

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
PBN 2023-003232Handläggare:
Sarah Olsson

Planbeskrivning

Detaljplan för Del av Boländerna 5:3 och Brillinge 4:4

Standardförfarande



Det här är ett förslag till detaljplan

SAMRÅDSHANDLING

Innehåll

Inledning.....	3
Sammanfattning.....	3
Vad är en detaljplan?	3
Planprocessen.....	4
Handlingar	5
Samrådshandlingar	5
Tidigare ställningstaganden	5
Översiktsplan	5
Utvecklingsplan Gränby	5
Detaljplaner.....	6
Planens innehåll.....	6
Planens syfte	6
Planens huvuddrag.....	6
Planområdet	7
Stadsbild- och landskapsbild, bebyggelse och gestaltning	8
Kulturmiljö	11
Park och natur.....	12
Trafik och tillgänglighet.....	13
Sociala frågor	16
Klimatfrågor	17
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten.....	18
Hälsa och säkerhet	22
Teknisk försörjning	24
Motiv till detaljplanens regleringar.....	25
Användning av mark och vatten.....	25
Genomförandefrågor.....	26
Fastighetsrättsliga frågor	26
Tekniska frågor	27
Ekonomiska frågor	28
Organisatoriska frågor.....	28
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

Planområdet ligger norr om Gränby centrum, på Gränbyfältet, i direkt anslutning till Edith Södergrens väg och det befintliga vattenverket. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett nytt vattenverk.

För att kunna möta samhällets förväntade behov av dricksvatten behöver Uppsala stad ett nytt vattenverk. Syftet med vattenverket är en del i att säkra dricksvattenförsörjningen för Uppsala stad fram till minst år 2050. Bakgrunden är att det behövs ett nytt vattenverk för att bibehålla en robust, långsiktig och hållbar dricksvattenförsörjning. Även Uppsalas industriella produktion är i tillväxt, vilket leder till ett ökat behov av vatten oberoende av befolkningsutvecklingen. Förändringar i omvärlden ställer dessutom högre krav på flexibilitet i tekniker för vattenrening och en ökande grad av lagerhållning och självförsörjning.

Totalt omfattar detaljplanen ca: 27 000 kvadratmeter bruttoarea (BTA), varav cirka 9 000 kvadratmeter BTA utgörs av befintligt vattenverk. Planen omfattar kvartersmark för teknisk anläggning, vattenverk.

Detaljplanen är framtagen för att vara flexibel och placering och utformning av byggnader och anläggningar regleras inte. Byggnadernas sammantagna utbredning på mark samt maximala höjder regleras dock.

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen och planen antas inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Vad är en detaljplan?

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

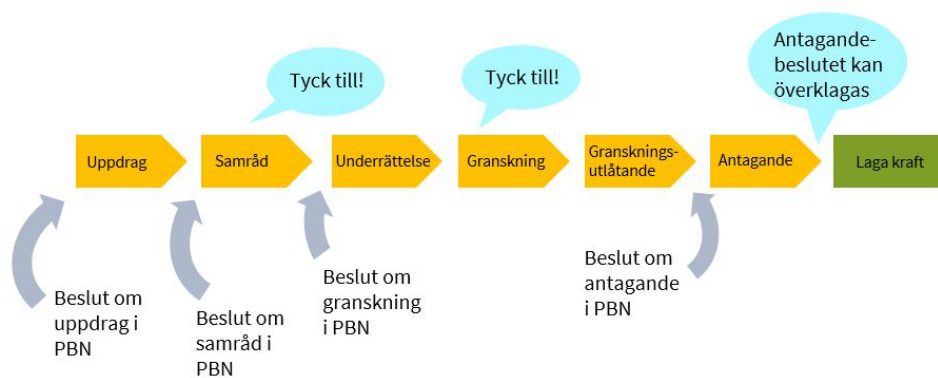
Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovsprövning.

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 2023-11-23. Detaljplanen har inte föregåtts av ett planprogram.

Standardförfarande:



Handlingar

Samrådshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning*

Övriga handlingar

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

- Undersökning
- Fastighetsförteckning*
- Dagvatten -och skyfallsutredning, Norconsult Sverige AB, 2025-01-20. Beställd av Uppsala Vatten och Avfall AB, granskad och godkänd av Uppsala kommun.
- Arkeologisk utredning, Arkeologikonsult, 2025-02-17, Beställd av Uppsala Vatten och Avfall AB, granskad och godkänd av Uppsala kommun.
- Trafikutredning, Sigma Civil AB, 2024-06-26. Beställd av Uppsala Vatten och Avfall AB, granskad och godkänd av Uppsala kommun.
- PM Riskutredning Gränby nya vattenverk, AkrAB, 2025-05-20. Beställd av Uppsala Vatten och Avfall AB, granskad och godkänd av Uppsala kommun.
- PM Geoteknik, Norconsult, 2023-04-03. Beställd av Uppsala Vatten och Avfall AB, granskad och godkänd av Uppsala kommun.

Samrådshandlingarna finns tillgängliga digitalt i Stadshusets Kontaktcenter på Stadshusgatan 2. Handlingarna finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se/Bolanderna-53. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplanen redovisas området delvis som stadsbygd och delvis som del av stadsstråk. Förslaget om planläggning bedöms vara överensstämmande med översiktsplanen.

