

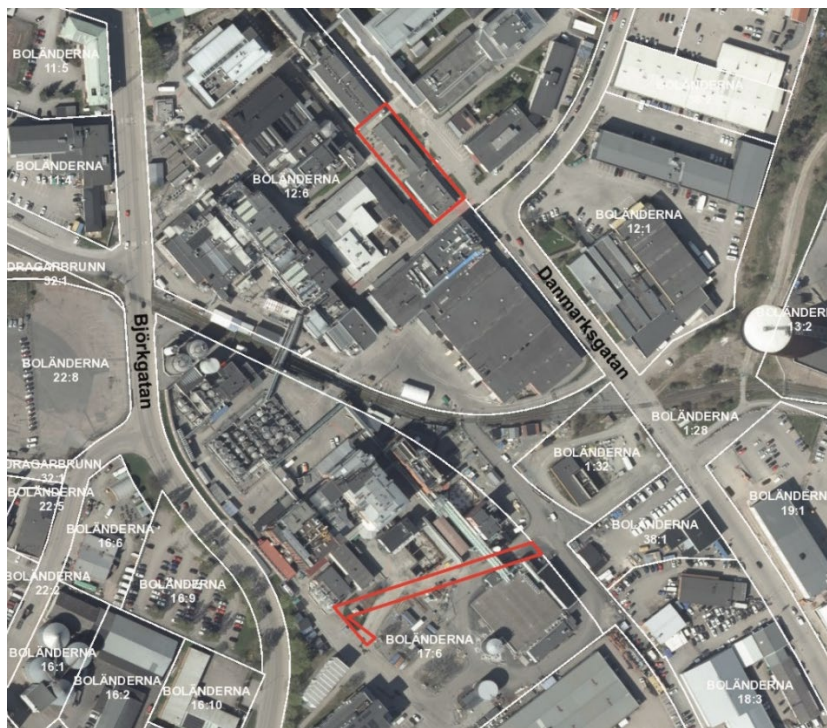
Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:  
PBN 2024-000300Handläggare:  
Anneli Sundin 018-7274642

# Planbeskrivning

## Detaljplan för Del av Boländerna 12:6 och 17:6

Standardförfarande



Figur 1 Flygfoto som visar planområdets avgränsning, markerat med röda linjer.

Det här är ett förslag till detaljplan

GRANSKNINGSHANDLING

# Innehåll

|                                                              |    |
|--------------------------------------------------------------|----|
| Inledning .....                                              | 4  |
| Sammanfattning .....                                         | 4  |
| Ändringar efter samråd .....                                 | 4  |
| Vad är en detaljplan? .....                                  | 4  |
| Planprocessen .....                                          | 4  |
| Handlingar .....                                             | 6  |
| Granskningshandlingar .....                                  | 6  |
| Tidigare ställningstaganden .....                            | 6  |
| Översiktsplan .....                                          | 6  |
| Program för Boländerna .....                                 | 7  |
| Detaljplaner .....                                           | 7  |
| Planens innehåll .....                                       | 8  |
| Planens syfte .....                                          | 8  |
| Planens huvuddrag .....                                      | 8  |
| Planområdet .....                                            | 9  |
| Stadsbild, bebyggelse och gestaltning .....                  | 10 |
| Kulturmiljö .....                                            | 13 |
| Park och natur .....                                         | 15 |
| Trafik och tillgänglighet .....                              | 15 |
| Sociala frågor .....                                         | 16 |
| Klimatfrågor .....                                           | 16 |
| Mark och geoteknik .....                                     | 17 |
| Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten .....                | 17 |
| Hälsa och säkerhet .....                                     | 23 |
| Teknisk försörjning .....                                    | 25 |
| Motiv till detaljplanens regleringar .....                   | 27 |
| Användning av mark och vatten .....                          | 27 |
| Genomförandefrågor .....                                     | 28 |
| Fastighetsrättsliga frågor .....                             | 28 |
| Tekniska frågor .....                                        | 28 |
| Ekonomiska frågor .....                                      | 29 |
| Organisatoriska frågor .....                                 | 29 |
| Planens konsekvenser .....                                   | 31 |
| Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel ..... | 31 |
| Miljöaspekter .....                                          | 31 |
| Hälsa och säkerhet .....                                     | 33 |

|                                                              |    |
|--------------------------------------------------------------|----|
| Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken..... | 34 |
| Översiktsplanen .....                                        | 34 |
| Miljöbalken .....                                            | 34 |
| Medverkande .....                                            | 35 |

# Inledning

## Sammanfattning

Detaljplanen innebär att byggrätten inom delar av fastigheterna Boländerna 12:6 och 17:6 kan utökas. Planområdet omfattar två delområden som planläggs för industriändamål. Fastighetsägaren avser utöka befintlig verksamhet med byggnad för produktion, laboratorium och kontor, samt tekniska anläggningar för verksamhetens behov. I del av det södra delområdet finns en underjordisk ledning som kan behöva flyttas.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra utbyggnad av befintlig industriverksamhet.

## Ändringar efter samråd

Under samrådet inkom 16 synpunkter. Följande ändringar har gjorts:

- Planhandlingen har kompletterats med en uppdaterad dagvatten- och skyfallsutredning.
- Planhandlingen har kompletterats med ett uppdaterat PM Miljöteknik.
- Planhandlingen har kompletterats med PM Riskbedömning grundvatten.
- Plankartan har kompletterats med bestämmelse som reglerar att källare ska utföras täta.
- Planhandlingen har justerats så att byggnadernas höjd regleras med nockhöjd i stället för totalhöjd.
- Planområdet har anpassats efter servitutsområde för ledningar.
- Mittenområdet har uteslutits ur detaljplanen.
- Planhandlingen förtydligas avseende servitut och rättigheter samt hantering av dessa.
- Detaljplanens namn har ändrats från "Detaljplan för del av Boländerna 12:5 m fl" till "Detaljplan för del av Boländerna 12:6 och 17:6".

## Vad är en detaljplan?

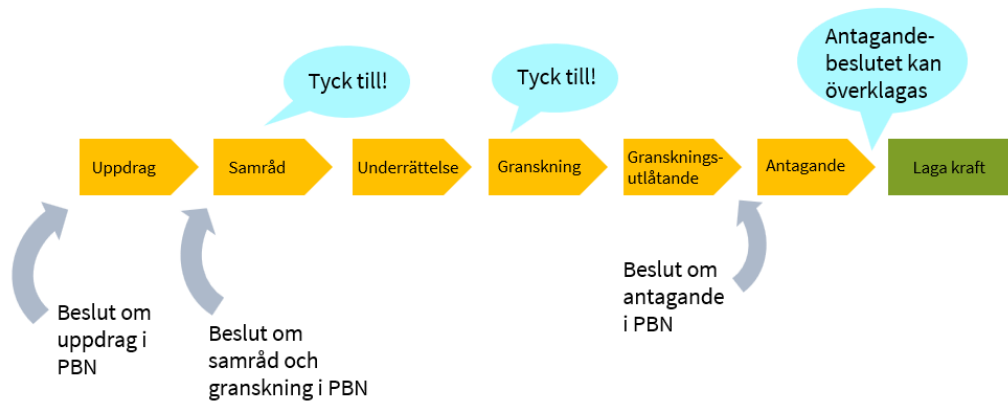
En detaljplan berättar vad som får byggas inom ett område och hur mark och vatten ska användas.

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning.

Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

## Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2024-01-25.



# Handlingar

## Granskningshandlingar

### Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse, webbversion
- Samrådsredogörelse, fullständig version\*

### Samrådsredogörelse Övriga handlingar

Nedan listas de handlingar som upprättats under planarbetet. Alla utredningar är beställda, granskade och godkända som planeringsunderlag av Uppsala kommun om inte annat anges.

- Undersökning, daterad 2025-03-03
- Fastighetsförteckning\*
- PM Dagvatten, Bjerking AB, 2025-09-10. Beställd av Cytiva Sweden AB, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.
- Risk-PM, Briab, daterad 2024-08-12. Beställd av Cytiva Sweden AB, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.
- Risk-PM (teknikbyggnad), Briab, daterad 2024-10-15. Beställd av Cytiva Sweden AB, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.
- PM Miljöteknik, Bjerking AB, daterad 2025-09-08. Beställd av Cytiva Sweden AB, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.
- PM Riskbedömning grundvatten, daterad 2025-10-23. Beställd av Cytiva Sweden AB, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.
- PM Utlåtande buller till ny detaljplan, Brekke & Strand Akustik AB, daterad 2024-06-19. Beställd av Cytiva Sweden AB, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.

