

Miljöförvaltningen
Tjänsteskrivelse till Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Datum:
2025-12-17

Diarienummer:
MHN-2025-00531

Handläggare:
Hanna Leidholdt

Yttrande gällande detaljplan för Vaksala-Skälby 1:7 med flera

Förslag till beslut

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar

1. **att** överlämna yttrandet daterat 21 januari 2026 till plan- och byggnadsnämnden.

Ärendet

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har möjlighet att lämna synpunkter på detaljplanen för Vaksala-Skälby 1:7 med fler i samrådsskede 14 november till 26 december 2025. Miljö- och hälsoskyddsnämnden har fått förlängd svarstid till 23 januari 2026.

Detaljplanens syfte är att bidra till näringslivsutvecklingen genom att möjliggöra en utveckling av befintligt verksamhetsområde i Vaksala-Skälby.

Detaljplanen möjliggör huvudsakligen för kontor, industri, upplag, verksamheter och besöksanläggningar. Fyra större byggnader är tänkta att rama in en samlingsplats och kring dessa föreslås en angoringsväg i en slinga kring byggnaderna. Utanför angoringsvägen finns ytterligare ytor för bebyggelse samt ytor för upplag. Den norra delen av planområdet utgörs av skog som avses bevaras.

Detaljplanen innebär utveckling av ett befintligt verksamhetsområde med utökad markanvändning jämfört med nuläget. En förändring av platsen kan innebära påverkan på flera miljöaspekter som enligt stadsbyggnadsförvaltningen inte bedöms vara betydande.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att ett genomförande av detaljplan för Vaksala – Skälby 1:7 med flera inte kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. Därmed behöver en strategisk miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kapitlet inte genomföras.

Beredning

Ärendet har beretts inom förvaltningen. Miljöförvaltningen har tagit hänsyn till barnperspektivet främst genom att granska buller, solljus, luftkvalitet och förorenad mark för att bidra till att säkerställa en god miljö att vistas i. Ärendet bedöms inte ha konsekvenser sett ur perspektiven för jämställdhet eller näringsliv.

Föredragning

Dricksvatten

Det finns en befintlig anslutning till en kommunal vattenledning med en årlig förbrukning på 5 000 kubikmeter (2024), vilket motsvarar ett genomsnitt av cirka 13,5 kubikmeter per dygn. Området ligger dock inte inom verksamhetsområde för vatten och det behöver därför säkerställas att dricksvatten kan ordnas långsiktigt genom enskild vattenförsörjning. Planerad exploatering innebär en ökad vattenförbrukning med upp till ca 61 kubikmeter per dygn.

Flera vattenutredningar har tagits fram av Rejlers Sverige AB under 2025 och en befintlig vattenbrunn inom fastigheten har provpumpats under 10 dagar i december 2024. Vid provpumpningen kunde den befintliga brunnen leverera 26 liter per minut vilket motsvarar 34 kubikmeter per dygn (pumpens högsta kapacitet). Vid högre uttag ökade kloridhalten i brunnen och det fanns även risk för inträngning av saltvatten i närliggande brunnar.

Dricksvattnet i den befintliga brunnen har provtagits och resultatet har jämförts med tillgängliga riktlinjer enligt Livsmedelsverkets dricksvattenföreskrifter LIVSFS 2022:12. Enligt analysresultatet överskreds halterna avseende järn, mangan, turbiditet, uran och bly. Vattnet i brunnen har dock inte analyserats med avseende på de föroreningar som påträffats i marken enligt den marktekniska markundersökningen, exempelvis PAH och toluen.

Enligt anlitate konsulter kan tillgången till dricksvatten säkerställas genom borring av fler brunnar som kan utgöra komplement till den befintliga brunnen. Två nya brunnar förslås att borrar i fastighetens södra delar, men på samma platser planeras även för avloppsanläggningen och dagvattendammar. Tillräckliga skyddsavstånd mellan vattenbrunnarna och avloppsanläggningen/dagvattendammen behöver säkerställas.

