Handläggare
Brita Christiansen
Maria Hedberg

Diarienummer
PBN 2017–287

Planbeskrivning
Detaljplan för Börjetull
Utökat planförfarande

GRANSKNINGSTID mellan 27 juni och 3 september 2018

Postadress: Uppsala kommun, plan- och byggnadsnämnden, 753 75 Uppsala
Besöksadress: Stationsgatan 12 • Telefon: 018-727 00 00 (växel)
E-post: plan-byggnadsnamnden@uppsala.se
www.uppsala.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR ... 3
Granskningshandlingar ... 3
Övriga handlingar ... 3
Läsanvisningar ... 3
Medverkande ... 4

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG ... 5

MILJÖBALKEN ... 5
Miljöbalken 3 kap ... 5
Miljöbalken 5 kap ... 5
Miljöbalken 7 kap ... 5
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap ... 5

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN ... 6
Översiktsplan 2016 ... 6
Strukturprogram för Librobäck ... 6
Detaljplaner ... 7
Fastighetsindelningsbestämmelser (tomtindelningar) ... 8

STADSBYGGNADSVISION ... 9

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR ... 10
Plandata ... 10
Allmän områdesbeskrivning ... 10
Stadsbild ... 11
Kulturmiljö ... 14
Bebyggelse och gestaltning ... 16
Tillgänglighet för funktionshindrade ... 31
Offentlig och kommersiell service ... 31
Park och naturmiljö ... 33
Vattenområden ... 37
Strandskydd ... 37
Mark och geoteknik ... 38
Trafik och tillgänglighet ... 39
Hälsa och säkerhet ... 49
Teknisk försörjning ... 61

TIDPLAN ... 67
Planprocess ... 67

GENOMFÖRANDE ... 67
Genomförande i etapper ... 67
Fastighetsrättsliga åtgärder ... 67
Ekonomiska frågor ... 69
Organisatoriska frågor ... 71

PLANENS KONSEKVENSER ... 72
Miljökonsekvensbeskrivning ... 72
Samlad bedömning MKB ... 72
Sociala aspekter ... 75
Rekreation och friluftsliv ... 75

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN ... 76
Översiktsplan ... 76
Miljöbalken ... 76

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.

Granskningshandlingar

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer
- Samrådsredogörelse webbversion
- Samrådsredogörelse fullständig version*
- Miljökonsekvensbeskrivning, Ramböll 2018-04-16

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Fastighetsförteckning*
- Gestaltningsprogram, WSP 2018-04-20
- Vattenmiljöutredning, Bjerking 2016-09-26
- Luftutredning, Östra Sveriges Luftvårdsförbund 2018-05-14
- Solstudie, Metod arkitekter 2018-05-16
- Bullerutredning, Åkerlöf Hallin akustikkonsult 2018-03-16
- Grovanalys och bullerutredning, Ramböll 2018-03-09
- Geoteknisk utredning stabilitet, Librobäck 7:4, 7:5, 13:4, Bjerking 2016-12-16
- Underlag MKB förorenad mark, Ramböll 2018-03-19
- Förslag på översiktlig miljöteknisk markundersökning Ramböll 2018-03-19
- PM Riskbedömning åtgärdsutredning Librobäck 7:2 och 7:3, Ramböll mars 2018
- Miljöteknisk markundersökning, Librobäck 13:3 och 13:4, Bjerking 2018-02-16
- Börjetippen/Librobäcksdeponin - inventering och riskklassning enligt MIFO fas 1. Länsstyrelsens databas över förorenade områden, Geosigma, 2016
- Miljöteknisk undersökning. Uppsala kommuns Industrihus. Marksanering Librobäck 7:2 och 7:3. Ramböll, 2017-02-16.
- Riskanalys av pålning inom förorenat område. Marksanering Librobäck 7:3. Ramböll, 2017-06-15
- Miljöteknisk markundersökning av deponi tidigare lertäkt, Bjerking 2015-02-11
- Framtagande av platsspecifika riktvärden - Marksanering inom Börjetull, Ramböll 2016-09-06
- Miljöteknisk markundersökning, Librobäck 13:1 och 13:2, Bjerking 2012-07-05
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Librobäck 14:1, Ebab 2011-05-20
- Miljöteknisk markundersökning, Librobäck 7:1, Golder A. juli 2011
- Miljöteknisk markundersökning, 11 fastigheter, Golder A. juni 2001

Granskningshandlingarna finns tillgängliga på kommuninformationen på Stationsgatan 12 och stadsbiblioteket. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

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, Galderma, Borätt/Seniorgården och JM med arkitekterna Tengbom, Sweco, ÅWL arkitekter, Metod arkitekter, Werket arkitekter, Ettelva arkitekter och Tyréns arkitekter. Gestaltningsprogrammet är framtaget av WSP.

Tekniska utredningar är utförda av Bjerking, Ramböll, Golder, Ebab, Åkerlöf Hallin akustikkonsult, Structor och Östra Sveriges Luftvårdsförbund.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse i kombination med utbyggnad av befintlig industri. En utbyggnad med flerbostadshus i 4–7 våningar kan ge ett tillskott på cirka 1 500 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.

MILJÖBALKEN

Miljöbalken 3 kap

Planen berör inga riksintressen enligt 3 kap Miljöbalken.

Miljöbalken 5 kap

Planen berör miljökvalitetsnormerna 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.

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. Förvaltningen tog fram en behovsbedömning inför samrådet, vars slutsats var att genomförandet av detaljplanen inte bedömdes medföra någon risk för betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen fick möjlighet att yttra sig över behovsbedömningen under samrådet.

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)
Länsstyrelsen framförde i sitt yttrande under samrådet att det behövs en MKB för att närmare studera miljöaspekterna: markföroreningar, yt- och grundvatten, risker kopplat till markföroreningar, risker kopplat till miljöfarlig verksamhet, buller, buller under sanerings- och byggperioden, luft och kulturmiljö. Mot bakgrund av detta anlitades Ramböll för att ta fram en MKB för planförslaget enligt miljöbalken 6 kap. Avgränsningen av MKB:n har samrådts med länsstyrelsen. MKB:n kommer att samrådas samtidigt som detaljplanen ställs ut för granskning. En sammanfattning av MKB:n finns inlagt i avsnittet *Planens konsekvenser* under respektive ämnesrubrik.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

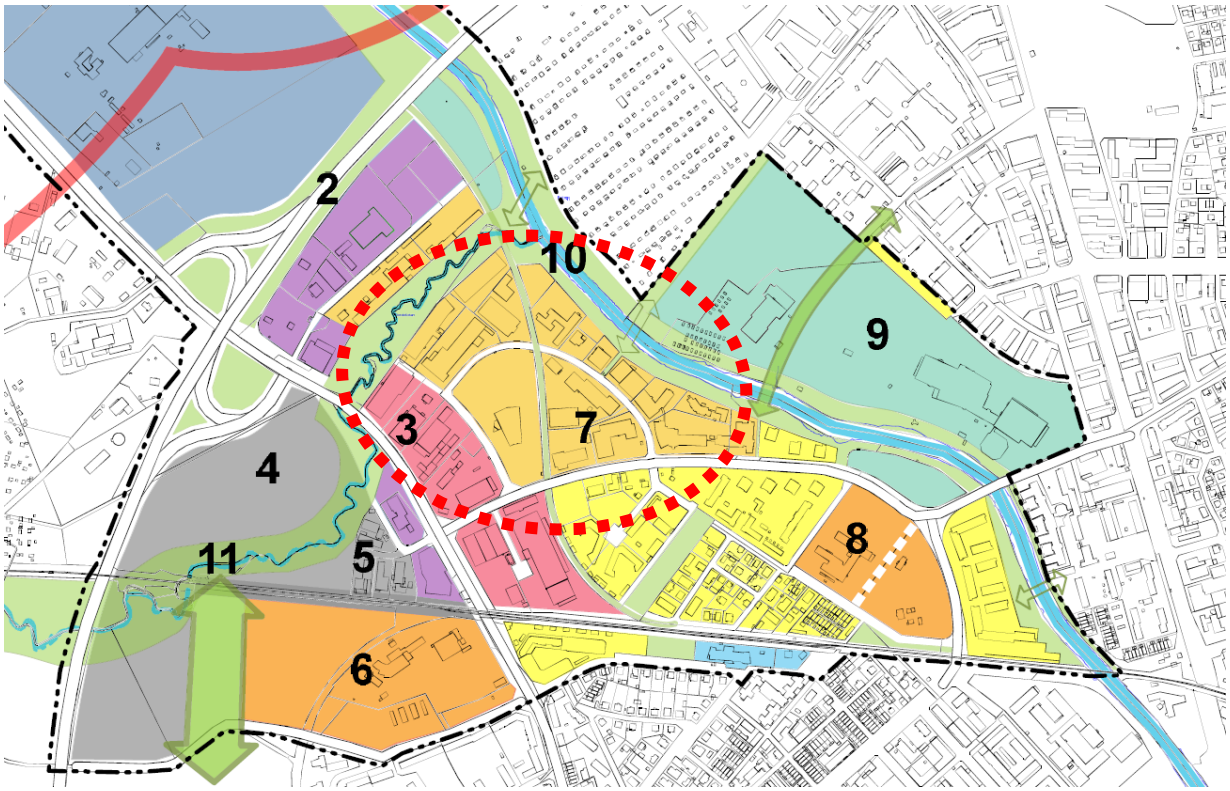
Översiktsplan 2016

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 och 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 strukturprogrammet 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 Librobäcks 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 Librobäcken och Fyrisån är allmän park. Gamla industrispåret är trafikområde.

Tillägg till stadsplan för del av Librobäcks industriområde, 13/342, laga kraft 2014. Tillägget omfattar Librobäck 13:1 och upphäver en tomtindelningsbestämmelse 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.

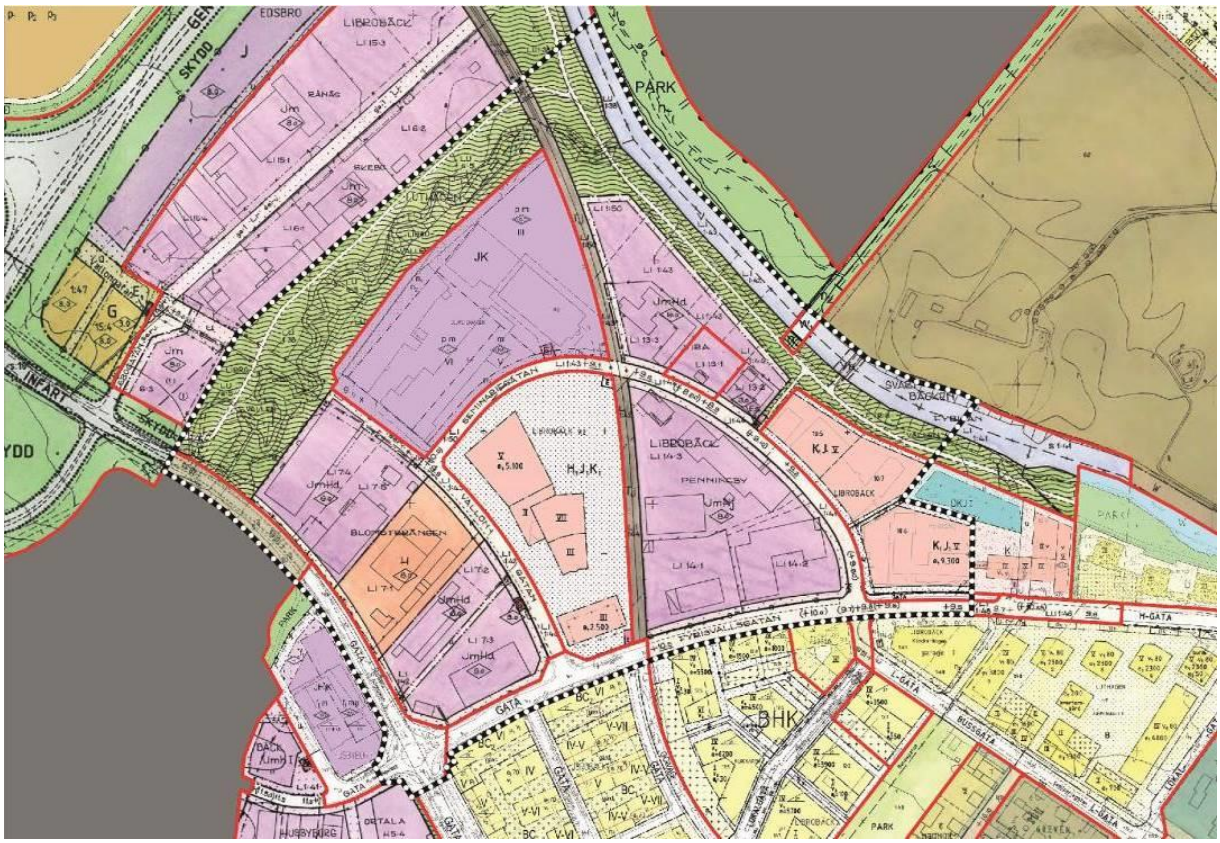
Detaljplan för del av kvarteret Herräng, 00/20064, laga kraft 2001. Markanvändningen är kontor och industri, och byggnader får vara upp till fem och sex våningar höga

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 Fyrisåns 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 Librobäck 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 togs fram av byggherrarna, stadsbyggnadsförvaltningen och andra kommunala förvaltningar och bolag under 2014. Visionen och målbilden har sedan utvecklats till överordnade gestaltningsmotiv och finns mer utförligt beskrivna *i Gestaltningsprogrammet för Börjetull.* Visionen och målbilden kan sammanfattas i sex utgångspunkter; mångfald, livet mellan husen, spännande parker och årum, vattenstadsdelen, tydliga kopplingar och identitetsskapande arkitektur.

Mångfald
Börjetull ska vara en variationsrik stadsdel, präglad av mångfald som attraherar olika grupper av människor.

Livet mellan husen-sociala mötesplatser
Börjetull ska vara en levande stadsdel såväl dagtid som kvällstid och bidrar till en tryggare boendemiljö.

Spännande parker och årum
Börjetull ska vara en grön stadsdel där närmiljön utgörs av ett medvetet och kvalitetsinriktat tillvaratagande av närheten till Fyrisån och Librobäcken.

Vattenstadsdelen
Börjetull ska vara en stadsdel med nära till vatten i olika former och dagvatten ska användas som en resurs.

Tydliga kopplingar
Börjetull ska vara en stadsdel med tydliga kopplingar till närliggande områden och centrum.

Identitetsskapande arkitektur
Börjetull ska vara en stadsdel med arkitektonisk variation.

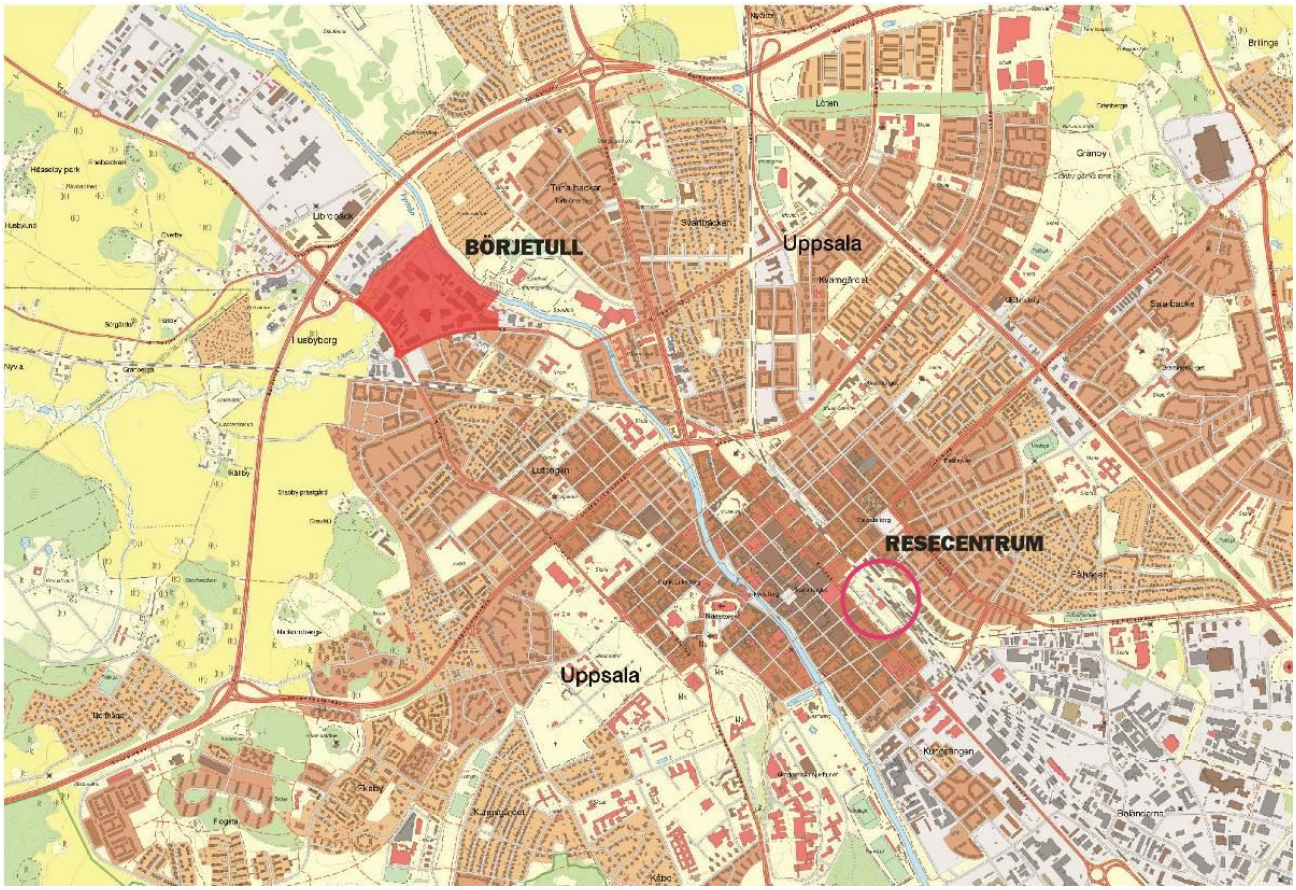
Foto från parkstråket längs Fyrisån

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge

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



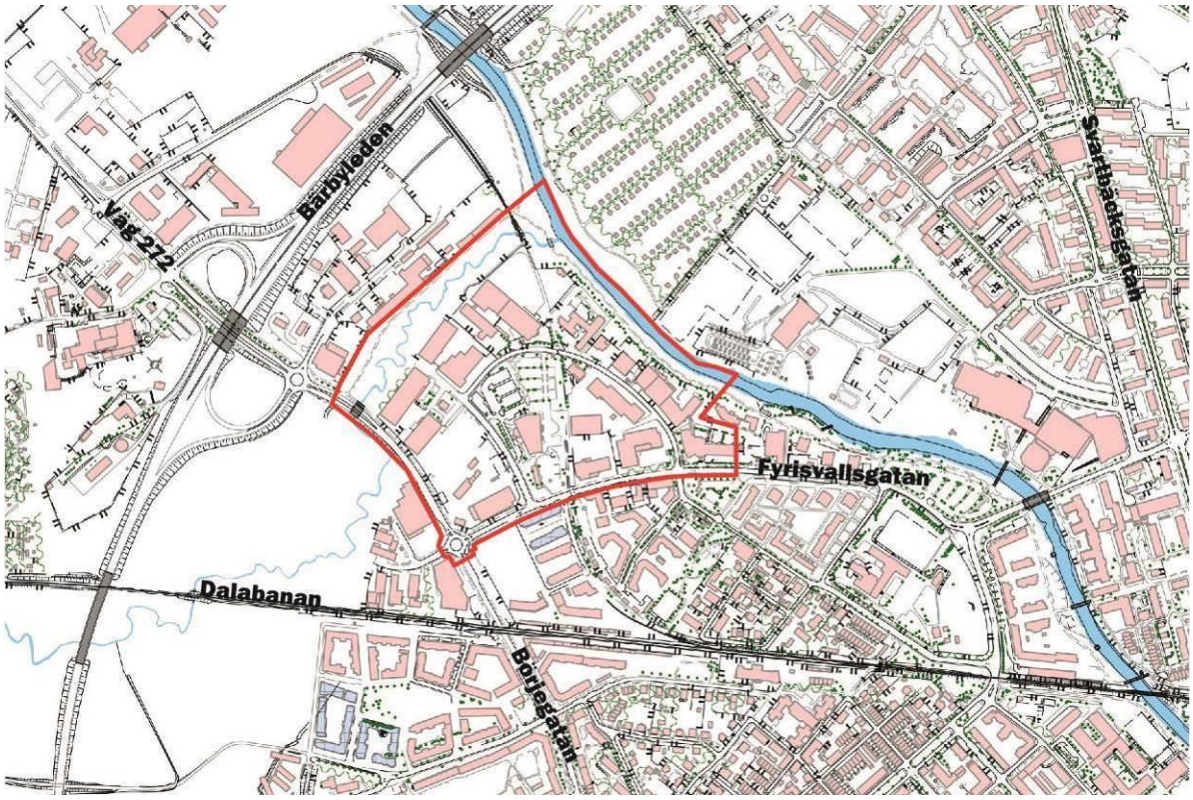
Orienteringskarta med planområdet, markerat i rött, och läge i staden. Resecentrum markerat med rosa cirkel.

Areal

Arean är 21 hektar eller 210 000 m^2.

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 uppförda under 2000-talet.