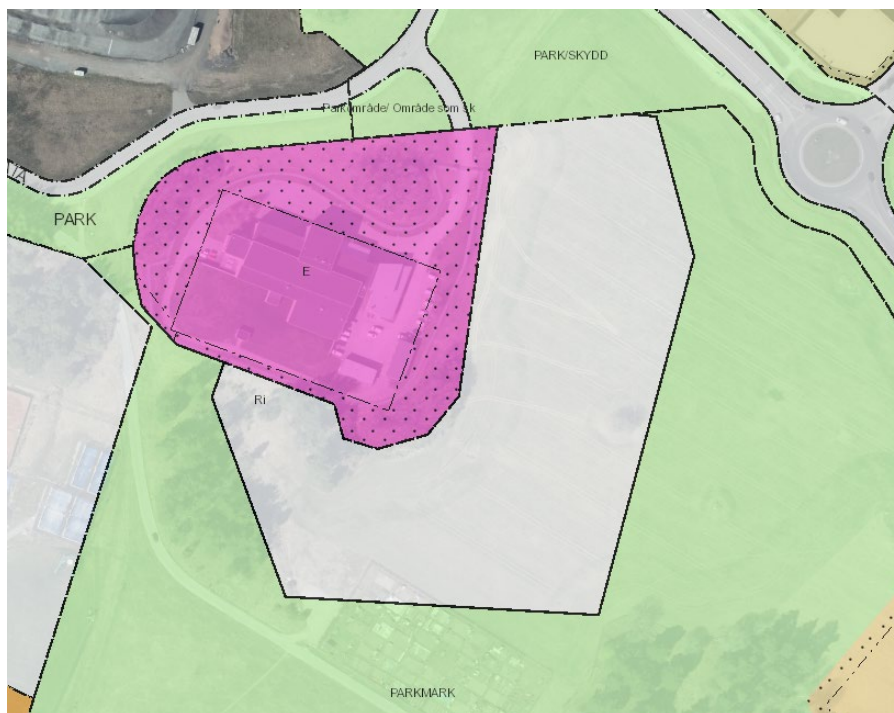
Utvecklingsplan Gränby

Utvecklingsplanen för Gränby godkändes av kommunstyrelsen 2020 och är inte juridiskt bindande. Den är inte heller ett dokument som regleras av plan- och bygglagen. I många stycken är den redan inaktuell. Ytan för en utökning av vattenverket är något mindre än den yta som nu är aktuell. Nya idéer om lokaliseringen

av skolor, evenemangsarenan och badanläggningen samt ny kunskap om effekterna av skyfall har bidragit till utvecklingsplanens inaktualitet.

Detaljplaner

Detaljplanen ersätter hela av Detaljplan för befintliga vattenverk i Gränby som vann/fick laga kraft 27 mars 2003, som omfattar hela det befintliga vattenverket. Detaljplanen ersätter delar av Stadsplan för Gränbyparken som vann/fick laga kraft 10 september 1975, som medger allmän plats för parkplantering samt område för idrottsändamål (Re).



Figur 2. Bild som visar gällande detaljplan för Gränby vattenverk.

Planens innehåll

Planens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ett vattenverk med kringanläggning på östra delen av Gränbyfältet.

Planens huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ett vattenverk med kringanläggning på östra delen av Gränbyfältet. För att kunna möta samhällets förväntade behov av dricksvatten behöver Uppsala stad ett nytt vattenverk.

Syftet med vattenverket är en del i att säkra dricksvattenförsörjningen för Uppsala stad fram till minst år 2050. Bakgrunden är att det behövs ett nytt vattenverk för att bibehålla en robust, långsiktig och hållbar dricksvattenförsörjning. Även Uppsalas industriella produktion är i tillväxt, vilket leder till ett ökat behov av vatten oberoende

av befolkningsutvecklingen. Förändringar i omvärlden ställer dessutom högre krav på flexibilitet i tekniker för vattenrening och en ökande grad av lagerhållning och självförsörjning.

Den nya anläggningen har en utbredning som möjliggör att marken mellan det föreslagna vattenverket och Österleden är byggbar i framtiden. Utbredningen har också begränsats för att säkerställa att ett rekreationsstråk kan tillskapas mellan vattenverket och hagmarken. Den mark inom planområdet som inte bebyggs regleras som prickmark för att säkerställa dagvattenhantering, och i den mån som är möjligt, nyttjas för rekreation för att understödja upplevelsevärdena i det planerade rekreationsstråket mellan Gamla Uppsala och Slavsta.