Granskningshandlingarna finns tillgängliga digitalt i Stadshusets Kontaktcenter på Stadshusgatan 2. Handlingarna finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats [www.uppsala.se/bolanderna-126](http://www.uppsala.se/bolanderna-126) Handlingar markerade med \* finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

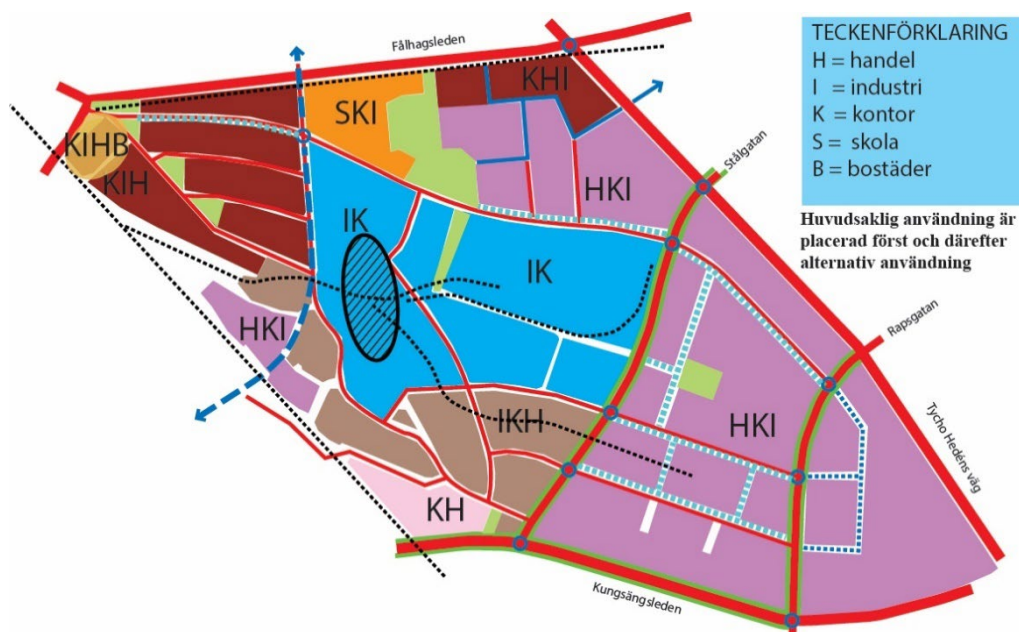
## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

I översiktsplanen är Boländerna utpekade som ett större verksamhetsområde. De centrala delarna av Boländerna kommer fortsatt att innehålla industriverksamhet med långa skyddsavstånd. Denna del av området bör givet sitt centrala läge i staden utvecklas med en högre bebyggelsetäthet med förhållandevis personintensiva verksamheter.

Varje mandatperiod tar kommunfullmäktige ställning till hur aktuell översiktsplanen är i en så kallad planeringsstrategi. Översiktsplanen ska alltid läsas tillsammans med den senaste planeringsstrategin. Planeringsstrategin godkändes av kommunfullmäktige 7 november 2023. Översiktsplanens ställningstaganden till markanvändningen, samt utveckling av den byggda miljön, bedömdes då vara tillräckligt aktuella för att översiktsplanen ska anses vara aktuell under innevarande mandatperiod. Planeringsstrategin hänvisar för området till Program för Boländerna.

## Program för Boländerna



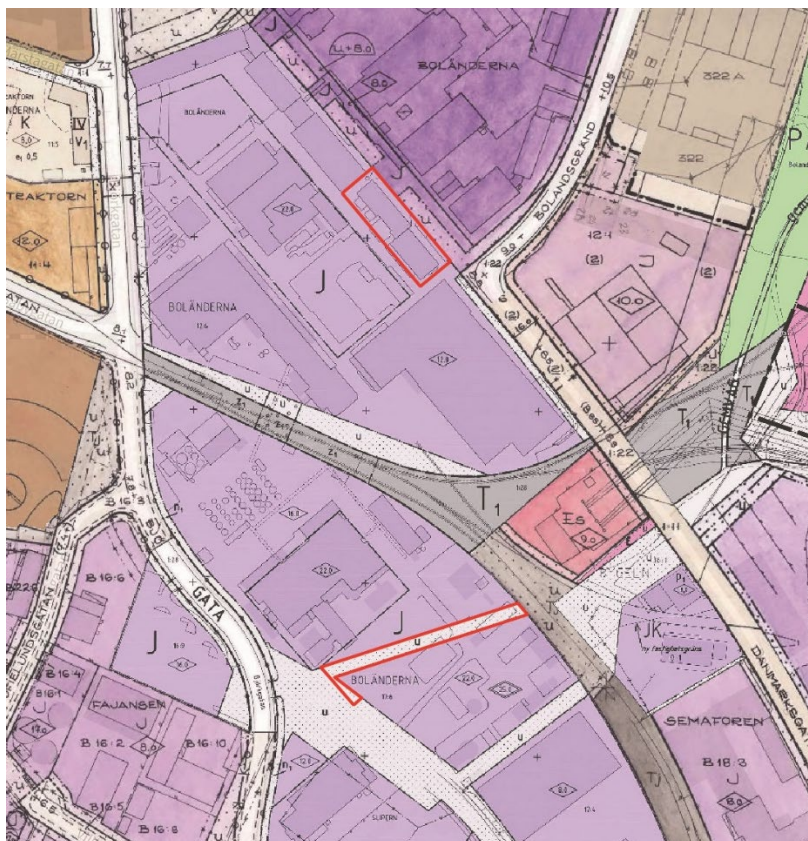
Figur 2 Programområdets huvudstruktur. Planområdets ungefärliga läge är markerat med svart skraffering.

I Program för Boländerna är planområdet utpekat som ett område med huvudsaklig markanvändning för industriändamål med tillhörande kontor. Planområdet är en del av centrala Boländerna som innehåller mycket stora kvarter med storskalig industri och ett stort antal anställda. Det är viktigt att verksamheterna kan vara kvar och ges förutsättningar till effektiv logistik- och godsförsörjning.

Detaljplanen är förenlig med Program för Boländerna (2014).

## Detaljplaner

Detaljplanen ersätter delar av Detaljplan för kvarteret Slipern med flera, 0380-P2002/37, laga kraft 2002-08-06. Den planen anger att marken får bebyggas för industriändamål (J) med en högsta tillåtna byggnadshöjd på 12,0 samt 22,0 meter. Planen omfattar även område som ej får bebyggas och där ska marken vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar (u). Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.



Figur 3 Kartan visar utdrag ur planmosaikens med gällande detaljplaner. Planområdet är markerat med röd linje, inom dessa områden ersätts gällande detaljplan.

## Planens innehåll

### Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra utbyggnad av befintlig industriverksamhet.

### Planens huvuddrag

Planområdet ligger inom en anläggning för en stor läkemedelstillverkare i Boländerna och omfattar cirka 2 700 kvadratmeter. Planområdet består av två delområden. I planområdets norra del föreslås en byggnad i fyra våningar med källare för produktions-, kontors- och laborierverksamhet. Nockhöjden är 22,0 meter ovan mark och den sammanlagda bruttoarean uppskattas till cirka 12 100 kvadratmeter. Byggnaden föreslås kunna byggas samman med en befintlig kontorsbyggnad för att skapa god tillgänglighet inom verksamheten.

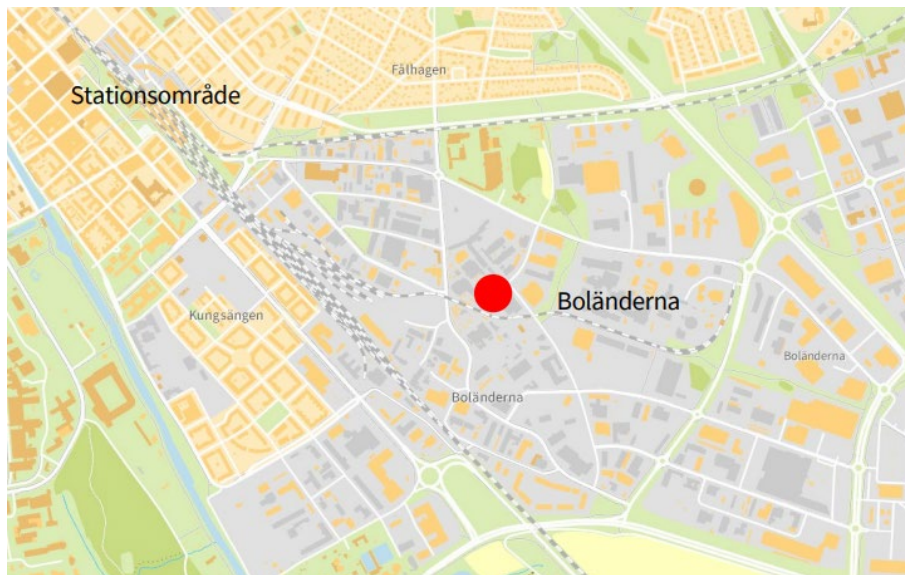
I planområdets södra del föreslås att mark som idag inte får bebyggas planläggs för att möjliggöra tekniska anläggningar för verksamhetens behov. Byggnader får i dessa delar uppföras med en högsta nockhöjd på 6,0 meter. En teknisk anläggning med uppstickande skorstenar som delvis hamnar inom planområdets södra del är under uppförande.

I del av det södra delområdet finns en underjordisk ledning som kan behöva flyttas.

## Planområdet

## Geografiskt läge och areal

Planområdet omfattar delar av en stor läkemedelstillverkares anläggning som ligger i verksamhetsområdet Boländerna, cirka 1,4 kilometer öster om Uppsala centralstation. Planområdet är cirka 2 700 kvadratmeter stort och omfattar delar av fastigheterna Boländerna 12:6 och 17:6.



Figur 4 Orienteringskarta som visar planområdets ungefärliga läge, markerat med röd prick.



Figur 5 Karta som visar fastighetsgränser och fastighetsbeteckningar. Planområdet är markerat med röd linje.