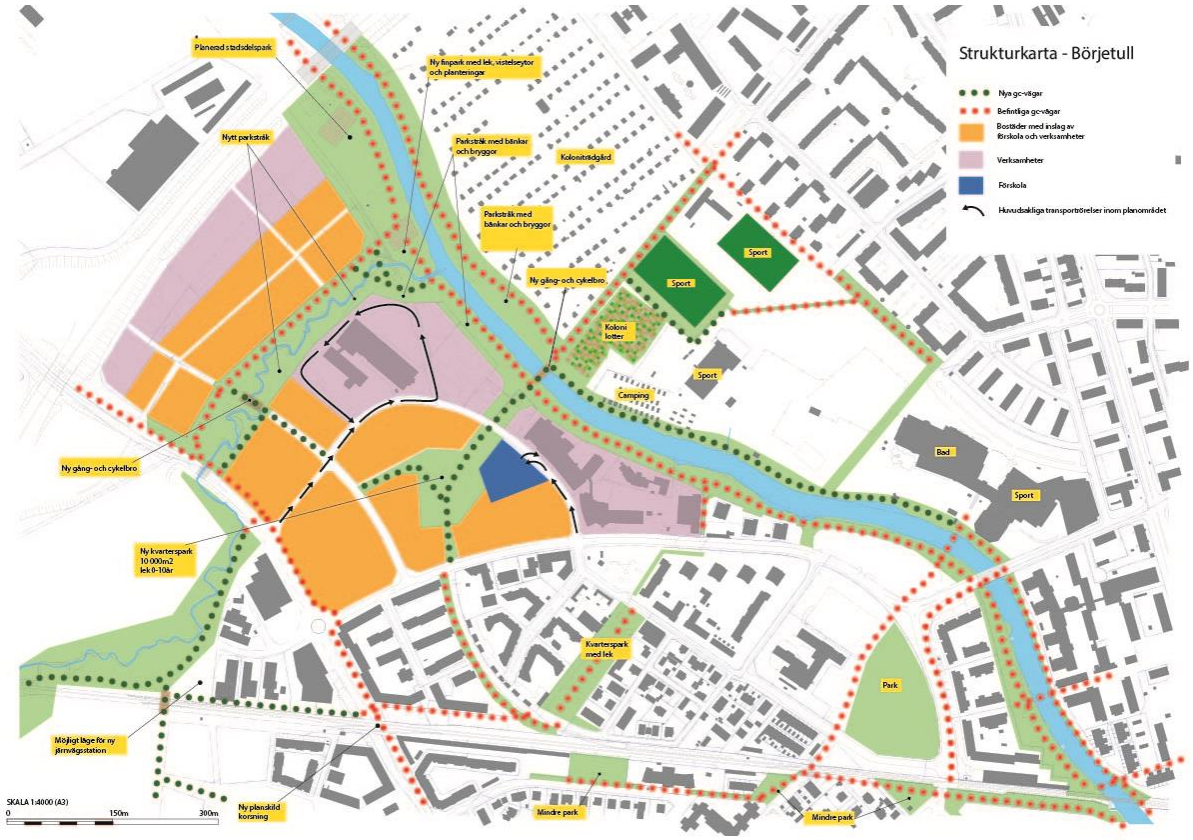
Foto från Fyrisvallsgatan, planområdet är till vänster i bilden.

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 få trädplanteringar och 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 planområdets struktur i ett större sammanhang.

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

Kulturmiljö

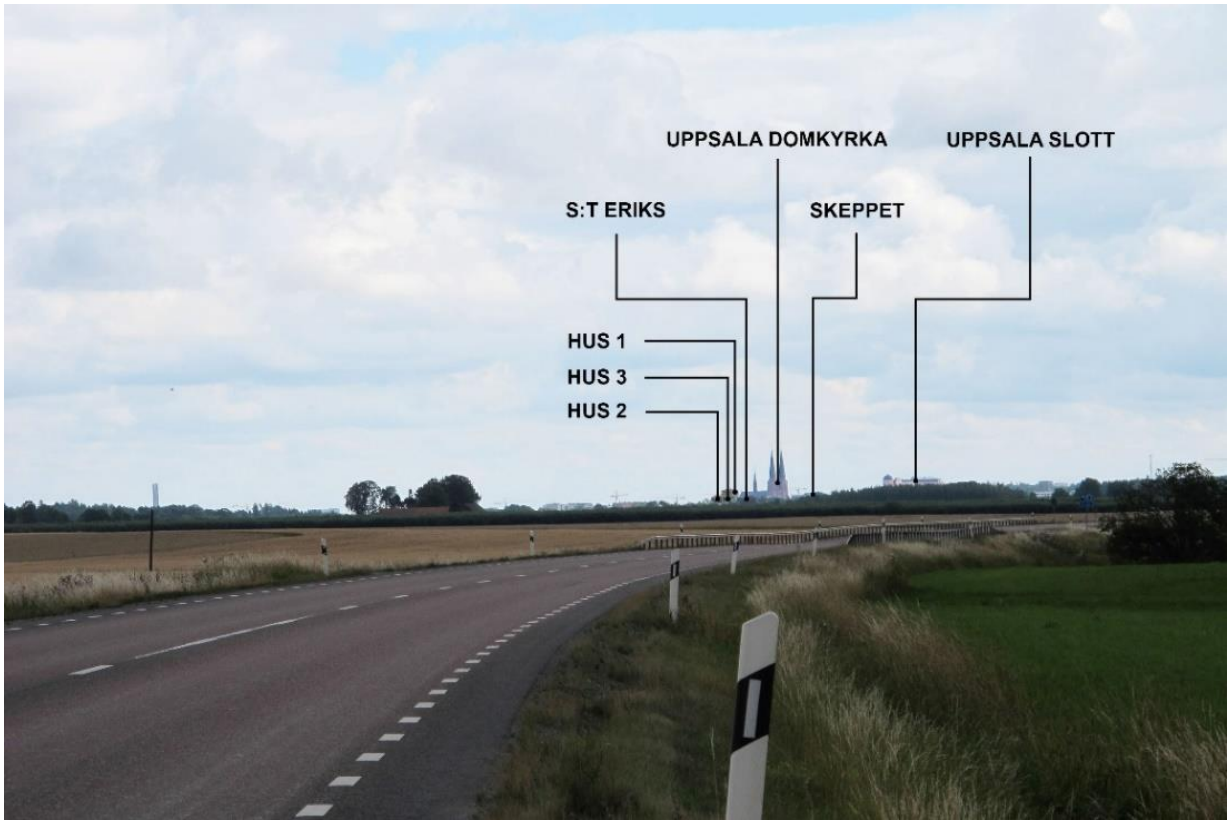
Planområdet ligger utanför riksintresseområdet för kulturmiljö och utanför kommunalt kulturmiljöområde. Det finns inte heller några byggnader i planområdet som bedöms ha ett kulturhistoriskt värde. Stadssilhuetten så som den kan ses från infarterna till staden är dock särskilt utpekad i riksintresset för kulturmiljö Uppsala stad. Högre byggnader i området kan komma att påverka siktlinjer från väg 272, Gysingevägen, in mot domkyrkan och slottet. En siktstudie har tagits fram av Metod arkitekter för att belysa denna fråga.

Siktstudie

Gysingevägen går i ett låglänt slättlandskap och kröker sig vilket gör att domkyrkan 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. Siktstudien med planerad bebyggelse visar att 11-våningshuset i korsningen Seminariegatan/ Fyrisvallsgatan avtecknar sig tydligt till vänster om domkyrkan. Även taken på övrig bebyggelse kan avläsas men det är 11-våningshuset som är mest markant. När man kommer närmare staden skyms domkyrkan och slottet av befintlig bebyggelse och vegetation. Väster om Bärbyleden vid korsningen med Börjevägen kan domkyrkotornen anas igen men då ligger planområdet tydligt avskilt åt sidan. För att minska den negativa påverkan på siluetten styr planen att den höga byggnaden ska ha en dov färgsättning och att eventuell fasadbelysning ska utformas medhänsyn till sikten in mot domkyrkan.

Siktstudie, Metod arkitekter. Cirkeln markerar den plats på väg 272 där planområdet syns tillsammans med domkyrkan och slottet, se foton på nästa sida.

Fotomontage, inzoomad bild från väg 272, 5 km från planområdet. Ny bebyggelse syns till vänster om domkyrkan. Metod arkitekter



Fotomontage från väg 272, 5 km från planområdet. Metod arkitekter

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 som möjliggörs är i huvudsak kring 5–7 våningar men är något lägre i vissa lägen. I ett strategiskt läge, korsningen Seminariegatan/Fyrisvallsgatan tillåter planen ett hus i 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 sju bostadsbyggare samt verksamhetsutövaren Galderma. Då två bostadsbyggare samarbetar har planarbetet utgått från sju separata byggprojekt, se karta nedan.

Illustration som visar planerad bebyggelse, Metod Arkitekter/Stadsbyggnadsförvaltningen

Gestaltningsprogram
Byggherrarna har tillsammans med kommunen tagit fram ett gestaltningsprogram för planområdet. Syftet är att förankra en gemensam målbild för arkitektur, gestaltning och kvalitetsnivå för byggnader, gårdsmiljöer samt allmän plats. Området kommer att byggas ut under lång tid och det är då viktigt att ha ett dokument som bär idén om områdets utformning vidare. Gestaltningsprogrammet tar avstamp i Uppsalas arkitekturpolicy och använder sig av dess begrepp som är; sammanhang, skala, grönt, befintliga värden, god livsmiljö, samverkan och tillgängligt. Programmet består av flera delar; överordnade gestaltningsmotiv, gemensamma gestaltningsprinciper samt en del där varje projekt beskrivs utifrån gestaltningsprinciperna. Dessutom finns en del som beskriver gestaltning av allmän plats; parker och gator.

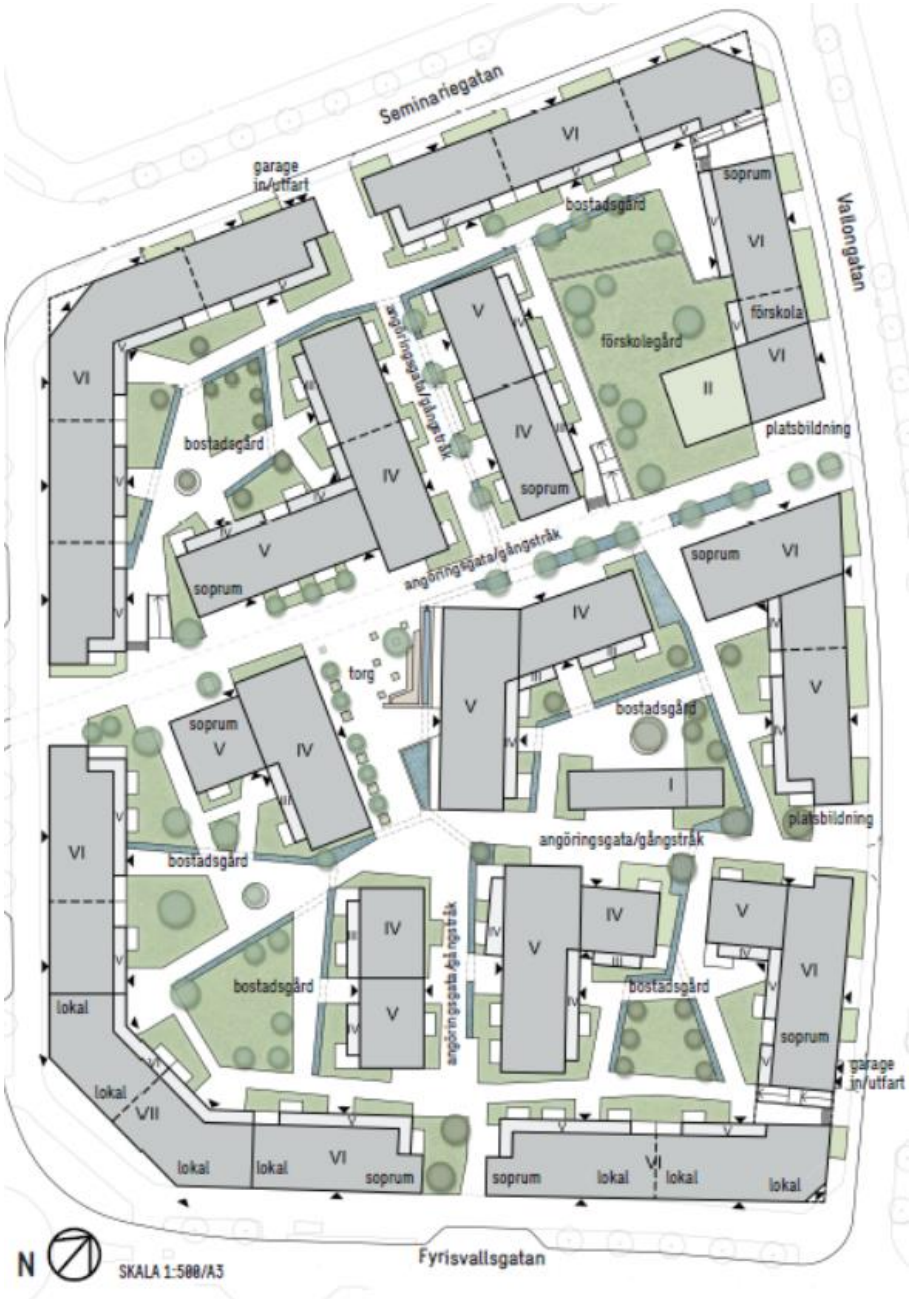
De överordnade gestaltningsmotiven kan sammanfattas i sex punkter; mångfald, livet mellan husen, spännande parker och årum, vattenstadsdelen, tydliga kopplingar och identitetsskapande arkitektur. Gestaltningsprinciperna behandlar framförallt struktur och byggnadstyper, kvartersmark och gårdar samt byggnadselement och färgsättning. Programmet föreskriver att bostadsgårdarna ska utformas så att de skapar en god livsmiljö för de boende. Det är därför viktigt att skapa förutsättningar för grönska på gårdar och terrassbjälklag. Förgårdsmarken ska utformas så att den innehåller välkomnande entréplatser och tillför grönska i gaturummet.

Val av fasadmaterial tar utgångspunkt i områdets historia som lertäkt och de industribyggnader som uppförts i området under 2000-talet. Robusta material som tegel och puts ska utgöra basen i fasaderna och kan varieras genom olika textur och med inslag av andra material vid entréer, portiker och balkonger. Variation kan skapas genom fönstersättning och placering av balkonger. Särskild omsorg ska läggas på utformning av socklar och fasader i bottenvåning. Val av markmaterial ska göras i samstämmighet med övriga materialval. Färgskalan innehåller såväl mörka jord- och tegeltoner som ljusare kulörer, gemensamt är att de är relativt varma kulörer. De ljusare kulörerna kan med fördel användas på fasader mot bostadsgårdar för att bättre reflektera ljus och därmed bidra till ljusare gårdar.

Arbetet med gestaltningsprogrammet har varit ett samarbete med byggherrarna och arkitekterna för respektive projekt. Detta har lett till att varje projekt har utvecklats och detaljerats utifrån de gemensamma gestaltningsprinciperna. De viktigaste principerna regleras även med planbestämmelser. Här följer en redovisning av respektive projekt.

Gestaltningsprogrammet är en bilaga till detaljplanen.

Delområde 1, Uppsalahem och Bonava
Området är ett stort kvarter som avgränsas av Börjegatan, Seminariegatan, Vallongatan och Fyrisvallsgatan. Det innehåller cirka 500 lägenheter och en förskola med två avdelningar samt lokaler för centrumändamål. Förskolan är placerad i hörnet Seminariegatan–Vallongatan. 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. Bebyggelsen är i 5–7 våningar mot de omgivande gatorna och i 4–5 våningar mot gårdarna.



Delområde 1, Uppsalahem/Bonava. Illustrationsplan, Sweco architects

Delområde 1, Uppsalahem/Bonava. Vy från torget inne i kvarteret, Sweco architects

Delområde 1, Uppsalahem/Bonava. Fasader mot Börjegatan, Sweco architects

Delområde 2, Skanska

Bebyggelsen är grupperad kring två gårdar med olika karaktärer. Den västra gården öppnar sig mot parken där de lägre punkthusen tillsammans med nivåskillnaden mot parken utgör gräns mot norr. Den östra gården omgärdas av en sluten bebyggelse med öppningar i form av portiker och slitsar mellan byggnaderna. Angöring sker främst via ett gemensamt kvartersstråk som löper mellan Fyrisvallsgatan och Seminariegatan. I mitten av stråket finns en mindre torgbildning varifrån man även kan nå parken. På gårdarna finns det plats för lekytor, öppna gräsytor för picknick och aktivitet och gemensamma respektive privata uteplatser. Mot kvartersstråket ges möjlighet för privata entréer och uteplatser vilket ger förutsättningar för ett befolkat och levande gaturum. Kvartersstråket och torget har karaktären av en vistelseyta snarare än ett gaturum.

Byggnaderna är i sex våningar mot Fyrisvallsgatan och Seminariegatan och i fem våningar mot parken och kvarterstorget. I hörnet Seminariegatan och Fyrisvallsgatan finns en högre byggnad i elva våningar som markerar entrén till området. Fasaderna är i tegel och puts i olika bruna och grå kulörer. Det höga huset kan ha ett lättare fasadmaterial som t.ex. plåt i en liknande kulör.

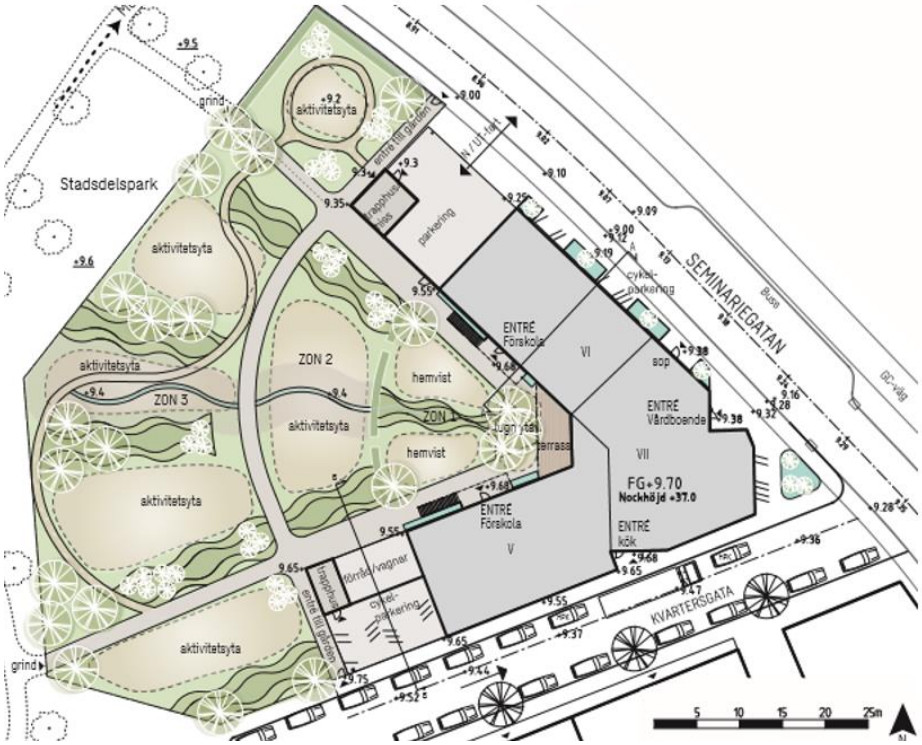
Delområde 2, Skanska bostäder. Översiktlig vy från parken. ÅWL arkitekter

Delområde 2, Skanska bostäder. Illustrationsplan ÅWL arkitekter

Delområde 2. Skanska bostäder, fasad mot Fyrisvallsgatan, ÅWL arkitekter

Delområde 3, Skanska vårdboende och förskola
Byggnaden är placerad längs med Seminariegatan och kvartersstråket vilket gör att det bildas en rymlig gård som vetter ut mot parken. Den innehåller två våningar förskola samt ett vårdboende i tre våningar. På det sjätte våningsplanet finns lokaler mot Seminariegatan samt en stor takterrass mot kvartersstråket. I hörnet Seminariegatan och kvartersstråket är en mindre del av byggnaden i sju våningar. Delar av bottenvåningen är öppen i markplan och rymmer där bil- och cykelparkering. Gården är uppdelad i tre zoner. Zon 1 är lugnare och innehåller lekmiljöer för de mindre barnen som har sin hemvist på bottenvåningen. Zon 2 har mer ytor för spring och lek för de lite äldre barnen. Zon 3 kan vara en upptäckarzon för förskoleverksamheten men kan även användas av de boende på vårdboendet. De olika aktivitetsytorna ramas in av gröna zoner med en blandning av träd och rumsbildande buskage. Gården är inte underbyggd vilket ger goda förutsättningar för träd. På gårdssidan fördröjs takvattnet i regnträdgårdar och i ett större svackdike. De öppna dagvattenrännorna och det vegetationsklädda svackdiket blir en del av lekmaterialet. Vårdboendet har även tillgång till terrasser på varje våningsplan samt takterrassen på översta våningen.

Byggnaden utformas med fasader av trä och puts. Förskolans två våningar har fasader av trä och utformas med en omsorg om detaljer för att bidra med variation och orienterbarhet i gaturummet.



Delområde 3, Skanska vårdboende och förskola. Illustrationsplan, Sweco arkitekter.

Delområde 3, Skanska vårdboende och förskola. Fasad mot Seminariegatan, Sweco Architects.

Delområde 3. Skanska vårdboende och förskola, vy från gården, Sweco Architects.

Delområde 4, HSB
HSB:s område ligger i mitten av planområdet och omfattar fyra gårdsbildningar. Den befintliga byggnaden ”Skeppet” inrymmer kontor och viss produktion. I den södra delen mot Fyrisvallsgatan planeras för en förskola med fyra avdelningar. Gårdarna har oregelbundna former och innehåller stora öppningar mellan byggnaderna. Gestaltningen bidrar till en varierad struktur och ger gårdarna möjlighet att öppna sig för varierande in- och utblickar. Närmast parken är några mindre punkthus placerade för att bryta ner skalan och skapa en mjuk övergång till parken. Bostadshusen har en gestaltning med sammanhängande lutande takplan i olika riktningar. Mot Seminariegatan och Vallongatan är byggnaderna fem till sju våningar och mot parken fyra till fem våningar. De nya byggnaderna kommer dock att vara lägre än Skeppet som är i sju våningar. Skeppet har dubbel våningshöjd i bottenvåningen och övriga våningshöjder är anpassade för kontorsverksamhet.

Bostadsgårdarna förses med planteringsytor och förhöjda växtbäddar för att ge träd och grönska goda grundförutsättningar. Gårdarnas grönska erbjuder en blandning av anordnade planteringar och gräsytor med inslag av friväxande planteringar som ett naturligt inslag. Bebyggelsen i det södra kvarteret är utformat för att ge en funktionell och rymlig förskolegård. Förskolan ryms i bottenvåningen som kragar ut mot gården. Ovanpå den utkragande förskolan kan en terrass anordnas för de boende.