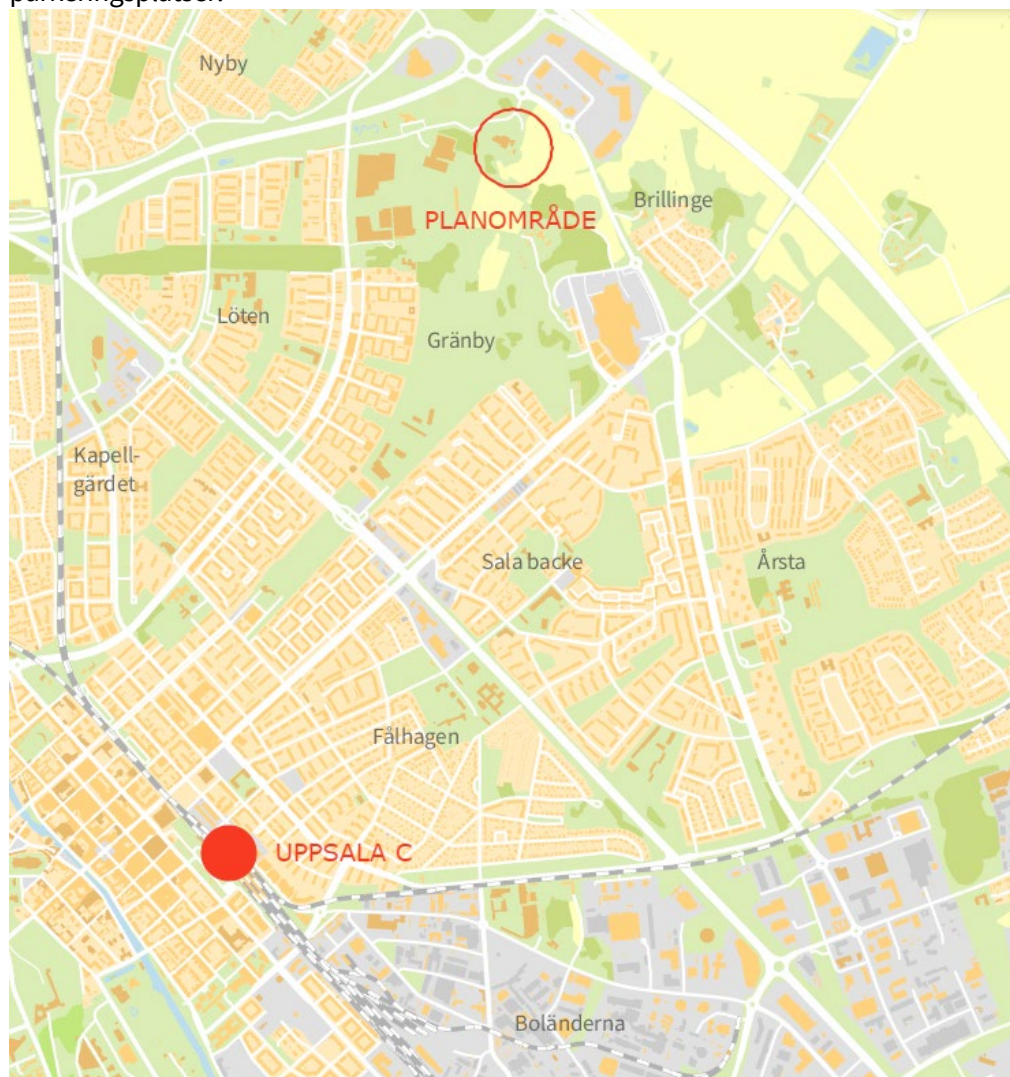
Planområdet

Geografiskt läge och areal

Planområdet omfattar cirka 4 hektar och ligger ungefär tre kilometer från Uppsala centralstation, på Gränbyfältets östra del, precis väster om österleden och norr om Bärbyleden/väg 55.

Planområdet omgärdas av Österleden i nordöst och Edith Södergrans gata i norr. Väster om planområdet ligger Gränby sportfält med sporthallar, idrottsytor och

parkeringsplatser.



Figur 3. Karta som visar föreslaget planområde läge i kommunen. Röd ifylld prick visar Uppsala C och röd cirkel visar föreslaget planområde.

Allmän områdesbeskrivning

Gränbyfältet är ett stort grönområde som i väster gränsar till Gränby sportfält med flera stora sporthallar samt utomhusanläggningar för idrott. Längs med Österleden finns två stora handelsplatser. På fältet finns också kolonilotter, lekparkar, en 4H-gård med djur och flera gång- och cykelstråk. På fältet finns även aktivt brukad odlingsmark. I söder smalnar parken av och omgärdas av bostadsbebyggelse. Det är främst flerbostadshus från 50- och 60-talen med tre eller fyra våningar. Runt Gränby centrum och längs Vaksalagatan pågår en omfattande utveckling med flera nya bostadskvarter.

Stadsbild- och landskapsbild, bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Planområdet ligger öster om sporthallarna och väster om Österleden. Platsen rymmer ett vattenverk med tillhörande kringanläggningar, trädgångar och skalskydd i form av stängsel. Planområdet innefattar delar av den anslutande odlingsmarken. Söder om

planområdet finns också kolonilotter, lekparkar, en 4H-gård med djur och flera gång- och cykelstråk. Parallellt med planområdets östra gräns i sydöst planeras ett rekreationsstråk att utvecklas.

Nordvästra Gränbyfältet präglas av de storskaliga och slutna sporthallarna samt de vidsträckta ytorna och parkeringsplatserna mellan dem. Området har växt fram successivt, och hallarna har en ganska varierande utformning. Gemensamt är dock att alla har en förhållandevis enkel gestaltning och att det är funktion snarare än form som varit vägledande för deras utförande. Ytorna mellan sporthallarna är utformade för full verksamhet och kan därför upplevas öde vid tidpunkter med mindre aktivitet. I norra Gränbyfältet finns en större hotellverksamhet. Öster om österleden finns handelsverksamheter

Förändringar

Detaljplanen möjliggör ett vattenverk med kringanläggningar. Inom användningen teknisk anläggning, vattenverk är det möjligt att anlägga parkering och andra funktioner för vattenverkets behov.

