

Handläggare:  
Brita Christiansen  
Maria Hedberg

Datum:  
2018-05-12

Diarienummer:  
PBN 2017-287

## Samrådsredogörelse

### Detaljplan för Börjetull

Utökat förfarande



### Detaljplanens syfte

Planens syfte är att möjliggöra för bostadsbebyggelse i kombination med utbyggnad av befintlig industri. En utbyggnad med flerbostadshus i 4–7 våningar kan ge ett tillskott på cirka 1500 lägenheter. I området planeras även förskolor och en kvarterspark. De bottenvåningar som vetter mot de större gatorna ska innehålla lokaler. Den befintliga industrin planerar en viss utbyggnad för att utöka och effektivisera verksamheten. 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 samband med innerstaden och på sikt utvecklas till ett lokalt centrum med ett rikt utbud av service.

<b>Samrådsyttranden</b>	
Totalt antal inkomna	24
<b>Beslutsdatum och samrådstider</b>	
Beslut om behovsbedömning	
Beslut om planuppdrag	2017-06-27
Beslut om samråd	2017-06-27
Samråd	2017-08-24 – 2017-10-05

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sammanfattning av samrådet.....	3
Sammanfattning av ändringar i förslaget.....	3
Sammanfattning av inkomna synpunkter och förvaltningens bedömning .....	5
<i>Bebyggelse och gestaltning</i> .....	5
<i>Offentlig och kommersiell service</i> .....	6
<i>Offentlig och kommersiell service – skolor och förskolor</i> .....	7
<i>Park och naturmiljö</i> .....	9
<i>Vattenområden – natur och strandskydd</i> .....	9
<i>Tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning</i> .....	10
<i>Trafik och tillgänglighet</i> .....	11
<i>Hälsa och säkerhet – buller och luft</i> .....	12
<i>Hälsa och säkerhet - markföroreningar</i> .....	13
<i>Hälsa och säkerhet – risk från pågående industriverksamhet</i> .....	13
<i>Hälsa och säkerhet - brand</i> .....	14
<i>Hälsa och säkerhet – översvämning</i> .....	14
<i>Teknisk försörjning - dagvatten</i> .....	14
<i>Teknisk försörjning - vatten/avlopp</i> .....	15
<i>Teknisk försörjning - ledningar</i> .....	16
<i>Teknisk försörjning - avfallshantering</i> .....	16
<i>Planens genomförande - byggskede</i> .....	17
<i>Planens genomförande – organisatoriska frågor</i> .....	17
<i>Övriga frågor</i> .....	18
<i>Övriga yttranden</i> .....	18
Översikt över inkomna samrådsyttranden .....	19

## Sammanfattning av samrådet

Detaljplanen för Börjetull har varit på samråd under tiden 24 augusti till 5 oktober. Plan- och byggnadsnämnden bjöd in till ett informationsmöte den 14 september vilket samlade cirka 15 personer. Under samrådet har det kommit in 24 yttranden varav 2 utan invändningar. Synpunkterna berör framförallt den föreslagna bebyggelsens höjd, täthet och kvalitet, trafiken på Börjegatan och Fyrisvallsgatan, risk för spridning av markföroreningar samt naturmiljön vid Fyrisån och Librobäcken.

Länsstyrelsen anser att ett genomförande av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan och att det behövs en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) på grund av den omfattande föroreningssituationen inom planområdet och spridningsrisken av föroreningar till grund- och ytvattnet.

### Remissinstanser utan invändningar

*Svenska kraftnät.* Önskar inte medverka i det fortsatta remissförfarandet såvida inte planområdet förändras. *Luftfartsverket, Air Navigation Services of Sweden*

## Sammanfattning av ändringar i förslaget

### Fördjupade studier och utredningar

- En miljökonsekvensbeskrivning tas fram som belyser konsekvenserna av detaljplanens genomförande.
- En fördjupad siktstudie tas fram för att belysa hur bebyggelsen och det högre huset påverkar vyn in mot staden från Gysingevägen.
- Ett gestaltungsprogram tas fram för att höja och säkra kvaliteten på bebyggelsen i området.
- En luftutredning tas fram som visar konsekvenserna för luftkvaliteten på Fyrisvallsgatan och Börjegatan.
- Bullerutredningen kompletteras utifrån Länsstyrelsens och Miljö- och hälsoskyddsns synpunkter.
- Transportvägar för etanol ska utredas vidare i samråd med industriverksamheten.

### Ändringar av planförslaget och plankartan

- Tre högre hus sänks ned till fem respektive sex våningar så att det endast kvarstår ett högre hus.
- Plankartan kompletteras med tydligare bestämmelser om gestaltning.
- Plankartan kompletteras med en bestämmelse om vegetation på gårdar och förgårdsmark.
- Plankartan kompletteras med en bestämmelse om att strandskyddet upphävs för de planerade gång- och cykelbroarna.
- Plankartan kompletteras med höjdsättning av allmänna gator bl.a. för att minska risken för översvämning.
- Tillfart till E-områden och utrymme för tunga fordon ska säkerställas med planbestämmelser.
- Fastighetsindelningsbestämmelsen på plankartan kompletteras med 0380–1/LI 14.

### Ändringar i planbeskrivningen

- Planbeskrivningen kompletteras med mer detaljerade illustrationer på den planerade bebyggelsen.
- Planbeskrivningen utökas med information om var barn och unga kan utöva sin fritid och avsnittet om konsekvenser kompletteras med ett mer utförligt barnperspektiv.
- Ytterligare information om framtida skolor samt information om Uppsala musikklasser läggs till i planbeskrivningen.
- Detaljplanen ska beskriva hur åtgärdsprogrammet för luft efterföljs.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om utrymningsvägar och hur brandförsvarets krav för räddningsfordon kan tillgodoses.
- Planbeskrivningen ska kompletteras med en illustration som visar samtliga hämtställen och transportvägar för avfall.

- Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av Fyrisåns hydromorfologiska status och miljökonsekvenserna för vattendraget.
- Planbeskrivningens genomförandeavsnitt
- kompletteras med Uppsala Vattens krav på fördröjning och rening av dagvatten för kvartersmark.
- Planbeskrivningen ska förtydliga hur en överenskommelse mellan byggherre och kommunen ska regleras för att säkerställa att takvatten, i de fall förgårdsmark saknas, kan ledas till grönremsan i gatan för rening och fördröjning.
- Kostnaden för flytt av pumpstationen utmed Seminariegatan ska regleras i exploateringsavtalet. Detta ska framgå av planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen ska tydliggöra att gång- och cykelvägen vid pumpstationen ska dimensioneras för att klara belastningar från tunga fordon.
- Information om vilka officialservitut och avtalsservitut inom planområdet som ska upphävas förs in under fastighetsrättsliga åtgärder.
- Ledningsrätt 0380-2014/35 kan behöva omprövas om den hamnar utanför e-området/på allmän plats. Detta ska framgå av planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen kompletteras med att det kan/ska bildas gemensamhetsanläggningar på markreservaten g.
- Stycket om markägoförhållanden i planbeskrivningen ändras och kompletteras med s:8 och s:10.
- Kartan som visar vilka fastighetsregleringar som ska ske görs tydligare.
- Angående strandskydd ska kommunen endast hänvisa till 7 kap. 18c § punkt 1 Miljöbalken.

