

Handläggare  
Sylvia Fernandez  
018-727 4337  
[sylvia.fernandez@ uppsala.se](mailto:sylvia.fernandez@ uppsala.se)

Datum  
2020-09-24

Diarienummer  
2020-4132-PL

Till miljö- och hälsoskydds nämndens  
sammanträde den 24 september 2020

## Yttrande över detaljplan för kvarteret Ställverket med flera, Främre Boländerna etapp 1, samråd

Remiss från plan- och byggnadsnämnden, dnr. PBN 2019-000109. Remisstid: 2 juli till 7 september 2020. Miljö- och hälsoskydds nämnden har beviljats förlängd svarstid till 13 oktober 2020.

### Förslag till beslut:

Miljö- och hälsoskydds nämnden föreslås besluta

**att** överlämna yttrande daterat den 24 september 2020 till plan- och byggnadsnämnden.

### Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att bidra till näringslivsutveckling och näringslivshänsyn. Planen ska också bidra till att göra Främre Boländerna till en del av innerstaden, bland annat genom att skapa levande bottenvåningar och att värna befintlig grönska och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Detaljplanen omfattar drygt 100 000 kvadratmeter bruttoarea fördelat på kontor och andra verksamheter.

### Ärendet

Detaljplanen ska möjliggöra en omvandling från glest industriområde till tät innerstad med möjlighet till flera slags markanvändning inom samma yta på kvartersmarken. Främre Boländerna är ett projekt som genomförs i flera etapper varav Ställverket är den första etappen, och den som ligger närmast stadskärnan.

Planområdet är cirka 8,5 hektar stort och omfattar 16 fastigheter med sammanlagt 12 olika fastighetsägare. Området ligger i en skärningspunkt mellan många olika typer av stadsbygd och verksamheter.

### *Risker*

*Strukturprogram för Främre Boländerna* från 2018 utredde förutsättningarna för stadsutvecklingen inom Främre Boländerna, utifrån planeringsperspektiven hälsa och säkerhet och risk för olyckor. Detta resulterade bland annat i en avvägning kring persontäthet i närheten av läkemedelsindustrin, och hur många personer som stadigvarande får vistas i området mellan Cytiva Sweden AB (tidigare GE Healthcare) och Resecentrum.

De markanvändningar som tillåts inom planområdet utgår från strukturprogrammets inriktning. Markanvändningen är i huvudsak kontor med inslag av centrumverksamhet i bottenvåningen. Planen ger också möjlighet till hotell, utbildning, laboratorium, småskalig tillverkning och produktion. Markanvändningen preciseras noggrant för att kunna begränsa persontätheten i området.

Strukturprogrammet anger en markanvändning och persontäthet som relaterar till en kombination av hänsyn till olycksrisker vid viktiga verksamheter i områdets närhet samt tar hänsyn till näringslivets behov inom området och i dess närhet. Det medför att totalt cirka 10 000 personer får vistas stadigvarande i området.

För att minska risken för privatpersoner utan kännedom om riskerna i området och möjliga utrymningsåtgärder har detaljplanen utformats med följande bestämmelser:

- Endast mindre känslig markanvändning tillåts. Planen medger inte bostäder, barnverksamheter, grundskola, sjukhus med mera.
- Begränsning av antalet personer som kan vistas stadigvarande inom planområdet genom en begränsning av bruttoarea och markanvändning.
- Krav på avstängningsbar ventilation.

Nämnden yttrade sig i förslaget till Strukturprogram för främre Boländerna år 2017 och var överlag positiva till det helhetsgrepp som planerades för Boländerna. Nämnden förespråkade bland annat att bostäder inte skulle planeras i området (se Bilaga 2).

### *Grundvatten*

Planområdet ligger inom vattenskyddsområdets yttre zon. De vattenskyddsföreskrifter som gäller för området ska följas. Dessa innebär bland annat att markarbeten inte får ske djupare än till 1 meter över högsta grundvattenyta och att markarbeten inte får medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Det är inte heller tillåtet att till exempel utvinna energi ur mark eller grundvatten utan tillstånd. Dispens från vattenskyddsföreskrifterna kan behöva sökas hos länsstyrelsen.