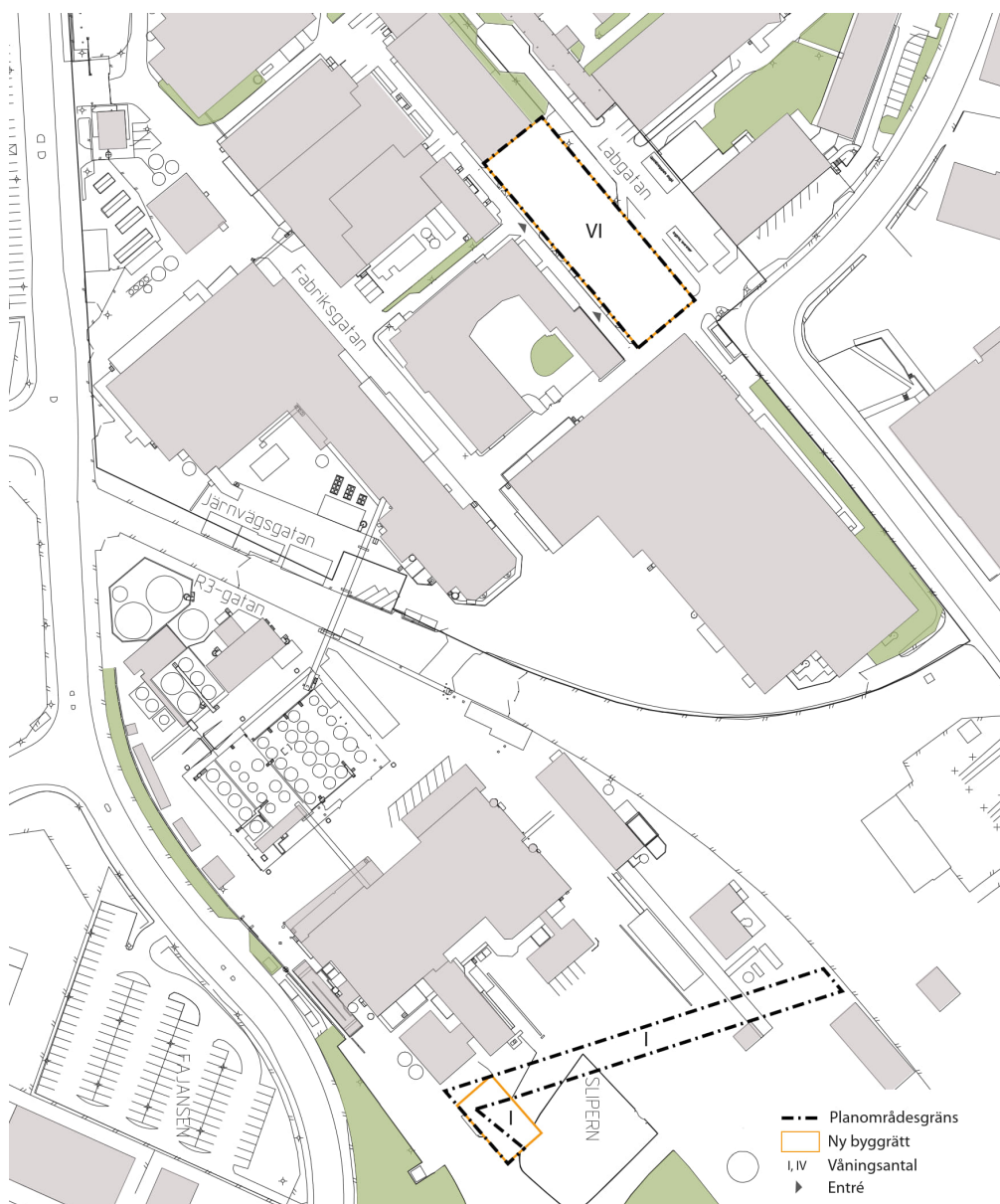
## Allmän områdesbeskrivning

I planområdets norra del finns två sammanbyggda byggnadskroppar, uppförda i en våning med fasader av puts och tegel. Byggnaderna omgärdas av mark som huvudsakligen består av asfalt och gräs. Ett trädäck med sittmöjligheter för personalen finns sydväst om byggnaderna. Marken används i övrigt för parkering och angöring. Den södra delen av planområdet består huvudsakligen av asfalterade ytor med inslag av gräsytor som används för verksamhetens behov. Inom en mindre del av det södra delområdet finns en underjordisk ledning i drift och en ledning som är tagen ur drift.

## Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

### Ny bebyggelse

Detaljplanen möjliggör en utbyggnad av verksamheten genom utökning av byggrätten inom en del av verksamhetsområdet.



Figur 6 Situationsplan som visar planområdets avgränsning samt föreslagen bebyggelse. Illustration framtagen av Bjerking AB.

En ny byggnad för produktions-, kontors- och laborativ verksamhet föreslås i planområdets norra delområde som kan byggas samman med en befintlig byggnad. En nockhöjd på 22,0 meter tillåts, vilket motsvarar cirka fyra våningar. I övrigt regleras inte byggnadens utformning eller gestaltning i detaljplanen. Höjdbestämmelsen har anpassats efter den intilliggande byggrätten för del av Boländerna 12:6 där en byggnadshöjd på 22,0 meter regleras. Byggnaden avses uppföras med källare. Föreslagen byggnad innebär begränsad påverkan på stadsbilden då den till sin skala relaterar till flera befintliga byggnader inom verksamhetsområdet. Byggnationen innebär att befintliga grönytor och asfaltsytor försvinner in om planområdet.

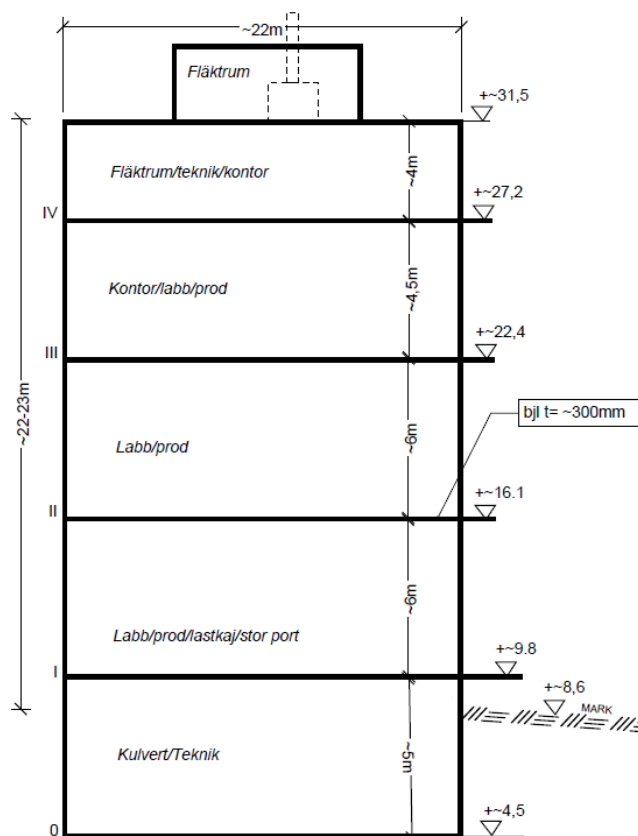
I planområdets södra delområde medges bebyggelse med en högsta nockhöjd på 6,0 meter. Inom denna del är avsikten att uppföra tekniska anläggningar. En ny reningsanläggning som ska rena verksamhetens utsläpp är under uppförande och ligger delvis inom planområdets södra del. Anläggningen omfattar en byggnadsarea på totalt cirka 325 kvadratmeter.



Figur 7 Flygvy som visar den föreslagna byggnaden i planområdets norra del. Vy från Danmarksgatan mot nordväst. Bild framtagen av Bjerking AB.



Figur 8 Visualisering som visar byggnadsvolymen och föreslagen utformning. Vy från Danmarksgatan mot nordväst. Bild framtagen av Bjerking AB.



Figur 9 Principsektion som visar föreslagen byggnad för produktions-, kontors- och laborativ verksamhet. Sektionen är inte skalenlig. Bild: Cytiva Sweden AB.

### Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse finns inom fastigheten Boländerna 12:6 och utgörs av två låga sammanbyggda byggnadskroppar. Den norra byggnaden uppfördes 1953 och har tidigare använts för laborativ verksamhet och förråd. Byggnaden är uppförd i en våning med låglutande tak i papp och fasader av tegel och puts. Byggnaden används i dagsläget som långtidslager och kan inte användas för verksamhetens behov då den har ett bristande ventilationssystem.

Den södra byggnaden uppfördes 1967 och renoverades 1985. Byggnaden är uppförd i en våning med källare, har platt tak i papp och fasader av tegel och puts. Byggnaden används för företagshälsa och laborativ verksamhet. All bebyggelse inom den norra delen av planområdet avses rivas.



Figur 10 Bilderna visar den norra byggnaden, uppförd 1953.



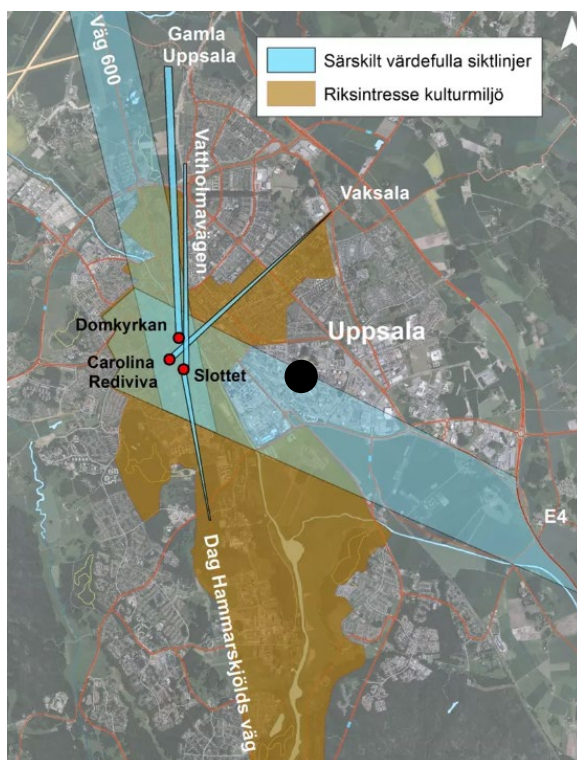
Figur 11 Bilderna visar den södra byggnaden, uppförd 1967.

## Kulturmiljö

### Riksintresse för kulturmiljövården

Stora delar av Uppsala omfattas av riksintresse för kulturmiljövården Uppsala stad. Motivet till riksintresset är: Stad starkt präglad av centralmakt, kyrka och lärdomsinstitutioner från medeltid till idag.

Planområdet ligger inte inom riksintresseområdet för kulturmiljövården, men höga byggnader och anläggningar inom Boländerna kan ändå beröra riksintresset genom att stadens välkända siluett påverkas. En del av Uppsala kommuns bedömning och ställningstagande till riksintresset för Uppsala stad utgörs av att värna särskilt värdefulla siktlinjer in mot stadens märkesbyggnader. Siktsektorerna beskrivs i översiktsplanen och i innerstadsstrategin från 2016, och ska studeras vid planering av nya, höga hus.