Miljöförvaltningen anser sammanfattningsvis att vattenförsörjningen inte är tillräckligt utredd, då det inte är säkerställt att en långsiktigt hållbar vattenförsörjning kan ordnas för den planerade verksamheten. Miljöförvaltningen anser också att dricksvattnet i befintliga och planerade dricksvattenbrunnar behöver provtas för de föroreningar som påträffats i den miljötekniska markundersökningen och de som kan riskeras förekomma på grund av tidigare miljöfarliga verksamheter inom området.

Avlopp

Exploatören planerar att anordna en ny avloppsanläggning i planområdets sydvästra hörn. Anläggningen är tänkt att dimensioneras för det antal personekvivalenter som kommer att belasta anläggningen vilket inte är fastslagit. Planerad avloppsanläggning ska utgöras av ett typgodkänt reningsverk med en efterföljande upplyft markbädd med otät botten. Utgående vatten som inte infiltrerats i markbädden leds vidare mot dagvattendammarna.

Miljöförvaltningen bedömer att avloppsförsörjningen bör kunna lösas enligt presenterat förslag. Markbädden kan behöva kompletteras med tätskikt på grund av eventuella befintliga markföroreningar och att platsen ligger inom område med hög känslighet enligt riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt (Geosigma, 2018).

Miljöförvaltningen ser behov av att möjlighet att ansluta dagvattendammarna till befintligt markavvattningsföretag utanför planområdet säkerställs. Om en verksamhet som kräver oljeavskiljare etableras inom planområdet får oljeavskiljaren inte kopplas till det enskilda avloppet eftersom ett enskilt avlopp inte är till för att rena den typen av avloppsvatten.

Mark- och grundvattenföroreningar

En markundersökning har genomförts i samband med planarbetet som påvisar att området består av heterogena delvis förorenade fyllnadsmassor med varierande halter och ämnen. Uppmätta halter för bly, krom, barium och aromater >C10 - C16 överskred riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM).

Några grundvattenrör installerades och grundvattenproverna innehöll metaller, toluen, PAH och PFAS i måttlig till mycket hög halt enligt Sveriges Geologiska Undersöknings (SGU) bedömningsgrunder för grundvatten. Summan PFAS 4 överskred gränsvärdet för dricksvatten. I rapporten rekommenderas att platsspecifika riktvärden (PSRV) tas fram för detaljplaneområdet.

Miljöförvaltningen bedömer utifrån den översiktliga markundersökningen att marken där proverna togs innehåller föroreningshalter över tillämbart åtgärdsgränsmåls MKM. Eftersom undersökningen var relativt översiktlig och det var svårt att komma ner mer än 1 meter på flera ställen går det inte att utesluta att det kan finnas oupptäckta föroreningar inom området. De påvisade markföroreningarna bedöms inte utgöra något hinder för detaljplanläggningen. Grundvattenproverna visar att grundvattnet inom området är påverkat av föroreningar. Om grävarbeten ska utföras i områden där provtagning inte genomförts ska ytterligare provtagning genomföras.

Eftersom det finns konstaterad markförorening inom fastigheten över tillämbart åtgärdsgränsmåls bedömer miljöförvaltningen att en administrativ bestämmelse ska införas i planen som reglerar att startbeskedet inte får ges förrän markens lämplighet för dess ändamål är säkerställd.

Dagvatten

Dagvattenutredning förslår att rent dagvattnet infiltreras och det mer smutsiga dagvattnet leds till en dagvattendamm för rening. Här ska infiltration ske under förutsättning att marken har sanerats.

Miljöförvaltningen bedömer att infiltration av dagvatten kan vara svår att tillämpa. Även om det är rent vatten såsom takdagvatten som ska infiltreras och infiltration ska anläggas där marken har sanerats kommer det med stor sannolikhet inte att handla om ren mark. Även om området generellt saneras till föroreningsnivåer enligt MKM eller PSRV betyder det att det fortfarande kan kvarstå en hel del föroreningar som inte är lämpliga att infiltrera i och även om marken där infiltrationen anläggs skulle bestå av rena massor (bakgrundshalter eller ringa risk) så kommer vattnet att rinna vidare genom kvarvarande fyllnadsmassor. Vanligtvis brukar infiltration genom deponier/förorenade fyllnadsmassor undvikas.