Enligt Riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt (Geosigma, 2018) ligger större delen av planområdet inom ett område med låg känslighet när det gäller risk för påverkan på grundvattnet

Inom områden med låg känslighet planeras för normal dagvattenhantering i enlighet med Uppsala vattens riktlinjer. För områden med måttlig känslighet har risker identifierats, med

förslag till riskhantering vid planering och genomförande inom förorenat dagvatten, markförorening och byggande av källare.

#### *Dagvatten*

Det dagvatten som bildas inom planområdet avleds till Fyrisån, och vidare till Mälaren-Ekoln. Både Fyrisån och Mälaren-Ekoln, är belagda med miljö kvalitetsnormer (MKN) och har måttlig ekologisk status, och den kemiska ytvattenstatusen uppnår ej god status (VISS 2017).

Beräkningarna av dimensionerande flöden och föroreningsbelastning visar att de planerade förändringarna inom området kommer medföra minskade dagvattenflöden och generellt minskad föroreningsbelastning på recipienten. Dagvattenutredningen har utrett två scenarier. Scenario 1 innebär att endast dagvatten som uppstår inom allmän platsmark renas och fördröjs och scenario 2 innebär att även dagvattnet som uppstår inom kvartersmarken renas och fördröjs.

De föreslagna lösningarna inom allmän plats bygger på gröna lösningar där dagvattnet renas och fördröjs tillräckligt för att uppnå Uppsala Vattens krav för fördröjning. De föreslagna lösningarna bidrar också till rening av dagvattnet, vilket enligt beräkningarna påverkar recipienten positivt samt bidrar till förbättrade möjligheter att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

#### *Klimatanpassning*

Dagvattennätet i Främre Boländerna är överbelastat och översvämningar förekommer vid kraftiga regn. Orsaken till översvämningarna är dels att nästan all kvartersmark är hårdgjord, dels att dagvatten från de östra stadsdelarna ackumuleras längre upp i systemet för att ledas genom Boländerna och vidare under järnvägen innan det släpps ut i Fyrisån. Det finns ett flertal lågpunkter på kvartersmarken där vattnet kan bli instängt och stillastående.

Vid extrema regn som 100-årsregn kommer stora mängder vatten falla över området på kort tid. Det är därför viktigt att nya byggnader höjdsätts så att de inte riskerar att skadas av översvämningar. Dagvattenutredningen har föreslagit översvämningssytor som har kapacitet att fördröja och minska översvämningsskadan inom området, även vid större regn.

#### *Markföroreningar*

Inom planområdet kan föroreningssituationen vara omfattande eftersom olika förorenande verksamheter har förekommit och förekommer inom hela Boländerna. Det finns en risk att föroreningar, såsom t.ex. perfluorerade ämnen (PFAS), klorerade alifater, oljor och tungmetaller förkommer och kan spridas vid exploatering.

Markföroreningar från tidigare verksamheter i området kan spridas i samband med markarbeten. Enligt riskhanteringen för planområdet föreslås det att eventuella föroreningar ska kartläggas, undersökas och vid behov saneras, eller på annat sätt säkras från att spridas i marken. En historisk inventering har genomförts, och kommer att följas av markundersökningar. Det kan bli aktuellt att säkerställa sanering av markföroreningar med planbestämmelser.

### *Buller*

Främre Boländerna är ett verksamhetsområde och kan vara en bullrig miljö, med både tung trafik och industribuller från pågående verksamheter i området. Planområdet utsätts också för järnvägsbuller, då det ligger intill stambanan och rangerbangården. Planområdet ligger längre än 100 meter från järnvägens genomgående spår.

