivningen skriver kommunen att området ska höjdsättas så att dagvatten och vatten från kraftiga regn kan hanteras, så att det rinner till/fördröjs på ett bra sätt, vilket Länsstyrelsen anser är bra. Vidare skriver kommunen att skelettjordar och svackdiken m.m. ska anläggas inom området för att omhänderta dagvatten, och att klimatfaktor har använts för att kompensera för kraftigare regn i framtiden, vilket Länsstyrelsen anser är positivt.

Däremot anser Länsstyrelsen att kommunen på ett bättre sätt behöver beakta riskerna för översvämnning. En stor del av området närmast ån kan drabbas av översvämnning vid ett beräknat högsta flöde (BHF). I bifogad karta (bilaga 1) illustreras hur djupt vattnet kan bli i ett sådant skyfall. Även om det inte handlar om jättestora djup kan de två planerade transformatorstationerna och den planerade pumpstation behöva placeras med en höjdsättning så de inte påverkas av en översvämnning i storlek med BHF. Kommunen behöver därför överväga att komplettera plankartan med lämpliga planbestämmelser som reglerar denna åtgärd.



2018-09-28

402-4697-2018

Länsstyrelsen anser vidare att kommunen inte har tagit upp riskerna om en ev. översvämning tillräckligt kopplat till det planerade saneringsarbetet. Länsstyrelsen har i sina tidigare yttranden belyst problematiken om den kombinerade risken översvämning och förorenad mark. Området som skulle beröras av en översvämning vid högsta beräknade flöde sammanfaller delvis med det område som använts som deponi av avfall. Beroende på hur deponin hanteras anser länsstyrelsen att det är nödvändigt att kommunen utreder konsekvenser av förorenad mark i kombination med översvämning och de risker detta kan innebära. Kommunen behöver även se över vilka möjligheter det finns att styra en ev. översvämning åt önskad riktning, särskilt viktigt är detta i samband med ett planerat saneringsarbete.

### **Strandskydd**

Länsstyrelsen uppmärksammar att planhandlingarna har reviderats sedan samrådsskedet gällande var strandskydd avses att upphävas. I samrådsversionen anges att:

”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. Området närmast Fyrisån och Librobäcken planläggs som park med gångstråk vilket gör det möjligt att röra sig utmed stranden. Inom parkområdet upphävs inte strandskyddet.”

Länsstyrelsen konstaterar att strandskyddet föreslås numera upphävs för de delar som omfattar gång- och cykelbroarna över Fyrisån och Librobäcken, vilket inte fanns med i samrådsskedet. Länsstyrelsen anser att konsekvenserna av upphävandet i dessa delar inte är tillräckligt utredda eftersom ingen naturvärdesinventering ännu har gjorts för planområdet. Länsstyrelsen anser därför att det är oklart om broplaceringarna är lämpliga just där strandskyddet avses att upphävas, att en naturvärdesinventering och konsekvensbedömning ska göras innan kommunen låser fast broplaceringarna.

### **Biotopskydd**

Länsstyrelsen noterar att det i planbeskrivningen står att en ”En rad med rönнар står framför Skeppet, vilken kan omfattas av biotopskydd för alléer”. I MKB:n anges att allén troligtvis är biotopskyddad.

Länsstyrelsen anser att det generella biotopskyddet ska beaktas under planprocessen och att frågan ska vara utredd innan detaljplanen antas. Det bör framgå av planhandlingarna var om det finns skyddade områden inom plangränsen. Om biotopskyddsområdet riskerar att påverkas under anläggningsskedet ska det tydligt framgå av genomförandebeskrivningen vilken hänsyn som är nödvändig för att undvika risk för skada, och därmed en dispensprövning. Länsstyrelsen har i samrådsyttrandet lämnat information till kommunen om när en allé är skyddad enligt det generella biotopskyddet och anser att det är en relativt okomplicerad utredning som behöver göras i nuläget. Länsstyrelsen vill även påminna om att biotopskyddet är en förbudslagstiftning och det behövs särskilda skäl för att dispens ska kunna medges. I första hand ska alltid möjligheten att bevara träden utredas.