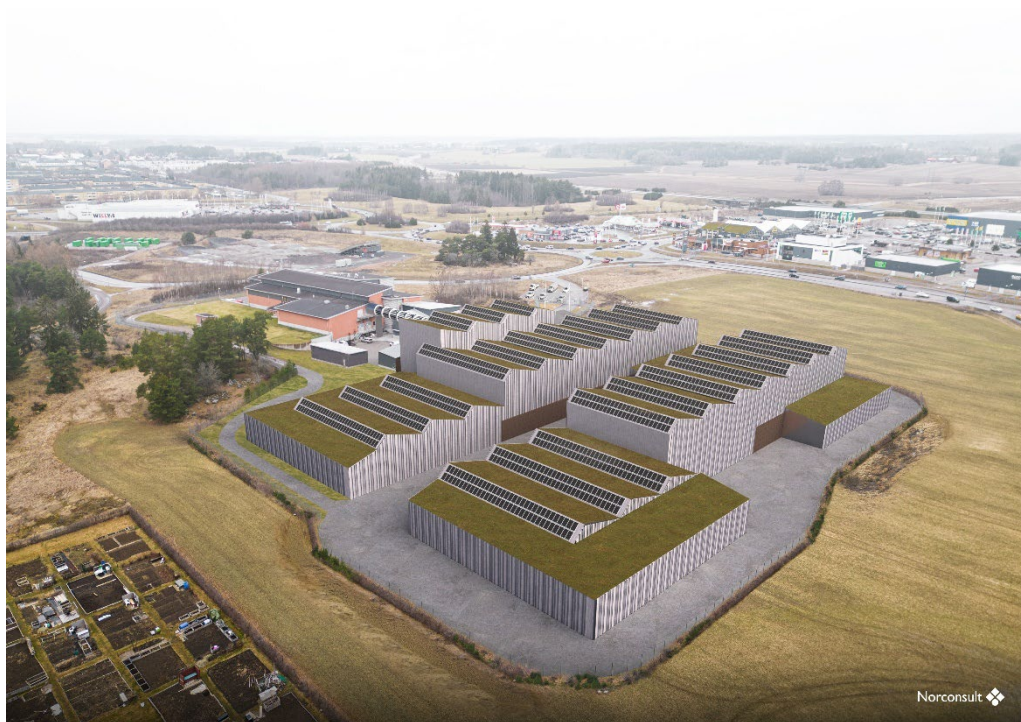
Detaljplanen är flexibelt utformad och reglerar enbart placeringen av vattenverket, medan storleken begränsas via egenskapsområden. Vattenverkets utformning och utseende regleras inte i detaljplanen. Vissa ytor inom planområdet kan nyttjas för komplementbyggnader, där byggnadsarean sammanlagt får vara 1000 kvadratmeter och höjden har begränsats till en totalhöjd på 6 meter. Det befintliga vattenverket får vara maximalt vara 15 meter i totalhöjd i enlighet med nuvarande detaljplan. Det nya vattenverket får vara 20 meter.

Detaljplanen möjliggör en flexibel gestaltningen av vattenverket, med anledning av att detaljplanen ska vara hållbar, och att moderna vattenverk ställer högre krav på flexibilitet i tekniker för vattenrening och en ökande grad av lagerhållning och självförsörjning. Flexibiliteten innebär att man kan anpassa succesivt utifrån den senaste teknikutvecklingen.

För att anpassa det nya vattenverket med stads- och landskapsbilden kan man lämpligen arbeta med färgsättning på takbeläggningen på vattenverket, i kombination med grön- och blåelement inom och utanför skalskyddet, så som buskage, planteringar och diken.



Figur 4. Kartbild som visar illustrationer över möjlig gestaltning, sett från marknivå. Framtagen av Norconsult Sverige AB.



Figur 5. Kartbild som visar illustrationer över möjlig gestaltning, sett från ovan. Framtagen av Norconsult Sverige AB.

Norr om planområdet pågår en utveckling av en ny badanläggning bestående av en simhall för framfört allt simsport samt en utomhusbassäng. Det är möjligt att anlägga en högre del av simhallen som kan inrymma ett hopptorn. Totalt kan den nya simhallen vara maximalt vara 38 meter över nollplanet. Befintlig marknivå ligger cirka 20 till 21 meter över nollplanet vilket innebär att byggnader högst får vara cirka 18 meter över markhöjd. På byggnaden tillåts också en högre del för ett hopptorn. Den får vara ytterligare nio meter högre än övrigt tak, det vill säga cirka 27 meter hög.

några övriga fornlämningar inom planområdet.



Figur 7. Karta som visar utbredningen av det undersökta området. Röd streckad linje markerar det arkeologiska undersökningsområdet. Bild Arkeologikonsult.

På Gränbyfältet finns fler platser för arkeologiska fynd och det är därför tydligt att Gränby och Vaksala är platser med en lång historia. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete så ska arbetet omedelbart avbrytas vid den del som fornlämningen berör. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till länsstyrelsen i enlighet med kulturmiljölagen 2 kap 10 §.

Park och natur

Planområdet är en del av Gränbyfältet, och platsen är till största delen ianspråktagen för odlingsmark med undantag för det befintliga vattenverk och dess kringtytor. På platsen finns också träddungar som ansluter till vattenverkets befintliga skalskydd. De ytor inom planområdet som inte är hårdgjorda består av gräsytor, både skötta och mer vilda, samt planteringar med låga träd och buskar. Det förekommer också enstaka träd och större buskar på andra ställen inom området.

Inga naturvärdesobjekt har redovisats inom planområdet. I öst finns en skogsdunge som planeras vara kvar. Det finns registrerade observationer av ärtsångare och sparvhök inom området. Ärtsångaren finns framför allt i buskvegetationen ovanpå skyddsvallarna. Den observerade sparvhöken är sannolikt förbiflygande eftersom det inte finns några attraktiva livsmiljöer för sparvhök inom planområdet.

Gränbyfältet är ett av Uppsalas största park- och rekreationsområden. Planområdet omgärdas av kolonilotter, de stora sporthallarna och av jordbruksmark.

Förändringar

Genomförandet av planen medför att delar av den befintliga åkermarken inom planområdet bebyggs och hårdgörs. Vid förekommande fågelhäckning kan anpassningar av anläggningsarbetet behöva göras i tid eller utförande i enlighet med

artskyddsförordningen. Den nya bebyggelsens fotavtryck har begränsats för att främja rekreationsmöjligheter längs planområdets sydöstra gräns.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät

Norr om planområdet ligger Edith Södergrans gata som är en lokalgata. Gatan förbinder Råbyvägen med Österleden och Takpannegatan. Väster om planområdet ligger Råbyvägen. Råbyvägen korsar Bärbyleden/väg 55 i en planskild korsning. Via Råbyvägen nås flera av de större sporthallarna söder om planområdet, som till exempel IFU arena.