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

*Sakägare och boende inom och utanför planområdet:*

BRF Bruno, Fyrisvallsgatan 8 A, 75220 Uppsala  
Fyrishov AB, Idrottsgatan 2, 753 33 Uppsala  
Privatperson, Uppsala  
Privatperson, Uppsala

*Övriga för kännedom:*

Hyresgästföreningen

Kulturnämnden  
Omsorgsnämnden  
Äldrenämnden  
Miljö- och hälsoskyddsnämnden  
Utbildningsförvaltningen  
Brandförsvaret

Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd, Storgatan 11, 753 31 Uppsala  
Upplands ornitologiska förening, Box 59, 751 03 Uppsala  
Föreningen Vårda Uppsala, Stabby allé 9A, 752 29 Uppsala  
Handelskammaren i Uppsala län, Klostergatan 13, 5 tr, 753 21 Uppsala  
Centerpartiet

Uppsala Vatten och Avfall AB  
Privatperson, Uppsala

## Sammanfattning av inkomna synpunkter och förvaltningens bedömning

För att ge en god överblick av samrådsyttrandena och förvaltningens bedömning är dessa sammanställda ämnesvis.

### Bebyggelse och gestaltning

*Länsstyrelsen* menar att de, trots att planområdet ligger utanför riksintresse för kulturmiljövården, inte kan utesluta att byggnader upp till 11 våningar inte får en negativ påverkan på Uppsalas siluett vilket riskerar att detta riksintresse inte tillgodoses. Länsstyrelsen ser behov av framtagande av siktstudier, då de menar att planerad bebyggelse kan komma att väsentligt skada riksintresset Uppsala stad, C40A.

*BRF Bruno Librobäck 12:3 kv. Klockaren* anser att området inte bör planeras med byggnader högre än nuvarande byggnader. De menar att byggnader i hörnet av Seminariegatan/Fyrisvallsgatan (delområde 4) inte bör byggas högre än de byggnader som angränsar till Fyrisvallsgatan och Seminariegatan, dvs 5 våningar. De anser vidare att det planerade 11-våningshuset i korsningen Fyrisvallsgatan/Seminariegatan helst bör tas bort till förmån för en ljusöppning mot gården, alternativt sänkas till 5 våningar. Föreningen önskar även en jämförelse med flertalet äldre hus i Librobäck och Luthagen, där 3–5 meter mellan huskropp och gångstråk är en regel istället för byggnation utan förgårdsmark, vilket planeras vid Börjegatan och Fyrisvallsgatan.

*Handelskammaren i Uppsala* anser att en förutsättning för dagens exploatering är att projektet kan bära de kostnader som kommunen ådragit sig genom behov av marksanering. Detta genom att medge en exploateringsgrad som täcker dessa kostnader. De anser därför att exploateringsgrad och hushöjder inte ska minskas, på sin höjd omfördelas. *Handelskammaren i Uppsala* tycker att Börjetull bör medge samma exploateringstal omkring 3, som i Ulleråker och Rosendal. De menar att områdets närhet till det utpekade stationsläget i Börjetull är ytterligare ett motiv till detta.

*Centerpartiet* motsätter sig den höga exploateringsgraden och befarar att husens höga våningsantal kommer att göra gårdarna och de lägst belägna lägenheterna mörka. De anser därför att det antingen behöver skapas mer rymd mellan byggnaderna eller att antalet våningar minskas i planområdet. De önskar vidare att man sätter en bestämd höjd på byggnaderna och i stället låter byggherrarna själva sätta sitt våningsantal för att få en större arkitektonisk variation. Centerpartiet påpekar att byggnaderna utmed Fyrisvallsgatan behöver få en mer varierad utformning både vad gäller höjd och gatuprofilering för att bryta intrycket av en lång mur. Detta gäller även för de slutna kvarteren utmed Seminariegatan. Centerpartiet förordar att utsikten mot Librobäcken ska utnyttjas maximalt, gärna genom att penthouses byggs i detta läge. Gällande den arkitektoniska utformningen förordar Centerpartiet en modell som går att se t ex i Sollentuna, där hörnen fått en mjukare avrundning med indragna balkonger, varierande taklutning i husraderna med takkupor samt varierad färgsättning. Detta för att skapa ett mer tilltalande och mindre monotont synintryck för de som rör sig utmed gatan, samt för att minska skalan. Centerpartiet önskar också att hänsyn tas till områdets existerande platskvalitéer (banvall, vattnet och kringliggande bebyggd struktur). De anser att tegel, rödmålade plank och annat material som finns i närområdet skulle kunna tas upp i färgsättning och växtval samt i gestaltning av utemiljön.

*Föreningen Vårda Uppsala* anser att den föreslagna bebyggelsen i 4–11 våningar är alltför hög och splittrad samt riskerar att ge skuggiga gårdar. De menar att 5 våningar är önskvärd höjd mot söder och sydväst, att 5 våningar kan ge den i planen efterfrågade stadsgatan och att önskade hörnmarkeringar då kan fås med begränsade ”torn” i 6 eller 7 våningar. De anser vidare att gårdshus bör tas bort på flera ställen och att gårdarna bör öppnas upp till större och ljusare rum. Detta gäller särskilt i det stora sydvästra kvarteret (Sweco) men också det norra (Metod). De föreslår att husen mot norr kan kopplas samman till en krökt vägg med portiker för att vinna tillbaka antalet bostäder. Vidare menar föreningen att det inte finns någon anledning att markera ett centrum i Börjetull, till skillnad från Mimmi

Ekholms plats. Istället riskerar 10–11-våningshus i Börjetull att förta effekten av centrummarkeringen vid Mimmi Ekholms plats samt riskerar silhuetten från Börjegatan.

*Privatperson* är emot nyfunktionalism och tycker att byggnaderna ser ut som fyrkantiga betonglådor.

*Privatperson* anser att 11-våningshus förstör Uppsala.

*Privatperson* tycker att det är bra att den skärkesbyggnaden som föreslagits i form av ett kubistiskt höghus har strukits. Hen anser också att det är positivt att de bostäder som var planerade parallellt med ån är borta. Privatpersonen tycker dock att exploateringsgraden är för hög och att det är för trångt mellan husen i förhållande till deras höjd. Hen anser att den genomtänkta visuella strategin slås sönder av såväl 6- som 11-våningshusen i förslaget, och menar att 11-våningshusen ytterligare kommer att splittra den nu mer sammanhållna arkitekturen i de befintliga bostadskvarteren. Dessutom menar hen att placeringen av ett 11-våningshus i hörnet Seminariegatan/Fyrisvallsgatan är olycklig med tanke på den näraliggande bostadsbebyggelsen och Galderma. Privatpersonen menar att det vore bättre att placera så höga byggnader i ett eget luftigt kluster, om de ska finnas i området.

#### Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar och bedömning

Två av 11-våningshusen (vid Vallongatan) och ett 10-våningshus (vid den nya parken) sänks till 6 respektive 5 våningar för att ta ned skalan i området. Det kvarvarande 11-våningshuset bedöms vara lämpligt i och med att det står i ett läge som inte skuggar bostadsgården och markerar ett viktigt gatuhörn. Övriga våningsantal i området kommer också att ses över. Byggnadernas höjder kommer att regleras i plankartan med byggnadshöjd och inte i antal våningar. En ny siktstudie ska göras för att säkerställa att riksintresset Uppsala stad, C40A inte skadas. Sol- och skuggstudier kommer att uppdateras för att undersöka hur skuggorna påverkar gårdar mm.

Ett gestaltningsprogram tas fram för att lyfta och höja kvalitén på arkitekturen. Illustrationerna i samrådshandlingarna visar framförallt byggnadernas volymer och är endast översiktliga. Till granskningen ska mer detaljerade illustrationer tas fram och planbestämmelserna om gestaltning ska bli tydligare.

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

#### **Offentlig och kommersiell service**

*Handelskammaren i Uppsala* anser att kommersiell service i perifera lägen måste koncentreras till lätt nåbara noder med god tillgänglighet för både bil- och kollektivtrafik. De anser vidare att lokalstorlekar måste variera inom ramen för en nod så att olika verksamheters skiftande utrymmesbehov kan tillgodoses. De vill även påpeka att det inte finns någon handelsutredning bland de utförda utredningarna.