Nya lokaler som byggs ska klara de krav som ställs i Boverkets byggregler (BBR). Arbetslokaler avsedda för kontorsarbete omfattas av BBR:s bullerkrav, där BBR hänvisar till Svensk standards ljudklass C (SS 25268). Planen innehåller inga verksamheter med särskilda krav på bullernivåer utomhus. Även om en bullerdämpad utemiljö är en kvalitet också vid en arbetsplats.

Järnvägen ger även upphov till vibrationer. Vid högre vibrationsnivåer än 0,4 mm/s (vägt RMS-värde) kan vibrationerna bidra till att förstärka störningsupplevelsen från bullret. Vibrationskänsliga verksamheter, t ex vissa laboratorier, kan behöva beakta närheten till järnvägen.

### *Luft*

Planområdet har generellt breda, välventilerade gatusektioner och därmed en god luftkvalitet. Säbygatan kantas av stora parkrum, och planområdets ytterkanter vetter mot öppna områden såsom järnvägsområdet och Bergsbrunnsparken vilket gynnar luftväxlingen. I området vid Säbygatans anslutning till Strandbodgatan, och längs Bergsbrunnagatan, är luftkvaliteten något sämre. Miljö kvalitetsnormen för luft, kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) och partiklar (PM<sub>10</sub>), överskrids dock inte.

Planen anger en högsta tillåtna nockhöjd som medger upp till 36 meter höga byggnader, vilket motsvarar nio kontorsvåningar (det vill säga nästan tolv bostadsvåningar). Dessa högre byggnader placeras närmast Resecentrum och vid de större parkrummen. Byggnadshöjderna begränsas närmast de byggnader som bedöms vara kulturhistoriskt värdefulla.

Planbestämmelserna är generellt formulerade när det gäller högsta tillåtna höjd och hur byggnadens volym får disponeras inom fastigheten. Planen möjliggör olika utföranden inom ett "möjligheternas rum", där byggrättens utbredning begränsas av placeringsbestämmelser, vanligtvis i form av prickad mark där byggnader inte får uppföras, kombinerat med en högsta nockhöjd över nollplanet. Detta görs för att kunna möta näringslivets behov av att kunna disponera en fastighets byggrätt på olika sätt beroende på verksamhet. En verksamhet med högteknologisk produktion kan behöva lokaler med stora ytor i tre plan, medan ett kontorsprojekt hellre koncentrerar sin verksamhet i en slankare byggnad i sju eller nio våningar. Den totala bruttoarean är densamma, men byggnaderna får helt olika utseende.

### *Lukt*

Den befintliga pumpstationen för spillvatten som ligger mellan Strandbodgatan och Alsikegatan, kan ibland ge upphov till luktproblem i närområdet. Det tillkommer ingen ny bebyggelse inom 35 meter från pumpstationen och det tillkommer ingen känslig markanvändning inom planområdet.

### *Gröna kvaliteter*

Stadsdelen har få parker och liten andel parkyta. Inslaget av stadsgrönska på gatu- och kvartersmark är också litet. De befintliga parkerna inom planområdet, Bergsbrunnplan, Knivstaplan och Märstaplan ska bevaras och utvecklas både för upplevelse, vistelse och för dagvattenhantering.

Det finns en enkelsidig lönnallé längs cykelbanan på Säbygatans norra sida. Det finns också enkelsidiga lönnalléer på Knivstaplans norra sida mot Knivstagatan, och på Märstaplans norra sida mot Märstagatan. Alléer omfattas av det generella biotopskyddet enligt miljöbalken. Enligt en preliminär bedömning behöver inte något träd i alléerna tas ner. Om det visar sig att träd behöver tas ner som en del av planens genomförande, behöver dispens från det generella biotopskyddet sökas hos länsstyrelsen.