Området ska präglas av en variation av material och kulörer med en extra bearbetning av sockelvåningar och entréer. Fasaderna består huvudsakligen av tegel men med partier av trä och puts samt inslag av glas.

Delområde 4, HSB, illustrationsplan, Metod arkitekter.

Delområde, HSB, vy från parken närmast Vallongatan, Metod arkitekter.

Delområde 4, HSB, olika typer av fasader, Metod arkitekter.

Delområde 5, Borätt

Borätts kvarter ligger i den nordvästra delen av planområdet och angränsar till Börjegatan, Librovallen, Seminariegatan och Vallongatan. Byggnaderna är placerade i en halvsluten struktur kring två gårdar. Taken utförs som sadeltak, med eller utan takkupor, och i siktlinjer accentueras gavelmotiven. Hushöjden varierar för att ta vara på goda förutsättningar för solljus och ljusinsläpp men också för att minimera buller. Byggnader mot huvudgator uppförs i fem till sju våningar och byggnader mot gården och Librovallen i fyra till fem våningar.

De två bostadsgårdarna utformas med olika karaktärer. Den västra gården blir en rofylld grön oas och den östra gården får en parkliknande karaktär med stora öppna ytor för lek och umgänge. Gårdarna öppnar upp sig mot Librovallen och utformas med regnträdgårdar och trädsorter som kan växa till stora träd. Mot Vallongatan och gårdsgatan utformas bostäder med en egen entré mot gatan. Karaktären av radhus bidrar till möten mellan grannar och en mindre skala som hanterar övergången mellan kvartersstad och rekreationsområde.

Mot huvudgatorna får kvarteren en gestaltning med tegel som fasadmaterial. Mot gårdarna och i förlängningen av Vallongatan får husen ett lättare och mer lekfullt uttryck med fasader av trä och skivmaterial.

Delområde 5, Borätt. Fasadutsnitt Börjegatan och Seminariegatan, Ettelva arkitekter

Delområde 5, Borätt. Illustrationsplan, Ettelva arkitekter.

Delområde 5, Borätt. Vy från Börjegatan, Ettelva arkitekter.

Delområde 6, JM
JM:s område ligger i nordvästra delen av planområdet och angränsar till Seminariegatan, Vallongatan, Librovallen samt befintlig industri. Mot Seminariegatan och industritomten i norr är bebyggelsen i 6–7 våningar och har ett varierat urbant uttryck. Mot gården är byggnaderna i 4–5 våningar. Placeringen av byggnaderna etablerar en stegvis men tydlig uppdelning mellan de offentliga ytorna och de halvprivata gårdarna. I norra delen mot Librobäcken finns plats för en förskola med två avdelningar. Förskolegården vänder sig mot parken och är tydligt avskild från bostadsgården.
Genom området löper ett L-format angöringsstråk, som behövs för hämtning av avfall och leveranser till förskolan. Gårdsgatan har en sammanbindande karaktär i sin placering i övergången mellan gårdsrummens nivåskillnader. Här finns det trappor och sittgradänger som öppnar både för rörelse samt erbjuder sittplatser för spontanmöten och vila. Mot Vallongatan med dess gång- och cykelstråk blir förgårdsmarken en trädgårdsyta av urban karaktär. Här får lägenheter på bottenvåningen egna entréer och därmed ytor som medger olika ändamål och en flexibilitet över tid. I hörnet Vallongatan-Seminariegatan finns plats för en butik eller annan publik verksamhet.

I mötet med Seminariegatan används robusta material som tegel i olika kulörer. Mot gården används lättare material såsom trä eller ljusa skivmaterial för en mjukare anpassning till gårdsrummet.

Delområde 6, JM, illustrationsplan, Tyréns arkitekter.

Delområde 6, JM. Fasader mot Vallongatan, Tyréns arkitekter.

Delområde 6 JM, vy från Seminariegatan, Tyréns arkitekter

Delområde 7, Galderma
Området består av Galdermas industribyggnader och detaljplanen ger möjlighet att utveckla den befintliga verksamheten. Det planerade nytillskottet motsvarar cirka 20 000 kvm BTA (bruttoarea). Byggnaderna föreslås i 2–3 våningar med en högsta nockhöjd på 14 meter från mark. 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 åstråket ger planen möjlighet att uppföra en 20 meter lång inglasad gångbro 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 skärmtak och mindre komplementbyggnader. Syftet med avgränsningen är att begränsa skuggning av parken.

Delområde 7, Galderma, vy från Seminariegatan som visar grönstråket och den inglasade gångbron. Werket arkitekter.

Delområde 7, Galderma. Illustrationsplan, Werket arkitekter.

Planbestämmelser för bostäder, förskola och centrum

Användning
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 säkra detta finns det en planbestämmelse som styr att det ska finnas centrumverksamhet på området längs Fyrisvallsgatan och den södra delen av Börjegatan samt i två gatuhörn på Seminariegatan (i område 5 och 6).

BC *Bostäder, Centrum.*

BSC *Bostäder, Skola, Centrum.*

SB_1 *Skola, Vårdboende.*

e_2 Byggnadens bottenvåning ska huvudsakligen användas till centrum

e_3 Byggnadens bottenvåning ska huvudsakligen användas till skola.

e_4 Byggnadens våning 1 och 2 ska huvudsakligen användas till skola.

Omfattning, utformning och mark
Planen reglerar bebyggelsens placering och höjd så att det bildas tydliga gaturum och avskilda bostadsgårdar. Där det är planlagt för skola är det särskilt viktigt med stora gårdar. Byggrätterna mot parkerna har delats upp för att öppna upp och ge utblickar. Vissa byggrätter är mer flexibla i sin placering och har då även försetts med en bestämmelse om största byggnadsarea. Höjden regleras med nockhöjd över nollplanet för att det ska vara tydligt hur höga hus det kan bli. 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 mindre platser vid entréerna för cykelparkering och dylikt samt planteringar där dagvattnet kan hanteras. På förgårdsmarken kan man även anlägga privata entréer och mindre uteplatser.

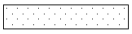
Avsikten är att bebyggelsen i huvudsak ska utformas enligt illustrationer i planbeskrivningen och gestaltningsprogrammet. För att säkerställa de viktigaste gestaltningsprinciperna finns planbestämmelser om utformning av bottenvåningar, balkonger, fasadmaterial och tak. Tyngdpunkten läggs på utformningen mot allmänna gator. Vissa byggnader är mer exponerade och kräver en särskilt omsorgsfull gestaltning. En bestämmelse om hög arkitektonisk kvalitet finns på det högre huset i korsningen Fyrisvallsgatan/Seminariegatan, byggnaden i korsningen Börjegatan/Fyrisvallsgatan samt den kombinerade förskolan och vårdboendet.

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 balkongernas utkragning och höjd för att fasaden ska ges en mer offentlig och rumsbildande form. Mot gårdarna tillåts större balkonger på en lägre höjd.

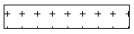
Gårdarna ska utformas med planteringar och inredas så att de inbjuder till vistelse och lek. Många av bostadsgårdarna får underbyggas med garage men närmast parken är det viktigt att marken inte underbyggs så att det blir en naturlig övergång mellan bostadsgård och park.

Högsta nockhöjd över angivet nollplan är angivet värde i meter.

$e_1$0 *Största exploatering är angivet värde i kvadratmeter byggnadsarea.*



Byggnad får inte uppföras.



Marken får bebyggas med skärmtak och mindre komplementbyggnader.

f_1 *Byggnad ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet.*

f_2 *Entréer ska vändas ut mot gatan och vara genomgående mellan gata och gård. Undantag kan göras vid större lokaler i bottenvåningen.*

f_3 *Balkonger ska vara väl integrerade i byggnadens gestaltning. Balkonger får sticka ut högst 0,8 m från fasad mot allmän gata från en minsta fri höjd på 3,2 meter.*

f_4 *Byggnad ska vara öppen i markplanet till minst 4,5 meters höjd.*

f_5 *Byggnad ska utformas med särskild omsorg och detaljering i bottenvåningar och vid entréer. Dörrslagning får inte gå ut över allmän plats.*

f_6 *Taken ska utformas som sadeltak. Byggnadsdelar och installationer på tak ska vara väl integrerade i takets gestaltning.*

f_7 *Taken ska utformas med en variation av lutande plan. Byggnadsdelar och installationer på tak ska vara väl integrerade i takets gestaltning.*

f_8 *Bottenvåningen ska ha en invändig höjd på minst 3,6 meter. Lokaler i bottenvåning ska ansluta med färdigt golv utan nivåskillnad mot allmän plats.*

f_9 *Fasader mot allmän gata ska utformas i tegel eller puts. Inslag av andra material får förekomma.*

f_{10} *Fasaden ska utformas med en dov färgsättning. Fasadbelysning ska utformas med hänsyn till sikten in mot domkyrkan från väg 272.*

f_{12} *Fasader mot gård och kvartersgata ska utformas så att balkonger får sticka ut högst 2,2 meter från fasad över en minsta fri höjd på 2,4 meter.*

b_1 *Garage får anläggas helt nedgrävt under mark eller tillåtas sticka upp till en höjd på högst 1 meter över den intilliggande gatans högsta nivå.*

b_3 *Garage får anläggas helt nedgrävt under mark*

n_1 *Marken är avsedd för plantering, samt plats för utevistelse och lek.*

n_2 *Marken är avsedd för plantering och entréplatser.*

n_3 *Minst 50 % av markytan eller terrassbjälklaget ska vara grönytor.*

Planbestämmelser för industri- och kontorsbebyggelsen

Den befintliga industriverksamheten regleras med en användning som tillåter industri och kontor. Det omfattar även laboratorier och lager. Den inglasade gångbron över parkstråket planläggs för olika användningar i olika plan vilket gör det möjligt för en 3D-fastighetsbildning. Den huvudsakliga användningen är park och den sekundära användningen industri/kontor. Byggrätten är flexibel vilket gör att gångbron kan placeras fritt inom angivet område. Den ska placeras minst 6 meter över mark för att skapa en rymlig passage samt göra det möjligt att gräva för ledningar som ligger under mark. Industriområdet ges en flexibel byggrätt vilket ger möjlighet till förändringar. Byggrätten avgränsas dock mot gator, park och bostäder. Kontorshuset Skeppet innehåller främst kontor men ges möjlighet att även användas för centrum, t.ex. restaurang, butik eller café. För kontorshuset Skeppet ges endast en byggrätt som motsvarar befintlig byggnad.

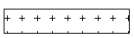
JK *Industri och kontor.*

KC *Kontor och centrum.*

PARK (JC) *Park som får byggas över med industri och kontor*

Högsta nockhöjd över angivet nollplan är angivet värde i meter.

Byggnad får inte uppföras



Marken får endast bebyggas med mindre komplementbyggnader och skärmtak

f_{11} *Byggnaden får sticka ut över park i form av en inglasad gångbro, högst 4 meter bred och 3,5 meter hög, från en minsta fri höjd på 6 meter.*

p_1 *Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns*

Tillgänglighet för funktionshindrade

Planområdet är relativt plant vilket gör det lättillgängligt från omgivande gator. Utmed Seminariegatan är den största skillnaden cirka 2 meter på en sträcka av 400 meter. Entréer ska vändas ut mot allmänna gator och vara genomgående så att det är enkelt att nå bostadsgården. Bostadsgårdar och passager mellan gata och bostadsgård ska utformas så att de är tillgängliga.

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.

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar
I anslutning till området på Börjegatan finns en stor livsmedelsaffär, Nelins, och det är nära till service vid Mimmi Ekholms plats.

I närområdet finns de kommunala grundskolorna Sverkerskolan (F-åk3 och snart även åk 4-9), Tiundaskolan (åk 4-9 och snart även F-åk 3) och Eriksskolan (F-åk 3). Dessutom finns Uppsala Musikklasser i Seminariet. Med den planerade gång- och cykelbron över Fyrisån kommer de boende även att ha nära till Tunabergsskolan (åk 6-9) och övrig service i Svartbäcken och Tunabackar.

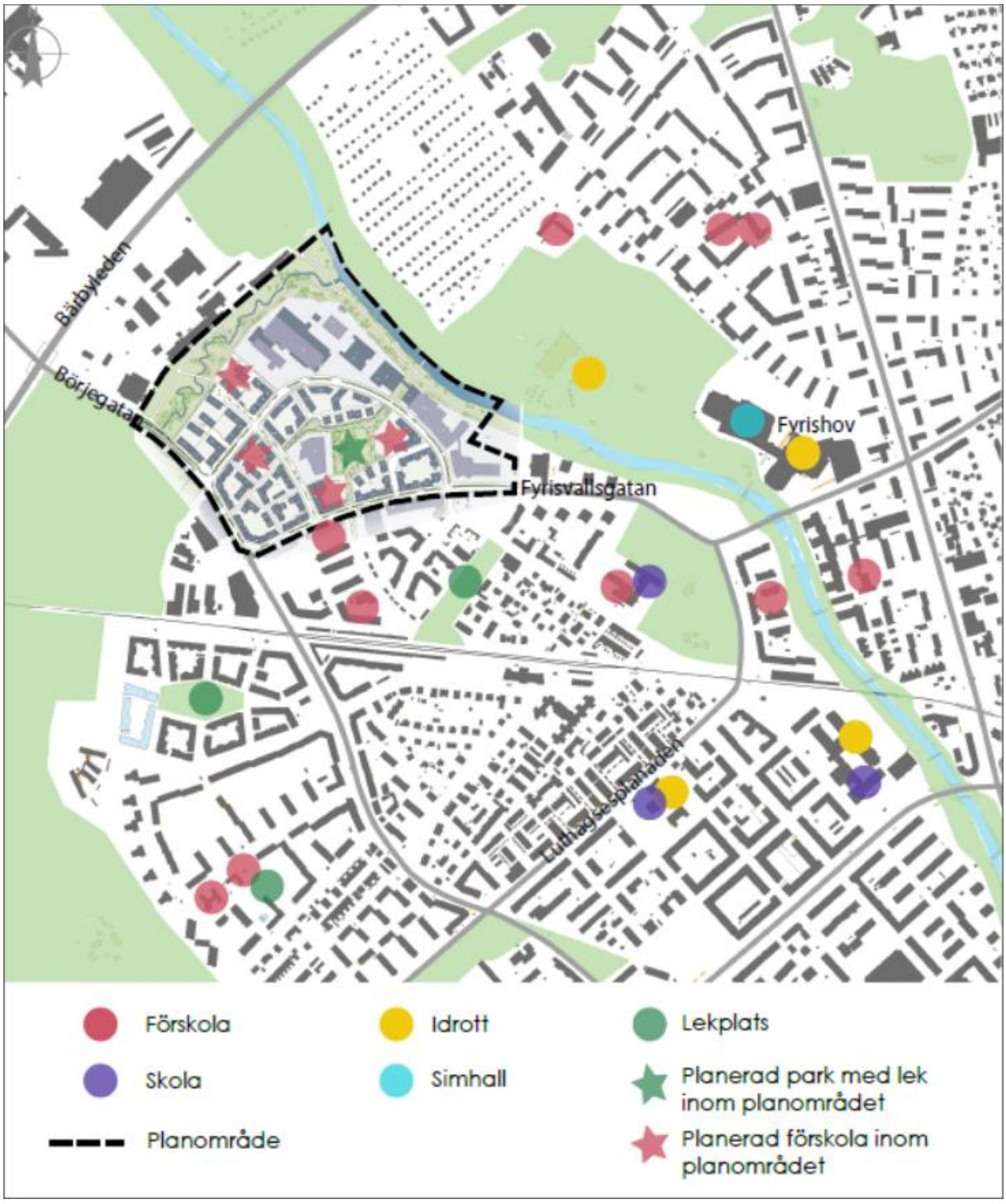
Fyrishov med badhus och idrotts-/rekreationsanläggningar ligger drygt 500 meter från Börjetull.

Förändringar
Längs med Fyrisvallsgatan och en del av Börjegatan ställs krav på verksamhetslokaler i bottenvåningen vilket ger möjlighet för fler butiker att etablera sig.

Inom planområdet planeras för fyra nya förskolor med sammanlagt 16 avdelningar, se beskrivningar för varje delområde. Detta ska motsvara behovet för de cirka 1 500 lägenheter som tillkommer i området. Planen reglerar så att vissa bottenvåningar endast kan användas till skola och förskola, för att säkerställa att tillräckligt många förskoleplatser tillskapas inom området. Bebyggelsen är reglerad så att det finns möjlighet till rymliga förskolegårdar.

De nya bostäderna beräknas att skapa ett behov av cirka 600 grundskoleplatser. Utbyggnaden kommer dock att pågå under cirka 10 år och till viss del kan behovet tillgodoses inom befintliga skolor. För att möta det kommande behovet utreds nu möjligheterna att etablera en ny grundskola i närområdet.

För att belysa möjligheterna till förskola, skola och fritid för barn och unga har en särskild karta tagits fram som visar lekplatser, sporthallar, idrottsplatser, skolor och förskolor i närområdet. I skolorna finns lokaler som även används på fritiden för olika aktiviteter. Två större lekplatser finns inom 400 meter från planområdet, i Klockarparken och i Cementgjuteriet.



Karta som visar befintliga skolor, förskolor, lekplatser, cykelbanor och andra platser för fritid och rekreation

Park och naturmiljö

Förutsättningar

Å-stråket
Parkstråket utmed Fyrisån består idag av en gång- och cykelväg som är kantad av vegetation. 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. Vegetationen är relativt tät och möjligheterna till direktkontakt med Fyrisån är begränsad.

Librovallen
Parkstråket kring Librobäcken sträcker sig mellan Börjegatan i väster till Fyrisån i öster. En gång- och cykelväg 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. En stor del av växtligheten bedöms vara självsådd.

Naturmiljö
Å-stråket och Librovallen är viktiga livsmiljöer och spridningsstråk för djur och växter. Områdena utmed vattendragen har goda förutsättningar för att fungera som häckningsplats för olika fågelarter. Längs med Fyrisån och Librobäcken finns 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.

En rad med rönnar står framför ”Skeppet”, vilken kan omfattas av biotopskydd för alléer. Om dessa planeras att tas bort ska samråd ske med Länsstyrelsen för att klargöra om träden omfattas av biotopskydd och dispens måste då sökas innan eventuella åtgärder. Träden står på kvartersmark och ansvaret ligger därmed på fastighetsägaren.

1. Kvartersparken, 2. Å-stråket och 3. Librovallen. Metod Arkitekter/Stadsbyggnadsförvaltningen.

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 föreslås att rustas för att förbättra tillgängligheten och öka vattenkontakten för boende och verksamma i området. Den nya kvartersparken blir cirka 10 000 kvadratmeter stor och i å-stråket och Librovallen tillkommer cirka 1 900 kvadratmeter park då delar av kvartersmark övergår som allmän plats.

PARK$_1$ *Anlagd park.*

Den centrala kvartersparken samt delar av å-stråket och Librovallen planläggs som park. Nedan följer mer detaljerade beskrivningar av parkområdena.

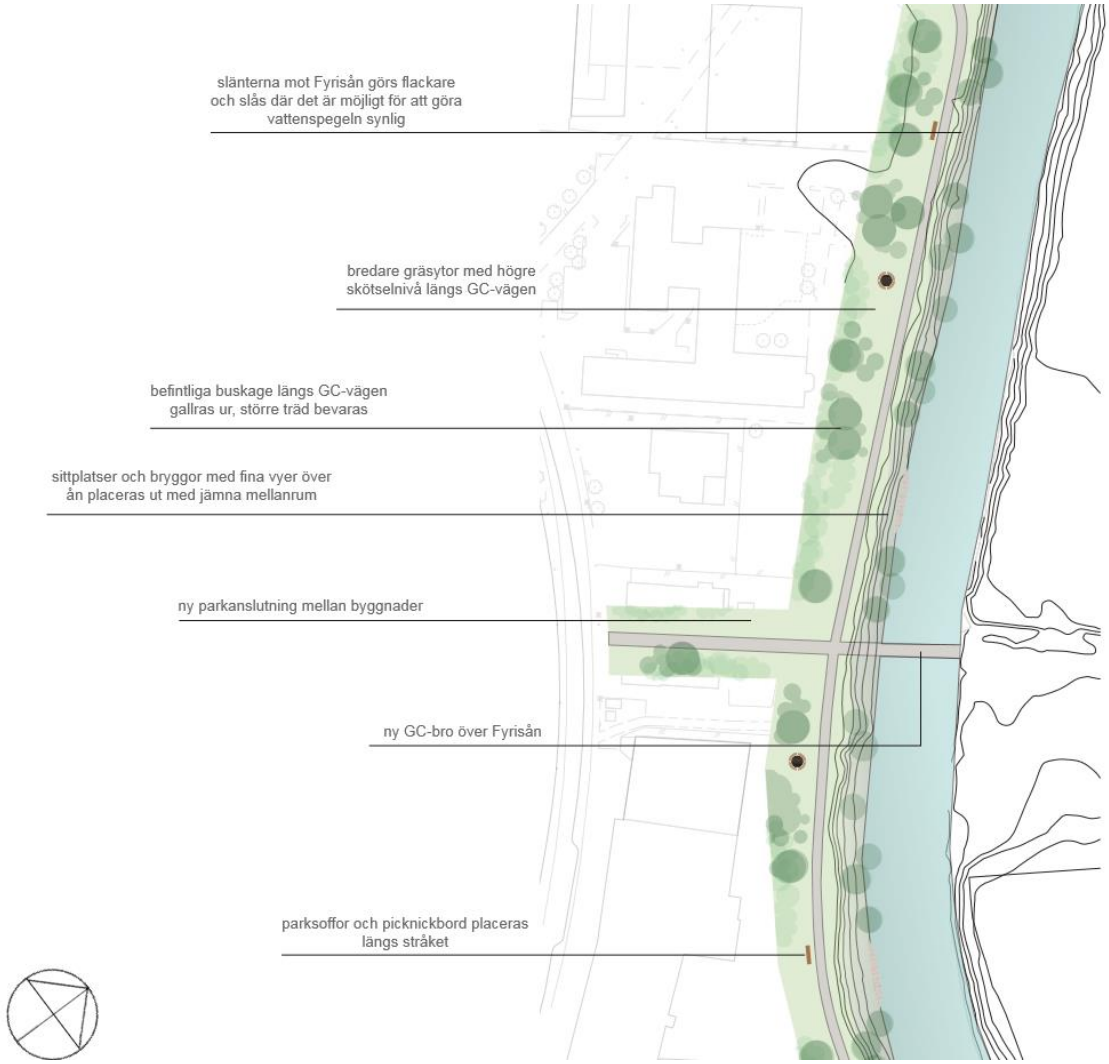
Illustration över den nya kvartersparken och dess tre entréer. Tema arkitekter.