*Kulturnämnden* saknar ett tydligt ställningstagande vad gäller förutsättningar för kultur- och fritidsaktiviteter i denna del av staden och anser att behovet av samlingslokaler samt möjligheten till samlokalisering med andra intressen behöver klargöras.

*Kulturnämnden* saknar ett barnperspektiv i planeringen och menar att barnens aspekter behöver tas om hand i det fortsatta planarbetet, t ex genom att se över behovet av lokaler och utemiljöer för barn och ungas fritid. De anser att möjligheter till samlokalisering med andra verksamheter bör studeras närmare.

*Omsorgsnämnden* påpekar att det finns ett stort behov av bostäder för personer med olika typer av funktionsnedsättning och vill framhålla vikten av en beredskap i planprocessen för att möta behovet av bostäder med särskild service.

*Äldrenämnden* anser, utifrån de demografiska förutsättningarna i den nordvästra delen av Uppsala tätort, att det aktuella planområdet är en lämplig placering för ett nytt vård- och omsorgsboende.

#### Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar och bedömning

Det har tagits fram en handelsutredning som visar på möjliga lägen för handel i närtid men eftersom området ska växa under lång tid så bedöms den inte relevant att ha med som underlag för detaljplanen. Fyrisvallsgatan och Börjegatan är utpekade stadsstråk enligt översiktsplanen och bedöms ha förutsättningar för handel på lång sikt. Detaljplanen ger förutsättningar för olika storlekar på lokaler men större handelsytor får placeras i andra lägen. Lokaler i bottenvåningar på bostäderna kan bli ett komplement till den större livsmedelsaffären, Nelins, och kommande service på andra sidan Börjegatan.

Samlokalisering är i första hand aktuellt när kommunen planerar nya skolor. Det kommer på sikt att behövas en ny skola i denna stadsdel men den kommer att bli på annan plats, se avsnittet skolor och förskolor. I bottenvåningarna ut mot huvudgatorna planeras för lokaler där föreningar kan hyra in sig.

Planbeskrivningen utökas med information om var barn och unga kan utöva sin fritid; Förutom de närliggande parkerna finns Fyrishov med angränsande sportfält samt Tiundaskolan med fritidsgård. Det nya stationsläget kan vara aktuellt för olika slag av service och kultur.

Detaljplanen innehåller en stor park centralt i området där barn och unga kan mötas. Det finns även bostadsgårdar som är avskilda från biltrafik där barn kan vistas och leka. Avsnittet ”Planens konsekvenser” kompletteras med ett mer utförligt barnperspektiv.

Detaljplanen möjliggör bostäder för personer med olika typer av funktionsnedsättning, t.ex. gruppbo-städer. Kommunen anger i exploateringsavtalet med den exploatör som avser att bygga hyresrätter, att samordning ska ske med kommunens bostadsenhet gällande behovet av sådana bostäder i ett senare skede.

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

*Utbildningsförvaltningen, UBF*, ser positivt på att förskoleplatser motsvarande det tillkommande behovet av 300 platser tillgodoses inom planen. De påpekar dock att två av förskolorna endast består av två avdelningar vardera, medan förvaltningen helst ser att möjlighet ges till fyra avdelningar på en och samma förskola. Större förskolor är en förutsättning för att en kommunal huvudman ska ha möjlighet att uppnå en ekonomisk balans.

Utbildningsförvaltningen påpekar att man i etappindelningen måste ta särskild hänsyn till att nyetablerade förskolor tvingas starta i ett stort ombyggnadsområde. De menar att platserna behövs redan i de första etapperna men att hänsyn måste tas till att små barn då tvingas vistas och röra sig bland stora byggmaskiner, buller och damm under lång tid.

Förvaltningen ser positivt på att planförslaget eftersträvar rymliga och gröna förskolegårdar som kan utgöra ett viktigt komplement till grönytor för de boende på kvällar och helger då förskolan är stängd. De påpekar dock att föreslagna förskolegårdar endast uppgår till kommunens egen miniminorm om minst 20 kvm per barn, medan Boverket har tagit fram allmänna råd med syfte att förtydliga regelverket i Plan- och bygglagen. Förvaltningen lyfter fram rådet där det framgår att ”Friytan bör vara så rymlig att det utan svårigheter eller risk för omfattande slitage går att ordna varierande terräng- och vegetationsförhållanden. Friytan bör kännetecknas av goda sol- och skuggförhållanden, god luftkvalitet samt god ljudkvalitet.” De menar dessutom att Folkhälsomyndigheten samt Sveriges Kommuner och Landsting i ”Gör plats för barn och unga!!” anger 40 kvm friyta per barn i förskolan som rimligt mått.

Utbildningsförvaltningen påpekar att behovet av 600 grundskoleplatser behöver förtydligas då det inte nämns i planförslaget. Förvaltningen påpekar vidare att de befintliga grundskolorna som nämns, idag är fullbelagda och inte kan förväntas öka sin kapacitet för detta tillkommande behov. De menar att 600 elever utgör underlag för en helt ny stor grundskola och anser att en strategisk placering av en sådan

behöver utredas och diskuteras mellan berörda förvaltningar. Utbildningsförvaltningen ser inte den möjlighet till flexibilitet mellan grundskola och förskola att växla lokalutnyttjande över tid, som föreslås i planförslaget. Detta på grund av att lokalerna för förskolorna blir för små för att rymma några skolklasser samt för att de föreslagna förskolorna är placerade i bottenvåning/anslutning till bostadshus vilket ger små eller obefintliga möjligheter till att utöka lokalerna över tid.

*Miljö- och hälsoskyddsnämnden* saknar en tydlig beskrivning av friytan och hur den överensstämmer med Boverkets vägledning, "Gör plats för barn och unga", beträffande utformning och storlek. Nämnden anser att Boverkets rekommenderade 40 m<sup>2</sup> friyta/förskolebarn, bör följas när ett nytt bostadsområde planeras och att det bör redovisas om det krävs någon ytterligare bullerdämpning för att uppnå 50 dB(A) på förskolegårdarna. Nämnden anser att de föreslagna placeringarna av förskolorna i område 1 och 2 bör justeras och flyttas så långt från Galderma som möjligt inom delområdena med tanke på närheten till verksamheten och de transporter av farligt gods som sker på Seminariegatan.

*BRF Bruno Librobäck 12:3 kv. Klockaren* menar att planförslaget inte tar hänsyn till grundskoleelever trots att det finns få skolor i närheten dit man kan ta sig enkelt via gång eller cykel. Friskolan Uppsala musikklasser nämns inte i planbeskrivningen.

*Privatperson* anser att analysen av skolbehovet inte verkar genomlyst och fullt underbyggt eftersom någon skola inte är planerad i området.

*Centerpartiet* befarar att förskolan i område 2 får en otillräcklig yta för utevistelse och rekommenderar därför att förskolorna i område 1, 3 och 4 utökas med fler platser. Alternativt att förskolan i område 2 endast tar emot de yngsta barnen (som har lägre behov av ytor för lek/fysisk aktivitet).

#### Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar och bedömning

Kommunen äger ingen mark och har ingen möjlighet att lösa behovet av skola inom planområdet. En grundskola ska ha en strategisk placering och behöver ett stort markområde. Det finns dock planer på längre sikt att etablera en ny grundskola på Stabbyfältet. Planområdet kommer att byggas ut under lång tid och inleds med ett omfattande saneringsarbete vilket gör att skolbehovet i viss mån skjuts fram i tiden. Behovet av nya grundskoleplatser hanteras inom ramen för kommunens lokalförserjningsplanering.