Råbyvägen utgör en viktig länk till Gränby sportfält. Vägen har en dygnstrafik på drygt 7 400 fordon. Uppsala kommuns prognos för 2050 är cirka 7 000 fordon per dygn. Skyltad hastighet är 40 kilometer i timmen. I anslutning till sportfältet finns busshållplatser i båda riktningar på Råbyvägen.

Österleden utgör en viktig del för det angränsande vägnätet till vattenverket. Vägen har en dygnstrafik på drygt 14 000 fordon, uppmätt mellan Edith Södergrans gata och Takpannevägen. Uppsala kommuns prognos för 2050 visar på en dygnstrafik på 11 700 fordon. Skyltad hastighet är 40 kilometer i timmen. På sträckan finns hållplatslägen för buss i båda köriktningarna.

Väg 55 är den huvudled som ansluter E4 till vattenverket, via Österleden och Edith Södergrans gata. Bärbyleden/väg 55 har norr om planområdet en dygnstrafik på 23 000 fordon. Skyltad hastighet är 90 kilometer i timmen. Vägen har karaktären av motortrafikled där samtliga passager är planskilda.

Vattenverk nås idag via en infart längs Edith Södergrans gata.

Gång- och cykeltrafik

Norr om planområdet löper ett huvudcykelstråk som förbinder Nyby med innerstaden, via Gränby. På Gränbyfältet finns flera målpunkter och vidare söderut nås centrala Uppsala via cykelstråket. Cykelstråket korsar Bärbyleden/väg 55 via en gång- och cykeltunnel. Längs med Edith Södergrans gata finns ett gång- och cykelstråk på den södra sidan.

Kollektivtrafik

Gränbystaden, drygt en kilometer från planområdet, stannar flera busslinjer med goda kopplingar till andra delar av staden. Vid Gränby centrum, Takpannegatan samt Marknadsgatan stannar en buss som kopplar ihop Nyby med Gränbystaden.

Förändringar

Gatunät

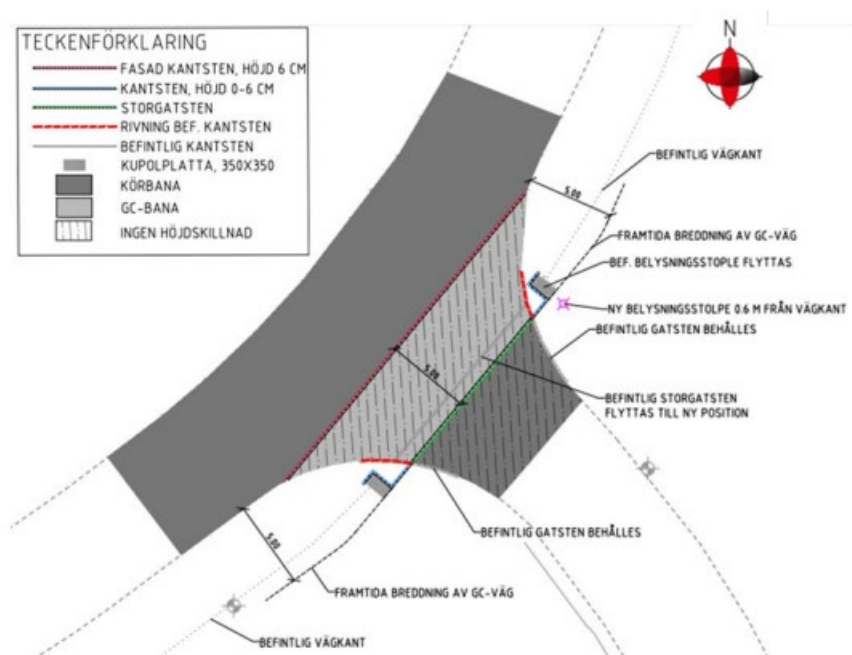
Befintlig fordonstrafik mellan vattenverkets ut-/infart och Edith Södergrans gata är cirka 48 fordonsrörelser/dygn. Med det nya vattenverkets tillkommande trafik skulle det innebära cirka 59 fordonsrörelser/dygn i anslutningen.

Om hälften av den tillkommande trafiken åker mellan Österleden och vattenverket och hälften åker mellan vattenverket och Råbyvägen, skulle det innebära en trafikökning på cirka 5–6 fordonsrörelser/dygn i korsningen Edith Södergrans gata/Österleden samt korsningen Edith Södergrans gata/Råbyvägen. Den tillkommande trafikens påverkan på belastningen i korsningarna bedöms vara försumbar.

Sigma Civil AB har på uppdrag av Uppsala Vatten och avfall AB, tagit fram en trafikutredning som redogör för befintlig och tillkommande verksamhet och transporter samt en övergripande bedömning kring hur utvecklingen av vattenverket kan komma att påverka omkringliggande vägnät. Utredningen har också tagit fram en översiktlig skiss på trafiksäkerhetsåtgärder i befintlig anslutning till Edith Södergrans gata. Anslutningen behöver förbättras med hänsyn till gående och cyklister som trafikerar gång- och cykelvägen längs gatan.

Föreslagen Gång- och cykelbanan som korsar anslutningen är i utformning upphöjd med en fasad kantsten mot Edith Södergrans gata och utan höjdskillnad mot gatan till vattenverket. På vardera sida om korsningen är gång- och cykelpassagen utformad med sinusplattor som är vinkelräta mot ut-/infarten och skapar ett rakt ledstråk över korsningen.

Gång- och cykelpassagen är fem meter bred, där 3,5 meter av bredden är nollad kantsten och 1,5 meter kantsten och kupolplattor



Figur 8. Bild som visar utformningsförslag för ut/infart mot Edith Södergrans gata. Framtagen av Sigma civil AB.