Parkområde 1, kvartersparken

Kvartersparken ska bidra till att skapa ett attraktivt område och dess innehåll och funktioner ska fungera som komplement till de närliggande bostadsgårdarna samt förskolornas och äldreboendets gård. I parken ska det finnas plats för alla åldrar att vistas, gammal som ung. Parken ska innehålla olika typer av platser, både öppna och mer slutna, för såväl aktivitet som lugn och ro. Här ska det finnas rum för att mötas och umgås, men också möjlighet att sitta i avskildhet.

Parkens tema ska anknyta till stadsbyggnadsvisionen där Börjetull ska få karaktären av vattenstadsdel. Detta dels genom synlig dagvattenhantering och dels med associativa inslag som anknyter till vattenmiljöer. Som en del i detta ska parken innehålla ett svackdike som kan svämmas över vid stora nederbördsmängder och diket fungerar då som en sekundär avrinningsväg, men är annars torrlagt. Diket fyller därmed både en praktisk och en estetisk funktion.

För att tillgängliggöra parken för hela området ska tre entréer finnas in till parken; från Fyrisvallsgatan, från Seminariegatan och via Vallongatan. Ett huvudstråk för gång och cykel löper genom parkens östra ytterkant, som kopplar till befintliga gång- och cykelvägar.



Förslag på å-stråkets utformning, Stadsbyggnadsförvaltningen.

Parkområde 2, Å-stråket

I parken längs å-stråket, föreslås mindre åtgärder för att öka dess vistelsekvalitéer. Skötselnivån längs gång- och cykelstråket ska höjas och föreslås kompletteras med nya sitt- och vistelseytor med fina vyer över ån. Större träd bevaras medan vissa befintliga buskage gallras ur. Ett nytt grönstråk anläggs mellan Galdermas byggnader för att koppla ihop å-stråket med områdets kvarterspark. I detta läge planläggs även en ny gång- och cykelbro för att koppla samman Tunabackar med kvartersparken och den kommande stadsnoden Börjetull, se avsnittet *Vattenområden*.

Förslag på Librovallens utformning, mötet med å-stråket till höger i bilden. Stadsbyggnadsförvaltningen.

Parkområde 3, Librovallen

Librobäcken ska behålla sin karaktär av meandrande vattendrag där slänter och skuggande träd bibehålls i stor mån. Särskilt äldre sälgar bör bevaras. En ny gångväg på södra sidan av Librobäcken planeras, vilket ökar tillgängligheten till bäcken. Parkstråket ska på utvalda ställen förses med sittmöjligheter och vistelseytor som möjliggör en ökad kontakt med vattnet. Där det är möjligt görs slänterna mot Librobäcken flackare och gräsplanteras för att göra bäcken mer synlig och lättåtkomlig. I förlängningen av Vallongatan planläggs en gång- och cykelbro för att stärka kopplingen med området norr om Librobäcken. Mot industriområdet ska planteringar anläggas för att skärma av. I delen där Librobäcken möter Fyrisån utökas parken då en del av Galdermas fastighet samt industrispåret övergår till park. I denna del, där två gång- och cykelstråk möts, föreslås en ”finpark” med lek- och vistelseytor samt planteringar. I och med upprustningen av parken kommer Librovallen att få en ökad skötselintensitet.

Naturmiljö, naturvärden

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 förändringen. Det kan komma att krävas strandskyddsdispens för markarbeten och anläggningar i strandnära parkytor, inklusive påverkan på vattendragens hydromorfologi. Eventuella åtgärder inom vattenområdet kan även behöva prövas enligt miljöbalkens bestämmelser för vattenverksamhet.

Enligt miljökonsekvensbeskrivningen bör tillkommande parkmiljöer planteras med inhemska och icke-invasiva arter för att förstärka de ekologiska samband som finns med närliggande områden. Vid röjning och parkarbeten utmed de vattennära parkstråken ska naturvärden beaktas och siktröjningar endast ske på kortare sträckor så att strandmiljöer inte påverkas negativt av låg beskuggning och för litet lövnedfall som tillförs ån. Miljökonsekvensbeskrivningen innehåller ytterligare information om hur man kan ta till vara och förstärka naturvärdena i planområdet.

Vattenområden

De vattenområden som berörs av detaljplanen är Fyrisån och Librobäcken som båda är viktiga ur rekreations- och miljösynpunkt och ska bevaras. Librobäcken är planlagd som park i gällande detaljplan och planläggs även fortsättningsvis som park. Fyrisån planläggs som vattenområde.

W *Öppet vatten*

W_1 *Öppet vatten som får överbyggas med bro*.

För att förbättra tillgänglighet och rörelse för fotgängare och cyklister ges möjlighet för två nya gång- och cykelbroar, en över Fyrisån och en över Librobäcken. För mer information se avsnitt *Trafik och tillgänglighet.*

Åtgärder inom vattenområde kan behöva prövas enligt miljöbalkens bestämmelser för vattenverksamhet. Gång- och cykelbroarna bör projekteras så att vattnets strömning inte hindras t.ex. genom att undvika att uppföra brostöd i vattenområdet eller i strandzonen. För ytterligare information, se miljökonsekvensbeskrivningen.

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 tidigare gällande detaljplaner men kommer att återinträda när de tidigare detaljplanerna upphävs. Detta innebär att strandskyddet behöver upphävas på nytt i denna detaljplan. 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.

Karta som visar strandskyddsområde för Fyrisån och Librobäcken.
Metod Arkitekter/Stadsbyggnadsförvaltningen.

Strandskyddet längs med Fyrisån och Librobäcken upphävs inom all kvartersmark med en administrativ bestämmelse. Inom allmän plats upphävs strandskyddet på alla gator som är berörda. Strandskyddet ligger kvar inom park men upphävs för den planerade gång- och cykelbron över Librobäcken. Detta innebär att det krävs strandskyddsdispens för t.ex. anläggning av nya gångvägar och lekplatser. Inom vattenområdet upphävs strandskyddet för den planerade gång- och cykelbron över Fyrisån. I övrigt ligger strandskyddet kvar på vattenområdet.

a_2 *Strandskyddet är upphävt. Kvartersmark.*

a_3 *Strandskyddet är upphävt. Allmän plats.*

a_4 *Strandskyddet är upphävt. Vattenområde*

Särskilda skäl för upphävande av strandskydd, kvartersmark och gata
Särskilt skäl (enligt Miljöbalken 7 kap 18 c §) för att upphäva strandskyddet är att området redan har 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. Området närmast Fyrisån och Librobäcken planläggs som park med gångstråk vilket gör det möjligt för allmänheten att röra sig utmed stranden.

Särskilda skäl för upphävande av strandskydd, vattenområde
Särskilt skäl (enligt Miljöbalken 7 kap 18 c §) för att upphäva strandskyddet är att området behövs för en anläggning för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området. Gång- och cykelbron är även ett angeläget allmänt intresse. Anläggningen är en gång- och cykelbro som kommer att förbättra allmänhetens tillgänglighet till stränderna vid Fyrisån och Librobäcken. Dessutom förbättras möjligheten att röra sig mellan stadsdelar med gång och cykel.

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.

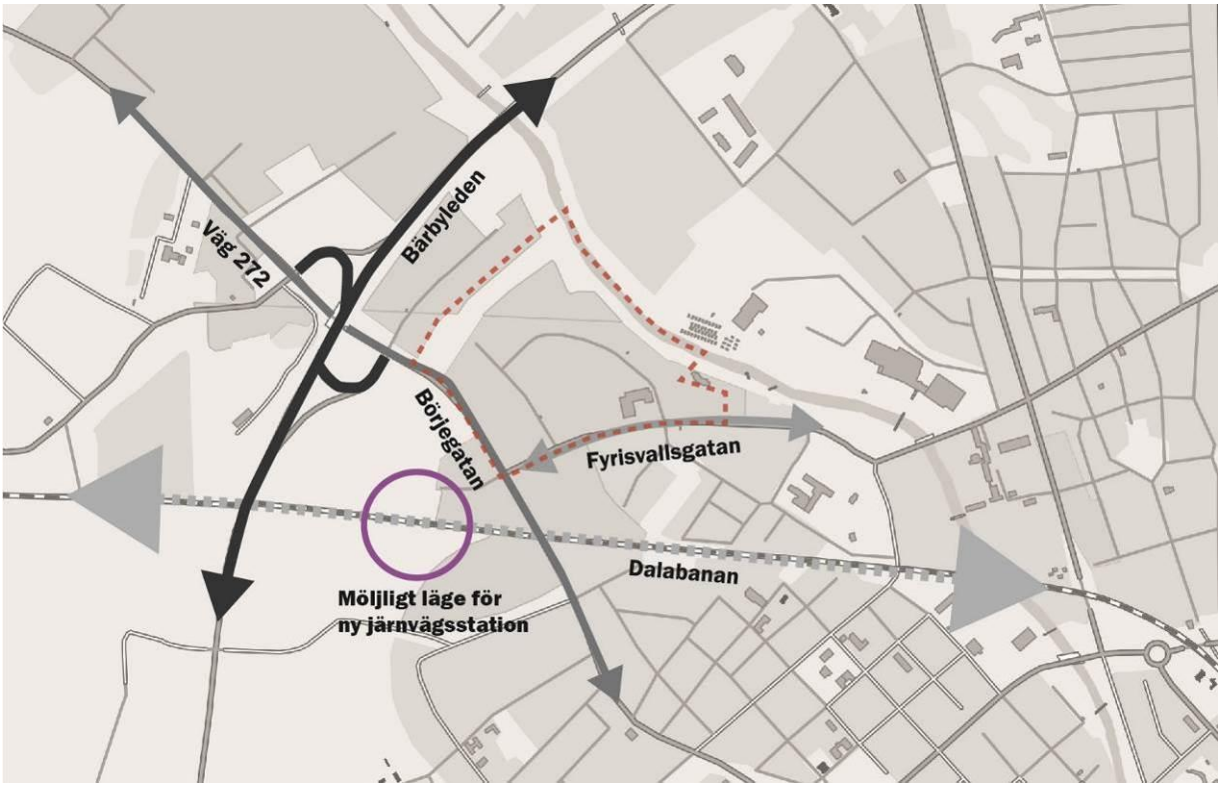
Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Planområdet 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 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. Börjegatans sträckning mot centrum kommer på sikt att förläggas i tunnel under järnvägen (planskild korsning) för att underlätta för trafiken. 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 storskaliga karaktär.

Trafikflöden

Trafikmängderna på Börjegatan ligger idag på cirka 12 400 fordon/dygn (veckomedeldygn), enligt mätning från 2016. År 2030 beräknas trafiken vara runt 10 700 fordon/ dygn. Trafikmängderna på Fyrisvallsgatan ligger idag på cirka 6 100 fordon/dygn, enligt mätning från 2016. År 2030 beräknas trafiken vara runt 7000 fordon/ dygn på sträckan Börjegatan-Vallongatan och 4800 fordon på sträckan Vallongatan-Seminariegatan.



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. Närmaste 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 fastställd i detalj.

Kollektivtrafik, buss
Planområdet är välförsörjt med buss med två stomlinjer som trafikerar hållplatserna vid Fyrisvallsgatan. Den ena linjen går mellan Resecentrum och industriområdet Librobäck norr om Bärbyleden. Den andra linjen är en ringlinje som bland annat passerar Akademiska sjukhuset, Boländerna och Gränbystaden.

Gods och leveranser
Leveranserna kommer till största delen 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 1100 fordon/dygn. Motsvarande flöde är 550 fordon/dygn för Fyrisvallsgatan.

Gång- och cykelväg
Längs med Fyrisvallsgatan och Börjegatan löper dubbelriktade gång- och cykelbanor. Dessutom finns gång- och cykelvägar utmed Fyrisån och Librobäcken. I planområdets centrala delar finns idag gångvägar utmed gatorna, men anvisade cykelvägar saknas. Börjegatan är enligt ÖP 2016 utpekat som ett av stadens huvudcykelstråk och Fyrisvallsgatan är en länk i huvudcykelnätet.

Förändringar

Gatorna i området ska anpassas till den förändring som sker med ett stort antal boende och förskolebarn i området. Fler människor kommer att röra sig till fots och per cykel i området. Samtidigt ska framkomligheten för transporter till de befintliga verksamheterna fungera väl. Detta medför nya gatusträckningar och breddade gator med plats för grönska och separata cykelbanor. Utformningen av gatorna är även beskrivna i *Gestaltningsprogram Börjetull, WSP 2018.*

Både Börjegatan och Fyrisvallsgatan är kollektivtrafikgator och ska framförallt prioritera kollektivtrafikens framkomlighet. Gatorna är även en del av huvudgatunätet 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 mindre vändplan närmast parken. Samtliga gator föreslås få en grön trädrad som skiljer av gång- och cykelbanor från körbanor.

Detaljplanen reglerar gatornas utbredning, höjdläge och var utfarter får placeras. Gatorna är höjdsatta så att lämplig avrinning kan ske vid höga flöden.

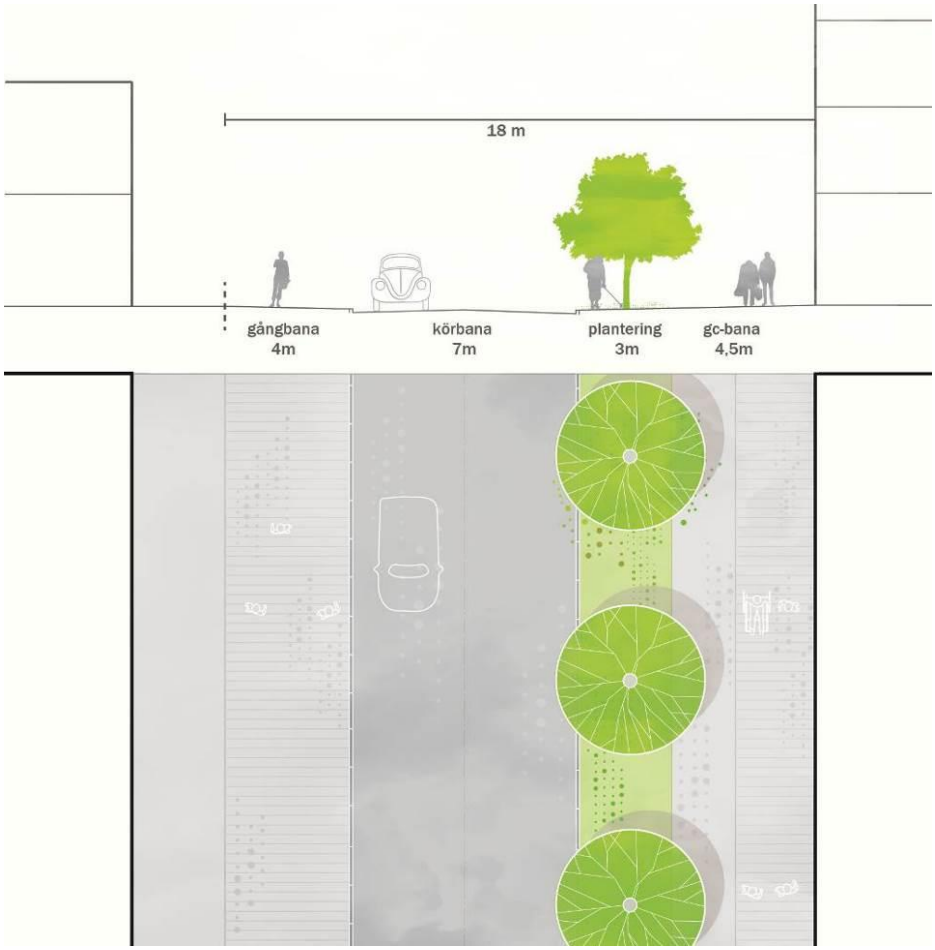
GATA	*Gata*
+ (00)	*Markens höjd över nollplanet ska vara angiven höjd i meter*
	Körbar förbindelse får inte anordnas.

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

Nedan följer en mer detaljerad beskrivning samt typsektioner för Börjegatan, Fyrisvallsgatan, Seminariegatan, Vallongatan samt gator på kvartersmark. De sektioner som föreslås är ungefärliga och kan komma att ändras i ett senare projekteringsskede. Detta gäller även utformning och placering av angöringsfickor på situationsplanen.

Börjegatan
Gatan ska utvecklas till ett stadsstråk 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. På den södra delen behåller Börjegatan sin nuvarande totalbredd, men körbanan smalnas av för att ge plats åt en grönremsa som skiljer körbanan från gång- och cykelvägen. I grönremsan kan angöringsfickor anordnas vid behov, t.ex. till en lastzon för avfallsfordon till kvarteret i nordväst. Angöringsfickor utmed Börjegatan ska placeras och utformas med hänsyn till att gatan är starkt trafikerad och att det finns en dubbelriktad cykelbana. Det är viktigt att fickan placeras tillräckligt långt från korsningen och att den är tillräckligt lång för att undvika backningsrörelser. Vid projekteringen kan ytterligare åtgärder utredas för att minimera konflikter.

I den norra delen av planområdet ansluter den planerade trädraden till den befintliga trädraden som löper norr om Librovallen. 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 mellan Börjegatan och Vallongatan. Infart ska där endast tillåtas som högersväng från Börjegatan.

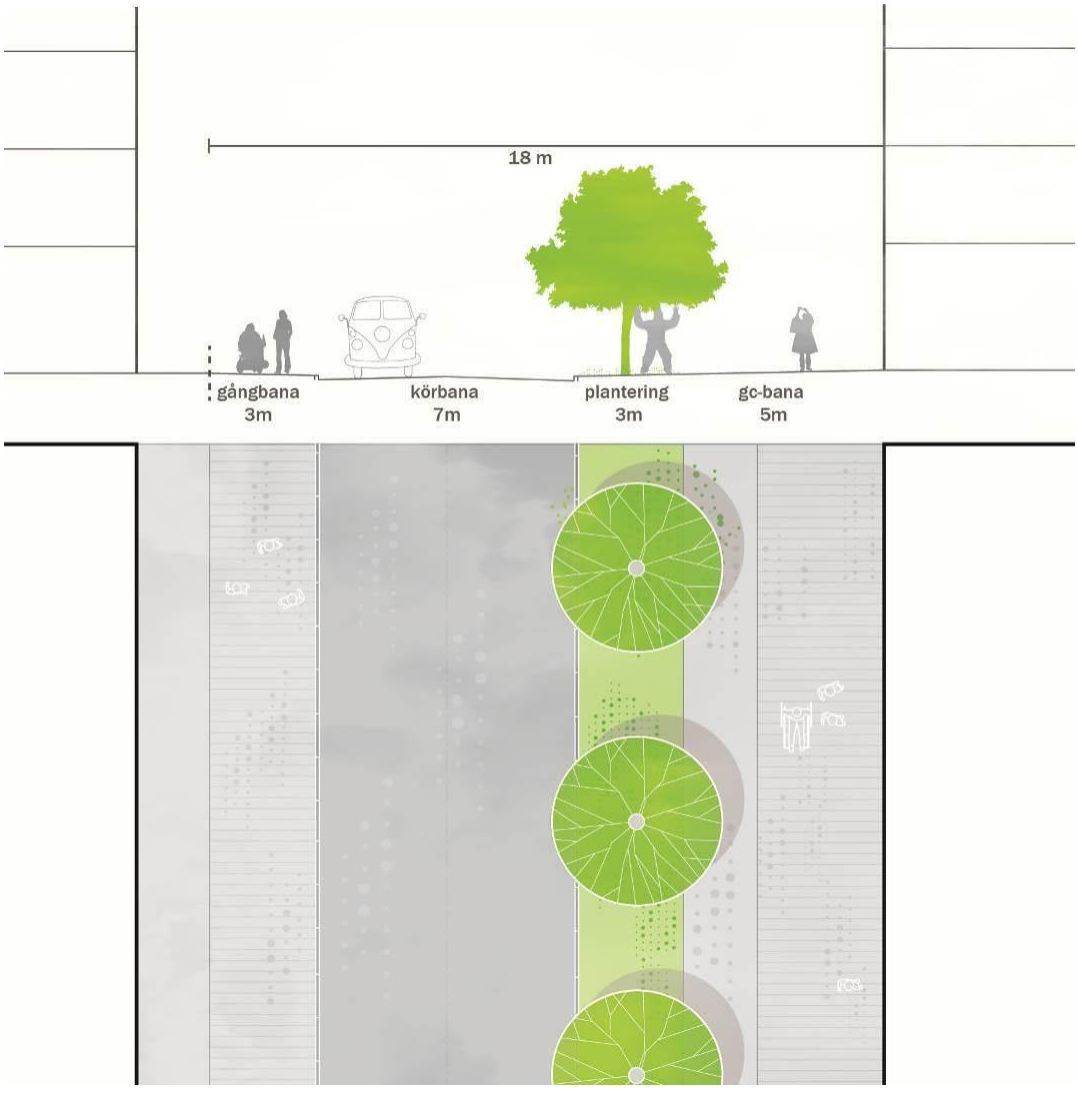


Typsektion Börjegatan, planområdet till höger.

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 riktningen 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. Angöringsfickorna är endast schematiskt inritade på situationsplanen. Slutlig placering och utformning tas fram i projekteringen.