Ytterligare information om planerade skolor samt information om Uppsala musikklasser läggs till i planbeskrivningen.

Det är generellt brist på förskoleplatser i området och förskolorna bör byggas ut i tidigast möjliga skede. Förskolorna ligger centralt i Uppsala där det är stor efterfrågan på mark och med stora kostnader för sanering av förorenad mark. Förskolegårdarna har dock möjlighet att uppnå de riktlinjer som kommunen rekommenderar. Två av förskolorna ligger dessutom i direkt anslutning till kvartersparken.

Området är stort och byggnationen kommer troligtvis att pågå under relativt lång tid. Det är därför extra viktigt att både förskolebarn och andra boende i området kan vara trygga och säkra trots byggnation. Vid behov kan olika typer av säkerhetsåtgärder behöva genomföras. Detta kan t.ex. vara att in- och utfarter för byggtrafik och förskolor separeras från varandra och att bullerplank uppförs som avskärmning mellan förskolor och byggarbeten.

Angående trafikbuller, se avsnittet Hälsa och säkerhet – buller.

Enligt riskutredningen är det endast etanolhanteringen som utgör en risk för omgivningen. Den befintliga etanoltanken ska flyttas och transporterna ska styras så att de inte utgör en risk för de boende och förskolebarnen. Se även avsnittet Hälsa och säkerhet - risk från pågående industriverksamhet.



## **Park och naturmiljö**

*BRF Bruno Librobäck 12:3 kv. Klockaren* önskar att hänsyn tas till träden i hörnet av Seminariegatan och Fyrisvallsgatan samt klotpilarna vid den blivande cykelvägen.

*Privatperson* önskar att fler grönområden ska finnas kvar.

*Upplands ornitologiska förening* påpekar att höjden på de planerade flerbostadshusen, närheten till Fyrisån och Librovalen samt närheten till befintliga tornseglarkolonier i Tunabackar och Luthagen skapar goda förutsättningar för t ex tornseglare. De vill uppmärksamma att det finns enkla åtgärder för att skapa nya boplatser för tornseglare på nya hus som att integrera holkstenar i fasaden eller att sätta upp holkar på utsidan av fasaden.

*Upplands ornitologiska förening* upplever att det finns relativt få konkreta lösningar kring hållbarhet och anser att kommunen skulle kunna ställa tydligare krav vid detaljplaneringen, t ex genom solelslösningar, alternativa vattenlösningar (t ex uppsamling av regnvatten på tak som kan användas för toalettspolning vilket är till nytta både för dagvattenhantering och vattenförsörjning).

### Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar och bedömning

Planområdet kommer att berikas med en ny park och gröna bostadsgårdar. Dels med kvartersparken som planeras i mitten av området och dels genom en utveckling av å-stråket längs Fyrisån och Librobäcken. Detta å-stråk kommer att breddas och rustas upp så att det blir mer attraktivt att vistas i.

Befintliga träd ska i möjligaste mån bevaras men breddning av gator och utgrävning av deponin kan göra att de behöver tas bort. Nya träd kommer att planteras längs med gatorna och i kvartersparken.

Informationen om åtgärder för gynlandet av tornseglare förmedlas till byggherrarna i området. Kommunen kan dock inte ställa krav i detaljplanen som inte har stöd i plan- och bygglagen, PBL.

## **Vattenområden – natur och strandskydd**

*Länsstyrelsen* instämmer med kommunen att kriteriet i 7 kap. 18c § punkt 1. Miljöbalken ”området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften” är uppfyllt inom kvartersmark. De anser dock inte att det särskilda skälet i 7 kap. 18c § p. 5. Miljöbalken ”området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området” är tillämpligt i detta fall.

Länsstyrelsen påpekar att det saknas en beskrivning av Fyrisåns hydromorfologiska status och miljökonsekvenserna för vattendraget vid genomförande av planen, vilket ska åtgärdas.

Länsstyrelsen bedömer att det är olämpligt att slänta och gallra vid området kring Librobäcken, och att bäckens naturlighet bör skyddas från exploatering för att bevara dess naturvärden och ekosystemtjänster.

*Miljö- och hälsoskyddsnämnden* påpekar att planhandlingarna anger att strandskyddet ska upphävas i kvartersmark och gata men kvarstå i parkområdet närmast Fyrisån och Librobäcken. Nämnden påpekar att åtgärder så som gallring, markingrepp, anläggande av bro är förbjudna åtgärder inom strandskyddat område. Även om det är med avsikt att skapa en större tillgänglighet så kan åtgärderna riskera att påverka växt- och djurliv negativt. De anser därför att planbeskrivningen bör förtydliga att dispens krävs för att genomföra vissa åtgärder vid vattenområdet och att en dispensprövning kommer att kräva en naturvärdesbedömning där området inventeras och en bedömning görs av påverkan på växt- och djurliv. Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att planbestämmelsen W<sub>1</sub> bör förtydligas med en villkorssats som anger att vattenområdet får överbyggas med gång- och cykelbro under förutsättning att dispens från strandskyddet kunnat ges.

### Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar och bedömning

Strandskyddet upphävs för de delar som omfattar gång- och cykelbroarna över Fyrisån och Librobäcken. Strandskyddet är sedan tidigare upphävt för området över Fyrisån i samband med den tidigare gällande detaljplanen för en bro. Då den tidigare detaljplanen upphävs återinträder dock strandskyddet och det behöver därför upphävas på nytt. Avseende skäl för upphävande av strandskydd ska kommunen endast hänvisa till kriteriet i 7 kap. 18c § punkt 1. Miljöbalken.

Gällande Fyrisåns hydromorfologi är utgångspunkten, i enlighet med vad som föreskrivs i lag, att inte påverka status negativt, utan istället om möjligt förbättra status. Fyrisåns hydromorfologi bedöms av kommunen till stora delar redan påverkad längs åns lopp genom staden. Librobäckens hydromorfologi bedöms däremot vara väldigt opåverkad. Fyrisåns status vad avser morfologiskt tillstånd avses närmare beskrivas och hanteras inom ramen för miljökonsekvensbeskrivningen. Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av Fyrisåns hydromorfologiska status och miljökonsekvenserna för vattendraget vid genomförande av planen.

De åtgärder som kan komma att göras i parkmarken längs Fyrisån respektive Librobäcken regleras, med undantag för gång- och cykelbroarna inte i detaljplanen. Däremot kan åtgärder i parken respektive i vattnet antas förutsätta provning enligt bestämmelser avseende strandskydd och vattenverksamhet. För de aspekter som inte omfattas av dessa bestämmelser (såsom bl.a. morfologiskt tillstånd) avses samråd företas med Länsstyrelsen enligt 12:6 miljöbalken. Vid detta samråd har Länsstyrelsen möjlighet att bevaka dessa frågor. Det framgår av planbeskrivningens genomförandedel att det krävs dispens för åtgärder inom strandskyddsområdet och att det i samband med denna även ska göras en naturvärdesinventering.

### **Tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning**

*Omsorgsnämnden* påpekar att hänsyn måste tas till personer med nedsatt rörlighet eller annan funktionsnedsättning. Tillgänglighetsperspektivet gäller i så väl boendemiljön inuti byggnaderna som möjligheten att ta sig till och från området. De anser att anslutning till kollektivtrafik och parkeringsplatser måste planeras så att tryggheten säkerställs. Nämnden ser positivt på att parkeringsplatser i huvudsak lokaliseras under mark, men vill framhålla att särskilt utmärkta handikapparkeringsplatser bör finnas i närheten av entréerna till byggnaderna.