Figur 12 Riksintresseområde Uppsala stad markerat med orange och med särskilt värdefulla siktlinjer markerade med blå yta. Planområdet är ungefärligt markerat med svart prick.

### Siktsektorer mot Uppsalasiluetten

Vid framtagandet av detaljplanen för kvarteret Ställverket med flera som ligger inom främre Boländerna, väster om aktuellt planområdet, studerades flera olika vyer och siktlinjer. Detaljplanen fick laga kraft 2022 och inom ramen för planarbetet drogs slutsatsen att den vy som kan påverkas av förändringar i Boländerna är vyn från sydöst. Den slutsatsen har bedömts vara relevant även för denna detaljplan då planområdet delvis ligger inom siktsektorn från E4:ans södra infart mot Uppsala.



Figur 13 Översiktsbild över siktsektorn från sydöst, med de vypunkter som studerats under planarbetet.

Sett från E4 söder om Danmark ligger planområdet sidoordnat i förhållande till Slottet och Domkyrkan. Avståndet är också mycket stort. När man passerar Danmark skymmer några dungar vyn in mot stan. På södra avfarten öppnar sig sedan vyn mot staden och dess siluett igen när man passerar höjden vid Danmarks-Säby, vid punkt 1 i översiktsbilden. Den nya produktions-, kontors- och laboratoriebyggnaden i planområdets norra del ligger inte inom siktsektorn och skymms dessutom helt av befintlig bebyggelse. Även väster om cirkulationsplatsen, vid punkt 2 i översiktsbilden, skymms byggnaden helt av befintlig bebyggelse. Endast den södra delen av planområdet ligger inom siktsektorn men här är den föreslagna nockhöjden så pass låg att tillkommande bebyggelse skymms av befintlig bebyggelse.

Den planerade tekniska anläggningen som delvis hamnar inom och delvis utanför planområdet, kommer att föras uppstickande skorstenar som hamnar inom siktsektorn. Dessa ligger dock utanför planområdet. De uppstickande delarna begränsas av gällande detaljplan och kan uppföras till en högsta totalhöjd på 25,0 meter. Då dessa delar ryms inom gällande detaljplan har påverkan på siktlinjerna inte studerats närmare.

Sammanfattningsvis visar siktstudierna att planerad bebyggelse inom planområdet inte riskerar att påverka siktlinjerna.

## Park och natur

### Förutsättningar

I anslutning till byggnaderna i den norra delen av planområdet är marken delvis gräsbevuxen. Även i planområdets södra del finns en gräsbeklädd grönyta. Övriga delar av planområdet är hårdgjorda med i huvudsak asfalt.

Inom verksamhetsområdet i stort, främst i de norra delarna av fastigheten Boländerna 12:5, finns några större sammanhängande grönytor med uppvuxna träd. I Boländerna finns brist på grönytor och uppvuxna träd, vilket innebär att risken för lokala värmeöar är hög.

### Förändringar

Föreslagen utveckling innebär att mindre befintliga grösytor inom planområdets norra och södra del tas i anspråk för ny bebyggelse. Verksamheten arbetar för att utveckla innehållet i de grönytor som finns inom övriga delar av verksamhetsområdet. Dessa delar ligger utanför planområdet.

## Trafik och tillgänglighet

### Förutsättningar

Planområdet ligger inom ett privatägt verksamhetsområde och ansluter inte direkt till några allmänna gator. Den norra delen av planområdet angörs huvudsakligen från Danmarksgatan via en angöringsgata på kvartersmark. Övriga delar nås via verksamhetens egna angöringsytor. Gång- och cykelbanor finns längs de gator som omgärdar verksamhetsområdet, bland annat i Björkgatan och Danmarksgatan. Buss trafikerar Björkgatan i väst och Bolandsgatan i norr.

Verksamhetens huvudentré nås från Björkgatan i nordväst. Parkering för anställda finns huvudsakligen i områdets norra del.

### Förändringar

Detaljplanen medför inga förändringar av det allmänna gatunätet, varken för bil- eller gång- och cykeltrafik. Inga ytterligare arbetstillfällen väntas tillkomma vilket innebär ett oförändrat behov av parkering för både bil och cykel. Utökningen av verksamheten väntas inte heller medföra någon större ökning av antalet transporter till och från verksamheten.

### *Räddningstjänsten/utryckningsfordon*

Planerade byggnadsvolymer i planområdets norra del försämrar inte framkomligheten för räddningstjänsten vid en insats. Det är möjligt att anordna TR1- eller TR2-trapphus samt uppställningsplatser inom 50 meter. Det är även möjligt att anordna utrymme för stegbil med uppställning inom 9 meter, om uppställning anordnas på den befintliga angöringsgatan nordöst om byggnaden. Gatan uppfyller krav på bärighet, fri bredd, längd och maximal lutning.

## **Tillgänglighet, användbarhet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning**

Enligt 8 kapitlet Plan- och bygglagen ska en byggnad vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, samt att byggnadsverk ska ha de tekniska egenskapskrav som är väsentliga i fråga om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovsprövningen och tekniskt samråd. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar en sådan utformning.

## **Sociala frågor**

### **Sociala förutsättningar**

Detaljplanen medför begränsad påverkan avseende sociala frågor som rör allmänhetens intressen eftersom planområdet endast omfattar mark som ligger inom ett inhägnat verksamhetsområde.

## **Klimatfrågor**

Planområdet ligger inom ett riskområde för höga temperaturer med lokala värmeöar. Detta beror bland annat på att planområdet är relativt tätbebyggt, att större delen av markytan är hårdgjord, samt att det finns en låg andel vegetation. Med en större andel genomsläpplig mark möjliggörs för fler planteringar, där träd kan bidra till att skapa en bättre krontäckning, vilket har positiva effekter på det lokala klimatet.

Detaljplanen innebär att några mindre gräsytor tas i anspråk för ny bebyggelse. Verksamhetsutövaren arbetar kontinuerligt med att utveckla andra befintliga grönytor inom verksamhetsområdet.

### **Planområdets användning och disponering**

Planområdets huvudsakliga markanvändning är industriändamål. Detaljplanen innebär en effektiv resurshushållning av mark då den möjliggör för en utveckling av en befintlig verksamhet inom verksamhetens nuvarande område. Mindre delar av planområdet utgörs av gräsytor som tas bort i samband med exploateringen. Gröna områden binder kol och är en kolsänka och att exploatera gräsyterna kan därmed innebära viss negativ påverkan.

Föreslagen produktions-, kontors- och laboratoriebyggnad avses utföras med källare, vilket innebär att marken kommer att behöva grävas ut och schaktmassor tas omhand. Hantering av schaktmassor kan innebära stor klimatpåverkan.

I dagsläget släpper verksamheten ut processventilation direkt i luften via skorstenar. Med framtida skärpta regler kring utsläpp behöver dessa hanteras på ett bättre sätt. Den planerade tekniska anläggningen i planområdets södra del ska hantera flyktiga organiska ämnen, exempelvis etanol och aceton. Flera utsläppspunkter på den anslutande fabriken processventilation kommer anslutas till ett gemensamt rörsystem som leder till en reningsanläggning som renar utsläppen.

## Bygg och anläggning

Ett genomförande av detaljplanen innebär att två befintliga byggnader rivs vilket generellt innebär större klimatpåverkan än om byggnaderna skulle renoveras. Eftersom befintliga byggnader är för små för att inrymma den planerade verksamheten så är en renovering inte ett rimligt alternativ. Befintliga byggnader är endast uppförda i en våning och verksamhetens behov är en byggnad på fyra våningar.

Val av byggmaterial påverkar verksamhetens klimatmål och verksamhetsutövaren avser att ta hänsyn till detta vid genomförandet. För tekniska lösningar styrs verksamhetsutövaren av lagstiftning BAT (best available technology) som innebär att bästa tillämpbara miljömässiga lösning ska väljas. Val av byggmaterial och tekniska lösningar regleras inte i detaljplanen.

## Transport

Planerad utökning av verksamheten väntas inte generera några ytterligare arbetstillfällen och persontransporter med bil till och från arbetsplatsen antas därmed förbli oförändrade. Verksamhetens närhet till kollektivtrafik, centralstationen samt gång- och cykelstråk ger goda förutsättningar för hållbara persontransporter till och från arbetsplatsen. Utökningen av verksamheten väntas inte heller generera någon större ökning av antalet transporter.

## Mark och geoteknik

Jordlagerföljden utgörs generellt av ett lager fyllning på kohesionsjord ovan friktionsjord vilandes på berg. Fyllningen utgörs av lera, sand, grus och sten. Även tegel, virke, block, betong och skrot förekommer i planområdets södra del. Kohesionsjorden utgörs av lera.

Genomförda miljötekniska undersökningar visar att det ställvis kan påträffas föroreningar som överskrider riktvärdena för mindre känslig markanvändning. Kända förekomster hanteras löpande enligt krav från tillsynsmyndigheten.

De förekomster av föroreningar som redovisas i PM Miljöteknik är sedan tidigare anmälda till miljöförvaltningen i Uppsala kommun, i enlighet med upplysningsskyldigheten i Miljöbalken kap 10 § 11.

## Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

### Ytvatten

#### *Miljö kvalitetsnormer för ytvatten*

Planområdet avvattnas till Fyrisån (Jumkilsån – Sävjaån), via det kommunala dagvattennätet. För Fyrisån finns miljö kvalitetsnormer. Vid Vatteninformationssystem (VISS) senaste statusklassning tilldelades Fyrisån måttlig ekologisk status och uppnådde ej god kemisk status. Kvalitetskravet är god ekologisk status med tidsfrist 2033, samt god kemisk status. Då Fyrisåns avrinningsområde täcker nästan en tredjedel av Uppsala läns yta och är recipient till större delen av Uppsala stad, bör stor vikt läggas vid att långsiktigt åtgärda föroreningskällor och undvika att skapa nya. För att undvika att skadliga ämnen transporteras via dagvattnet är det därför viktigt att

använda rätt material vid byggnation och att använda rätt teknik vid verksamhetsutövning.