Anna Nilsson  
miljödirektör

### **Bilagor**

Bilaga 1: Yttrande över detaljplan för kvarteret Ställverket med flera, Främre Boländerna etapp 1, samråd

Bilaga 2: Dnr 2017-001932-PL. Yttrande över strukturprogram för främre Boländerna, samråd

Handläggare  
Sylvia Fernandez  
018-727 4337  
sylvia.fernandez@uppsala.se

Datum  
24 september 2020

Diarienummer  
2020-4132-PL

Plan- och byggnadsnämnden

## Yttrande över detaljplan för kvarteret Ställverket med flera, Främre Boländerna etapp 1, samråd

Remiss från plan- och byggnadsnämnden, dnr. PBN 2019-000109. Remisstid: 2 juli till 7 september 2020. Miljö-och hälsoskyddsnämnden har beviljats förlängd svarstid till 13 oktober 2020.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden vill föra fram följande synpunkter.

Nämnden ser positivt på att utveckling för att stärka näringslivet görs i ett område som redan är påverkat av mänsklig aktivitet och bebyggelse.

### *Risker*

En riskutredning har gjorts gällande planerad bebyggelse intill kemikalieintensiva verksamheter i ”Strukturprogram för främre Boländerna”, som delvis ligger till grund för planförslaget.

- Nämnden har tidigare yttrat sig i frågan om strukturprogrammet och har inga övriga synpunkter på detta.

### *Grundvatten*

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde. Dispenser från vattenskyddsföreskrifter kan behövas i det fortsatta arbetet.

### *Dagvatten*

I planbestämmelsen (k4) uppges det att byggnaden ska ha koppartak.

- Nämnden anser att koppartak bör undvikas då kopparjoner i dagvatten kan vara en miljöbelastning.

### *Markföroreningar*

Föroreningssituationen inom planområdet kan vara omfattande eftersom olika förorenade verksamheter har förekommit och förekommer i Boländerna.

- Nämnden ser positivt på att den planerade exploateringen ur föroreningssynpunkt då det kommer leda till hantering av befintliga markföroreningar i området. Detta bidrar till möjligheten att uppnå miljömålet ”Giftfri miljö”.

- Det finns risk för omfattande föroreningar i planområdet. Föroreningsituationen behöver utredas ytterligare och bedömas i den vidare planprocessen för att minska riskerna för spridning och exponering av föroreningar vid markingrepp och den planerade markanvändningen.
- Större delen av planområdet ligger inom ett område med låg känslighet när det gäller risk för påverkan på grundvattnet. I de fall exploateringsarbete kräver djupare schaktning eller pålning ökar känsligheten när det gäller risk för påverkan på grundvattnet.
- Planen bör även kompletteras med en bestämmelse om att startbesked för bygglov inte får ges innan markens lämplighet för det planerade ändamålet är säkerställd.
- Påträffade markföroreningar ska meddelas tillsynsmyndigheten Miljöförvaltningen.

### *Buller*

Främre Boländerna är ett verksamhetsområde och kan vara en bullrig miljö, med både tung trafik och industribuller från pågående verksamheter i området.

- Buller på fläktar och ventilation på tillkommande byggnader får inte överskrida 40 dBA ekvivalent ljudnivå nattetid vid närliggande bostäder.
- Det är oklart vilken trafik som kommer att förekomma på Säbygatan. Bullernivåer i tätortsnära park bör inte överstiga 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Risken är annars att ett i övrigt fint grönområde inte används.
- Nya byggnader bör grundläggas så att vibrationer inomhus inte överskrider 0,4 mm/s.
- Bullerutredning behöver göras i något steg av byggnadsprocessen för att kunna dimensionera fasader ut mot järnvägen så att bullerkrav inomhus nås. Görs en sådan i planskedet underlättas enskilda bygglov sedan.

### *Luft*

Hur luftkvalitén i de nya gaturummen blir behöver utredas vidare. Ny bebyggelse är hög och uppgifter om trafik på gatorna saknas. Det finns därför risk att miljö kvalitetsnorm för luft kan överskridas i delar av gaturummen.

### *Lukt*

Enligt planen tillkommer det ingen bebyggelse inom 35 meter från pumpstationen mellan Strandbodgatan och Alsikegatan.