De anser att cykelparkeringar bör utformas på ett sätt att de inte utgör ett hinder för personer med synnedsättning. De framhåller också att tillgänglighetsanpassade övergångsställen samt gång- och cykelvägar bör finnas i anslutning till de nya byggnaderna. *Omsorgsnämnden* hänvisar till ”Program för full delaktighet för personer med funktionsnedsättning” då programmet ska användas i arbetet med att förbättra och utveckla tillgänglighet och delaktighet i kommunen för ökad trygghet, delaktighet och självständighet.

*Äldrenämnden* ser positivt på planens ambitioner gällande grönområden och gröna stråk i form av kvarterspark, Librovalen och å-stråket. De påpekar att parker och gröna stråk behöver utformas ur ett äldreperspektiv genom god tillgänglighet, trygghet och orienterbarhet inom området. Detta genom t ex god belysning och tillgänglighetsanpassade övergångsställen över eventuella vägar. Orienterbarheten bör vara anpassad även för personer med synskada, demens eller annan kognitiv funktionsnedsättning.

### Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar och bedömning

Handikapparkeringsplatser kan ordnas i garage under husen men det ges möjlighet till angöring på gator eller kvartersmark i anslutning till bostadsentrén. Hållplats för två busslinjer finns inom planområdet. Planområdet är plant och har en tydlig gatustruktur vilket ger goda förutsättningar för att uppnå tillgänglighet och orienterbarhet. Många frågor kring tillgänglighet och orienterbarhet avgörs i kommande detaljprojektering av byggnader samt mark och är därmed inte en fråga för detaljplanen.

## **Trafik och tillgänglighet**

*Handelskammaren i Uppsala* föreslår att cykelvägen längs Seminariegatan, vid Galdermas anläggning, av trafiksäkerhetsskäl förläggs till den södra sidan istället, då flera utfarter för tung trafik kommer att angöra området norr om gatan.

*Privatperson* anser att det bör byggas en rondell vid den nu tilltänkta nya korsningen mellan Börjegatan/Seminariegatan eftersom trafiken kommer att öka på Börjegatan. Hen föreslår även att korsningen Fyrisvallsgatan/Seminariegatan utformas med en upphöjd nivå samt övergångsställe med blinkande ljus. Hen ser det som mycket positivt att en cykelbro anläggs till Tunabackar.

*Centerpartiet* anser att det krävs en rondell för trafik som ska ta sig in i området till Seminariegatan från Gysingevägen/Börjegatan för att trafikflödet vid rusningstrafik ska flyta tillfredställande. Centerpartiet anser även att Fyrisvallsgatan behöver ha en inbjudande utformning med trädrader och förgårdsytor mot gatan liknande den som finns på Vattholmavägen. *Centerpartiet* ser det som mycket positivt att en broförbindelse ska skapas över Fyrisån mot Tunabackar.

*BRF Bruno Librobäck 12:3 kv. Klockaren* påpekar att frågan om att planera ett nytt stort bostadsområde på andra sidan av järnvägen behandlas för kortfattat i planbeskrivningen trots att Börjegatan är relativt hårt belastad i rusningstrafik. *BRF Bruno Librobäck 12:3 kv. Klockaren* föreslår att genomfartstrafik förbjuds på Seminariegatans sträckning från Börjegatan till Fyrisvallsgatan. De anser också att hastigheten på Fyrisvallsgatan bör sänkas till 30 km/h och att hastighetsstyrda väghinder anläggs. Vidare menar de att en undergång under Fyrisvallsgatan bör anläggas för att underlätta cykelgenomfart.

*Fyrishov AB* anser att trafiklösningarna i planförslaget måste ses över och förtydligas då det i nuvarande detaljplan för Fyrishovsanläggningen (kv. Starkodder 09-02-26) fastslogs att Fyrisvallsgatan ska vara huvudangöring för Fyrishov från Bärbyleden. De meddelar också att det i samma detaljplan konstateras att besökare till arenan parkerar på kringliggande gator, särskilt vid större evenemang, vilket inte uppmärksammas i planhandlingarna. Fyrishov AB påpekar att besöksströmmarna är en viktig faktor vid planering av genomförandet av planen, t ex kring tillgänglighet för trafiken.

### Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar och bedömning

#### *Cykel*

Cykelvägen längs Seminariegatan är planerad till den norra sidan av gatan för att på lämpligt sätt knyta an till den befintliga struktur som finns på Fyrisvallsgatan och Börjegatan. Det knyter även an på ett bra sätt till cykelvägen längs Fyrisån och bron. In- och utfarterna till Galderma ska utformas tydligt så att olycksrisken minimeras.

Gång- och cykelbanan utmed Fyrisvallsgatan kommer troligen att utföras som en upphöjd del i korsningarna med Vallongatan och Seminariegatan för att öka trafiksäkerheten och sänka hastigheten för bilisterna. Detta är dock en detalj som inte regleras i detaljplanen.

#### *Börjegatan*

Enligt kommunens trafikprognos beräknas trafiken på Börjegatan minska från cirka 12 400 fordon idag till cirka 9 600 fordon år 2030. En fil för vänstersväng från Börjegatan, norrifrån, till Seminariegatan planeras för att underlätta trafiken till området. Detta framgår av planbeskrivningen.

#### *Fyrisvallsgatan*

Fyrisvallsgatan planeras att utformas med en bred trädplantering på dess norra sida, så som den är gestaltad i den befintliga sträckan mot centrum. I bottenvåningarna kommer det bli en hel del lokaler i bottenvåningen och avsikten är att den kommer att bli inbjudande med det utbud som kommer att finnas där. På övriga gator som är mer utpräglade bostadsgator finns det förgårdsmark med plats för grönska, cykelparkering och extra utrymme vid entréer.

Enligt trafikprognosen kommer inte trafiken att öka på Fyrisvallsgatan. Det bedöms därför olämpligt med en tunnel som tar mycket utrymme och riskerar att istället höja hastigheten på gatan. Hastigheten på Fyrisvallsgatan regleras inte i detaljplan men kan komma att sänkas till följd av att förskolor placeras intill gatan.

Fyrisvallsgatan kan även fortsättningsvis vara huvudangöring till Fyrishov från Bärbyleden. Det finns inget i detaljplanen som hindrar det.

#### *Seminariegatan*

Om det blir problem med för mycket genomfartstrafik på Seminariegatan kan detta regleras genom trafikföreskrifter och skyltning. Detaljplanen hindrar inte detta.

#### *Parkering*

Det är inte rimligt att förvänta sig att detta område ska tillhandahålla parkeringsplatser på gatan för besökare till Fyrishov.

### **Hälsa och säkerhet – buller och luft**

*Länsstyrelsen* anser att frågan om omgivningsbuller ska utredas vidare, både avseende buller från industri och trafik.

*Länsstyrelsen* anser att kommunen bör redogöra för hur planen för Börjetull följer åtgärdsprogrammet för luft. Länsstyrelsen anser även att kommunen bör redovisa vilka halter av luftföroreningar som kommer att uppstå inom planområdet. Man ska även bedöma om dessa halter är relevanta i framtiden och om det kan finnas någon risk för kumulativa effekter som följd av tillkommande bebyggelse i närområdet.

*Miljö- och hälsoskyddsnämnden, MHN*, anser att det behöver förtydligas var i området det finns behov av bullerdämpning och vilka lösningar som är lämpliga. Genom flera kompletterande lösningar kan ljudmiljön i området förbättras så som hastighetsänkande åtgärder, avskärmning för uteplatser, absorberande material i fasad, gröna ytor med mera. Nämnden anser att bör framgå av planbeskrivningen vilka alternativa lösningar man tänker arbeta med för att åstadkomma en god ljudmiljö i området. De anser att en planbestämmelse bör införas i plankartan för att säkerställa att de delar av planen där bullerdämpning behövs är genomförbart. Bullerutredningen föreslår exempelvis att balkong med tätt räcke och ljudabsorbent i taket ska användas för att sänka bullernivån vid fasaden med 5 dB(A). Nämnden menar därför att det bör finnas en planbestämmelse.