2018-09-28

402-4697-2018

Ur naturvårdsverkets handbok biotopskydd: *Av förarbetena till miljöbalken 13 framgår att dispensmöjligheten i biotopskyddsområden främst avser vissa oförutsedda situationer. En förutsättning för att ge en dispens är enligt 7 kap. 11 § andra stycket MB att det finns särskilda skäl. Kravet på särskilda skäl innebär att möjligheten att ge dispens bör tillämpas restriktivt. Regeringsrätten har uttalat att exemplifieringen av allmänna intressen i förarbetena till biotopskyddsbestämmelserna (prop. 1993/94:30) tyder på att regeringen har förutsatt att dispensgivningen ska vara restriktiv.*

### **Artskydd**

Länsstyrelsen har noterat att det under sommaren 2018 rapporterats in fynd i artportalen av den fridlysta arten grenigt kungsljus, fridlyst enligt 8 § artskyddsförordningen i hela landet. Dessa fynd behöver följas upp och planens förenlighet med artskyddsbestämmelserna behöver utredas. Inom denna utredning behöver planens påverkan på artens bevarandestatus bedömas liksom behovet av anpassningar.

### **Buller**

Kommunen har till granskningsskedet kompletterat bullerutredningen (Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, 2018). För planområdet ska förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader tillämpas avseende störningar från vägtrafik. Länsstyrelsen anser därmed att frågan om omgivningsbuller numera är utredd i tillräckligt omfattning, både avseende buller från industri och trafik.

#### *Industribuller*

Den kompletterande utredningen visar att Boverkets riktlinjer för industribuller vid bostadsbebyggelse överskrider inte inom det föreslagna planområdet. Ljudet från installationer och verksamhet på och i angränsande kontors- och industribyggnader är lägre än riktvärdena för Zon A enligt Boverkets vägledning för industribuller.

#### *Trafikbuller*

Bullerutredningen visar att det är möjligt att bygga bostadsbebyggelse i området samtidigt som bostäder får en god ljudmiljö. Buller från vägtrafiken kommer som mest att uppgå till 65 dBA ekvivalent ljudnivå och upp mot 80 dBA maximal ljudnivå. Lägenheter om högst 35 m<sup>2</sup> kan planeras i valfria lägen, däremot krävs det för större lägenheter i vissa lägen, lägenhetsutformning så att högst 60 dB(A) ekvivalentnivå erhålls vid bostadens alla sidor eller högst 55 dB(A) ekvivalentnivå och 70 dB(A) maximalnivå vid minst hälften av bostadsrummen. Bullernivån på pedagogiska uteytor vid förskolor, gemensamma uteplatser och gårdsytor blir högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. För att med säkerhet kunna erhålla angivna ljudnivåer behöver det genomföras skyddsåtgärder i form av lokalt bullerskydd. Det gäller bl.a. utformning av balkonger och fasader samt uppförande av bullerplank mellan förkolar och befintlig verksamhet. Även i MKB:n beskrivs det att de åtgärder som beskrivs i utredningen bör genomföras för att uppnå riktvärden för bullernivåer inom- och utomhus. Länsstyrelsen anser därmed att för att med säkerhet kunna erhålla ljudnivå om högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå ska de föreslagna skyddsåtgärderna genomföras. För att pedagogiska uteytor vid förskolor ska med säkerhet innehålla högst 50 dB(A) kan tak och/eller lokalt bullerskydd behövas på uteplatser och pedagogisk uteytor vid förskolor, vilket Länsstyrelsen noterar att detaljplanen medger.



2018-09-28

402-4697-2018

### **Miljöfarlig verksamhet och farligt gods**

Kommunen har tillgodosett Länsstyrelsen synpunkter från samrådsskedet genom att farlig godstransport är flyttad samt att en utredning om miljöfarlig verksamhet tagits fram som belyser problematiken för den företag som driver miljöfarlig verksamhet. Länsstyrelsen har inget mer att tillägga i denna fråga.

### **Miljö kvalitetsnormer (MKN) luft**

I samrådsskedet efterfrågade Länsstyrelsen en redogörelse hur planen för Börjetull följer åtgärdsprogrammet för luft samt redovisa vilka halter av luftföroreningar som kommer att uppstå inom det aktuella planområdet. Kommunen behövde även redogöra för om det kan finnas någon risk för att eventuella kumulativa effekter kan uppstå som följd av tillkommande bebyggelse i närområdet.

Kommunen har till granskningsskedet tagit fram en luftutredning och kompletterat planhandlingarna hur åtgärdsprogrammet för luft ska följas. Länsstyrelsens synpunkter har därmed beaktats.

### **Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)**

Kommunen har till granskningsskedet inkommit med en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) (Ramböll, 2018-04-16) vilket Länsstyrelsen efterfrågade i samrådsskedet. Däremot anser Länsstyrelsen att MKB:n inte kopplar ihop de olika riskerna i den grad som Landsstyren efterfrågat.