## Föreslagen dagvattenhantering

En dagvattenutredning har tagits fram i samband med planarbetet. I en kravspecifikation som Uppsala Vatten och Avfall AB har formulerat ska lokalt omhändertagande av dagvatten tillämpas så långt det är möjligt, för att rena och fördröja vattnet innan det släpps ut på det kommunala nätet. Uppsala Vatten och Avfall AB:s riktlinjer anger att dagvattenanläggningar inom fastigheten ska utformas så att 20 mm regn, räknat över hela fastighetens yta, kan renas och avtappas under minst 12 timmar.

Planområdet ingår i ett cirka 16 hektar stort utredningsområde där dagvatten ska samlas i en gemensam lösning. Ombyggnationen beräknas medföra ett ökat dagvattenflöde om inga åtgärder vidtas. Enligt gällande miljödom för verksamheten får det utgående flödet inte försämrats mot befintligt flöde. 408 kubikmeter dagvatten behöver fördröjas inom utredningsområdet för att inte öka framtida 10-årsflöde inklusive klimatfaktor mot befintligt flöde. Dagvattenhanteringen föreslås lösas med ett underjordiskt sedimentationsmagasin med en total volym på 1 200 kubikmeter.

Den föreslagna dagvattenlösningen består av flera delar som tillsammans utgör ett system som ska kunna fördröja dagvatten, hantera skyfall samt förhindra att kemspill och släckvatten når det kommunala dagvattennätet. Inom verksamhetens område finns ett internt ledningsnät för dagvatten som samlar upp takvatten, avrinning från hårdgjorda ytor samt kylvatten från industriverksamheten. För att möjliggöra större kapacitet föreslås en framtida separation av dagvatten och kylvatten där kylvattnet fortsatt leds till befintligt ledningsnät, medan nya ledningar anläggs för dagvattnet. Ledningarna kan anslutas till en gemensam dagvattenlösning utanför utredningsområdet, väster om Björkgatan, som i sin tur ansluter till det befintliga kommunala dagvattennätet. Dagvatten från utredningsområdet behöver avvattnas via brunnar eller eventuellt pumpas dit.



Figur 14 Kartbilden visar hur separation av dag- och kylvatten är tänkt att ske. Källa: Cytiva Sweden AB

Med föreslagna åtgärder beräknas föroreningsmängder och föroreningshalter för samtliga undersökta ämnen minska jämfört med befintlig situation. Planen bedöms därmed inte försvåra för recipientens möjligheter att nå miljökvalitetsnormerna.

## Grundvatten

### *Vattenskyddsområde*

Planområdet ligger inom ett vattenskyddsområdes yttre zon. Vattenskyddsföreskrifterna för området ska följas. Dessa innebär bland annat att markarbeten normalt inte får ske djupare än till 1 meter över högsta grundvattenyta och att markarbeten inte får medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Dispens från vattenskyddsföreskrifterna kan behöva sökas hos länsstyrelsen.

### *Miljökvalitetsnormer för grundvatten*

Det finns miljökvalitetsnormer (MKN) för grundvatten. Kemisk grundvattenstatus klassificeras utifrån de ämnen och ämnesgrupper som är upptagna i Sveriges Geologiska undersöknings (SGUs) föreskrifter om miljökvalitetsnormer och statusklassificering för grundvatten (SGU-FS 2013:2). Föreskrifterna gäller för de grundvattenförekomster som vid kartläggning och analys har bedömts vara utsatta för risken att inte uppnå eller bibehålla god kemisk grundvattenstatus till nästföljande målar.

Planområdets recipient Fyrisån står i kontakt med grundvattenförekomsterna Vattholmaåsen – Storvreta och Uppsalaåsen – Uppsala.

Delsträckan *Uppsalaåsen – Uppsala* har en otillfredsställande kemisk grundvattenstatus och en god kvantitativ status. Tillgången på grundvatten är vanligen god och utifrån tillgängliga data bedöms förekomsten ha god kvantitativ status men är i risk att inte nå god status till år 2027. Vad gäller kvalitativ status enligt VISS (2019-10-06) har grundvattenförekomsten *Uppsalaåsen – Uppsala* ett undantag och tidsfrist till år 2027 för parametrarna PFAS 11 och BAM (VISS, 2019f). Grundvattenförekomsten har god status för klorid men riskerar att inte nå god status.

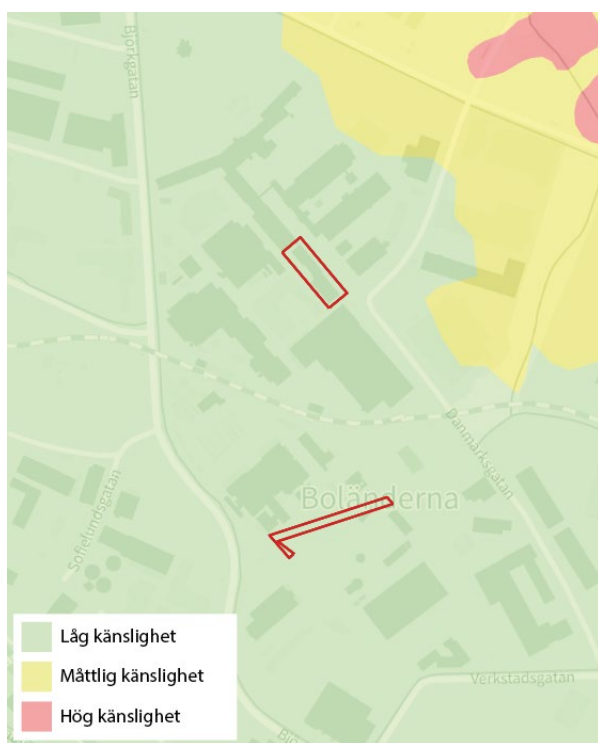
### *Riskbedömning för Uppsala- och Vattholmaåsarna*

Under 2017–2018 genomfördes en riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde (Geosigma, 2018). Syftet med riskanalysen var att ta fram riktlinjer för markanvändning ur grundvattensynpunkt för hela tillrinningsområdet, samt att framställa en känslighetskarta för bedömning av känsligheten för ett specifikt område med avseende på grundvattenskydd. Med känslighet avses hur känslig en specifik plats är för att en marknära förorening ska nå grundvattenförekomsten så att den inte längre kan användas som resurs för dricksvattenförsörjning idag och i framtiden. De hydrogeologiska förhållandena styr hur känsligt grundvattnet är för förorening och därmed vilken markanvändning som är lämplig eller olämplig för ett visst område. De hydrogeologiska förhållandena och känsligheten styr också vilka skyddsåtgärder som kan behövas för att minska sannolikhet och konsekvens för att en förorening når grundvattnet. Känslighetsklasserna är indelade i klasserna låg – måttlig – hög – och extrem, där platser inom extrem känslig zon är allra mest känsliga då de ligger direkt på åsen helt utan skyddande lerlager.

Under 2022–2023 har känslighetskartan inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde reviderats utifrån ny geologisk och hydrogeologisk information. SGU har tagit fram en uppdaterad jordlagermodell över Uppsalaåsen, där nya sonderingsunderlag reviderat mäktighet och utbredning av olika jordarter. SGU:s jordartskarta har också uppdaterats med en förfinad skala (från 1:50 000 till 1:25 000), samt att Uppsala Vattens grundvattenmodell har uppdaterats med mer data.

Planområdet ligger inom ett område med låg känslighet för grundvattenpåverkan. Då planområdet delvis omfattas av fabriksområden med en förhöjd risk för brand och kemikalieutsläpp bör området behandlas som ett område med måttlig känslighet.

Om det inom planområdets norra del uppförs byggnader med våningsplan under mark kan mäktigheten av det skyddande lerlagret minska. Detta kan medföra ett sämre skydd av grundvattnet och kan leda till att områdets känslighet omklassas. En riskbedömning för grundvattnet har tagits fram som anger att det finns risk att lerans skyddande effekt helt försvinner i små områden, främst vid lägen för planerade hisschakt. Vilken mäktighet som krävs för att leran ska anses förhindra en eventuell förorening från att nå underliggande friktionsjord och dricksvattentäkten kan inte avgöras med säkerhet. När leran ligger djupt ned och är vattenmättad, som i detta fall, kan lägre mäktighet utgöra en tätare lera och ett effektivt skydd. Större bevarad lermäktighet kommer dock alltid ge ett bättre skydd.



Figur 15 Utdrag ur Uppsala kommuns känslighetskarta för grundvattenpåverkan. Planområdet ligger inom område med låg känslighet. Planområdet ligger inom de delar som avgränsats med röd linje.

### Föreslagna åtgärder

Då industriverksamhet har bedrivits inom området är det sannolikt att markföroreningar finns i fyllningsmaterialet. Några prover tagna i området visar på förhöjda halter av PCB och PFAS i jorden. Grundvattnet inom området har vid provtagning haft förhöjda halter av PFAS. Halter av PFAS har även påträffats i

anläggningens dagvattensystem. En möjlig föroreningskälla är inläckande grundvatten i systemet. Vid en planerad renovering av dagvattennätet ska rör och ledningar renoveras, genom så kallad relining, så att PFAS inte längre kan spridas i dagvattennätet.

Inom verksamhetens område finns ett antal invallningar kring områden med en förhöjd risk för olyckor vilka ska förhindra spridning av förorenade vätskor som kan uppstå till följd av brand eller kemikalieutsläpp. Invallningarna utgörs i praktiken av nedsänkta asfaltsytor och har utformats med tätskikt som gör att vatten inte kan tränga ned i marken. Invallningarna planeras att utökas för att omringa i princip hela fabriksområdet.