- Enligt Uppsala Vatten och Avfall AB:s rekommendation ska ett skyddsavstånd på 50 m ska hållas kring pumpstation för att minska risken för tillfälliga luftstörningar. Detta behöver utredas vidare.

### *Solljus*

För att parker ska utgöra de gröna mötesplatser som visionen för Främre Boländerna pekar ut är det viktigt att dessa blir solbelysta under dagen. En solljusstudie bör utföras som visar hur mycket ljus parkerna nås av.

För miljö- och hälsoskyddsnämnden

Klara Ellström  
ordförande

Samuel Lundström  
nämndsekreterare



Handläggare  
Emilia Hammer  
018- 727 43 20

Datum  
2017-05-23

Diarienummer  
2017-001932- PL

Till miljö- och hälsoskyddsnämndens  
arbetsutskott den 23 maj 2017

## Yttrande över Strukturprogram för främre Boländerna, samråd

Remiss från plan- och byggnadsnämnden , dnr. 2015-000620 Remisstid: 10 maj, förlängt till 23 maj.

### Förslag till beslut:

Miljö- och hälsoskyddsnämndens arbetsutskott föreslås besluta

**att** överlämna yttrande till plan- och byggnadsnämnden enligt ärendets **bilaga 1**

### Sammanfattning

Syftet med strukturprogrammet är att klargöra förutsättningarna för en omvandling till intensivare markanvändning i främre Boländerna. Miljö- och hälsoskyddsnämnden ser positivt på att ett helhetsgrepp tas över främre Boländerna. Nämnden anser att strukturprogrammet utgör en bra möjlighet att på ett miljömässigt hållbart sätt utveckla ett centralt industri- och verksamhetsområde. Därför anser nämnden att även hållbarhetsaspekten bör vara en uttalad del av syftet med programmet.

En viktig utgångspunkt för planeringen är de risker för säkerhet och hälsa som befintliga verksamheter utgör. Nämnden delar uppfattningen att bostäder inte är lämpligt i Boländerna. Nämnden ser flera fördelar med att kvarteren delas upp för att öka framkomligheten för gång- och cykeltrafikanter. Det är även en bra möjlighet att få in stadsgrönnska och dagvattenhantering i området. Nämnden anser att det är mycket viktigt att dagvattenhanteringen, både fördröjning och rening, förbättras i Boländerna.

När exploateringsgraden och hushöjderna i området ökar är det viktigt att tänka på att inte luftkvaliteten försämras i området.

## Ärendet

Med främre Boländerna avses området mellan Strandbodgatan, Museijärnvägen och Björkgatan samt Bolandsskolan och rangerbangården. Efter det att resecentrum och Stationsgatan hade färdigställts började många fastighetsutvecklare visa ett stort intresse för att utveckla främre Boländerna. Det nyligen antagna programmet för Boländerna (2014) hade inte den detaljeringsgrad som behövs för att klargöra en omvandling av stadsdelen. Syftet med strukturprogrammet är att klargöra förutsättningarna för en omvandling till intensivare markanvändning.

Markanvändningen i området delas i strukturprogrammet in i sju zoner som är anpassade både till det befintliga och det framtida näringslivets behov samt till de risker för säkerhet och hälsa som befintliga verksamheter utgör. En sådan verksamhet är till exempel GE Healthcare som bland annat använder brom (mycket giftigt vid inandning) i sina processer. Konsekvenserna av en eventuell olycka är mycket allvarlig och GE Healthcare behöver ha ett skyddsavstånd runt sin verksamhet. Närmast resecentrum anger strukturprogrammet att kontor, handel, ”korttidsboende”, restaurang och samlingslokaler får förekomma. Bostäder tillåts inte men däremot hotell och lägenhetshotell. Utöver marken som utgör skyddsavstånd runt GE Healthcare och har speciella begränsningar, så är det olika typer av kontor, industri och lager som även i fortsättningen kommer att finnas i Boländerna.