Riskbedömningen grundvatten

Området klassades om under hösten 2024 från måttlig till hög känslighetsklass enligt riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt. Omklassningen uppges bero på uppgifter från SGU om att det ursprungliga jordlagret bestående av lera kan vara borttagen i sin helhet och att det därför saknas ett tätande skyddande lerlager mellan fyllnadsmassorna och grundvattenförekomsten. I riskbedömningen föreslås skyddsåtgärder motsvarande de som tas upp i Uppsala Vattens rapport ”Riskreducerande åtgärder med avseende på grundvattnets sårbarhet – Inom områden med hög och extremt känslig mark”. Det lyfts även fram att den största risken för grundvattnet förmodligen är under bygg- och anläggningsskedet då det grävs i marken och det kan ske spill från maskiner.

De åtgärder som föreslås delas upp i 3 skeden; planering, bygg och drift. Bland annat bör det finnas en plan för släckvattenhantering så att infiltration undviks och vattnet kan ledas bort, släckning med skum bör i möjligaste mån undvikas. Dag- och länsvattenhantering bör ske så att smutsigt vatten ej kan infiltrera. Infiltration av takdagvatten kan tillåtas under förutsättning att marken inte innehåller markföroreningar. Hårdgjorda körbara ytor bör ha uppsamling och rening av dagvatten.

Miljöförvaltningen bedömer att riskanalysen täcker in de flesta risker och att de riskreducerande åtgärderna som föreslås kan anses tillräckliga. Gällande infiltration av dagvatten är förvaltningen tveksam till att det kan ske på ett säkert sätt.

Buller

En utredning av bullersituationen har genomförts för att undersöka konsekvenserna av genomförandet av detaljplanen. Utredningen presenterar bullernivåerna som kan genereras i verksamhetsområdet i ett så kallat ”värsta scenario”, som tangerar riktvärden för industribuller.

Miljöförvaltningen ser behov av att tillåten bullerspridningen regleras i detaljplan i enlighet med slutsatsen från utredningen.

Luftföroreningar

Miljöförvaltningen bedömer att genomförandet av detaljplanen inte medför någon risk för att gällande miljökvalitetsnormer för luft överskrids. Mot bakgrund av detta anser miljöförvaltningen att det inte finns behov av att ta fram någon fördjupad utredning avseende luftföroreningar.

Ekonomiska konsekvenser

Inte aktuellt med föreliggande förslag till beslut.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 17 december 2025
- Bilaga 1, Förslag till yttrande
- Bilaga 2, Översiktskartor

Linda Jacobson
Förvaltningsdirektör

Datum:
2026-01-21Diarienummer:
MHN-2024-5417Miljö- och hälsoskyddsnämnden
YttrandeHandläggare:
Hanna LeidholdtUppsala kommun
Plan- och byggnadsnämnden
753 75 UPPSALA

Yttrande över detaljplan för Vaksala-Skälby 1:7 med flera, samråd

Remiss från plan- och byggnadsnämnden, diarienummer PBN 2023-000284.

Remisstid: 14 november till 26 december 2025. Miljö- och hälsoskyddsnämnden (nämnden) har fått förlängd svarstid till 23 januari 2026.

Nämnden har följande synpunkter på:

Dricksvatten

Flera vattenutredningar har tagits fram av Rejlers Sverige AB, och enligt anlitate konsulter kan tillgången till dricksvatten säkerställas genom borrning av fler brunnar som kan komplettera den befintliga brunnen. Två nya brunnar föreslås att borrar i fastighetens södra delar, men på samma platser planeras även avloppsanläggningen och dagvattendammar. Utredningarna skriver att tillräckliga skyddsavstånd mellan vattenbrunnarna och avloppsanläggningen/dagvattendammen behöver säkerställas.