De rapporter och utredningar som ligger till grund och som man hänvisar till i MKB:n hävdar att åtgärder genom att påla genom jordmassor som innehåller PSRV bedöms vara liten. Länsstyrelsen har kort studerat dessa referenser och i ett av de underlagen refereras det vidare till en rapport, Piling into contaminated sites, UK Environment Agency (2002), där det framkommer att pålning inom förorenade områden, med en underliggande grundvattenakvifer, ska undvikas när det är möjligt. Länsstyrelsen anser därför att de rapporter och utredningar som MKB:n hänvisar till, räcker inte tillräckligt som bevismaterial för att ge stöd för att det ska vara acceptabelt att påla genom förorenade massor.

Länsstyrelsen kan inte heller utifrån de handlingar som behandlar frågan om vattenresursen finna avgörande bevis för att grundvattentäkten inte kan komma att förorenas. I MKB:n beskrivs det att den tänkta åtgärder innebär en liten påverkan inom vattenskyddsområdet samtidigt som det inte går att bedöma att så är fallet i det längre perspektivet där de kumulativa effekterna är svåra att överblicka. Av den anledningen anser Länsstyrelsen att kommunen bör tänka på andra lösningar. Vattenskyddets syfte är att motverka att grundvattentäkten förorenas. Länsstyrelsen anser därför att kostnaderna för sanering bör ställas i ett perspektiv av kostnaden för att förorena en grundvattentäkt. Här menar Länsstyrelsen att det inte finns något som hindrar att en framtida spridning av föroreningar går att undvika och att de kumulativa effekterna för vattentäkten går att minimera genom att det material som är förorenat forslas bort genom sanering. Länsstyrelsen anser att det är inte heller möjligt att PSRV ska vara styrande, som i de framställda undersökningar anges vara högre än MKM, då dessa riktvärden inte är förenliga varken med bostadsområden eller med vattenskyddet.





2018-09-28

402-4697-2018

Länsstyrelsen anser vidare att ytterligare en problemställning som kommunen inte redogjorts tillräckligt för är hur en omfördelning av jordmassor kan komma att skapa nya vägar för föroreningar att migrera/mobiliseras, och på vilket sätt detta kan påverka vattentäkten. Det är tydligt att i de granskningsunderlagen tas det höjd för att både Miljöförvaltningen och Länsstyrelsen kan komma att ställa strängare krav gällande förekomster av markföroreningar än PSRV vid grundläggningsarbeten, t.ex. pålning, vid en ev. framtida ansökan om dispens från vattenskyddsföreskrifterna. Att kommunen i detta skede inte tar hänsyn till högre krav kan skapa en ohållbar situation för vattentäkten med anledning av de kumulativa effekterna enligt Länsstyrelsen bedömning. Det är sannolikt att andra områden med andra potentiella områden där gamla föroreningar identifierats kommer att tas i anspråk i takt med att Uppsala stad växer. Även dessa områden kommer bidra till den samlade påverkan på vattentäkten. Av den anledningen anser Länsstyrelsen att det inte är möjligt att endast se Börjetull som en isolerad exploatering.

I MKB:n står det vidare att under förutsättning att planområdet blir efterbehandlat kommer detta vara positivt ur föroreningssynpunkt vid en översvämning. Däremot nämns det inget om att under ett eventuellt saneringsarbete behöver man vara förberedd på att området kan översvämmas.

Sammanfattningsvis saknar Länsstyrelsen en koppling mellan de olika riskerna som finns inom planområdet och en djupare analys/resonemang kring dessa risker. Länsstyrelsen bedömer att underlaget i MKB:n inte belyser sambanden mellan de olika riskerna i en tillräcklig omfattning, varför konsekvenserna av att exploatera inom område med risk för översvämning i kombination med förorenad mark måste utredas vidare och redogöras tydligare i MKB:n om kommunen avser att gå vidare med planen i sin nuvarande form.

### **De som medverkat i beslutet**

Beslutet har fattats av chef för plan- och bostadsenheten Annika Israelsson med planhandläggare Katja Saranka som föredragande. I den slutliga handläggningen har också chef för kulturmiljöenheten Roger Edenmo, naturvårdshandläggare Emilia Wolfhagen, handläggare för vattenskyddsfrågor Jan Eckhäll, miljöskyddshandläggare Stefan Nyström och handläggare klimatanpassning Karin Gustavsson medverkat.

Ärendet har hanterats med digital signering och har därför inga underskrifter.

Annika Israelsson

Katja Saranka

### **Kopia till:**

Trafikverket Region Öst, eskilstuna@trafikverket.se

Lantmäterimyndigheten Uppsala kommun, lantmaterimyndigheten@uppsala.se



## Bilaga 1.