Exploateringsgraden i stadsdelen är för närvarande låg, vilket främst beror på att bebyggelsen domineras av enplanshus. Strukturprogrammet anger att exploateringsgraden kommer att ökas till motsvarande exploateringsgrad som de högst exploaterade kvarteren i innerstaden eller Rosendalsområdet. Utgångspunkten är att 50 % av varje kvarter får bebyggas och bebyggelsen får ha en genomsnittlig höjd på sju våningar.

De stora, långsträckta kvarteren i området kommer att delas upp med tvärgående kopplingar i flera mindre kvarter som blir minst 70 meter och högst 110 meter långa. Öppningarna kommer att öka finmaskigheten i gång – och cykelvägnätet. De föreslagna tvärkopplingarna kommer även att utformas som gröna rörelsestråk med plats för både stadsgrönska och dagvattenhantering.

Dagvattennätet i främre Boländerna är överbelastat och översvämningar förekommer vid kraftiga regn. Orsaken till översvämningarna är dels att nästan all kvartersmark är hårdgjord, dels att dagvatten från de östra stadsdelarna ackumuleras längre upp i systemet för att ledas genom programområdet och vidare under järnvägen innan det släpps ut i Fyrisån. Strukturprogrammet förslår att de nya tvärkopplingarna i nordsydlig riktning bör samordnas med avrinningsvägarna och att växtbäddar ska anordnas i gatornas lågpunkter. Inom Märstaplan kommer ett större dagvattenmagasin finnas. Även vegetationsklädda tak lyfts upp som ett sätt att halvera behovet av infiltrationsytor. Strukturprogrammet anger att en dagvattenutredning kommer att behöva göras i nästa skede.