Gators utformning/Gång- och cykeltrafik

Trafiksäkerhetsåtgärder ska utföras i den befintliga anslutningen till Edith Södergrans gata. Anslutningen behöver förbättras med hänsyn till gående och cyklister som nyttjar gång- och cykelvägen.

Kollektivtrafik

Det finns fem busshållplatser inom ett gångavstånd, cirka 400 till drygt en kilometer från planområdet. Vid Lagerlöfsgatan, cirka 500 meter från planområdet, och Gränbystaden, drygt en kilometer från planområdet, stannar flera busslinjer med goda kopplingar till andra delar av staden. Vid Gränby centrum, Takpannegatan samt Marknadsgatan stannar en buss som kopplar ihop Nyby med Gränbystaden.

Parkering och angöring

Uppsala kommun har tagit fram parkeringstal för kommunen, vilket beskrivs i "Parkeringstal för Uppsala - Riktvärden för parkering på kvartersmark". Enligt riktvärdena för bilparkering vid kontor är utgångsläget fem platser per 1 000 kvm BTA och tre platser per 1 000 kvm BTA för övriga verksamheter. Cykelparkeringen ska ha 40 platser per 1 000 kvm BTA.

Eftersom verksamheten består av produktionsytor, verkstad, reservoar med mera bedöms inte parkeringstal utifrån BTA vara lämpligt att tillämpa. Andelen personal ökar inte i förhållande till tillkommande yta.

Bilparkering

Enligt Uppsala Vatten och Avfall AB bedöms antalet stationerade firmabilar inte öka med det tillkommande vattenverket. Utifrån information om befintlig verksamhet tar cirka 20 medarbetare bilen till jobbet, vilket motsvarar 70–75 % av personalen. Om samma andel av tillkommande personal antas ta bilen till jobbet innebär det att personalen skulle behöva cirka 23 parkeringsplatser.

Med antaganden enligt ovan skulle det behövas totalt 39 parkeringsplatser. Detta innebär att de befintliga parkeringsplatserna behöver utökas med fem platser. Av dessa är även besöksparkering inkluderat. Eftersom driftteknikerna lämnar vattenverket på morgonen för att sedan rondera andra anläggningar finns det parkeringsplatser lediga för besöksparkering under dagen.

Cykelparkering

Utifrån information om befintlig verksamhet, tar 25–30 % av personalen cykeln till jobbet. Med tillkommande personal skulle det innebära att cirka åtta personer tar cykeln till jobbet.

Uppsala kommun har ett färdandelsmål att öka andelen hållbara resor. Målet är att hälften av alla resor sker med cykel år 2030. Verksamheten består i dagsläget av 27 medarbetare och med tillkommande personal 31 medarbetare. Om hälften skulle ta cykeln till jobbet behövs det 16 cykelparkeringar. I dagsläget finns det 21 cykelparkeringar, vilket bedöms vara tillräckligt även för tillkommande personal och besökare utifrån färdandelsmålet 2030. Cykelparkeringen består av cykelställ på befintlig vattenverksfasad, cirka 20 meter från huvudentrén.

Sophantering

Sophantering sker i sopkärl utomhus och upptar en yta på cirka 27 kvadratmeter. Hushållsavfallet upptar cirka sex kvadratmeter av ytan. Verksamhetsavfallet samlas i containrar. Det finns tre containrar för verksamhetsavfallet, vilket upptar cirka 21 kvadratmeter. Hushållsavfall hämtas var 14:e dag och verksamhetsavfall hämtas efter behov, cirka en gång varannan månad. Övriga restprodukter i form av kalkpellets hämtas cirka två gånger i veckan och slam hämtas i container cirka tio gånger per år.

Angöring

Angöring för leveranser kan ske längs den norra delen av befintligt vattenverk. Kvartersmarken är tillräckligt stor för att plats för angöring kommer att gå att ordna på ett tillfredsställande sätt.

Räddningstjänsten/utryckningsfordon

Byggnader och anläggningar inom planområdet måste placeras så att angöring för räddningstjänsten är möjlig. Det finns tillräcklig plats inom kvartersmark för att det ska vara möjligt att säkerställa.

Tillgänglighet, användbarhet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning

Entréer och vägen till entréer ska utformas så att de är tillgängliga för alla inom vattenverket. Plats för tillgänglig parkering inom planområdet är möjligt att iordningställa inom kvartersmark.

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

Bostadsområdena närmast Gränby består främst av flerbostadshus uppförda under andra halvan av 1900-talet. Sedan millennieskiftet har områdena vid Gränby centrum, längs Råbyvägen och Vaksalagatan byggts till. Den äldre bebyggelsen domineras av hyresrätter och den nya av bostadsrätter. Statistik sammanställd av kommunen visar att upp till 80 procent av de boende i området är idrottsaktiva, men andelen aktiva är lägre i områden med hyresrätter än i områden med bostadsrätter. Generellt sett har bostadsområdena närmast Gränby upplevda och faktiska problem med tryggheten i sina områden, det gäller framför allt kring författargatorna söder om Gränby sportfält. I ett gemensamt arbete mellan kommunen och bostadsbolagen i området pågår ett projekt för att stärka de sociala värdena i de omgivande bostadskvarteren.

Barnperspektivet/barnrättsperspektivet

Planområdet kommer inte vara en plats dit mindre barn tar sig själva eller rör sig utan en vuxen.

Klimatfrågor

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 upptaget 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 procent mellan 2020 och 2030 och därefter fortsätta att minska.

Planområdets användning och disponering

Detaljplanen syftar till att utveckla planområdet med kvartersmark för teknisk anläggning, vattenverk. Planen ger förutsättningar att begränsa klimatpåverkan genom att minimera fotavtrycket för vattenverket och spara ytor genom att ange att viss del av kvartersmarken inte får bebyggas.