Föreslaget sedimentationsmagasin ska utformas tätt i enlighet med gällande riktlinjer för grundvattnets känslighet, vilket bland annat innebär att skadliga ämnen inte får infiltrera till grundvattnet.

För att stärka skyddet för grundvattnet ska källare utföras täta, med täta skarvar och utan rör genomförningar i golvnivå. Detta regleras med bestämmelse i plankartan.

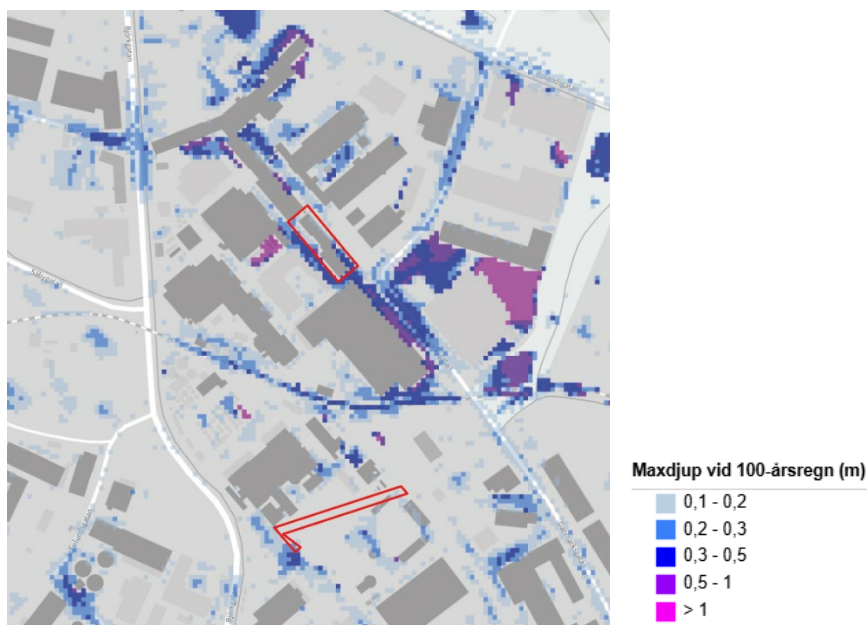
## **Översvämning**

### *Översvämningsrisk från angränsande vattendrag*

Då planområdet ligger långt från vattendrag föreligger ingen risk för översvämning till följd av höga nivåer i dessa.

### *Översvämningsrisk vid extrema regn*

I ett förändrat klimat kan skyfallen bli vanligare och mer intensiva. Översvämning vid skyfall kan ha stor påverkan på framkomligheten och andra viktiga funktioner och strukturer i samhället. Dessutom kan det innebära stora kostnader på grund av skador på fastigheter och byggnationer. Det finns en skyfallskartering som har tagits fram av Uppsala vatten och avfall AB för Uppsala och vissa tätorter. Den baseras på höjddata från 2020. Karteringen visar maximalt vattendjup vid ett klimatkompenserat 100-årsregn (klimatfaktor 1,3). När extrema regn inträffar är det viktigt att kontrollerade översvämningar kan ske då dagvattensystemet går fullt. En kontrollerad översvämning innebär att vatten samlas i en lågpunkt där det inte orsakar skador på byggnader eller infrastruktur. För att minimera risken för skador på byggnader är det viktigt att höjdsättningen av hus och gator sker på ett lämpligt sätt. Enligt skyfallskarteringen finns det lågpunkter inom planområdet som riskerar att översvämmas vid extrema regn.



Figur 16 Kartbilden visar maxdjup i meter vid ett 100-årsregn. Utredningsområdet är markerat med röd linje, planområdet ligger inom svart markering. Källa: SCALGO Live

Befintliga marknivåer kommer till stor del att behållas, med undantag för nya invallningar runt fabriksområdet som syftar till att förhindra att förorenade vätskor når intilliggande områden. Invallningsåtgärderna utgörs exempelvis av upphöjd kantsten, sandsäckar och ramper vilket kan medföra påverkan på rinnvägarna inom planområdet. Två nya ramper planeras, en vid järnvägsövergången i verksamhetsområdets centrala del och en i planområdet södra del. Ramper och invallningar bör utformas så att befintliga rinnvägar för skyfallsflöden kan bibehållas.



Figur 17 Påverkade rinnvägar för dagvatten, markerade med blå pilar. Källa: Cytiva Sweden AB

Befintliga lågpunkter och flödesvägar inom planområdet kommer i hög grad att kvarstå. Stående vatten mot fasad kan orsaka fuktproblematik och dagvatten riskerar

att rinna genom entréer och översvämma källare. Lågpunkterna finns framför allt inom kontorsområdet där risken för olyckor bedöms vara låg. Nuvarande risker med en översvämning i planområdet bedöms vara materiella. Placering och höjdsättning av entréer bör anpassas efter befintlig skyfallsproblematik.

Dagvattensystemet föreslås utformas på ett sätt så att det vid kraftiga regn finns extra fördröjningsmöjligheter i separat tank för släckvatten och kemspill. Detaljprojektering av magasinet har påbörjats och beräknas vara i drift 2027. Då ett 100-årsregn skulle generera stora volymer vatten är det sannolikt bara en bråkdel som skulle kunna fördröjas i en extra lösning. För att kunna magasinera större volymer bör nuvarande höjdsättning ses över och yttlig avrinning ledas mot mindre översvämningsskänsliga områden, som exempelvis grön- och parkeringsytor.

## **Hälsa och säkerhet**

### **Buller**

Ett utlåtande om buller har tagits fram som underlag till detaljplanen. Den allmänna ljudnivån i det aktuella området som berörs av ny detaljplan beror till största del på yttre bullerkällor från närliggande byggnadstak.

### **Markföroreningar**

En sammanställning av data från historiskt utförda undersökningar av jord, asfalt och grundvatten har tagits fram. Genomförda miljötekniska undersökningar visar att det ställvis kan påträffas föroreningar som överskrider riktvärdena för mindre känslig markanvändning. Kända förekomster av föroreningar som överskrider riktvärdena hanteras löpande enligt krav från tillsynsmyndigheten. Påträffade föroreningar är sedan tidigare anmälda till miljöförvaltningen i Uppsala kommun, i enlighet med Miljöbalken kap 10 § 11.

### **Luft**

Planområdet ligger inom ett område där miljökvalitetsnormerna för luft inte riskerar att överskridas.

### **Dags- och solljus**

Byggaktören förväntas projektera för att uppfylla de tekniska egenskapskraven i BBR angående dagsljus.

Solceller på tak är möjligt i detta läge, dock inte för tänkt användning som kräver att andra tekniska lösningar kan placeras på större delen taket.

### **Mikroklimat**

Planområdet ligger inom riskområde för höga temperaturer med lokala värmeöar. Detta beror bland annat på att planområdet är relativt tätbebyggt, att större delen av markytan är hårdgjord, samt att det finns en låg andel vegetation. Med en större andel genomsläpplig mark möjliggörs för fler planteringar där träd kan bidra till att skapa en bättre krontäckning, vilket har positiva effekter på det lokala klimatet.

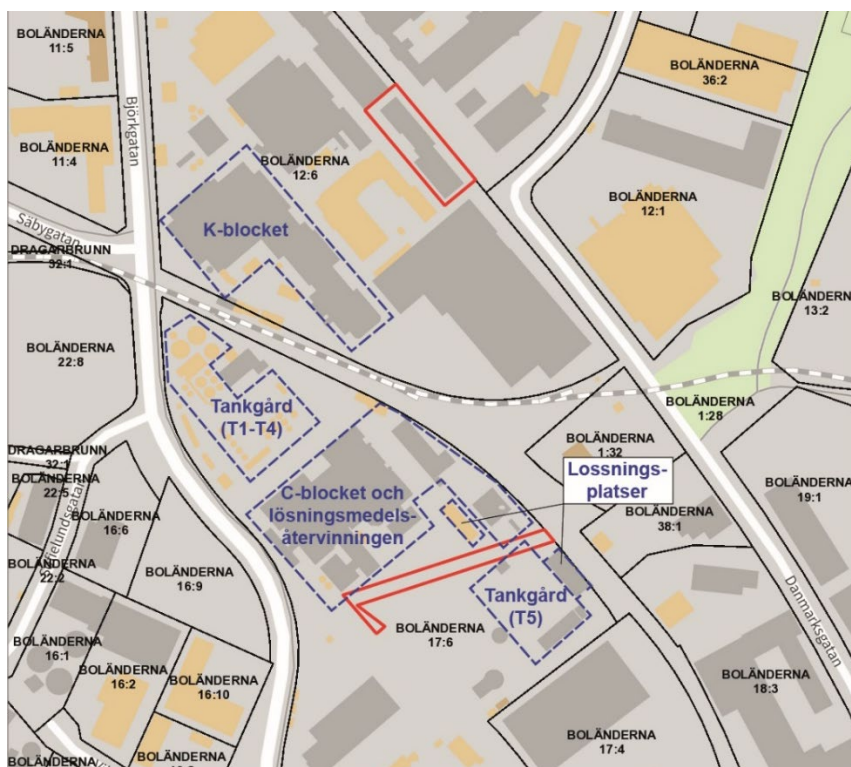
## Risk

De största riskkällorna som finns inom verksamhetsområdet har identifierats och omfattar K-blocket, C-blocket, tankgård, lossnings- och lastningsplatser samt lösningsmedelsåtervinning. Dessa redovisas i kartbilden nedan.