*Fyrishov* påpekar att det kan finnas risk för eventuella bullerstörningar sommartid från utomhusbadet och årliga från de årliga utomhusevenemangen med utomhus aktiviteter; idrottstävlingar, konserter mm.

#### Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar och bedömning

Bullerutredningen kompletteras utifrån Länsstyrelsens och Miljö- och hälsoskyddsnämndens synpunkter. För denna detaljplan kommer trafikbullerförordningen att tillämpas vilket gör att det inte är aktuellt med planbestämmelser kring buller. Byggherrarna kan dock åstadkomma en bättre ljudmiljö genom ytterligare ljuddämpande åtgärder.

Bostadsbebyggelsen är till stor del avskärmd från Fyrishov genom industribebyggelsen. Evenemangen på Fyrishov är dock sådant som hör till staden och stadslivet och som de boende förväntas tåla.

En luftutredning ska tas fram som visar konsekvenserna för luftkvaliteten på Fyrisvallsgatan och Börjegatan. Detaljplanen ska även redovisa hur åtgärdsprogrammet för luft efterföljs.

### **Hälsa och säkerhet - markföroreningar**

*Miljöförvaltningen* har accepterat de föreslagna platsspecifika riktvärdena för den föreslagna markanvändningen. De har dock inte tagit ställning till hur en framtida pålning genom de kvarvarande massorna riskerar att påverka grundvattnet. Det är länsstyrelsen som tar ställning till det i en vattenskyddsdispens. Miljöförvaltningen meddelar att efterbehandlingen av området kommer att hanteras i separata ärenden på förvaltningen där krav på sanering kommer att ställas.

*Länsstyrelsen* anser att det är olämpligt att påla igenom massor med så höga halter av föroreningar och att det även är olämpligt att lämna kvar massor med så höga halter av föroreningar i närheten av byggnation på grund av risk för spridning till grundvattentäkten som planområdet vilar på. De påpekar även att nästan hälften av planområdet riskerar att drabbas av översvämning vid högsta beräknat flöde och att det delvis sammanfaller med det område som tidigare har använts som deponi. Länsstyrelsen anser att konsekvenserna av att exploatera området med risk för översvämning i kombination med förorenad mark måste utredas vidare. Länsstyrelsen önskar också en redogörelse för vilka försiktighetsåtgärder som kommunen planerar att vidta för att minska bullerstörningarna från saneringsverksamheten, vid efterbehandlingen av de föroreningar som har påträffats inom planområdet.

*Uppsala Vatten och Avfall AB* påpekar att den förorenade marken måste saneras innan pålning för att undvika kontaminering av grundvattnet. De påpekar också att marksaneringsarbeten i allmän plats där VA-ledningarna ligger ska bekostas av kommunen.

*Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd* anser att sanering och återfyllnad med åtföljande analys av kvarvarande risker bör göras innan planläggning. De menar att Uppsala kommun bör betala saneringen istället för de som bosätter sig i området.

#### Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar och bedömning

En miljökonsekvensbeskrivning ska tas fram för att fördjupa frågeställningarna kring deponin och risken för spridningar till grund- och ytvatten. Konsekvenserna av att exploatera inom område med risk för översvämning i kombination med förorenad mark ska utredas vidare.

Detaljplanen har inte tagit ställning till vilka krav som ska ställas vid pålning eftersom det är en fråga för länsstyrelsen vid ansökan om dispens i vattenskyddsområdet. Detaljplanen är ekonomiskt genomförbar även om länsstyrelsen ställer krav på att pålning ska ske från ren yta, nivån för känslig markanvändning.

Marksaneringsarbeten på allmän plats bekostas av kommunen som i sin tur tar ut exploateringsavgift för detta av samtliga exploatörer i området.

Uppsala kommun har ingen skyldighet att betala för saneringen av området. Saneringen behövs eftersom området ska byggas ut och användas för bostäder. Det innebär att exploatörerna har det ekonomiska ansvaret för saneringen.

### **Hälsa och säkerhet – risk från pågående industriverksamhet**

*Länsstyrelsen* påpekar att den fördjupade riskanalysen visar en riskkälla i form av en tank för etanol intill industriverksamhetens byggnad. Länsstyrelsen menar att avståndskravet på 50 meter enligt SÄIFS 2000:2 inte uppfylls för de planerade intilliggande bostadsbyggnaderna på fastigheten Librobäck 13:4.

*Länsstyrelsen* anser att transportvägar för etanol in och ut från Galderma Nordic AB:s verksamhet ska beställas och specificeras av verksamheten så att transport av farligt gods inte trafikerar Seminariegatan med hänsyn till de bostäder och den förskola som planeras där. Enligt riskutredningen rekommenderas att endast mycket små kvantiteter av brandfarlig vara transporteras på Seminariegatan, och att möjligheten till att säkerställa denna försiktighetsåtgärd bör stämmas av och förankras med Galderma Nordic AB innan öppning av förskola sker vid Seminariegatan.

### Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar och bedömning

Det framgår av riskutredningen och planbeskrivningen att den befintliga etanoltanken kommer att flyttas inom kort. För att säkerställa att inga bostäder byggs innan detta är klart så finns det en planbestämmelse som anger att startbesked för bostäder inte får ges förrän tanken är avvecklad.

Transportvägar för etanol har utretts och kommer att flyttas till Börjegatan och Fyrisvallsgatan med inlastning från Fyrisvallsgatan.

### **Hälsa och säkerhet - brand**

*Brandförsvaret* önskar ett förtydligande kring hur byggherrarna har tänkt att lösa utrymnings-situationen. De påpekar att det är viktigt att det finns tillgänglighet till samtliga byggnader. Ett räddningsfordon ska kunna komma åt inom 50 meter från alla byggnader i området. De anser att den lösning som finns föreslagen med gemensamhetsanläggning för angöring av entréer verkar lämplig, men påpekar att det är viktigt att dessa vägar förblir körbara och ha tillräcklig bärighet för de fordon som förväntas köra på dem. De påpekar att om brandförsvaret förväntas vara en alternativ utrymningsväg från bostadslägenheter högre upp än 11 meter från mark (normalt 4 våningar) krävs åtkomst för höjdfordon för att kunna bistå vid utrymning. Detta kan komma att kräva räddningsvägar och uppställningsplatser på de sidor där dessa byggnader inte nås via det ordinarie vägnätet. Blir uppställningsplatser för höjdfordon aktuellt ovanpå parkeringsgarage behöver dessa ha tillräcklig bärighet i bjälklagen.

### Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar och bedömning

Planbeskrivningen kompletteras med information om utrymningsvägar och hur brandförsvarets krav för räddningsfordon kan tillgodoses.

### **Hälsa och säkerhet – översvämning**

*Länsstyrelsen* påpekar att det i översiktsplanen nämns att samhällsfunktioner av betydande vikt liksom ny sammanhållen bebyggelse med bostäder bör förläggas ovanför nivån för ett högsta beräknat flöde, och att om undantag från detta görs ska särskilda åtgärder vidtas för att minska negativa konsekvenser av höga flöden. Länsstyrelsen påpekar att det inte framgår av planhandlingarna hur risk för översvämning vid beräknat högsta flöde hanteras i de byggnader som planeras inom området.

### Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar och bedömning

Detaljplanen för Börjetull innehåller inga samhällsfunktioner av betydande vikt och är inte heller någon ny sammanhållen bebyggelse. Börjetull är idag ett industriområde som ligger centralt i staden. Översiktsplanen anger att Börjetull ska utvecklas till ett levande centrumområde där kopplingen mellan den närliggande och expanderande innerstaden är stark.