Bygg och anläggning

Uppförande och drift av nya byggnader är det som oftast innebär störst klimatpåverkan av planens genomförande. Planen kan (oftast) inte styra tekniska lösningar som minskar klimatpåverkan för uppförande och drift av nya byggnader. Utsläppet kan begränsas genom valet av konstruktionsmetod (till exempel trä är bättre än betong), energiklassning av byggnaderna (till exempel Passivhus är bättre än BBR kravet), eller genom att återbruka byggmaterial.

Anläggning av gator innebär ett visst växthusgasutsläpp. Gröna ytor i gatorna kan vara en kolsänka och ha positiva effekter för mikroklimatet. Biokol kan vara en kolsänka som används i anläggningen av gator och allmän plats.

Transport

Persontransporter med bil innebär ofta en relativt stor klimatpåverkan i relation till det totala utsläppet som orsakas av planens genomförande. Detaljplanen tillåter en utveckling av det befintliga vattenverket i Gränby. Persontransporter med bil ökar på marginalen i samband med planläggningen. Det hållplatsnära läget innebär att personalen och besökare får korta avstånd till kollektivtrafiken, vilket kan minska behovet av personbilstransporter. Det finns även goda möjligheter att ta sig med gång- och cykel.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Ytvatten

Miljökvalitetsnormer för ytvatten

Planområdet avvattnas till Fyrisån. För Fyrisån finns miljökvalitetsnormer. Vid Vatteninformationssystem (VISS) senaste statusklassning tilldelades Fyrisån måttlig ekologisk status och uppnådde inte god kemisk status. Tidsfristen för att uppnå god status har förlängts till 2027. 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 använda rätt teknik vid verksamhetsutövning.

Mellan recipienten och grundvattenförekomsterna Jumkilsån–Broby samt Uppsalaåsen finns hydraulisk kontakt. Grundvattenförekomsten Uppsalaåsen bedöms ha god kvantitativ status. Kemisk status bedöms som otillfredsställande. Grundvattenförekomsten Jumkilsåsen-Broby bedöms ha god kemisk och kvantitativ status.

Fyrisån har måttlig ekologisk status, utifrån miljökvalitetsnormen. Ett undantag har gjorts för kvalitetskravet, som medför att måttlig ekologisk status ska uppnås år 2033, i stället för god ekologisk status som är det normala kravet. Vattenförekomsten påverkas av tätortsbebyggelse i direkt närhet till strandlinjen. Det mindre stränga kravet är enbart kopplat till fysisk påverkan av bebyggelsen (vatteninformationssystem, VISS, 2022).

Särskilt förorenande ämnen som påverkar den ekologiska statusen negativt är ammoniak och läkemedelsresten diklofenak, som är uppmätta i halter över respektive gränsvärde i vattenförekomsten (VISS, 2022). Fyrisån ska uppnå god kemisk status senast år 2027. Idag är den kemiska statusen klassad som ”uppnår ej god”. Det beror bland annat på att bromerad difenyleter, kvicksilver samt kvicksilverföreningar överskrider riktvärdena. För dessa ämnen finns dock undantag, då dessa bedöms vara ”överallt överskridande ämne”, eftersom de överskrider gränsvärdet i fisk i samtliga vattenförekomster (VISS, 2022).

Förutom ”överallt överskridande ämnen” bedöms följande prioriterade ämnen leda till ”ej god kemisk status”, då de har uppmätts i vattenförekomsten med halter över respektive gränsvärde i bedömningsgrunderna: antracen, fluoranten, PFOS samt tributyltennföreningar (VISS, 2022).

Föreslagen dagvattenhantering

En dagvattenutredning har tagits fram i samband med planarbetet (Norconsult 2025). 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.

Föreliggande förslag innefattar en ökning av mängden hårdgjord yta inom fastighetsområdet. Befintlig åkermark kommer efter utbyggnaden till stor del utgöras av takytor och väg. Förändringen av markanvändning leder till ökade dagvattenflöden och ett förändrat föroreningsinnehåll i dagvattnet. I framtiden väntas även klimatförändringar leda till förändrade dagvattenflöden, varför detta också bör beaktas vid dimensionering av framtida dagvattensystem. Som första steg föreslås rening av dagvatten via LOD på fastighetsmark ske innan avledning till dagvattenledningsnät. Som ytterligare ett steg, om LOD inte ger tillräcklig rening, föreslås en samlad hantering av dagvatten ske. Förslagsvis i en dagvattendamm utanför fastigheten (Uppsala Vatten och Avfall AB, 2024).

Baserat på den, inom föreliggande utredning, föreslagna fastighetsgränsen och tilltänkta placeringen av exploatering finns endast ett begränsat utrymme för öppen dagvattenhantering inom området. Utgångspunkten för dagvattenhanteringen har varit att i första hand föreslå öppna dagvattenlösningar. Vidare förutsätts att naturvatten inte leds till föreslagna dagvattenanläggningar. Då omgivande mark till stor del är flack är dock avrinningsriktningar svåra att förutse på sådan detaljnivå att påverkan inte kan uteslutas.

När dagvatten avleds från fastigheten föreslås antingen anslutning till kommunal dagvattenledning eller till den dagvattendamm som Uppsala Vatten planerar att anlägga söder om fastigheten. Beroende på placeringen av dagvattendammen har två möjliga anslutningsvägar, öster eller väster om kolonilotterna föreslagits. Längs den östra anslutningsvägen sker avledning antingen genom ledning eller i ett öppet dike.