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

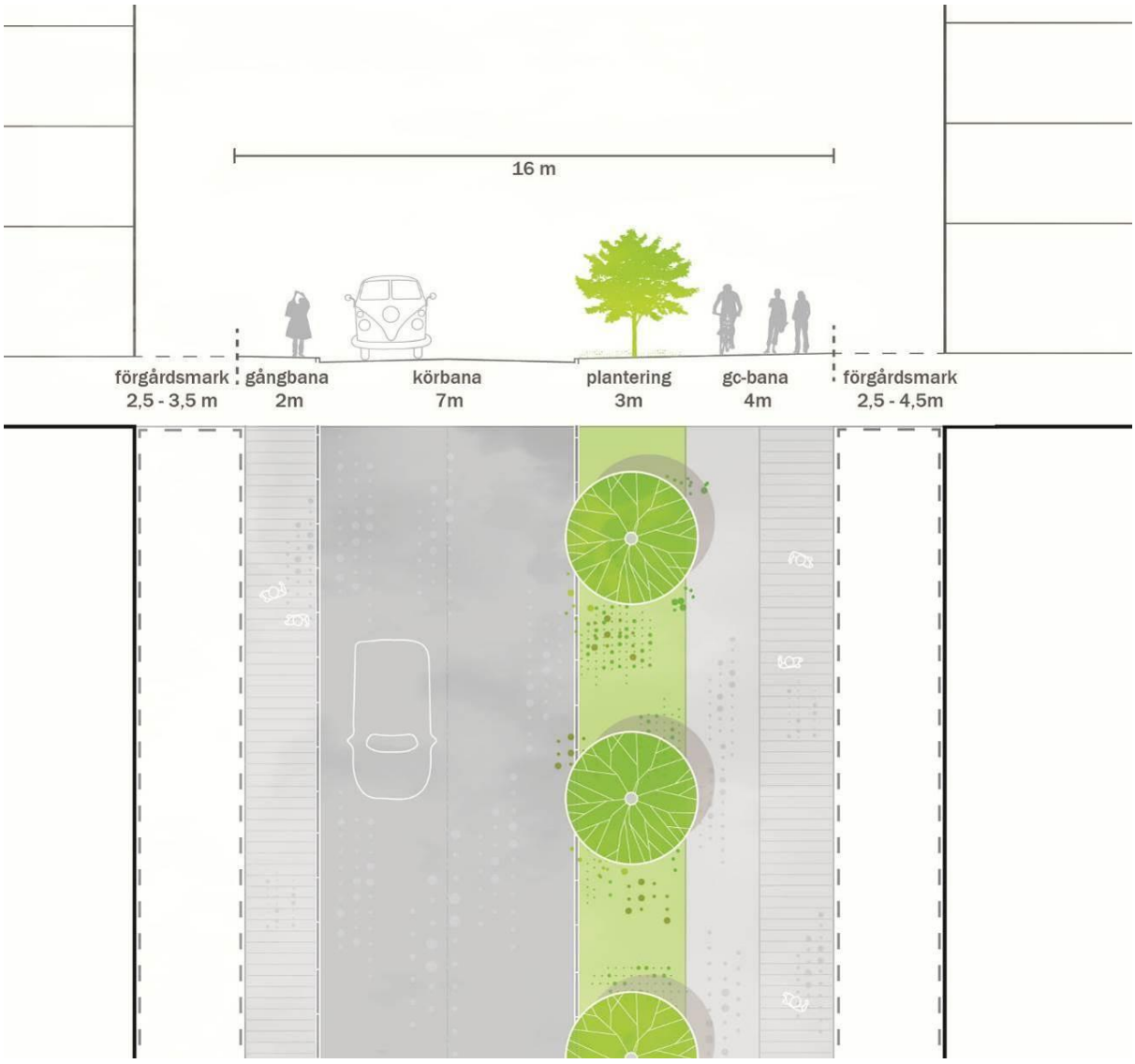


Typsektion Fyrisvallsgatan, planområdet till höger

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 angöringsfickor. Även om gatan används för leveranser ska gatan ha karaktären av en bostadsgata där trädraden stärker gaturummet och skärmar av från industriverksamheten.

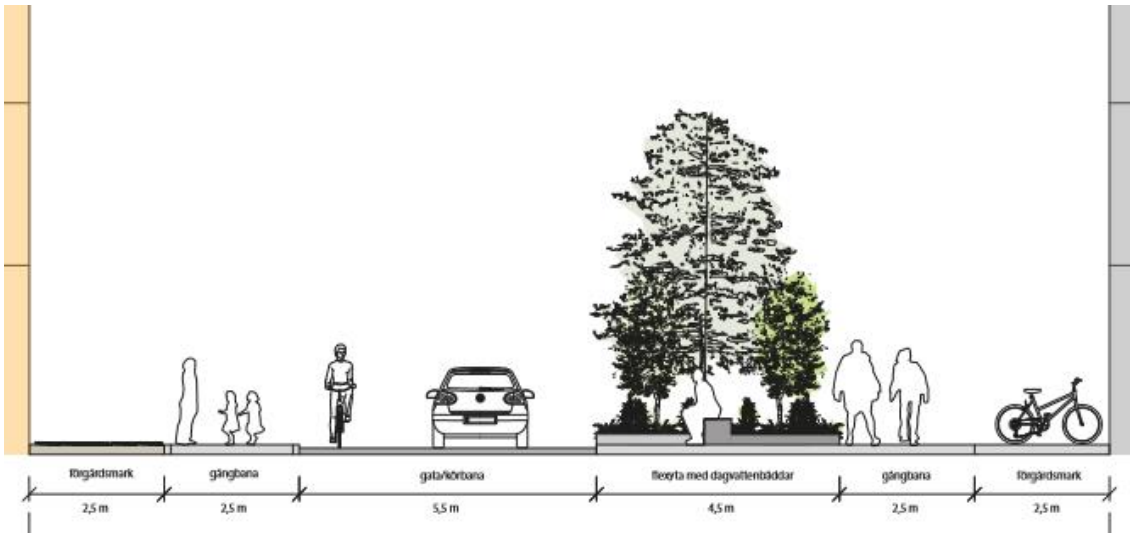
Utfartsförbud gäller generellt från bostadsbebyggelsen och industriverksamheten till Seminariegatan, men infarter tillåts i lämpliga lägen.



Typsektion Seminariegatan, norra sidan till höger i bilden.

Vallongatan
Gatan utformas som en grön lågfartsgata med en smal körbana som är 5,5 m bred med plats för bil- och cykeltrafik i blandtrafik. I västra delen föreslås en upphöjd gångbana som är 2,5 m bred. I östra delen föreslås en flexibel yta som är 4,5 m bred med plats för växtlighet och vistelseytor och en gångbana som är 2,5 m bred. I den flexibla ytan finns även plats för angöring samt för att hämta/lämna på förskolan.

I norr avslutas gatan med att övergå i ett parktorg, en gåfartszon med grönska, som ansluter till gång- och cykelvägen norrut. På parktorget finns det utrymme för personbilar att angöra och vända runt. Transporter med avfall förutsätts köra runt genom område 6 och därför behövs ingen stor vändplan på Vallongatan, se karta med avfallshantering på sid 64.



Typsektion Vallongatan, bostäderna intill ”Skeppet” till höger i bilden. Stadsbyggnadsförvaltningen

Förslag till utformning av den nordvästra delen av Vallongatan. Stadsbyggnadsförvaltningen.

Gator på kvartersmark
Inom de större kvarteren kommer angöringsstråk att anläggas, så kallade kvartersgator. 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.

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

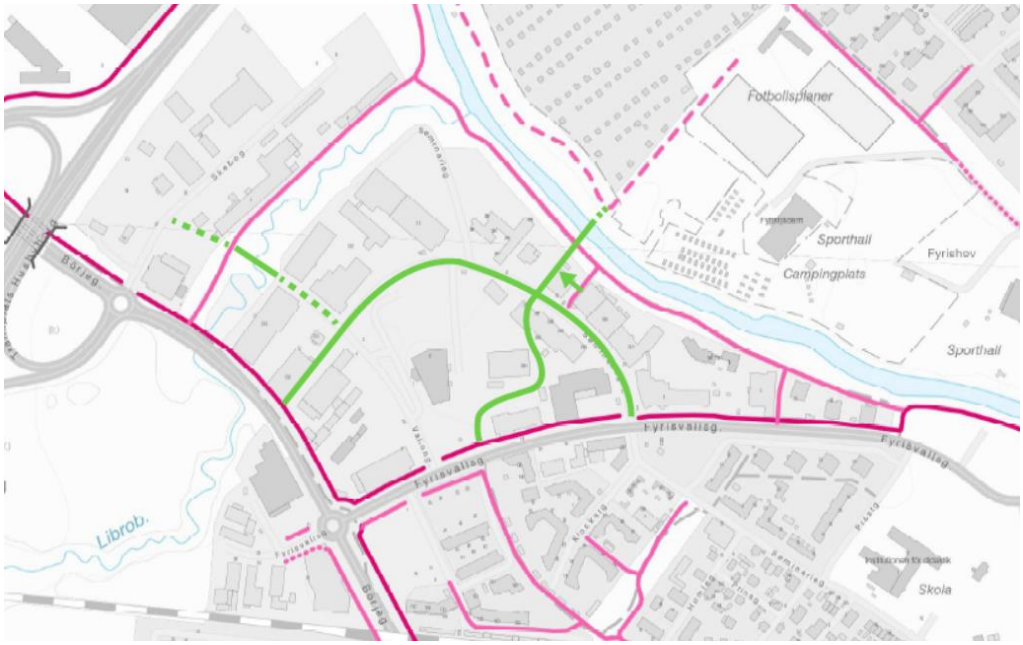
Gång- och cykelvägar samt gång- och cykelbroar
De gång- och cykelvägar som planläggs är till största del befintliga och deras funktion säkras med detaljplanen. De nya sträckningar som möjliggörs är de som skapas i anslutning till de nya gång- och cykelbroarna över Fyrisån och Librobäcken. Både befintliga och nya sträckningar bidrar till att koppla ihop området med omgivningen. I den nya kvartersparken möjliggörs en gång- och cykelväg i den östra delen för att erbjuda en smidig koppling i nord-sydlig riktning genom området.

Längs den norra sidan av Seminariegatan anläggs en dubbelriktad cykelbana som ansluter till befintliga cykelbanor längs Fyrisvallsgatan och Börjegatan. Vallongatan har ingen separat cykelbana men är utformad för att gynna låga hastigheter för bil.

gc-väg *Gång- och cykelväg*

gc-bro *Gång- och cykelbro*

Planen möjliggör för två gång- och cykelbroar över vattendrag, en bro över Librobäcken planeras i ett läge där den kopplas till Vallongatans förlängning norrut. Den andra bron föreslås över Fyrisån och kommer att koppla samman området med Tuna backar, för mer information se avsnittet *Vattenområden*.



Cykelvägnätet i området, befintliga cykelvägar markerade med rosa linjer och de som tillkommer är markerade med gröna linjer. Passagen till Fyrisån flyttas enligt grön pil.

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. Genom olika mobilitetsåtgärder kan behovet av bilparkering sänkas ytterligare. 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 bostadsentréer 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 minskas 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.

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 cykelrum 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.

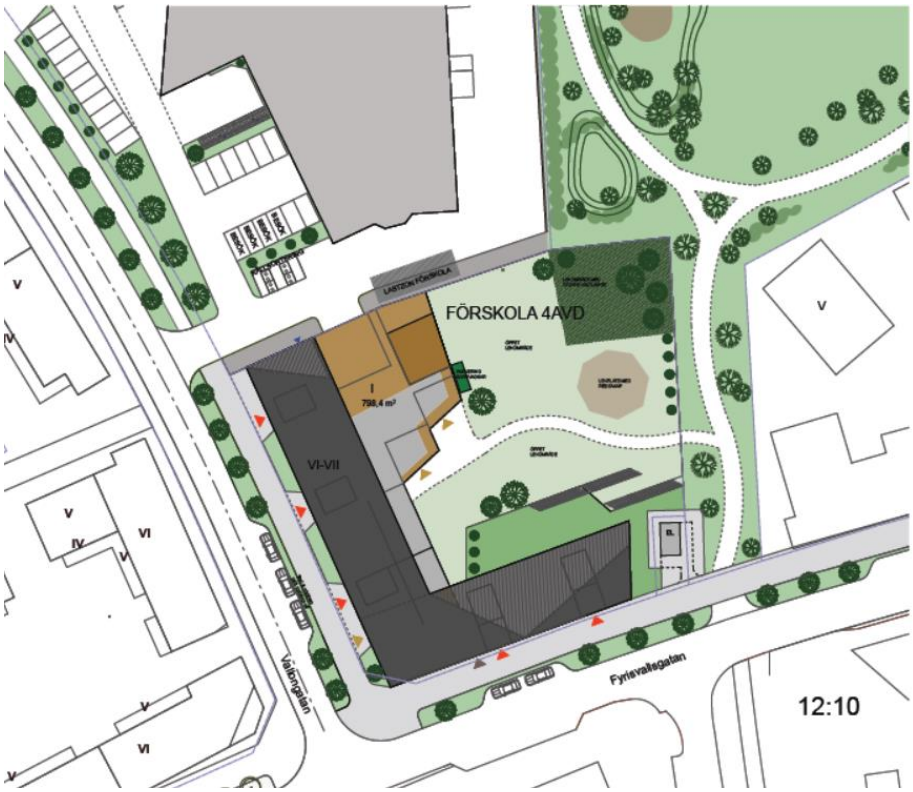
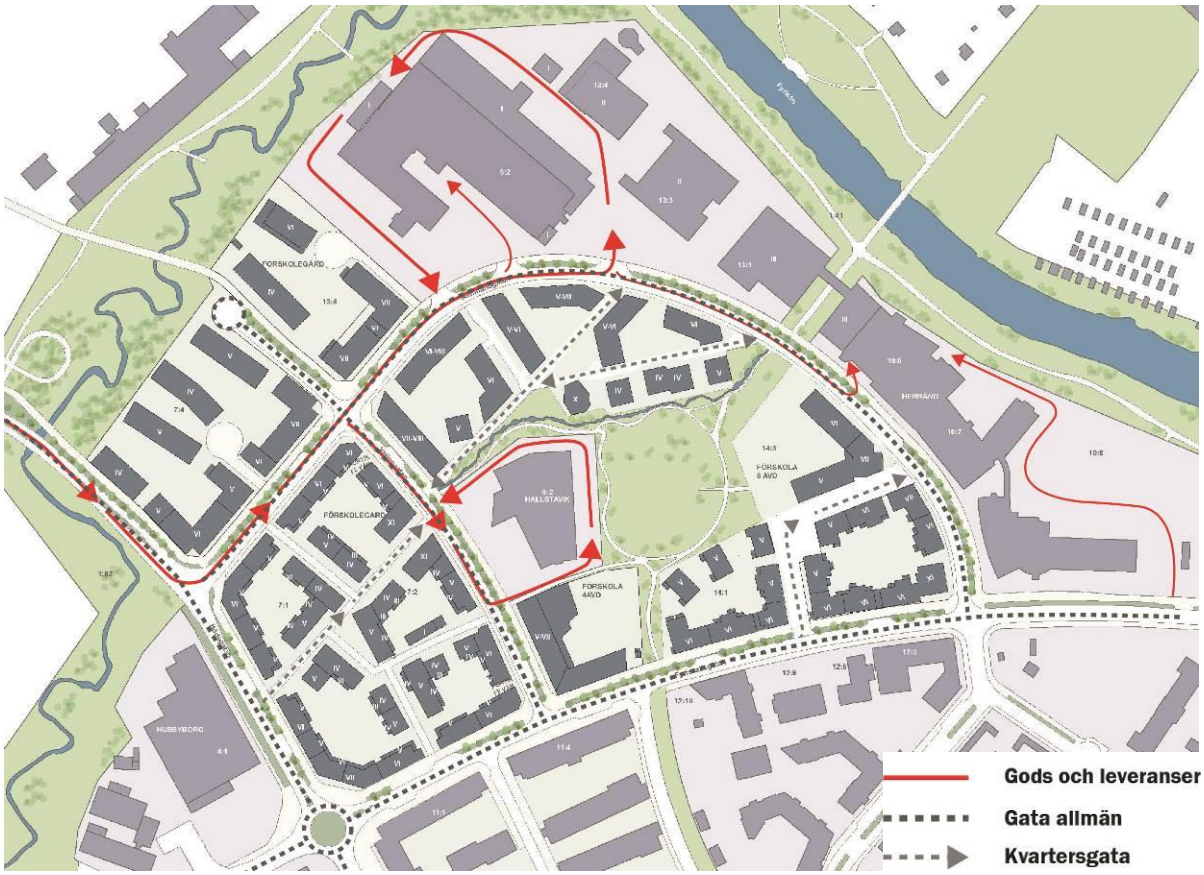


Illustration som visar parkering och angöring till förskolan i delområde 4.
Parkering till förskolan samt leveranser sker intill kontorsbyggnaden.

Illustration som visar parkering och angöring till förskolan och vårdboendet i delområde 3. Parkering och leveranser till förskolan sker på kvartersgatan.

Gods och leveranser

Leveranser till området ska ske med infart från Börjegatan via Seminariegatan. Då det krävs leveranser via Vallongatan till kontorshuset ”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. Det sistnämnda gäller särskilt transporterna av etanol som utgör brandfarlig vara. Lastningen av etanol ska ske på baksidan av industribyggnaden för att hålla avstånd till förskolan och vårdboendet.



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 *(Åkerlöf Hallin akustik)* som tagits fram för planförslaget. Överlag bedöms trafiken minska något. På Börjegatan bedöms mängden trafik bli cirka 10 700 fordon/dygn och längs Fyrisvallsgatan bedöms mängden variera på sträckan mellan 4 800–7 000 fordon/ dygn. Beräkningarna baseras på antagandet att 10% av den totala trafikmängden är tung trafik. För övriga gator har en prognos gjorts utifrån tillkommande bostäder och verksamheter. Hastigheterna i området kommer att sänkas från 50 km/h till 40 km/h på de större gatorna och 30 km/h på de mindre gatorna.

Regeringen beslutade den 11 maj 2017 om en ny bullerförordning, se sammanfattning i tabell på näta sida. Denna förordning ska tillämpas i bygglov för denna detaljplan.

För skolor och förskolor har Naturvårdsverket tagit fram riktlinjer för buller (september 2017). Riktlinjerna anger att de delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet ska ha en ekvivalent ljudnivå på högst 50 (dBA) och en maximal nivå på högst 70 (dBA). Dessa värden överensstämmer med kraven på uteplats för bostäder.

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 m² yta		
Utomhus (frifältsvärden)		
Vid fasad	65	
På uteplats	50	70 [1)]
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 [2)]
På uteplats	50	70 [1)]

[1)] Värdet får enligt Boverket överskridas 5 gånger per timme.

[2)] Värdet får överskridas 5 gånger per natt.

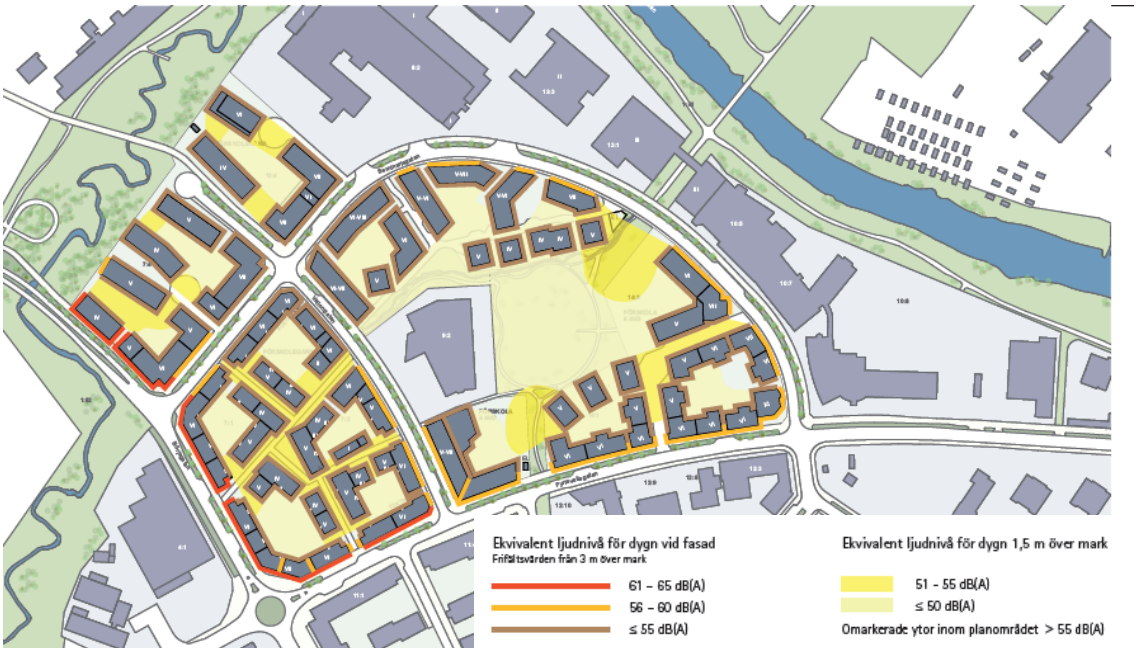
Sammanfattning av gällande riktvärden för trafikbuller. Åkerlöf Hallin akustik

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 att 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrids mellan 22–06. Alternativt får bostäderna vara högst 35 kvadratmeter.

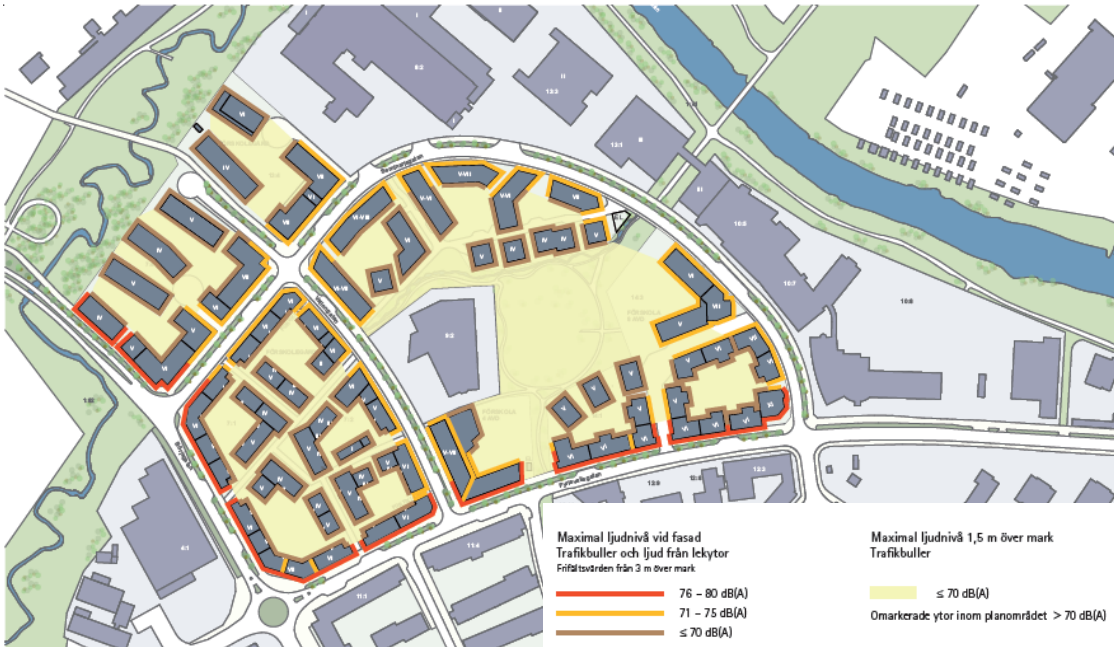
Särskilt utsatta är byggnaderna som föreslås i hörnlägen utmed Fyrisvallsgatan och Börjegatan. Det kan i dessa lägen bli svårt att skapa lägenheter som har hälften av rummen mot gårdssidan. Den tunga trafiken som genereras av transporter till och från områdets verksamheter gör att de maximala ljudnivåerna vid fasad mot samtliga gator blir höga. På Fyrisvallsgatan och Börjegatan finns även busstrafik. Vid de fasader som är mest utsatta uppgår bullret till nivåer mellan 76–80 dB(A). Detta gäller för alla fasader mot Börjegatan och Fyrisvallsgatan.