Delar av planområdet kan översvämmas vid högsta beräknade flöde. Detta beräknas ske så pass sällan som vart 10 000e år. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer därför att planbestämmelser inte behöver reglera särskilda krav på byggnaders utformning med hänsyn till detta.

### **Teknisk försörjning - dagvatten**

*Miljö- och hälsoskyddsnämnden* påpekar att det är avgörande att dagvattenhanteringen förhåller sig till områdets förutsättningar, då det kommer att finnas föroreningar kvar i området. De menar att det inte är lämpligt att använda dagvattenlösningar där vatten leds ner genom de förorenade massorna så som en stenkista eller någon annan infiltrerande lösning då föroreningarna riskerar att spridas. Renande lösningar så som växtbäddar är istället att rekommendera. Nämnden saknar en tydlig beskrivning av förhållningssätt mellan dagvattenhanteringen och markföroreningsfrågan. De anser att planbeskrivningen bör beskriva vilka försiktighetsmått och val av lösningar som är lämpliga i planområdet. De anser också att det bör finnas en bestämmelse som säkerställer att lämpliga dagvattenlösningar blir av i praktiken. Miljö- och hälsoskyddsnämnden instämmer i dagvattenutredningens synpunkter och anser att plankartan ska höjdsättas.

*Uppsala Vatten* påpekar att dagvattenhanteringen för planområdet ska bidra till att miljö kvalitetsnormerna om god ekologisk status i Fyrisån till år 2021 uppnås. De meddelar att genomförandedelen i planbeskrivningen behöver kompletteras med Uppsala Vattens krav på fördröjning och rening av dagvatten för kvartersmark, 10 mm regn under minst 12 timmar. Uppsala Vatten är positiva till att takvatten i de fall förgårdsmark saknas kan ledas till grönremsan i gatan för rening och fördröjning, vilket beskrivs i planhandlingarna, men att de vill få ett förtydligande över hur denna överenskommelse mellan byggherre och stadsbyggnadsförvaltningen kommer att regleras för att säkerställa en långsiktigt säker lösning. De påpekar att det inom planområdet finns ett instängt område som kommer att översvämmas vid större regn och menar att det är viktigt att planhandlingen säkrar byggnationen mot eventuella översvämningar. Noggrann höjdsättning är då viktig.

*Lantmäterimyndigheten* anser att det ska finnas en planbestämmelse som anger att dagvatten ska renas och fördröjas på kvartersmark.

#### Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar och bedömning

Detaljplanen föreslår inte att dagvattnet ska infiltreras utan att det ska fördröjas och renas. Dessutom ska föroreningarna i området tas bort. I MKB:n kommer sambandet mellan markföroreningarna och dagvattenhanteringen belysas tydligare. Det är inte möjligt enligt plan- och bygglagen att säkerställa fördröjning på kvartersmark med planbestämmelser. Plankartan ska dock kompletteras med en bestämmelse om vegetation på gårdar och förgårdsmark.

Planbeskrivningen kompletteras med Uppsala Vattens krav på fördröjning och rening av dagvatten för kvartersmark.

Planbeskrivningen ska förtydliga hur en överenskommelse mellan byggherre och kommunen ska regleras för att säkerställa att takvatten, i de fall förgårdsmark saknas, kan ledas till grönremsan i gatan för rening och fördröjning.

Plankartan ska kompletteras med höjdsättning av allmänna gator bl.a. för att minska risken för översvämning.

#### **Teknisk försörjning - vatten/avlopp**

*Uppsala Vatten och Avfall AB* påpekar att det är oerhört viktigt att etapputbyggnaden anpassas efter nödvändiga nyanläggningar av VA-ledningar. De anser att de föreslagna gatusektionerna är väldigt trånga, och att hela körbanan tillsammans med gångbanan måste reserveras för Uppsala Vattens ledningar för att få plats med VA-ledningarna. De hänvisar andra ledningsägare till gång- och cykelbanan för förläggning av ledningar.

Uppsala Vatten påpekar att byggnationen av de gång- och cykelbroar som planeras över Fyrisån behöver samråd med Uppsala Vatten, då det ligger VA-ledningar längs med hela ån.

Uppsala Vatten påpekar att kostnaden för flytt av pumpstationen utmed Seminariegatan behöver regleras i exploateringsavtalet. De påpekar också att det vid den planerade flytten av gång- och cykelvägen som skär igenom Galderma måste säkerställas att dagvattenledningen ligger i parkmark, alternativt måste den säkras med ett u-område om 12 meter. De påpekar att gång- och cykelvägen måste klara belastningar från tunga fordon då åtkomsten till pumpstationen för drift och skötsel sker här.

#### Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar och bedömning

Vid all byggnation, inklusive bron över Fyrisån, ska samråd ske med berörda ledningsägare. Information om att det finns VA-ledningar längs med Fyrisån förs in i planbeskrivningen.

Kostnaden för flytt av pumpstationen utmed Seminariegatan ska regleras i exploateringsavtalet. Detta ska även framgå av planbeskrivningen.

Ledningen vid gång- och cykelvägen igenom Galderma kommer att ligga i kommunens parkområde. Planbeskrivningen ska tydliggöra att gång- och cykelvägen ska dimensioneras för att klara belastningar från tunga fordon.

### **Teknisk försörjning - ledningar**

*Vattenfall AB Heat Nordic* meddelar att den planerade bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet och att anslutningsavgiften fastställs vid offerttillfället.

*Skanova* meddelar att de har flera markförlagda teleanläggningar med ett väl utbyggt fiber- och kopparnät med överlämningspunkter inom detaljplaneområdet. De kommer att fortsätta att satsa på fiberutbyggnad inom området. *Skanova* önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning, vilket de vill ska läggas till i planhandlingarna.

*Lantmäterimyndigheten* påpekar att det är osäkert om det finns tillgänglighet till samtliga e-områden.

*Vattenfall El* har inte yttrat sig. Särskild kontakt har tagits med dem för att fånga upp synpunkter.

### Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar och bedömning

Tillgänglighet till samtliga E-områden ska klargöras.

Befintliga teleanläggningar samt andra ledningar och anläggningar behålls där det är möjligt. Den omfattande omvandlingen av området kräver dock att befintliga ledningar kommer att behöva flyttas.

### **Teknisk försörjning - avfallshantering**

*Uppsala Vatten och Avfall AB* påpekar att det för traditionell sophantering krävs:

- ett avstånd mellan uppställningsplats för avfallsfordon och avfallskärl om maximalt 10 meter
- dragvägen ska vara hårdgjord och utan nivåskillnader vilket kan innebära ett behov av att fasa av kantsten mot gatan.

För hämtning av underjordiska kärl gäller följande:

- utrymme för kranfordon ska finnas
- avstånd mellan kranfordonets angöringsplats och lyftöglan eller lyftpunkt får vara högst 5 meter
- den fria höjden bör vara minst 8 meter över kranfordonet, lyftöglan/lyftpunkten och tömningsvägen
- det bör inte finnas en trottoar/gång-/cykel-/bilväg mellan tömningsfordon och behållare eller avfall, om en sådan väg finns ska den gå att spärra av under tömning.
- bilens angöringsplats får inte ligga så att parkerade bilar eller andra känsliga hinder är placerade mellan tömningsfordon och behållare eller avfall.

Vid användning av underjordsbehållare för brännbart och matavfall bör man även säkerställa att utsortering av förpackningar kan ske inom fastigheten. Om detta inte är möjligt kan det komma att medföra ytterligare kostnader och krav på åtgärder. Uppställningsplatsen för kranfordon måste anordnas i form av en angöringsficka som inte kan kombineras med parkering eller angöring av annat fordon.