Nämnden anser att vattenförsörjningen inte är tillräckligt utredd och att det utifrån redovisade utredningar inte är säkerställt att en långsiktigt hållbar vattenförsörjning kan ordnas för den planerade verksamheten. Nämnden anser även att dricksvattnet i befintliga och planerade dricksvattenbrunnar behöver provtas för de föroreningar som påträffats i den miljötekniska markundersökningen och de som kan riskeras förekomma på grund av tidigare miljöfarliga verksamheter inom området.

Avlopp

Nämnden bedömer att avloppsförsörjningen bör kunna lösas enligt presenterat förslag. Markbädden kan behöva kompletteras med tätskikt på grund av eventuella befintliga markföroreningar och att platsen ligger inom område med hög känslighet enligt riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt (Geosigma, 2018).

Nämnden ser behov av att möjligheten att ansluta dagvattendammarna till befintligt markavvattningsföretag utanför planområdet säkerställs. Om en verksamhet som

kräver oljeavskiljare etableras inom planområdet får oljeavskiljaren inte kopplas till det enskilda avloppet.

Mark- och grundvattenföroreningar

Nämnden bedömer utifrån den översiktliga markundersökningen att marken där proverna togs innehåller föroreningshalter över tillämbart åtgärdsgränslinje MKM.

Om grävarbeten ska utföras i områden där provtagning inte genomförts ska ytterligare provtagning genomföras eftersom genomförd markundersökning var översiktlig och grundvattenprover visar att grundvattnet i marken på området är påverkat av föroreningar. Nämnden vill påminna att en avhjälpandeåtgärd inom förorenat område är anmälningspliktig enligt 28 § i förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Eftersom det finns en konstaterad markförorening inom fastigheten över tillämbart åtgärdsgränslinje bedömer nämnden att en administrativ bestämmelse ska införas i planen som reglerar att startbesked inte får ges förrän markens lämplighet för dess ändamål är säkerställd.

Dagvatten

Nämnden bedömer att infiltration av dagvatten kan vara svår att genomföra. Även om området saneras så att riktvärdet för mindre känslig markanvisning eller platsspecifika riktvärden uppfylls riskerar det infiltrerade vattnet att passera kvarvarande fyllnadsmassor. Infiltration genom deponier/förorenade fyllnadsmassor bör undvikas. Kommande projektering behöver säkerställa att inget förorenat vatten kan infiltrera i området utan föregående rening.

Buller

En utredning av bullersituationen har genomförts för att undersöka konsekvenserna av genomförandet av detaljplanen. Utredningen presenterar bullernivåerna som kan genereras i verksamhetsområdet i ett så kallat "värsta scenario", som tangerar riktvärden för industribuller.

Nämnden ser därför behov av att tillåten bullerspridning regleras i detaljplan i enlighet med slutsatsen från utredningen.

Hållbar utveckling

Förnybara resurser och giftfria material ska användas i så stor utsträckning som möjligt för att bidra till möjligheten att uppnå en hållbar och långsiktig utveckling i Uppsala kommun samt för att Sveriges miljömål ska uppnås. Exempel på detta kan vara att förnybara energikällor används för energiförsörjning, att giftfria och klimativänliga material används i dess uppbyggnad och att gröna ytor skapas med lokalt förekommande arter som kan bidra till en ökad biodiversitet.

För miljö- och hälsoskyddsnämnden

Klara Ellström
ordförande

Susanna Nordström
nämndsekreterare

Översiktskartor

Detaljplan för Vaksala-Skälby 1:7 med flera



Figur 1. Flygbild över planområdet med fastighetsgränser och fastighetsbeteckningar. Planområdet markerat med röd linje.



Figur 2. 3D-vy som visar fastighetsägarens bebyggelseförslag och en möjlig exploatering av området. Illustration: Vardag Arkitekter.