Bebyggelsen utmed Börjegatan och Fyrisvallsgatan utformas så att den sluter sig mot gatan för att skapa bostäder och bostadsgårdar som avskärmas från trafikbuller och klarar riktvärdena.

Bullerutredningen visar att ljudnivån på bostadsgårdarna och förskolegårdarna till övervägande del klarar riktvärdena på högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå och70 dB(A) maximal ljudnivå. På vissa bostads- och förskolegårdar kan ett lokalt bullerskydd behövas för att klara den ekvivalenta nivån, se karta.



Ekvivalenta ljudnivåer vid fasad och på mark, Åkerlöf Hallin akustik



Maximala ljudnivåer vid fasad och på mark, Åkerlöf Hallin akustik

Industribuller

I planområdet finns det verksamheter som ska vara kvar och fungera tillsammans med de nya bostäderna. För att undersöka eventuella störningar i form av buller har detta utretts dels i bullerutredningen *(Åkerlöf Hallin)* och dels i riskutredningen *(Grovanalys och industribuller-Ramböll)*

Galderma blir den största kvarvarande verksamhetsaktören inom området efter planens genomförande. Verksamheten som består av kontor, produktion och logistik bedöms utgöra en mycket begränsad risk för bullerstörning och bullernivåerna bedöms ligga under Boverkets riktvärden. 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 bullerutredningen behandlats som trafikbuller.

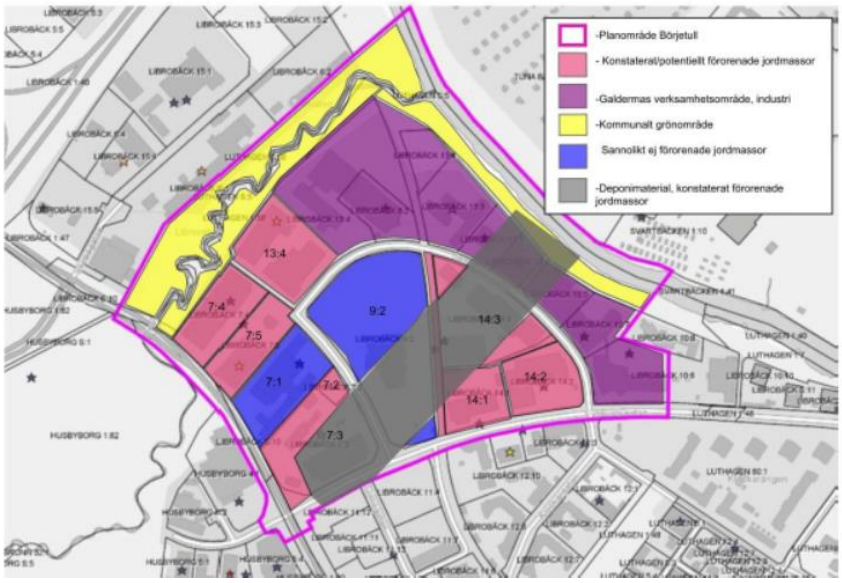
Det kommer även finnas verksamheter kvar i kontorsbyggnaden ”Skeppet” samt i planområdets omgivning. Verksamheterna bedöms vara av typen kontor, lager, laboratorier, mindre läkemedelsverksamhet och mindre verkstäder. Enligt utredningen bedöms det vara mycket begränsad risk för bullerstörning från dessa verksamheter.

Trafikbullret bedöms vara dominerande jämfört med verksamhetsbuller från Galderma och övriga identifierade verksamheter i området. Detaljplanen kommer inte att reglera nivåer för störningsskydd från industribuller eftersom Miljöförvaltningen har tillsyn över verksamheterna så att de följer gällande riktlinjer. Det är dock viktigt att parken kan vara en rofylld miljö och därför ställs det krav på en avskärmning mellan inlastningen på baksidan av ”Skeppet” och kvartersparken.

m_1 *Bullerskydd med en höjd av 1,8 meter över anslutande marknivå ska uppföras i gräns mot park*

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. Markföroreningarna beskrivs mer utförligt i miljökonsekvensbeskrivningen samt i ett särskilt underlag som tagits fram för att belysa denna fråga. *(MKB samt Underlag MKB förorenad mark, Ramböll)*

Deponin
Deponin breder ut sig över flera fastigheter inom området och bedöms vara den mest omfattande markföroreningen. 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 borrpunkter 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.

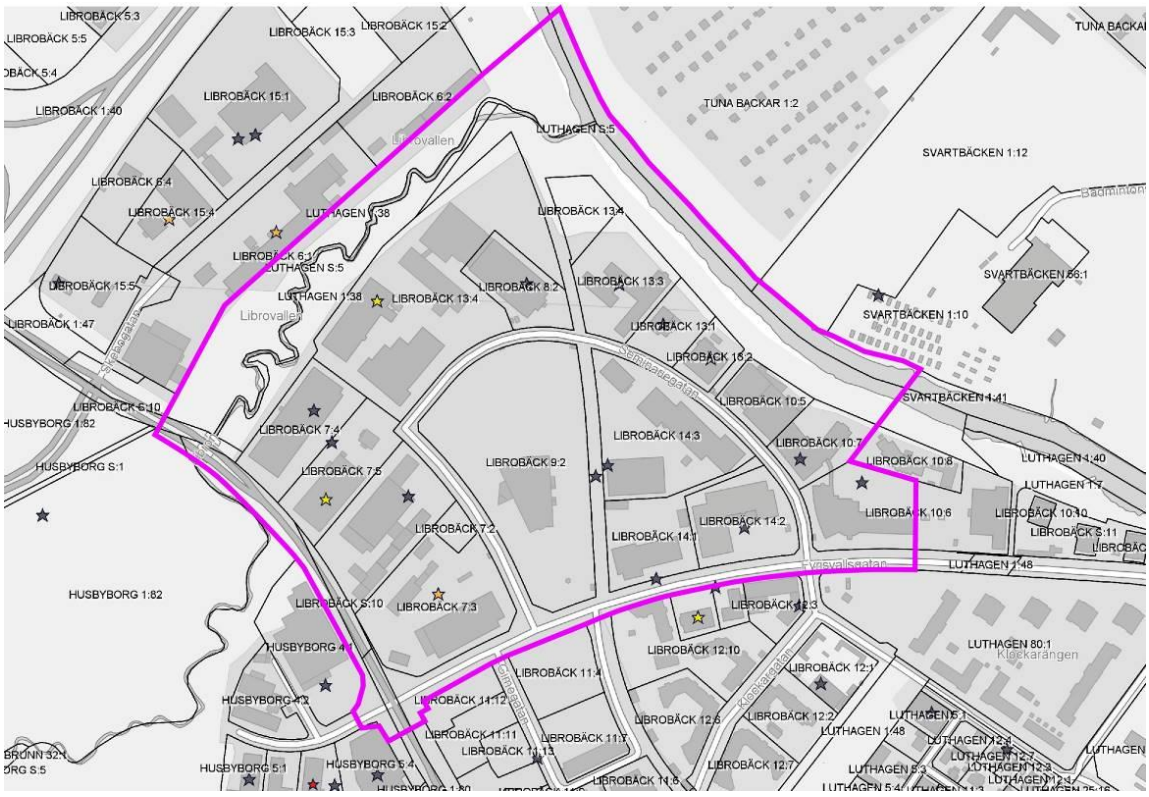


Karta som visar föroreningssituationen. Deponin är markerad med grå färg. Blå färg markerar område som sannolikt ej är förorenat. Ramböll

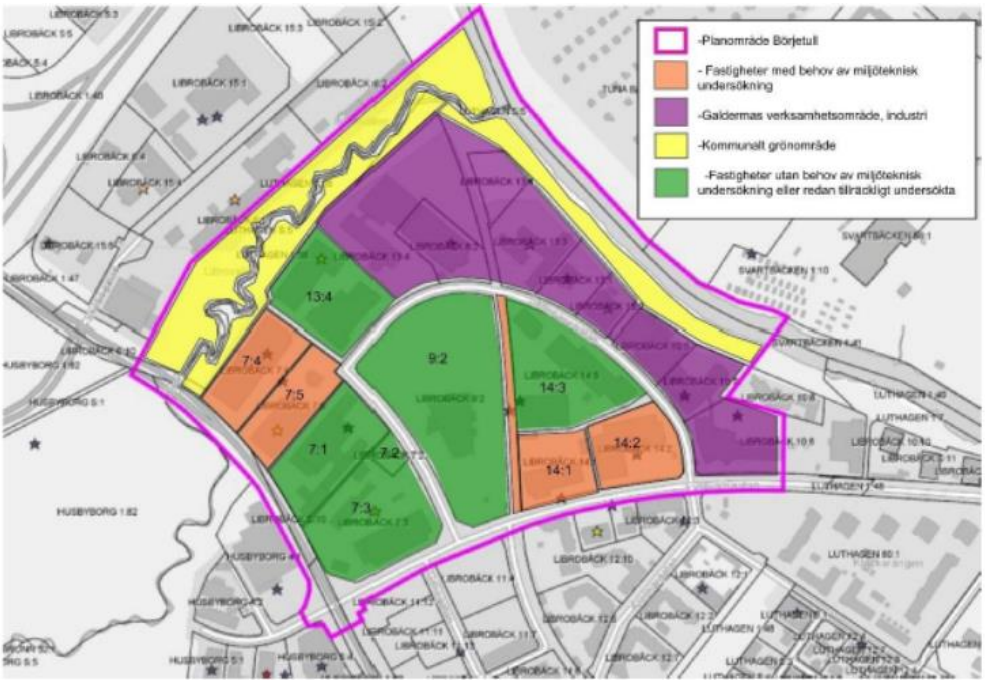
Övriga markföroreningar
Övriga delar av planområdet kan innehålla miljöfarliga ämnen från tidigare verksamheter såsom handelsträdgård, brädgård, bilverkstäder och grafisk industri. Markföroreningar kan även finnas i parkområdet närmast Librobäcken och Fyrisån. Här nedan visas en karta över de MIFO-objekt 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 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.

Markföroreningarna i området är undersökta i olika omfattning. Ramböll har sammanställt de miljötekniska markundersökningarna i planområdet och analyserat behovet av kompletterande undersökningar, se karta. Kompletterande markundersökningar kommer att utföras under 2018 och vara klara inför detaljplanens antagande. *(Förslag på översiktlig miljöteknisk markundersökning, Ramböll 2018-03-19).* De miljötekniska markundersökningarna finns som bilagor till detaljplanen:

- Miljöteknisk markundersökning, Librobäck 13:3 och 13:4, Bjerking 2018-02-16
- Miljöteknisk undersökning. Uppsala kommuns Industrihus. Marksanering Librobäck 7:2 och 7:3. Ramböll, 2017-02-16.
- Börjetippen/Librobäcksdeponin - inventering och riskklassning enligt MIFO fas 1. Länsstyrelsens databas över förorenade områden, Geosigma, 2016
- Miljöteknisk markundersökning av deponi tidigare lertäkt, Bjerking 2015-02-11
- Miljöteknisk markundersökning, Librobäck 13:1 och 13:2, Bjerking 2012-07-05
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Librobäck 14:1, Ebab 2011-05-20
- Miljöteknisk markundersökning, Librobäck 7:1, Golder A. juli 2011
- Miljöteknisk markundersökning, 11 fastigheter, Golder A. juni 2001



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).



Karta som visar var det finns behov av kompletterande markundersökningar, Ramböll.

Risk för spridning till yt- och grundvatten
Planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde för Uppsalaåsen, vilket är det grundvattenmagasin som till stor del är källan till kommunens dricksvatten. Markundersökningar har visat att jordlagerföljden utgörs av 0,5–1 meter fyllning ovan postglacial lera, som överlagrar åsmaterial. Lerlagrets mäktighet har konstaterats vara minst cirka 10–15 meter. Inom deponiområdet är lerlagret tunnare eftersom lera har avlägsnats och ersatts med fyllnadsmaterial. Lerlagret överlagrar det djupt liggande grundvattenmagasinet som skyddsområdet avser. Det mäktiga lerlagret hindrar effektivt vertikalspridning till det underliggande grundvattenmagasinet. Spridning till djupt grundvatten bedöms därför vara mycket liten eller obetydlig.

Infiltrerande vatten i markytan skapar dock en mer eller mindre utbredd förekomst av ytligare grundvatten i fyllnadsjorden. Det ytligare grundvattnet kan möjligen orsaka spridning av föroreningar från deponimassorna. Denna spridning sker sannolikt horisontellt till ytvattenrecipienterna Fyrisån och Librobäcken. Strömningen sker troligen via ledningssystem för dagvatten och ledningsgravar. Spridningsförutsättningarna för föroreningar till ytvatten bedöms vara mycket stora, främst från Librobäcksdeponin. Därför är det mycket positivt för miljön att marken kommer att saneras i samband med utbyggnaden.

Deponigas
Deponigas består huvudsakligen av metan och koldioxid som bildas vid nedbrytningen av organiskt material. Det är metangasen som är lättantändlig och kan leda till explosion om den ansamlas i håligheter i deponin eller kvävning/förgiftning av människor som vistas på platsen. Vid undersökningarna av deponin har organiskt material såsom diverse trämaterial påträffats och det är vid nedbrytningen av organiskt material som det finns risk för bildning av deponigas. Mängden deponigas bedöms vara liten-måttlig eftersom deponin lades ner för 60 år sen. För att minska riskerna med deponigas är det dock lämpligt att tillämpa de skyddsåtgärder som föreslås i *Underlag MKB förorenad mark.*

Efterbehandling (borttagande av markföroreningar)
Vid efterbehandling av förorenad mark kan olika metoder väljas för att minska risken för exponering och spridning av föroreningar. I underlaget till MKB redogörs för olika metoder och skyddsåtgärder

för att minimera risker och störningar för omgivningen. Det finns även en särskild åtgärdsutredning för fastigheterna Librobäck 7:2 och 7:3 vilken kan vara aktuell för hela planområdet.

Platsspecifika riktvärden
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.

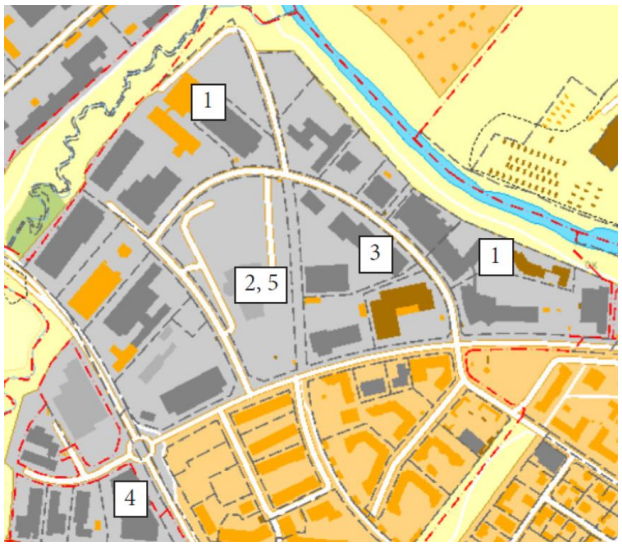
Pålning
Det återstår en del frågor kring hur grundläggning med pålning ska kunna ske utan att grundvattnet förorenas. Marken består av lera och byggnaderna kommer att grundläggas på pålar. I underlaget till MKB finns olika alternativ beskrivna för hur man ska kunna påla för att undvika spridning av föroreningar. Man kan t.ex. använda skyddsrör för att undvika att pålarna går genom några fyllnadsmassor. Det finns även särskild riskanalys framtagen angående pålning; *Riskanalys av pålning inom förorenat område. Marksanering Librobäck 7:3. Ramböll, 2017-06-15.* I slutändan är det länsstyrelsen som avgör frågan, eftersom det krävs dispens inom vattenskyddsområdet.

Planbestämmelse
Markföroreningarna måste efterbehandlas eller tas bort för att det ska vara möjligt att bygga bostäder och förskolor men sanering kan även behövas i de delar där det byggs för industriändamål samt på gatumark för att undvika spridning. Varje fastighetsägare är ansvarig för föroreningarna på sin egen fastighet och har skyldighet att undersöka marken. 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 avhjälpts eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits. Bestämmelsen gäller inom hela planområdet.*

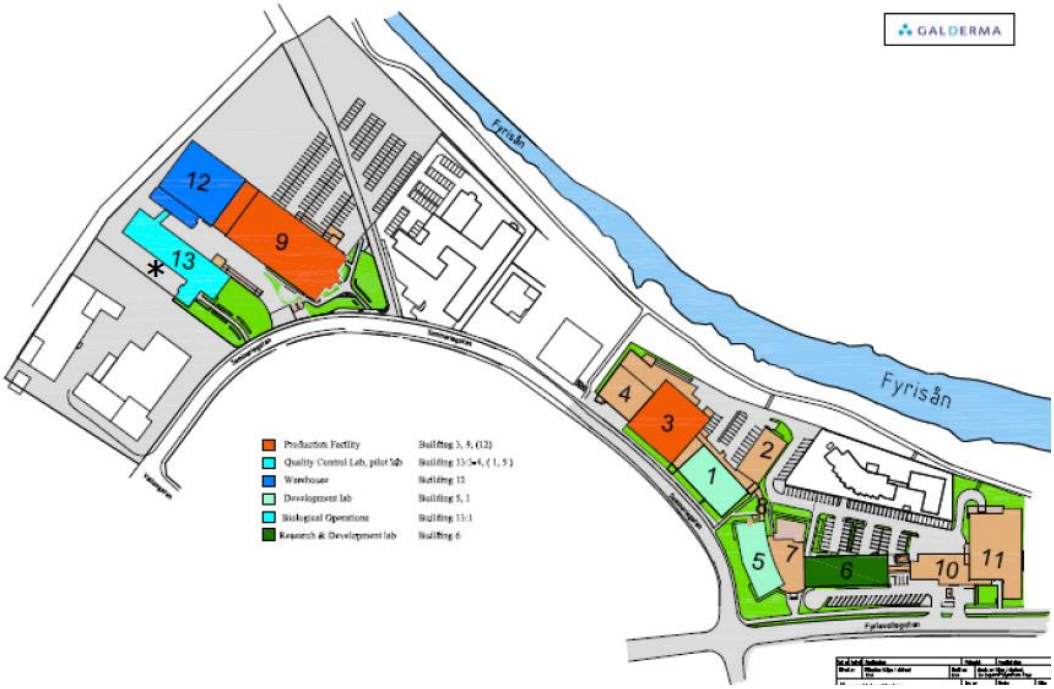
Risker från pågående industriverksamhet
För att ta reda på om det finns risker från pågående verksamheter inom och i närheten av planområdet har en riskutredning, en grovanalys, tagits fram (*Grovanalys och bullerutredning, Ramböll*). Grovanalysen avser endast påverkan på tredje man från olyckshändelser i och kring den planerade bebyggelsen. Utredningen omfattar även industribuller vilket redovisas i avsnittet om buller.

Det finns fem verksamheter i eller nära planområdet som använder och lagrar kemikalier och brandfarlig vara, se karta. Störst riskkällor finns på företaget Galderma och det finns därför en separat riskanalys för den verksamheten. Företagen Oasmia och Anozona, som ligger i Skeppet, förvarar och använder kemikalier och brandfarlig vara i en så begränsad omfattning att de inte bedöms utgöra någon risk för omgivningen. Engströms husvagnsservice, utanför planområdet, hanterar gasol men ligger på ett tillräckligt avstånd från bostäderna för att risken ska vara acceptabel. Svårutrymda lokaler, som t.ex. förskolor, ska dock placeras minst 100 meter från förvaring av gasol. I kvarteret närmast denna verksamhet är det därför inte tillåtet med skola och förskola. I området finns även företaget Industriverktyg som kommer att flytta till annan adress. Det är dock viktigt att bevaka att företaget flyttar i god tid innan nybyggnationen startar.



1.Galderma, 2. Oasmia, 3. Industriverktyg, 4. Engströms Husvagnsservice, 5. Anozona

Företaget Galderma bedriver forskning och tillverkning av medicintekniska produkter. 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. För att hantera brandfarlig vara krävs tillstånd från Brandförsvaret. 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. Detaljplanen 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. Transporterna av etanol ska ske via infarten på Fyrisvallsgatan så att transporterna och inlastningen kan ske på baksidan av kvarteret, ned mot ån.