*Uppsala Vatten och Avfall* påpekar också att det planeras angöringsfickor längs Vallongatans östra sida, men att dessa saknas mot den västra sidan, där det enligt illustration finns soprum som angränsar mot gatan. De påpekar också att framkomligheten på angöringsgata/gångstråk från Börjegatan till Vallongatan i delområde 2 inte får begränsas då avfallsfordon ska angöra längs med denna väg. *Uppsala Vatten och Avfall* uppfattar att delar av angöringen i delområde 3 kommer att ske på gata på kvartersmark och att de inte kan avgöra vägens bredd. De påpekar att det för enkelriktad trafik krävs minst 3,5



meter körbredd och för dubbelriktad trafik utan kantstensparkering krävs minst 5,5 meter. Växtlighet längs med körbanan får inte heller inkräkta på framkomligheten. Uppsala Vatten och Avfall AB menar att det ser ut att saknas vändmöjligheter till miljörummen och att kvartersgatorna från Fyrisvallsgatan och Seminariegatan mynnar ut i ett kvarterstorg. De påpekar också att det behöver säkerställas att avfallshämtning fortsatt kan ske i delområde 5 efter att ytterligare byggnader tillförs på fastigheterna. Såväl befintliga som kommande tillbyggnader ska kunna nås utan backningsrörelser. För både traditionell och underjordsbehållare gäller att angöring ska kunna ske utan backrörelser, antingen genom att möjliggöra genomfartstrafik alternativt med en vändplan med en radie på 9 meter samt med en ytterligare hinderfri yta av 1,5 meter runtom. Angöringsplatser för avfallsfordon får inte kombineras med parkering.

#### Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar och bedömning

Planen ger förutsättningar för att uppfylla de krav på avfallshantering som ställs. Planbeskrivningen kompletteras med en illustration som visar samtliga hämtställen och transportvägar för att underlätta förståelsen. Vallongatan har endast ringa trafik och det bör därför vara möjligt för sopbilen att stanna i körbanan på den västra sidan.

#### **Planens genomförande - byggskede**

*Kulturnämnden* meddelar att de förutsätter att kulturförvaltningen ges möjlighet att delta i parkområdenas gestaltning genom möjligheten att studera utplacering av offentlig konst.

*Utbildningsförvaltningen* ser positivt till att två nya gång- och cykelbroar planeras, och att dessa bör färdigställas i tidigt skede eller under etapp 1.

*Centerpartiet* förespråkar att grönområdet rustas och den planerade bron prioriteras i ett tidigt skede, då exploateringen kommer att pågå under en lång tid och de ser det som en fördel att det offentliga rummet framställs som attraktivt så tidigt i processen som möjligt.

*BRF Bruno Librobäck 12:3 kv. Klockaren* anser att förlängningen av Seminariegatan ut till Börjegatan är ett nödvändigt första steg på trafik som genereras i och med arbetet med deponi. De anser även att arbetet med årummet och den nya gång- och cykelbron sker så att den kan nyttjas under hela byggtiden.

#### Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar och bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen kontaktar kulturförvaltningen för samarbete i gestaltningen av parkområdena.

Avsikten är att gång- och cykelbron över Fyrisån ska färdigställas i ett tidigt skede vilket framgår i avsnittet om genomförande.

Förlängningen av Seminariegatan ut till Börjegatan kommer att genomföras i ett tidigt skede.

#### **Planens genomförande – organisatoriska frågor**

*Lantmäterimyndigheten, LMM*, upplyser om att det finns ett antal officialservitut/avtalservitut inom planområdet som kan behöva upphävas då servitut ersätts med allmän plats. De påpekar också att samtliga tomtindelningar som ska upphävas ska finnas angivna på plankartan. *LMM* anser att det kan vara lämpligt med markreservat för gemensamma innergårdar. *LMM* påpekar att stycket om markgöförhållanden innehåller felaktiga uppgifter.

*LMM* påpekar att kartan som visar vilka fastighetsregleringar som ska genomföras även ska visa områden som övergår från allmän plats till kvartersmark. *LMM* påpekar att ledningsrätt 0380-2014/35 kan behöva omprövas om den hamnar utanför e-området/på allmän plats. *LMM* anser att det bör framgå av planbeskrivningen att det kan/ska bildas gemensamhetsanläggningar på markreservaten g.

#### Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar och bedömning

Information om vilka officialservitut/avtalservitut inom planområdet som ska upphävas förs in under fastighetsrättsliga åtgärder. Fastighetsindelingsbestämmelsen på plankartan kompletteras med 0380-1/LI 14. Markreservat för gemensamma innergårdar kan bildas även om det inte står på plankartan. Det är ännu osäkert hur en framtida fastighetsbildning kommer att bli. Stycket om markägoförhållanden i planbeskrivningen rättas till och kompletteras med s:8 och s:10. Kartan som visar vilka fastighetsregleringar som ska ske görs tydligare. Ledningsrätt 0380–2014/35 kan behöva omprövas om den hamnar utanför e-området/på allmän plats. Planbeskrivningen kompletteras med information om att det kan/ska bildas gemensamhetsanläggningar på markreservaten g.

#### **Övriga frågor**

*Hyresgästföreningen* ser positivt på visionen att bygga bostäder med ekonomisk attraktivitet med hållbara material som trä, och billiga hyror för sociala och kreativa mötesplatser.

*Privatperson* saknar en definition av begreppet stadsmässighet, vilket används i planbeskrivningen.

#### Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar och bedömning

Visionen för området ska omarbetas så att den bättre stämmer med byggherrarnas och kommunens avsikter. Eftersom kommunen inte äger mark i området är det inte rimligt att ha en vision som omfattar billiga hyror.

Med stadsmässighet avses här en bebyggelse med tydliga gaturum där byggnaderna placeras utmed gatuliv. I begreppet ingår även att det finns ett liv i bottenvåningarna med butiker och andra verksamheter. Där det inte finns butiker ska det finnas tydliga entréer som ger liv till gatan. En definition av stadsmässighet läggs till i planbeskrivningen.

#### **Övriga yttranden**

Byggherrarna i projektet har lämnat synpunkter på planbeskrivningen och plankartan. Dessa synpunkter tas inte upp här men kommer att behandlas inom ramen för det fortsatta planarbetet.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Maija Tammela Arvidsson  
Detaljplanechef

Brita Christiansen  
Planarkitekt

Maria Hedberg  
Planarkitekt

## Översikt över inkomna samrådsyttranden

	Inkommit med yttrande
<b>Myndigheter</b>	
Kommunala lantmäterimyndigheten	X
Länsstyrelsen	X
<b>Sakägare och boende inom och utanför planområdet (enligt fastighetsförteckningen)</b>	
BRF Bruno Librobäck 12:3 kv. Klockaren	X
Fyrishov	X
Privatperson	X
Privatperson	X
<b>Hyresgästföreningar</b>	
Hyresgästföreningen	X
<b>Kommunala nämnder, förvaltningar m fl</b>	
Kulturnämnden	X
Omsorgsnämnden	X
Äldrenämnden	X
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	X
Utbildningsförvaltningen	X
Brandförsvaret	X
<b>Intresseföreningar och sammanslutningar</b>	
Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd	X
Upplands Ornitologiska Förening	X
Föreningen Vårda Uppsala	X
Handelskammaren i Uppsala län	X
Centerpartiet i Uppsala	X
<b>Ledningsägare</b>	
Skanova	X
Svenska kraftnät	X
Vattenfall AB Heat Nordic	X
Uppsala Vatten och Avfall AB	X
<b>Trafik</b>	
Luftfartsverket, Air Navigation Services of Sweden	X
<b>Övriga</b>	
Privatperson	X
<b>Totalt</b>	<b>24</b>