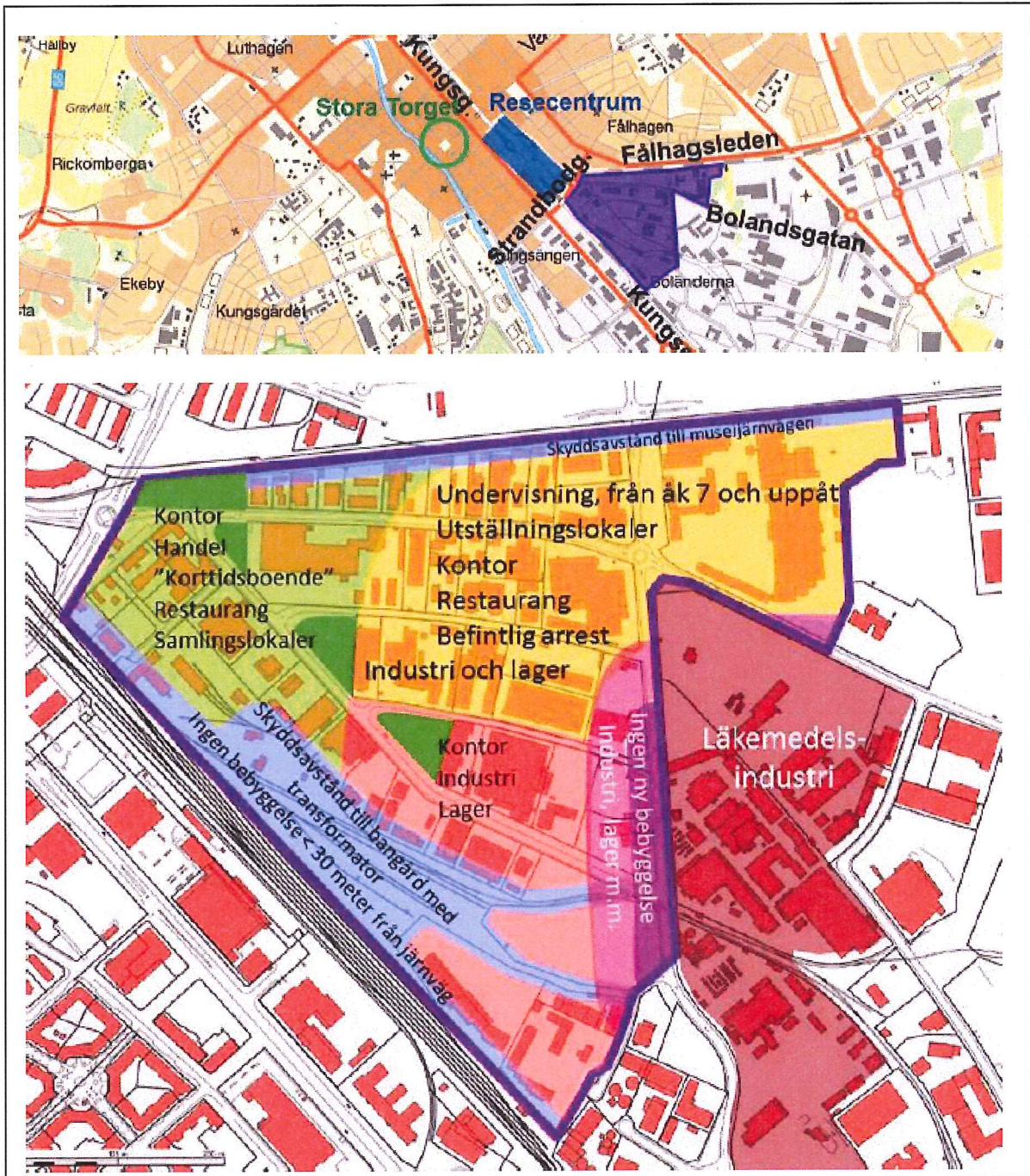
Lars Wedlin  
tf. miljödirektör

## **Bilagor**

Bilaga 1: Yttrande över Strukturprogram för främre Boländerna, samråd



# Strukturprogram för främre Boländerna





Handläggare  
Emilia Hammer  
018- 727 43 20

Datum  
2017-05-23

Diarienummer  
2017-001932- PL

Plan- och byggnadsnämnden

## Yttrande över Strukturprogram för främre Boländerna, samråd

Remiss från plan- och byggnadsnämnden , dnr. 2015-000620 Remisstid: 10 maj, förlängt till 23 maj.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden ser positivt på att ett helhetsgrepp tas över främre Boländerna. Nämnden anser att strukturprogrammet utgör en bra möjlighet att på ett miljömässigt hållbart sätt utveckla ett centralt industri- och verksamhetsområde. Därför anser nämnden att även hållbarhetsaspekten bör vara en uttalad del av syftet med programmet.

En viktig utgångspunkt för planeringen är de risker för säkerhet och hälsa som befintliga verksamheter utgör. På flera ställen i strukturprogrammet anges att området framförallt är till för verksamheter av olika slag men att permanenta bostäder inte är lämpligt. Nämnden delar uppfattningen att bostäder inte är lämpligt i Boländerna, framför allt på grund av risken för olyckor men även eftersom det redan i dag förekommer klagomål, från boende i utkanten av Boländerna på luktolägenhet och buller.

Nämnden ser flera fördelar med att kvarteren delas upp, dels för en ökad framkomlighet för gång och cykel, men även en bra möjlighet att få in stadsgrönnska och dagvattenhantering i området. Nämnden anser att det är mycket viktigt att dagvattenhanteringen, både fördröjning och rening, förbättras i Boländerna. Att planera för olika typer av dagvattenhantering så som gröna tak, stadsträd med skelettjordar, översvänningsytor och växtbäddar skapar en robust struktur som även bidrar med ekosystemtjänster så som ökad biologisk mångfald och minskade värmeöar.

När exploateringsgraden och hushöjderna i området ökar är det viktigt att tänka på att inte bygga in en luftproblematik i området. När gaturumet förändras genom högre byggnader så påverkas luftomsättningen. Eftersom delar av Boländerna är vältrafikerade och trafiken kan förväntas öka kan detta i kombination med förändringar av gaturummet innebära att halterna av luftföroreningar ökar.

För miljö- och hälsoskyddsnamnden

Bengt Fladvad  
ordförande

Lars Wedlin  
tf. miljödirektör