Ett risk-PM har tagits fram som visar att risknivån avseende olycksrisker från och mot föreslagna produktions-, kontors- och laboratoriebyggnad i planområdets norra del bedöms vara låg. Omgivande riskkällor ligger på ett relativt stort avstånd från byggnaden. De riskkällor som ligger nära byggnaden finns inom verksamhetens eget område vilket motiverar att en högre risknivå bör kunna accepteras. Byggnationen bedöms inte tillskapa några ytterligare interna risker och risknivån för omgivningen bör inte påverkas av planens genomförande.

Ventilationstekniska åtgärder rekommenderas för att minimera risken från potentiella giftiga gasutsläpp från K-blocket. Endast olyckstypen giftigt gasutsläpp bedöms kunna påverka byggnaderna. Förslag på ventilationstekniska åtgärder är antingen att byggnaderna utrustas med nödstopp på ventilationssystemet eller att friskluftsintagen placeras på tak eller på sida som inte vetter mot C- och K-blocket samt tankgården (T1-T4).

Ett kompletterande risk-PM har tagits fram som visar att den planerade tekniska anläggningen, som delvis ligger inom planområdets södra del, inte innebär påverkan på verksamhetens riskbild gentemot omgivningen. Detta eftersom anläggningen i sig inte innehåller några riskfyllda processer. Byggnaden placeras inom ett område med förhöjd riskbild på grund av närheten till C-blocket. Detta bedöms dock vara acceptabelt bland annat med anledning av att byggnaden utgör en stödjande del av verksamhetens produktionsverksamhet. Ingen personal kommer att vistas stadigvarande i teknikbyggnaden, utan där vistas endast personal vid exempelvis kontroller och underhåll.



Figur 18 Situationsplan som visar verksamhetsområdet med utpekade riskkällor.

## Klimatanpassning

Ett genomförande av detaljplanen väntas medföra att en större andel mark hårdgörs vilket kan innebära negativa konsekvenser för reglering av höga temperaturer.

Mer information om översvämningsrisk finns under rubriken Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten.

## Verksamheter med skyddsområde

Inom planområdet finns inga identifierade riskkällor men inom verksamhetens område bedrivs verksamhet som hanterar större mängder farliga ämnen, en så kallad Sevesoverksamhet. Den huvudsakliga storskaliga produktionen sker i vad som kallas K- och C-blocket där större mängder kemikalier hanteras. Hantering av farliga ämnen sker också i större omfattning i verksamhetens tankgårdar och lösningsmedelsåtervinning, samt råvarulager. Även transporter av farliga kemikalier utgör en riskkälla.

Cirka 600 meter öster om planområdet ligger Vattenfalls verksamhet som också är klassat som Sevesoverksamhet. Inga scenarier värre än de som beskrivits ovan föreligger.

## Teknisk försörjning

### Vatten- och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten, dagvatten och spillvatten. Den befintliga bebyggelsen är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Ledningar finns i allmän plats.

#### *Brandvatten*

Vattenkapaciteten i Boländerna är sannolikt tillräcklig för att säkra tillgång till brandvatten. Flera brandposter finns i anslutning till samt inom verksamhetens område.

### Dagvattenledningar

Verksamheten har ett antal anslutningspunkter till det kommunala dagvattensystemet. Inom verksamhetens område finns även ett internt ledningsnät för dagvatten. För att möjliggöra större kapacitet planeras en utökning av systemet med en gemensam dagvattenlösning som föreslås anslutas till befintligt kommunalt dagvattennät. Ledningar finns i allmän plats. Mer information om dagvatten finns under rubriken Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten.

### Avfall

Avfallshanteringen inom verksamhetens område kan fortsatt hanteras som i dagsläget, med angöring från Björkgatan och utfart mot Danmarksgatan.

## **El**

Tillkommande byggnader antas kunna ansluta till befintligt elnät i allmän plats.

## **Värme**

Vattenfall har fjärrvärmeledningar i anslutning till planområdet.

## Motiv till detaljplanens regleringar

Detaljplanens regleringar följer Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan 2020:6.

### Användning av mark och vatten

#### Kvartersmark

| Planbestämmelse | Beskrivning och motiv                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| J               | <p><i>Industri</i></p> <p>Markanvändningen Industri används för områden för produktion, lager, partihandel och annan jämförlig verksamhet. Även komplement till verksamheten ingår i markanvändningen.</p> <p>Industriverksamhet bedrivs redan i dagsläget inom de fastigheter som omfattas av detaljplanen. Marken inom planområdet är fortsatt lämplig för det ändamålet.</p> |

#### Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

| Planbestämmelse    | Beskrivning och motiv                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| h <sub>1</sub> 0,0 | <p><i>Högstanockhöjd är angivet värde i meter.</i></p> <p>Högstanoackhöjd regleras till 22,0 respektive 6,0 meter. Nockhöjd reglerar den högsta delen av ett byggnadsverks yttertak. Delar som sticker upp över taket, som skorstenar och ventilation, räknas inte in. En nockhöjd på 22,0 meter tillåts i planområdets norra del och är anpassad till högsta tillåtna byggnadshöjd för befintlig bebyggelse inom delar av verksamhetsområdet. En nockhöjd på 6,0 meter regleras för hela mittenområdet, samt planområdets södra del. Höjden syftar till att möjliggöra uppförande av mindre tekniska anläggningar för verksamhetens behov.</p> |
| b <sub>1</sub>     | <p><i>Källare ska utföras täta, med täta skarvar och utan rör genomföringar i golvnivå.</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att stärka skyddet för grundvattnet.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

# Genomförandefrågor

## Fastighetsrättsliga frågor

### Markägoförhållanden

Planområdet omfattar delar av fastigheterna Boländerna 12:6 och 17:6. Fastigheterna ägs av Cytiva Sweden AB.

### Servitut och rättigheter

Avtalsrättighet 0380–87/10.1 till förmån för Uppsala kommun finns i planområdets södra del. Uppsala vatten har ledningar inom aktuell rättighet. Planområdesgränsen har i det södra delområdet huvudsakligen anpassats för att undvika intrång i servitutsområdet. Den tekniska anläggning som är under uppförande innebär dock visst intrång i rättigheten. Kommunen gör bedömningen att ledningarna ligger på ett tillräckligt avstånd och att intrånget inte motverkar servitutets syfte.

### Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Detaljplanen kräver ingen fastighetsbildning för att genomföras. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren.

## Tekniska frågor

### Byggskedet

En riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna bör göras innan byggstart. Den bekostas av exploatören. Om riskanalysen påvisar risk för vibrationsstörningar ligger det i exploatörens eget intresse att vidta åtgärder mot byggreglaterade skador.

### Ledningar

Berörda ledningsägare enligt ledningskollen, 2024-05-06

- Skanova

I planområdets södra del finns en ledning som är tagen ur drift. Det kan finnas ytterligare ledningar som berörs av detaljplanen. Det är exploatörens ansvar att undersöka om ytterligare ledningar finns. Ett genomförande av detaljplanen kan innebära behov av ledningsflytt.

Exploatören ska kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena påbörjas. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

## Dagvattenhantering

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för allmänt vatten och avlopp. En dagvattenutredning har tagits fram av Bjerking (2025). I den föreslås åtgärder för att rena och fördröja dagvatten i en gemensam lösning för verksamheten som ligger utanför planområdet. Med föreslagna åtgärder beräknas föroreningsmängder och föroreningshalter för samtliga undersökta ämnen minska jämfört med befintlig situation. Planen bedöms därmed inte försvåra för recipientens möjligheter att nå miljökvalitetsnormerna. Lösningarna finns beskrivna i avsnittet *Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten*.

Det är viktigt att säkerställa underhåll av dagvattenlösningar för att säkerställa långvarig rening. Kontinuerligt underhåll ökar anläggningarnas livslängd och bibehåller reningseffekt samt fördröjningsvolym. Exploatören ansvarar för åtgärder för fördröjning och rening av dagvatten på kvartersmark.

## Ekonomiska frågor

### Planekonomisk bedömning

Planen är ekonomiskt genomförbar.

Exploatören ansvarar för och bekostar alla utredningar och åtgärder som krävs för utbyggnad på kvartersmark.

### Kostnadsfördelning

Fastighetsägaren bekostar de åtgärder som krävs för planens genomförande, till exempel markarbeten, sanering av mark samt uppförandet av ny bebyggelse. Då detaljplanen endast omfattar kvartersmark medför detaljplanen inte några kostnader för kommunen.

### Ledningar

Kostnader för eventuell flytt av ledningar regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare. Eventuella anslutnings-/anläggningsavgifter ska erläggas till respektive bolag.

### Planavtal

Kommunen och exploatörerna har tecknat ett planavtal där det framgår att exploatörerna betalar för framtagandet av detaljplanen enligt fastställd taxa.

## Organisatoriska frågor

### Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna antas fjärde kvartalet 2025. En detaljplan får laga kraft tidigast tre veckor efter att beslutet att anta planen har tillkännagetts på kommunens anslagstavla. Byggarbeten kan därmed starta tidigast under första kvartalet 2026.

### **Genomförandetid**

Planens genomförandetid är 5 år över hela planområdet. Genomförandetiden är rimlig då planområdet endast omfattar en mindre yta.

### **Ansvarsfördelning**

Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Uppsala Vatten ansvarar för utbyggnad och drift av vatten- och avloppsanläggningar.

## **Prövning enligt annan lagstiftning**

Genomförandet av detaljplanen kan antas medföra följande prövningar enligt annan lagstiftning.

### **Miljöbalken**

Stora delar av Uppsala omfattas av vattenskyddsområde enligt 7 kapitlet miljöbalken. Ansökan om dispens från vattenskyddsföreskrifter krävs till exempel om markarbeten planeras djupare än till 1 meter över högsta grundvattenytan, eller att markarbeten medför bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Vanligtvis sker eventuell ansökan om dispens först i samband med projektering när grundläggningen eller andra tekniska lösningar är klarlagda.