*Karta från riskutredningen som visar Galdermas anläggning. Befintlig etanoltank är markerad med *.*

a_1 *Starbesked får inte ges för bygglov 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_2 *Fasader som vetter mot allmän gata och industriområdet ska utföras i obrännbart material.*

b_5 *Byggnader ska utföras med utrymningsvägar bort från Seminariegatan och industriområdet.*

b_6 *Byggnader ska utföras med utrymningsvägar bort från Börjegatan och Fyrisvallsgatan.*

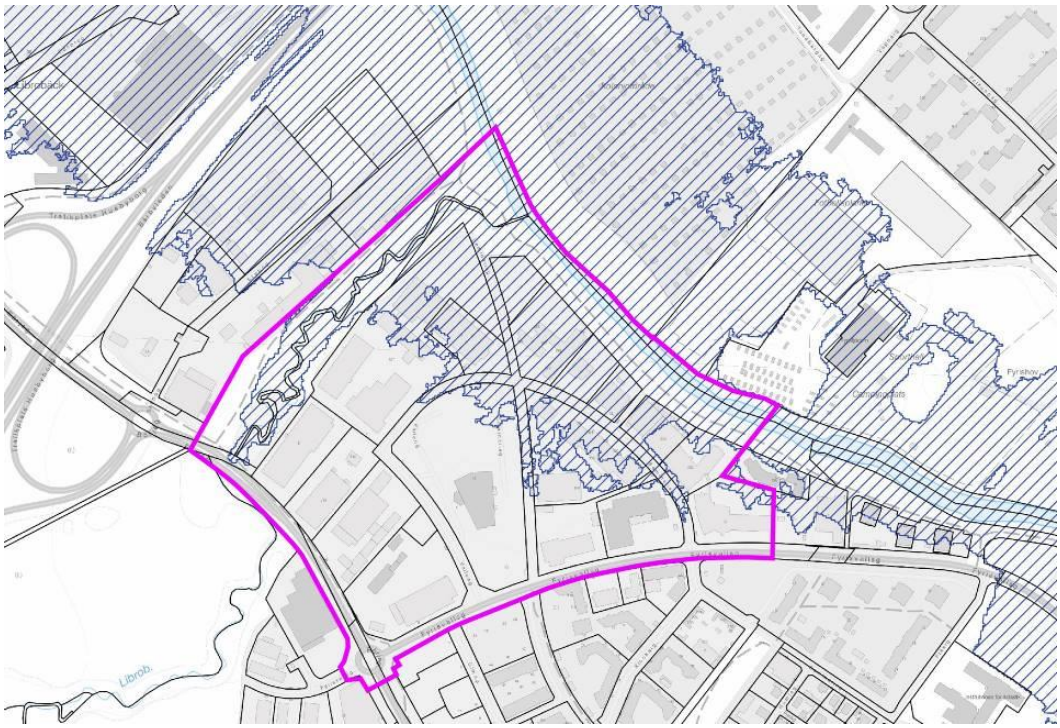
Användningen och transporterna av etanol medför en risk för brand som snabbt kan sprida sig. För att skydda bostäderna införs en bestämmelse om fasadmaterial på de byggnader som vetter mot Galderma och de gator som är transportvägar för etanol. Byggnader behöver även utformas så att de har utrymningsvägar som leder bort från industrin i händelse av en olycka där. Eftersom Börjegatan och Fyrisvallsgatan kommer att bli transportvägar för etanol införs en bestämmelse även på byggnader intill dessa gator. Detta innebär att entréerna behöver vara genomgående så att det går att utrymma via gården. Dessa utrymningsvägar ska inte förväxlas med den utrymning som behövs i händelse av brand i det egna huset. Om det sker en brand i det egna bostadshuset används gatorna för utrymning.

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 beräknade 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. Vid nederbördsmängder som till exempel 100-årsregn kan gatorna fungera som sekundära avrinningsvägar ner mot de mer låglänta områdena och till Librobäcken/Fyrisån. 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 kvartersparken får rikligt med sol under dagen. Under senare eftermiddag och kväll skuggas parken av 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 3) 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 4) har en gård med goda möjligheter till sol under förmiddagen men som skuggas under eftermiddagen under en stor del av året. Förskolan vid Seminariegatan i område 6 har också goda möjligheter till sol på gården under större delen av dagen. Förskolan vid Seminariegatan/Vallongatan i område 1 har goda möjligheter till sol under förmiddagen och mitt på dagen. 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.

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. Vid planläggning behöver man säkerställa att miljökvalitetsnormerna för luft inte överskrids. Miljökvalitetsnormerna fungerar som rättsliga styrmedel för att uppnå de strängare miljökvalitetsmålen, vilket för luft är målet *Frisk luft*. För närvarande finns miljökvalitetsnormer för kvävedioxid (NO2), partiklar (PM10 och PM2.5), bensen, kolmonoxid, svaveldioxid, ozon, bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly. Av dessa är det endast kvävedioxid (NO2) och partiklar (PM10) som riskerar att inte klaras. Nivåerna av övriga föroreningar är så pass låga att de klaras i hela regionen.

SLB-analys har utfört spridningsberäkningar av luftföroreningar vid planområdet i syfte att visa hur den planerade bebyggelsen kommer att påverka halterna av luftföroreningar i området. De föroreningar som beräknas är kvävedioxid (NO2) och partiklar (PM10). I utredningen redovisas dagens föroreningshalter och framtida halter vid ett nollalternativ, dvs. med nuvarande utformning av vägar och bebyggelse och att ingen stadsomvandling sker i området, samt vid ett utbyggt Börjetull enligt detaljplanen. Dagens föroreningsnivåer är hämtade från Östra Sveriges luftvårdsförbunds kartläggningar från år 2015. I utredningen görs även en bedömning av människors exponering för luftföroreningar enligt *Länsstyrelsens vägledning för detaljplaneläggning* avseende luftkvalitet.

Utredningen visar att miljökvalitetsnormerna (MKN) för både NO2 och PM10 idag klaras i hela området vid Börjetull. Till år 2030 beräknas utsläppen från trafiken att minska och miljökvalitetsnormerna klaras då med större marginal i nollalternativet jämfört med idag. En utbyggnad enligt detaljplanen innebär en förtätning av gaturummen. Det gör att halterna blir förhöjda efter utbyggnaden jämfört med i nollalternativet. En förtätning innebär att luftomsättningen försämras i gaturummen vilket påverkar att trafikens utsläpp inte sprids ut på samma sätt. Haltförändringarna är dock relativt små och miljökvalitetsnormerna för både NO2 och PM10 klaras med god marginal. För kvävedioxid (NO2) klaras miljökvalitetsnormen (årsmedelnivå), 40 µg/m³, och miljömålet, 20 µg/m³, i hela området. De beräknade halterna uppgår till 7-10 µg/m³. För PM10 klaras miljökvalitetsnormen (årsmedelnivå), 40 µg/m³, i hela området medan miljömålet, 15 µg/m³, överskrids marginellt vid de förtätade avsnitten av Börjegatan. De beräknade halterna uppgår till 12-16 µg/m³.

Det finns ingen tröskelnivå under vilken inga negativa hälsoeffekter för människor uppkommer. Det är därför viktigt med så god luftkvalitet som möjligt där människor vistas. Den planerade bebyggelsen i området påverkar luftomsättningen och innebär att halterna av NO2 och PM10 blir något förhöjda vid förtätning utmed Börjegatan och Fyrisvallsgatan jämfört med i nollalternativet. Luftföroreningshalterna är dock generellt låga i området år 2030 vilket innebär låg exponering för människor som vistas i området även efter en utbyggnad.

Karta som visar årsmedelvärden av partiklar PM10 efter utbyggnaden år 2030. Normvärdet som ska klaras är 40 µg/m³ och miljömålet är 15 µg/m³.

Uppsala kommun beslutade 2014 om ett nytt åtgärdsprogram för bättre luftkvalitet 2014–2021. Åtgärdsprogrammet syftar till att minska partiklar och kvävedioxider i stadsluften. Programmet ska också göra att kommunen lever upp till de krav på miljökvalitet sin både EU och Sverige har satt. Åtgärdsprogrammet innehåller att antal åtgärder som ska genomföras för att förbättra luftkvaliteten i Uppsala. Bl.a. ska Uppsala fortsätta arbeta för ett hållbart resande och ökad cykling. I programmet anges att luftkvaliteten ska integreras tidigt och systematiskt i planprocessen samt att man ska arbeta med utvecklingen av ekosystemtjänster som metod att förbättra luftkvaliteten. Exempel på ekosystemtjänster är träd utmed gator samt gröna väggar och tak. Detaljplanen möjliggör för olika typer av ekosystemtjänster med gatuträd och en ny park som kan bidra till en förbättrad luftkvalitet.

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
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 istället intill grönstråket vid Fyrisån. Gång- och cykelvägen mellan Seminariegatan och åstråket ska utföras så att den klarar tunga transporter till pumpstationen.

E_2 *Pumpstation*

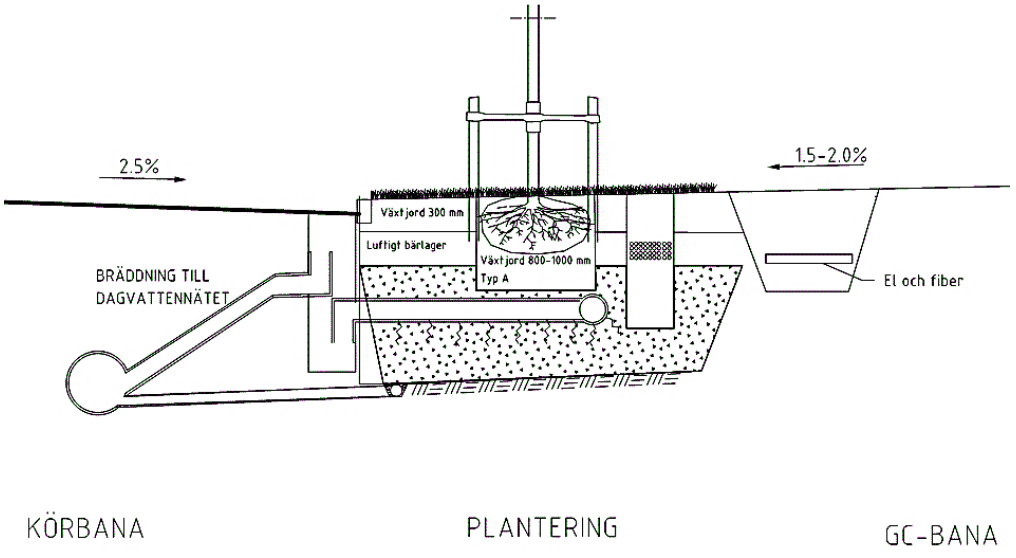
Dagvatten
En dagvattenutredning har tagits fram för att föreslå dagvattenhantering för områdets utbyggnad. Utredningen visar på möjliga åtgärder för att rena och fördröja dagvatten på allmän plats och kvartersmark. Utgångspunkten i utredningen är att föreslå en dagvattenhantering som underlättar möjligheterna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

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 klimatfaktor använts för att kompensera för den ökade sannolikheten för kraftiga regn i framtiden. Med faktorn i beräkningen ger detta ett i stort sett oförändrat flöde från området jämfört med dagens situation.

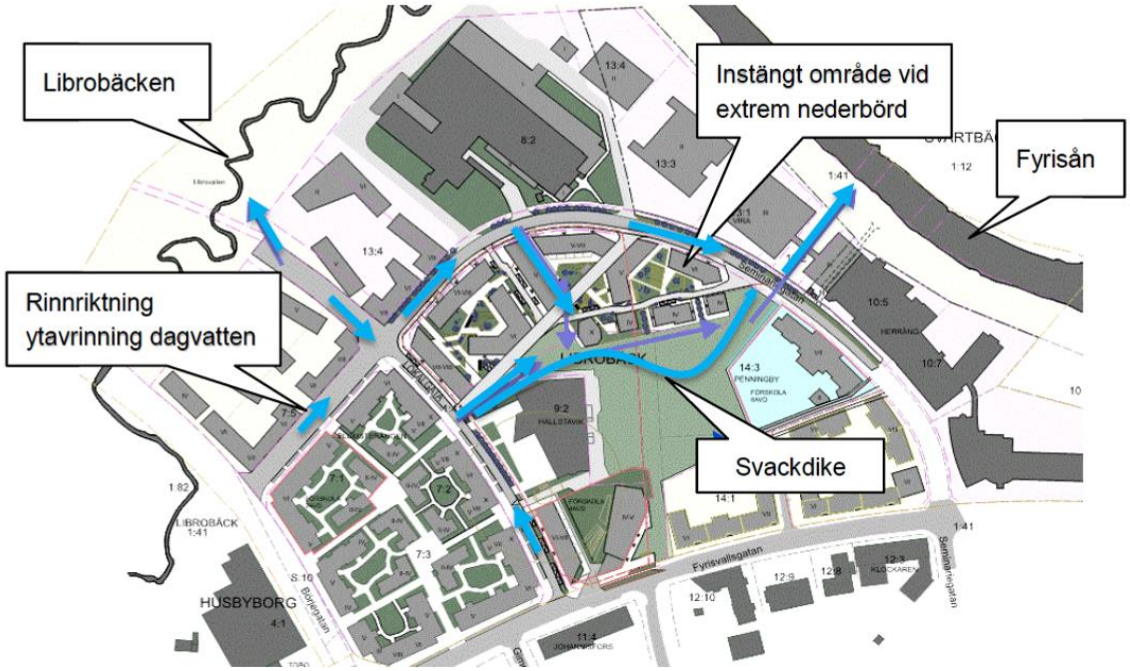
Dagvattenhantering på allmän plats
För att minska risken för översvämning i området samt minimera massförflyttningar från eller till området anläggs gatorna lägre än kvartersmarken. Vid extrema regn och då dagvattenledningarna går fulla, kan dagvatten från kvarteren avledas till gatorna och vidare till Librobäcken/Fyrisån. Denna höjdsättning säkerställs i plankartan.

Genom kvartersparken anläggs ett makadamfyllt svackdike som fungerar som ett dräneringsmagasin och sekundär avrinningsväg. Syftet med diket är att dagvatten kan renas innan det släpps ut på dagvattennätet och vidare till recipienten. I svackdiket kan vatten bli stående och synligt då det kommer mycket regn. Diket förses även med brunnar för att öka möjligheten att hantera stora nederbördsmängder.

I dagvattenutredningen föreslås att dagvatten från gatorna renas och fördröjs genom att vattnet leds via brunnar eller genom släpp i gatans kantsten ner till skelettjordar under trädplanteringar, alternativt makadammagasin under grönremsor med gräs eller buskar. Under trädraderna utmed Seminariegatan och Vallongatan ryms en magasinvolym som med god marginal bedöms kunna fördröja och rena dagvattnet från gatorna.



Princip för omhändertagande av vägdagvatten till skelettjord under trädplantering på allmän plats. Bjerking.

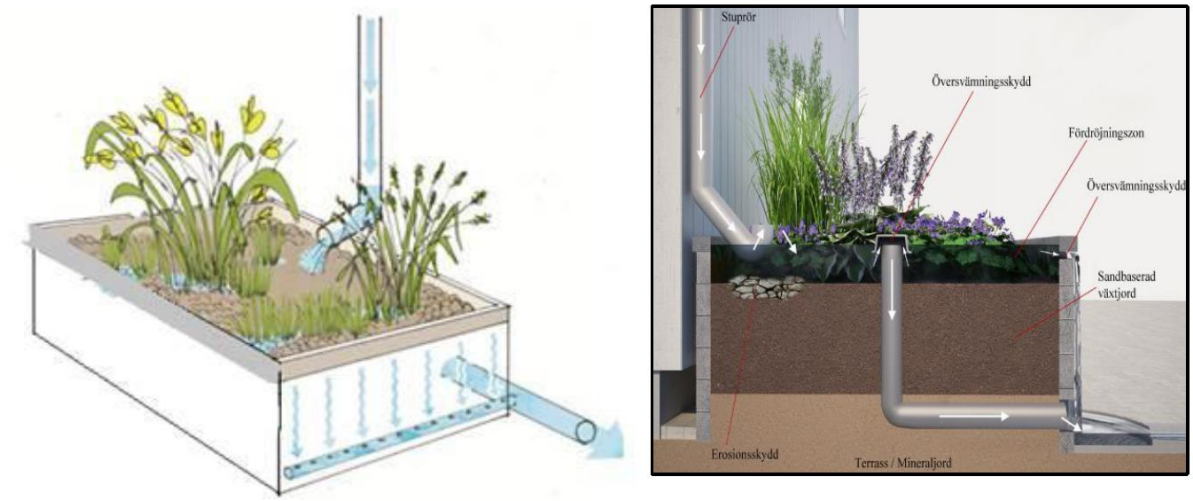


Karta som visar sekundära avrinningsvägar vid ett 100-årsregn. Bjerking.

Dagvattenhantering på kvartersmark
I syfte att förbättra Fyrisåns ekologiska status ställs krav på fördröjning och rening av dagvatten på kvartersmark. Dagvattenanläggningar på kvartersmark ska utformas så att 10 mm regn, över hela fastighetens yta, kan fördröjas och renas under minst 12 timmar innan det släpps vidare till ledningssystemet. Beräknat dagvattenflöde innan ombyggnad uppgår till 2295 liter/sekund och efter ombyggnad beräknas flödet uppgå till 2330 liter/sekund, inklusive en extra klimatfaktor. Detta flöde är beräknat utan att några fördröjande dagvattenåtgärder är medräknade. När en klimatfaktor inte räknas med kan man se att dagvattenflödet minskar efter ett genomförande av detaljplanen. Detta beror på att bostadskvarteren innehåller mer grönytor än de befintliga industri- och kontorsytorna.

Dagvattenutredningen föreslår olika lösningar för att rena och fördröja dagvattnet inom kvartersmark, till exempel genom regnträdgårdar, fördröjningsmagasin, gröna tak eller planteringar. I en regnträdgård avleds vattnet till en växtbädd med växter som tål både torka och höga vattennivåer. Regnträdgårdar bidrar med fördröjning och rening innan vattnet leds vidare till dagvattennätet. På förgårdsmarken utmed gatorna finns möjlighet att anlägga planteringar eller magasin för fördröjning och rening av dagvatten. Samma möjlighet ges på bostadsgårdarna där gröna miljöer är viktiga för boendekvaliteten och är en tillgång även för dagvattenhanteringen. I detaljplanen säkerställs att minst 50 procent av gårdsytan ska bestå av grönytor. Det ger goda möjligheter att anlägga t ex regnträdgårdar och planteringar. Det finns också möjlighet att anlägga gröna tak som bidrar med viss fördröjning och rening av dagvattnet.

Takvatten klassas som mindre förorenat och kan fördröjas inom respektive fastighet genom t ex stuprör med utkastare eller till regnträdgårdar och planteringar, se bild nedan. Längs Fyrisvallsgatan och Börjegatan finns ingen förgårdsmark för att fördröja och rena dagvatten från taken. Här föreslås istället att takvattnet leds mot trädraderna i gatan, vilka står på kommunal mark. Trädraderna ska även omhänderta dagvattnet från trafikytorna. Om det skulle uppstå problem med avledningen av takvattnet till trädraderna kan en alternativ lösning behöva skapas där kvarterens vatten istället leds via ledning in mot bostadsgårdarna.



Exempelbild på princip för regnträdgårdar. Bjerking.

Exempelbild på dagvattenhantering på kvartersmark och allmän plats. Illustrationen visar de sydöstra kvarteren inom planområdet. ÅWL arkitekter

Dagvattnets föroreningsnivåer

I dagvattenutredningen har de vanligaste föroreningarna analyserats före och efter ett genomförande av detaljplanen. Föroreningsberäkningarna visar att med de föreslagna åtgärderna för fördröjning och rening av dagvatten minskar samtliga föroreningshalter. Samtliga halter understiger även riktvärde 1M (riktvärde 1M är ett förslag till riktvärden för dagvattenutsläpp), utom kvicksilver som ligger strax över riktvärdet. Fyrisåns ekologiska status visar på övergödningsproblematik med bl.a. höga fosforhalter. Föroreningsberäkningarna visar att fosfor minskar från dagens mängd på 17 kg/år till 5,5 kg/år efter ombyggnationen och med föreslagna reningsåtgärder.

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 kvartersgator samt utmed allmänna gator där angöringsfickor finns för avfallsfordon. På Börjegatan är det av särskild vikt att angöringsfickan utformas med hänsyn till att det är mycket trafik. Lägen för angöringsplatser ska också samverkas med behov av övrig angöring. För ytterligare information se avsnittet *Trafik och tillgänglighet*. Hämtning ska kunna ske utan backningsrörelser. Dragväg för sopkärl ska vara hårdgjord, fri från hinder, maximalt 10 meter lång och motsvara Arbetsmiljöverkets krav. Uppställningsplatser för sopbil och transportvägar redovisas i bild nedan.

Karta som visar platser för sophantering, uppställningsplatser samt transportvägar för sopbil

El
De befintliga elnätstationerna kommer i viss utsträckning att bytas ut och ersättas. Tre nya lägen för transformatorstationer säkras i planen. Vid Fyrisvallsgatan finns en befintlig station som behålls. Inom området för industri behövs inga särskilt anvisade E-områden för elnätsstationer. Marken säkras för åtkomst till ledningar på kvartersmark i västra delen av planområdet.

u *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.*

E_1 *Transformatorstation*

Karta som visar nya och befintliga transformatorstationer. På industriområdet redovisas endast den transformatorstation som ska tas bort.

Fjärrvärme
Värmeförsörjningen av tillkommande bebyggelse regleras inte i detaljplanen. De nya byggnaderna kommer att ha goda möjligheter att anslutas till fjärrvärmesystemet. Ett u-område för fjärrvärmeledningar finns på Galdermas fastighet.

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

TIDPLAN

Planprocess

Nedan redogörs för en övergripande tidplan under förutsättning att nödvändiga politiska beslut kan fattas enligt angiven tidplan och att detaljplanen inte överklagas.

Granskning	2: a kvartalet 2018
Antagande	1:a kvartalet 2019
Laga kraft	3 veckor efter planens antagande
Byggstart	2019
Färdigställande	2029

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 genomförande-åtgärderna. Avgörande frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive lagstiftning.

Genomförande i etapper

Den etappvisa utbyggnaden inleds med sanering av deponin, helt eller delvis, samt utbyggnad av den tillkommande gatukopplingen mellan Seminariegatan och Börjegatan. Gatukopplingen är ett viktigt första steg dels för att underlätta samordningen mellan byggtrafik och Galdermas transporter och dels för att inte öka belastningen på Fyrisvallsgatan. Den nya kopplingen kommer också att behövas när Fyrisvallsgatan stängs av för VA- och saneringsarbeten.

Sanering av deponin ska samordnas mellan berörda fastighetsägare och uppskattas ta cirka 1,5–2 år om den genomförs löpande.