Bestämmelser om fridlysta arter i 8 kapitlet miljöbalken samt i artskyddsförordningen (2007:845) innebär förbud mot att genomföra vissa åtgärder. Enligt artportalen har rödlistade fågelarter påträffats i anslutning till planområdet. Fåglar rapporteras ofta från ett område men kan till exempel ha setts på långt avstånd eller flugit förbi högt över marken. Precisionen i fyndrapporterna är ofta väldigt grov. Eftersom marken inom planområdet inte utgörs av naturmark har det inte bedömts vara nödvändigt att genomföra en fågelinventering. Vid rivning av byggnader bör hänsyn dock tas till eventuella rovfåglar eller andra rödlistade arter som kan häcka på byggnaderna. Rivning bör därför undvikas under häckningssäsong.

Miljöfarlig verksamhet kan kräva tillstånd eller anmälan enligt 9 kapitlet miljöbalken. Till exempel kan markarbeten räknas som anmälningspliktig verksamhet enligt förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, SFS 1998:899. Anmälan om efterbehandling ska ske till tillsynsmyndigheten innan åtgärder genomförs. Om markföroreningar påträffas vid markarbeten ska det anmälas till tillsynsmyndigheten (oftast miljöförvaltningen) enligt 10 kapitlet 11§ miljöbalken.

### **Utredningar inför bygglovsprövning**

Exploatören bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen. Till exempel geoteknik och provtagning avseende markföroreningar.

## Planens konsekvenser

### Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

När kommunen upprättar eller ändrar en detaljplan ska kommunen bedöma om detaljplanens genomförande kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra detta görs en undersökning (6 kapitel 6§ miljöbalken). I undersökningen identifieras de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966).

#### Sammanfattning av undersökningen

En undersökning, daterad 2025-03-03, har upprättats. Sammantaget visar undersökningen att detaljplanen bedöms innebära begränsade förändringar jämfört med nuläget. Skyddsföreskrifter kopplade till yttre zon för vattenskyddsområde ska följas.

Med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966) finns det inga omständigheter som talar för att detaljplanens genomförande innebär risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kapitel 11§ behöver därför inte upprättas.

#### Samråd med länsstyrelsen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i samrådsyttrande daterat 2025-05-14 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan.

#### Beslut om betydande miljöpåverkan

Uppsala kommun har den 20 oktober 2025, genom detta avsnitt och den undersökning om betydande miljöpåverkan (daterad 3 januari 2025) som ligger som bilaga till planhandlingarna, fattat det särskilda beslutet om betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kapitel 7 §. Beslutet anger att genomförande av aktuell detaljplan inte medför betydande miljöpåverkan enligt miljöbalkens sjätte kapitel.

## Miljöaspekter

#### Kulturmiljö

Planområdet ligger inte inom riksintresseområdet för kulturmiljövården, men höga byggnader och anläggningar i Boländerna kan ändå beröra riksintresset genom att stadens välkända siluett påverkas. En siktstudie har tagits fram som visar att tillkommande bebyggelse inte riskerar att påverka utpekade värdefulla siktlinjer.

#### Naturmiljö

Bestämmelser om fridlysta arter i 8 kapitlet miljöbalken, samt i artskyddsförordningen (2007:845), innebär förbud mot att genomföra vissa åtgärder. Enligt artportalen har rödlistade fågelarter påträffats i anslutning till planområdet. Fåglar rapporteras ofta

från ett område men kan till exempel ha setts på långt avstånd eller flugit förbi högt över marken. Precisionen i fyndrapporterna är ofta väldigt grov. Eftersom marken inom planområdet inte utgörs av naturmark har det inte bedömts vara nödvändigt att genomföra en fågelinventering. Vid rivning av byggnader bör hänsyn dock tas till eventuella rovfåglar eller andra rödlistade arter som kan häcka på byggnaderna. Rivning bör därför undvikas under häckningssäsong.

### **Mark och vatten**

Planområdet ligger inom yttre zon för vattenskyddsområde. Skyddsföreskrifter ska följas. För att stärka skyddet för grundvattnet ska källare utföras täta, med täta skarvar och utan rörgenomförningar i golvnivå.

Efter implementering av dagvattenlösningen beräknas både föroreningsmängder och föroreningshalter i dagvattnet att minska jämfört med befintlig situation. Relining av befintligt dagvattennät samt ytterligare begränsning av infiltration i området, minskar tillförseln av PFAS till recipienten. Planen bedöms därmed inte påverka recipientens möjlighet att nå miljö kvalitetsnormerna.

### **Klimatpåverkan**

#### *Kommunens klimatmål*

Kommunens *Miljö- och klimatprogram*, beslutat av kommunfullmäktige 2022, sätter mål för kommunen att vara klimatneutralt 2030. Det innebär, bland annat, att de totala årliga växthusgasutsläppen i kommungeografin maximalt får uppgå till 297 kiloton koldioxidekvivalent år 2030. Därefter ska utsläppen fortsätta minska och dessutom ska upptag av växthusgaser (negativa utsläpp) vara minst lika högt som utsläppet.

För att vara i linje med kommunens klimatmål behöver utsläppen från nyproduktion av byggnader och anläggningar minska med cirka 70% mellan 2020 och 2030 och därefter fortsätta att minska (för mer info se Uppsalas klimatprotokolls *Klimatutmaning D.4* och *Beräkningsanvisningar*.)

#### *Detaljplanens klimatpåverkan*

Detaljplanens genomförande innebär ett visst koldioxidutsläpp. Utsläppet sker i form av exempelvis byggskedet och drift av nya byggnader och anläggningar. Att några mindre grönytor försvinner innebär också viss negativ påverkan.

#### *Åtgärder för att minska klimatpåverkan*

Verksamhetsutövaren planerar att genomföra ett antal åtgärder för att mildra den klimatpåverkan som kommer till följd av genomförandet av planen. Val av byggmaterial påverkar verksamhetens klimatmål varför stor hänsyn tas till detta vid genomförandet. För tekniska lösningar styrs verksamheten av BAT (best available technology) vilket innebär att bästa tillämpbara miljömässiga lösning ska väljas. Val av byggmaterial regleras inte i detaljplanen.

I dagsläget släpper verksamheten ut processventilation direkt i luften via skorstenar. Med framtida skärpta regler kring utsläpp behöver dessa hanteras på ett bättre sätt. Den planerade tekniska anläggningen i planområdets södra del ska hantera flyktiga

organiska ämnen, exempelvis etanol och aceton. Flera utsläppspunkter på den anslutande fabrikens processventilation kommer anslutas till ett gemensamt rörsystem som leder till en reningsanläggning som renar utsläppen. Tekniska lösningar regleras inte i detaljplan, planen möjliggör endast för denna lösning.

## **Hushållningsbestämmelser**

### *Resurshushållning*

God resurshushållning är möjligt eftersom detaljplanen möjliggör utveckling inom ett befintligt verksamhetsområde, där infrastruktur för bland annat angöring och teknisk försörjning redan finns på plats.

## **Hälsa och säkerhet**

### **Buller**

Eftersom den nya byggnaden kommer vara högre än befintliga byggnader kommer ljudutbredningsförhållandena endast påverkas marginellt genom att förutsättningarna för ljudreflektion förändras lokalt. Detta bedöms dock inte medföra någon påverkan på de totala bullernivåerna som verksamheten alstrar.

### **Risk**

Planerade byggnader inom planområdet kommer sannolikt inte medföra några ytterligare interna risker. Risknivån för omgivningen antas därmed inte heller påverkas av planens genomförande. Identifierade risker som kan påverka planområdet ligger inom verksamhetens eget område. Ventilationstekniska åtgärder rekommenderas för den planerade produktions-, kontors- och laboratoriebyggnaden. Den förhöjda riskbilden för den södra delen av planområdet bedöms vara acceptabel då ingen personal kommer att vistas stadigvarande i anläggningen.

### **Luft**

Ett genomförande av detaljplanen försvårar inte möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för luft eftersom de byggnader som planen möjliggör är begränsade.

### **Markföroreningar**

Om markföroreningar påträffas i samband med ny- och tillbyggnad behöver marken saneras inom det område som byggnationen är tänkt att ske.

## **Sociala aspekter**

Ett genomförande av detaljplanen innebär små konsekvenser kopplat till sociala aspekter eftersom exploatering möjliggörs inom ett befintligt verksamhetsområde. Inga nya arbetstillfällen väntas tillskapas.

**Barnperspektiv**

Detaljplanen medför små eller inga konsekvenser som påverkar barn. Detta då planområdet omfattar en del av ett inhägnat verksamhetsområde där barn inte förväntas vistas.

## **Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken**

### **Översiktsplanen**

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen, planeringsstrategin och länsstyrelsens granskningsyttrande på översiktsplanen.

### **Miljöbalken**

Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalken 3 kapitel 1 § avseende markanvändningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning.

Detaljplanen berör riksintresset för kulturmiljövården men bedöms inte påverka riksintresset negativt. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3 och 4.

Detaljplanen berör miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5. Detaljplanen redogör för hur dagvattnet kan renas och fördröjas, vilket innebär att genomförandet av planen inte påverkar möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 7 som reglerar skydd av områden eftersom planområdet ligger inom ett vattenskyddsområdes yttre zon. Vattenskyddsföreskrifterna för området ska följas och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Detaljplanen berör inte bestämmelser om skydd för biologisk mångfald enligt miljöbalkens kapitel 8 och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 8.

## Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och fastighetsägaren.

Medverkande konsult har varit Norconsult.

Situationsplan, illustrationer och tekniska utredningar har gjorts av Bjerking AB, Briab samt Brekke & Strand Akustik AB.

Planhandlingarna har utarbetats av plankonsult Lisa Rooth. Dessutom har följande tjänstepersoner inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Anneli Sundin, planarkitekt  
Lena Mattsson, kartingenjör

Stadsbyggnadsförvaltningen

Emilia Hammer  
planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun för:

- |              |            |
|--------------|------------|
| • samråd     | 2025-03-20 |
| • granskning | 2025-03-20 |