När den nya gatukopplingen mellan Seminariegatan och Börjegatan är klar kan bostadsbyggnationen påbörjas i planområdets västra delar. Samordnat med nämnda bostadsbyggnation förlängs Vallongatan i norr. Detta bedöms kunna ske direkt efter utbyggnaden av Seminariegatan.

Seminariegatan och Vallongatan byggs om och kompletteras med träd och gång- och cykelbanor. Eftersom gatan finns idag kan den användas för byggtrafik innan den byggs om. I både Seminariegatan och Vallongatan finns befintliga ledningar. Dessa behöver flyttas, förstärkas, utökas eller nyläggas. I vilka skeden dessa arbeten lämpligast kan utföras är ännu inte bestämt.

Det är generellt brist på förskoleplatser i området och förskolorna bör byggas ut i tidigast möjliga skede. Parallellt byggs resterande bostäder och industri ut.

Två gång- och cykelbroar ska byggas ut varav den mellan Tuna backar och Börjetull bör ske i tidigt skede. 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 tillgång till en behaglig utemiljö under resterande byggtid.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande.

Upphävande av fastighetsindelningsbestämmelser

Fastighetsindelningsbestämmelserna 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 ska upphävas. Följande bestämmelse tillkommer:

> *Gällande fastighetsindelningsbestämmelser, fastställda som tomtindelningar, i akter 0380-11/LI 7, 0380-1/LI13, 0380-2/LI9, 0380-6/LI7 och 0380-1/LI14 upphävs.*

Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av ett tjugotal fastigheter inom stadsdelen Börjetull. Lagfarna ägare på fastigheterna inom planområdet är AB Uppsala Kommuns Industrihus (Librobäck 7:2, 7:3, 7:4, 7:5 samt 13:3, 14:2 och 14:3), Uppsalahem AB (Librobäck 7:1), Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB (Librobäck 14:1), HSB Uppsala ek för (Librobäck 9:2), Q-Med AB (Librobäck 8:2, 10:5, 10:6, 10:7, 13:1, 13:2 samt 13:4) och Uppsala kommun (Librobäck 1:41 och Luthagen 1:38).

Planområdet utgörs även av samfälligheten Luthagen s:5 och del av samfälligheterna Librobäck s:8 och s:10. Samfälligheterna är delägda av flera olika fastighetsägare.

Rättigheter

Det finns ett antal rättigheter inom planområdet som inte överensstämmer med planens syfte, alternativt att de har förlorat sin betydelse sedan tidigare. De rättigheterna behöver hanteras för att planen ska kunna genomföras:

Gällande servitut 0380-2001/34.1, 0380-2001/34.2, 0380-2003/62.1, 0380-23/LI7.3, 03.IM1-70/1138.1, 03-IM1-71/12947.1, 03-IM1-71/15784.1, 03-IM1-76/56188.1, 03-IM1-77/25817.1, 03-IM1-77/35318.1, 03-IM1-77/4427.1, 03-IM1-77/8812.1, 03-IM1-78/20647.1, 03-IM1-87/56828.1, 03-IM1-90/18761.1, 03-IM1-93/14174.1, 70/8301 och 03-IM1-73/3704.1 behöver upphävas, alternativt ändras.

Gällande ledningsrätter 0380-2014/35.1 och 0380-90/127.1 behöver omprövas/upphävas.
Gällande nyttjanderätt 56/408 behöver upphävas vid genomförandet av detaljplanen.

Arrenden

På Librobäck 1:41 finns ett arrende (f.d. industrispår) på Librobäck 1:41 där arrendator är AB Uppsala Kommuns Industrihus. Arrendeavtalet mellan arrendatorn och Uppsala kommun sägs upp i samband med laga kraftvunnen detaljplan. Del av spåret blir allmän plats och övrig del av spåret förblir kvartersmark.

Nya servitut/gemensamhetsanläggningar

Erforderliga gemensamhetsanläggningar ska bildas för vägar, innergårdar och övriga anläggningar som gemensamt ska användas av flera fastigheter inom kvartersmark. Nya servitut och ledningsrätter ska bildas där det behövs inom planområdet.

Tredimensionell fastighetsbildning

Detaljplanen medger att allmän plats PARK (JK) får byggas över med en inglasad gångbro. För gångbron kan ett tredimensionellt fastighetsutrymme (3D-fastighetsutrymme) bildas. Var gränsen för 3D-fastighetsutrymmet ska gå styrs av bestämmelsen f_{11} på kvartersmark JK:

f_{11} *Byggnaden får sticka ut över park i form av en inglasad gångbro, högst 4 meter bred och 3,5 meter hög, från en minsta fri höjd på 6 meter.*

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet
Del av fastighet Librobäck 7:1, 7:3, 7:4, 7:5, 9:2, 10:5, 10:6, 10:7, 13:1, 13:2, 13:3, 13:4, 14:1, 14:2 samt 14:3 övergår till allmän plats enligt detaljplanen, se illustration nedan. Tillkommande allmän plats kan regleras in i lämplig kommunal gatufastighet vid genomförandet av detaljplanen. Samfälligheterna inom planområdet påverkas inte av den nya detaljplanen.

Del av fastigheterna Luthagen 1:38 och Librobäck 1:41 övergår till privat kvartersmark, se illustrationen nedan. Tillkommande kvartersmark kan regleras in till närliggande privatägd fastighet.

Illustration som visar konsekvenser för fastigheter inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Avtal

Plankostnadsavtal
Ett avtal 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 utbyggnad av allmän plats 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. Fastighetsägarna ansvarar för och bekostar de fastighetsbildningsåtgärder som krävs för att genomföra 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.

Bygglovsavgift och fastighetsbildning
Myndighetsavgifter i form av bygglovsavgift och fastighetsbildningskostnader svarar exploatören för.

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.

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

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.

Gestaltningsprogram
För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i nybebyggelsen och för att samordna utformningen av byggnaderna med utformningen av allmän plats inom planområdet har kommunen och exploatörerna upprättat ett gemensamt gestaltningsprogram.
Detta program ska utgöra ett för exploatörerna och kommunen gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom planområdet. Exploatörena ska, vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse och anläggningar på tomtmark liksom de allmänna anläggningarna inom planområdet, verka för att detta program följs och ha kostnadsansvaret för dess genomförande.

Organisatoriska frågor

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. Kommunen ansvarar för att söka dispens från strandskyddet för anläggningar i parken och vid vattendragen.

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.

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.

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 markföroreningar 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.

PLANENS KONSEKVENSER

Till planförslaget hör en miljökonsekvensbeskrivning (MKB), *MKB till detaljplan Börjetull*, daterad 2018-04-16, Ramböll. Nedan redovisas först bedömningar av miljökonsekvenser enligt MKB:n följt av övriga konsekvenser.

Miljökonsekvensbeskrivning

Miljökonsekvensbeskrivningen redovisar bedömningar av de mest betydelsefulla miljökonsekvenserna av att planen genomförs. MKB-arbetet påbörjades efter samrådsskedet. De miljöaspekter som bedömdes behöva studeras i MKB:n var markföroreningar, yt- och grundvatten, risker kopplat till markföroreningar, risker kopplat till miljöfarlig verksamhet, buller, buller under sanerings- och byggperioden, luft och kulturmiljö.

MKB:s nollalternativ

Enligt Miljöbalken (MB 6:12) ska en miljökonsekvensbeskrivning innehålla en beskrivning av miljöförhållandena och miljöns sannolika utveckling om planen, programmet eller ändringen inte genomförs. Detta alternativ utgör ett så kallat nollalternativ som övriga alternativ ska kunna jämföras emot för att på så sätt tydliggöra konsekvenser.

Nollalternativet innebär att kommunen inte kan fullfölja översiktsplanens intentioner. Börjetull blir inte en av fyra utpekade stadsnoder som enligt översiktsplanen ska utvecklas till regionala och lokala centrum samt knutpunkter för kollektivtrafik och stadsliv. De planerade 1 500 bostäderna byggs inte och behovet av bostäder kvarstår och behöver i så fall byggas någon annanstans. Nollalternativet medger heller inte en samlad bild av föroreningsläget inom området samt sanering i samma utsträckning som i planalternativet.

Nollalternativet innebär att Librobäcken behåller sin nuvarande utformning som idag till stora delar är naturlig och opåverkad. Det innebär därmed att nuvarande naturvärden och ekosystemtjänster behålls. Nollalternativet innebär också att Fyrisån behåller sin nuvarande utformning. Eventuell negativ påverkan från exploatering (grävning i vattendraget, anläggande av broar etc.) undviks och nuvarande naturvärden och ekosystemtjänster behålls.

Rekreationsmöjligheterna i området förblir i nollalternativet begränsade då inga åtgärder för ökad tillgänglighet planeras. Strandskyddet i området är idag upphävt och i nollalternativet förblir området därför inte skyddat för vare sig biodiversitet eller människors rekreation. Detta medför liten negativ konsekvens främst på grund av att området inte skyddas för rekreation.

MKB:s jämförelsealternativ

Jämförelsealternativet utgörs av innehållet i de samrådshandlingar som tagits fram för planområdet.

Samlad bedömning MKB

I detta avsnitt sammanfattas slutsatserna av utförd konsekvensbeskrivning för respektive aspekt vid genomförande av exploateringsalternativet i planförslaget. Nollalternativets och planförslagets konsekvenser redovisas samlat i tabellen nedan. Vidare i avsnittet redovisas motiven till utförd konsekvensbedömning för planförslaget.

Aspekt	Nollalternativ	Exploateringsalternativ
Naturmiljö/Gröna miljöer	Mycket liten negativ	Liten negativ
Kulturmiljö	Mycket liten negativ	Måttlig negativ
Buller	Måttlig negativ	Måttlig negativ
Luftkvalitet	Mycket liten negativ	Liten negativ
Risk och säkerhet	Måttlig negativ	Måttlig negativ
Vatten	Stor negativ	Positiv
Mark och masshantering	Stor negativ	Positiv

Utdrag ur MKB. Sammanfattande tabell över tänkbara konsekvenser

Naturmiljö/Gröna miljöer

Totalt sett bedöms påverkan på natur- och grönområden vara liten negativ, främst med tanke på att det idag inte finns några naturmiljöer inom området som har kända naturvärden samtidigt som planerade åtgärder medför påverkan. Den negativa påverkan är kopplad till risken för att gallringar och röjningar kan komma att ske på ett sådant sätt att ekologiska samband påverkas. Därutöver kan negativa effekter uppkomma i samband med släntning om denna genomförs, vilket också bidrar till bedömningen. Tillkommande grönytor, trädplanteringar utmed gator i området samt dagvattenlösningar bedöms samtidigt medföra positiva konsekvenser för ekologiska samband och kopplingar mellan grönstrukturer. De positiva effekterna av tillkommande grönytor är dock mindre än de effekter som kan komma av markanspråk av brobyggnationer, släntning och gallring/röjning av stränder utmed befintliga vattenmiljöer.

Kulturmiljö

Exploateringsalternativet innebär att dagens markanvändning i form av främst asfalterade ytor och verksamhetsbyggnader, men också kontorsverksamheter, ändras till att omfatta även bostadsbebyggelse och centrumändamål. Påverkan på kulturmiljön bedöms vara främst lokal och av positiv karaktär då ödsliga industriområden ersätts med blandstadsbebyggelse och därmed möjligheter till socialt och kulturellt liv. Siktstudier som genomförts för att studera silhuetten för planområdet från infarten mot staden på väg 272 visar att några av de planerade byggnaderna tydligt kommer att vara synliga intill domkyrkan under en kortare sträcka, främst om dessa byggnader får ljusa fasader och förses med fasadbelysning eller på annat sätt utmärkande och tydligt synliga material eller kvaliteter. Påverkan kan dock mildras genom fasadval och bestämmelser om att fasadbelysning under mörka timmar inte får ske. Påverkan på riksintresset bedöms därför som måttlig till negativ. Totalt sett bedöms planens genomförande ge en måttligt negativ påverkan på kulturmiljöerna, främst på grund av påverkan på riksintresse för kulturmiljön.

Buller

En bullerutredning för planförslaget visar att det är möjligt att bygga bostadsbebyggelse i området samtidigt som bostäderna får en god ljudmiljö. Utredningen visar samtidigt på åtgärder som krävs för att nå detta mål. I MKB:n beskrivs att de skyddsåtgärder som beskrivs i bullerutredningarna bör genomföras för att uppnå riktvärden för bullernivåer inomhus och utomhus. Detta gäller bland annat utformning av balkonger och fasader samt uppförande av bullerplank mellan Galdermas verksamheter och förskolan närmast dessa. Planens genomförande bedöms totalt sett ge måttlig negativ påverkan gällande buller.

Luftkvalitet

Planen tar hänsyn till förändringar i trafiken och förändring av luftkvaliteten i samband med nybyggnation. Gaturummen har planerats med trädplantering utmed gatorna och relativt breda gator

för att skapa förutsättningar för bättre luftkvalitet. En luftutredning som tagits fram för planförslaget redovisar att planerad bebyggelse i området Börjetull påverkar luftomsättningen och innebär att halterna av NO2 och PM10 blir något förhöjda vid förtätade avsnitt av Börjegatan och Fyrisvallsgatan jämfört med i nollalternativet. Sammantaget är dock luftföroreningshalterna generellt låga i området år 2030 vilket innebär låg exponering för människor som vistas i området även efter en utbyggnad. Planens genomförande bedöms totalt sett ge liten negativ påverkan gällande luftkvalitet.

Risk och säkerhet

Brandfarlig vara och transport av farligt gods

I riskutredningen konstateras att flera av företagen inom planområdet förvarar och använder så små mängder brandfarlig vara och kemikalier att konsekvenser inte bedömts påverka tredje man i den planerade bebyggelsen inom planområdet. För ett av företagen som hanterar lite större mängder anses avståndskraven till bostäder för förvaring av brandfarlig gas och brandfarlig vätska vara uppfyllda och därmed bedöms risken vara acceptabel. Företaget Galderma hanterar etanol, som är mycket brandfarligt, planerar att flytta sin etanolhantering till en annan byggnad inom området under 2019.. Galderma planerar även för att transporter av brandfarlig vara endast ska ske i små mängder på Seminariegatan samt att leveranser av etanol i framtiden ska ske via Fyrisvallsgatan så att förskola och bostäder på Seminariegatan inte passeras. Med de åtgärder som inarbetats i planen i form av obrännbara fasader på byggnaderna på andra sidan Seminariegatan närmast Galderma samt Galdermas planer att inte transportera stora mängder etanol på Seminariegatan bedöms risken för olyckor med skada på förskola och boendemiljön från etanolhanteringen som liten.

Översvämning

I översiktsplanen anges att områden längs Fyrisån, som riskerar att översvämmas i nivå med ett beräknat högsta flöde, inte bör bebyggas utan att särskilda åtgärder vidtas för att hantera och minimera eventuella konsekvenser. Samhällsfunktioner av betydande vikt liksom ny sammanhållen bebyggelse med bostäder bör förläggas ovanför nivån för ett högsta beräknade flöde.

Detaljplanen för Börjetull innehåller inga samhällsfunktioner av betydande vikt och är inte heller någon ny sammanhållen bebyggelse. Den bebyggelse som är belägen närmast Fyrisån och därmed har högst risk för översvämning är till stor del befintlig och ändras inte med detaljplanens genomförande. Två transformatorstationer och en pumpstation planeras inom området för högsta flöde, men dessa bedöms enbart ha en lokal funktion. Befintliga byggnader och den planerade boendemiljön i området bedöms ha ett måttligt värde. Inga samhällsfunktioner av betydande vikt ska anläggas. Översvämning vid 100-årsflöde kommer inte att beröra planområdet. Risken för skada från översvämning på stora delar av planområdet bedöms som liten.

Planens genomförande bedöms totalt sett ge måttlig negativ påverkan gällande risk och säkerhet.

Vatten

Föreslagen dagvattenhantering enligt vattenmiljöutredningen innebär att dagvattnet fördröjs och renas innan det släpps ut i Fyrisån. Enligt utförd dagvattenutredning minskar mängden föroreningar i områdets dagvatten märkbart i samband med införandet av nytt dagvattensystem. De två broar som ska anläggas över Fyrisån respektive Librobäcken medför troligen förändringar i vattendragens utförande i form av muddring och utfyllnad, vilket skulle kunna medföra negativ påverkan på vattendragens morfologiska status. I samband med planens genomförande kommer stora delar av markföroreningar inom planområdet att saneras, vilket gör att dessa inte kan förflyttas ned till grundvattnet på platsen. Sanering medför normalt positiva konsekvenser för grundvattnet. Då området även är beläget inom vattenskyddsområde för vattentäkt medför sanering av området även kumulativa positiva effekter för vattenskyddsområdet. Totalt sett bedöms planens genomförande påverka vattenmiljöerna och möjligheterna att nå miljökvalitetsnormerna för vatten positivt.

Mark och masshantering

Inom planområdet har många miljötekniska undersökningar utförts och de visar att det finns behov av att reducera riskerna för människors hälsa och för miljö i delar av planområdet. Därutöver återstår delar i planområdet där inga eller otillräckliga undersökningar genomförts. Riskerna som dessa föroreningar innebär om de får ligga orörda, är osäkra. Genomförandet av planförslaget innebär dels att icke undersökta områden kommer att bli undersökta och vid behov efterbehandlade och dels att redan undersökta områden som konstaterats vara i behov av sanering kommer att efterbehandlas vilket bedöms som en stor positiv konsekvens av planförslaget.

Sociala aspekter

Trygghet och tillgänglighet

Området har idag en karaktär av ödsligt industriområde med relativt låg bebyggelse och stora öppna asfaltsytor. I och med ett genomförande av planförslaget omvandlas området till levande stadsmiljöer med modern tilltalande arkitektur. Tryggheten vid passager genom området under mörka delar av året och dygnet kommer troligen att öka i och med ett genomförande av planen i och med att bebyggelsen ersätts med bostadskvarter, vilka oftast uppfattas tryggare. Bebyggelsen är planerad så att det ska vara tryggt och lätt att orientera sig i området. Området är flackt vilket underlättar för de som rör sig med rullstol eller rollator. Tillgängligheten i området förbättras i och med att grönstråket utmed Fyrisån och Librobäcken breddas och tillgängliggörs. De två planerade broarna över Fyrisån och Librobäcken kommer att förbättra tillgängligheten och rörelsemöjligheten för fotgängare och cyklister, vilket underlättar möjligheten att nå grönstråken och att röra sig mellan stadsdelar.

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

Barn som bor i området kommer att ha nära till lek, grönska och parker då alla bostäder kommer att ligga högst 200 meter från en park. Kvartersparken mitt i området kommer att erbjuda möjlighet till både lek och rekreation. Parkstråket längs Librobäcken och Fyrisån kommer att utvecklas med fler gångstråk, sittplatser och vistelseytor. Alla bostadsgårdar ska innehålla plats för lek och utevistelse, vilket säkerställs genom en planbestämmelse. Ett gestaltningsprogram har tagits fram för planområdet där betydelsen av bostadsgårdens utformning särskilt lyfts fram. Tillgången till bad och andra idrottsverksamheter kommer att vara god för barn i området då Fyrishov ligger nära planområdet. Framkomligheten för barn är prioriterad då gång- och cykelstråk utökas och förstärks inom området. Längs Seminariegatan och Fyrisvallsgatan kommer det att finnas separerade gång- och cykelbanor som kopplar till befintliga stråk. Nya förskolor planeras inom planområdet. Varje förskola får en egen gård, och två av förskolorna angränsar till kvartersparken. Utrymmesbehovet för förskolegårdarna är beräknat på 20 m^2/barn vilket stämmer med kommunens riktlinjer. Sammantaget bedöms planförslaget vara positivt ur ett barnperspektiv.

Rekreation och friluftsliv

Den nya kvartersparken samt parkstråken längs Librobäcken och Fyrisån tillför fler platser och möjligheter för rekreation. Planen innehåller nya gång- och cykelbroar över Librobäcken och Fyrisån vilket ökar möjligheten att röra sig längs vattenstråken. Sammantaget innebär detaljplanen förbättrade möjligheter för rekreation och tillgänglighet till både grönstråk och andra stadsdelar.

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 markanvändningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning.

Planen berör riksintresset för kulturmiljön eftersom den högre bebyggelsen i området påverkar sikten in mot domkyrkan från väg 272. Genom att begränsa höjden och ställa krav på en dov färgsättning bedöms dock planen vara förenlig med miljöbalkens kapitel 4.

Planen berör miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5 eftersom dagvattnet rinner mot Fyrisån. Planen beskriver hur dagvattnet kommer att renas och fördröjas och den bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Planen berör miljöbalkens kapitel 7 eftersom området ligger inom förordnandet av vatten-skyddsområde, 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 gator och men kommer att finnas kvar på park- och vattenområden med undantag för två planerade gång- och cykelbroar. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i juni 2018

Maija Tammela Arvidsson Detaljplanechef	Brita Christiansen Planarkitekt	Maria Hedberg Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd 2017-06-27
- granskning 2018-05-31

Datum
2018-06-25

Diarienummer
PBN 2017-000287

Detaljplan för Börjetull,

Utökat förfarande

SAMRÅDSLISTA / GRANSKNINGSLISTA

Myndigheter

Kommunala lantmäterimyndigheten

Länsstyrelsen

Försvarsmakten

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

Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd

Uppsala Handelskammaren

Föreningen Vårda Uppsala

Naturskyddsföreningen

;

Postadress: Uppsala kommun, plan- och byggnadsnämnden, 753 75 Uppsala
Besöksadress: Stationsgatan 12 • Telefon: 018-727 00 00 (växel)
E-post: plan-byggnadsnamnden@uppsala.se
www.uppsala.se

Ledningsägare

Telia Sonera Skanova Access AB

Uppsala Vatten och Avfall AB
Vattenfall Eldistribution AB
Vattenfall Värme Uppsala AB
IP only
Borderlight

Trafik

LFV (fd Luftfartsverket)

Övrigt

För allmänhetens kännedom

Kommuninformation
Stadsbiblioteket

För kännedom

JM
Borätt/Seniorgården
Bonava Sverige AB

Kommunstyrelsen

Kommunalråd:

Erik Pelling
Marlene Burwick,

Politiska partier

Miljöpartiet
Moderata samlingspartiet
Vänsterpartiet
Centerpartiet

Stadsbyggnadsförvaltningen,

Bygglov
Namngivningsnämnden
Gatu- och samhällsmiljönämnden
Idrott- och fritidsnämnden