Det finns två förslag till alternativ till dagvattenhantering, ett av alternativen är ett längre kombinerat gräs- och makadamdike. Ett makadamdike är ett öppet dike som är helt eller delvis är fyllt med makadam. Makadamen bidrar med bättre rening av dagvatten än ett konventionellt gräsdike. Diket föreslås anläggas längs med delar av vägen runt tillkommande vattenverk på en sträcka om ca 230 m. Mellan vägen och diket behöver även ett staket inrymmas. Diket har därför placerats på ett avstånd om ca 2 m från staketet. Mellan vägen och staketet behöver inte 2 m marginal tillskapas utan endast ett visst avstånd till närmaste byggnad. Där utrymmet mellan vägen och fastighetsgränsen är begränsat föreslås dagvatten hanteras i ledning. En förutsättning för föreslaget dagvattensystem är att ytlig avledning kan ske till diket. Staket mellan vägen och diket får således inte utgöra en barriär för dagvattnet. Val av staket behöver därför anpassas efter dagvattenhanteringen. Alternativt måste avledning ske via ledning till diket. Den totala volymen i diket föreslås vara ca 274 m³ för att tillgodose kravet att omhänderta 20 mm nederbörd. Fördröjningsvolymen föreslås tillgodoses med en varierande utformning på diket som anpassas efter tillgängligt utrymme mellan vägen och fastighetgräsen. Den del av diket som utgörs av makadamfyllning har en mindre effektiv volym som beror på val av makadamfraktionen. I detta fall har en porositet på 30% använts. Slänterna längs reglerdjupet föreslås vara gräsbeklädda. Föreslaget dike i Bilaga 1A har utformats enligt nedan:

Makadamdiket föreslås utformas med dräneringsledning i botten då marken i området består av lera. Dräneringsledningen ansluter sedan till dagvattennätet eller öppet dike. Att endast fokusera på en typ av dagvattenlösning kan även vara fördelaktigt gällande drift och underhåll. Om avledning till diket behöver ske via ledning kan dikets utformning behöva justeras.

Det andra alternativet är en kombinerad dagvattenlösning med kombinerade gräs- och makadamdiken och ett svackdike med ett tunt makadamlager i botten. Syftet med

detta alternativ är att nyttja de tillgängliga större ytorna inom området för dagvattenhantering. Likt föregående alternativ föreslås diken anläggas längs med delar av vägen med 2 m marginal mellan väg, staketet och diken, men mindre marginal till vägen. Där utrymmet mellan vägen och fastighetsgränsen är begränsat föreslås dagvatten hanteras i ledning. Föreslaget alternativ bidrar både med ökad grönska och större robusthet än föregående alternativ. Systemet är även bättre anpassat till de tillgängliga ytor som finns inom föreslagen fastighet. Däremot kräver ett dagvattensystem med flera olika lösningar mer drift- och underhåll.

Grundvatten

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inte inom ett vattenskyddsområde.

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 målfår.

Delsträckan *Uppsalaåsen – Uppsala* har en otillfredsställande kemisk grundvattenstatus och en god kvantitativ status. Det samma gäller *Sävjaån – Samnan*. 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 klassas som ”Måttlig känslighet” men angränsar till områden som klassas som ”Hög känslighet”.

Föreslagna åtgärder

Enligt framtagna riktlinjer ska exploatering inom områden som omfattas av måttlig känslighet utföras med vissa försiktighetsmått. För dagvattenhantering gäller att dagvatten från körbara ytor såsom gator, vägar, lastzoner och parkeringsytor ska genomgå rening i innan det tillåts infiltrera. För exploatering inom områden som omfattas av hög känslighet ska infiltration utföras med stor försiktighet. Vatten som innehåller föroreningar (tex. släck- och dagvatten som avrunnit från parkering och väg) ska inte infiltreras utan ska ledas ut ur området.

Översvämningsrisk vid extrema regn

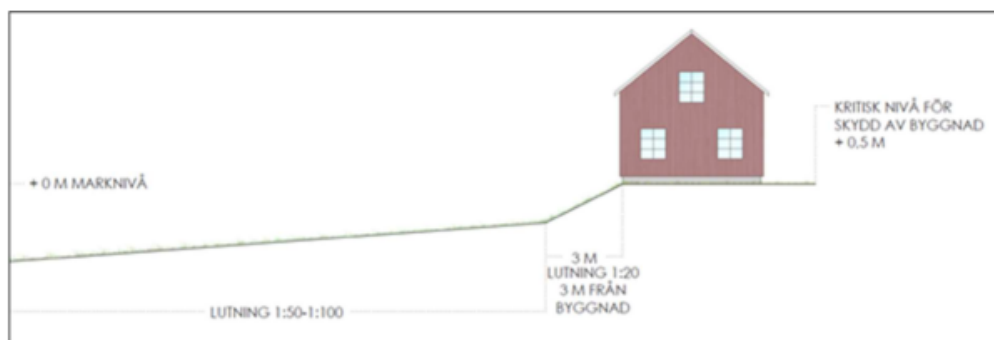
I ett förändrat klimat kan skyfallen bli vanligare och mer intensiva. Översvämning vid skyfall kan ha stor påverkan på framkomligheten och andra viktiga funktioner och strukturer i samhället. Dessutom kan det innebära stora kostnader på grund av skador på fastigheter och byggnationer. Det finns en skyfallskartering 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).

En utredning har tagits fram som visar att situationen före och efter exploatering vid ett hundraårsregn, räknat som 100 millimeter regn med varaktighet under fem timmar och klimatfaktor 1,25 (Bjerking 2023).

Vid skyfallshantering är det viktigt att flöden kan styras i riktningar där de inte riskerar skada på byggnader. Gator och fastigheter ska i möjligaste mån harmonisera med varandra. Ny bebyggelse bör höjdsättas högre än omgivande markytor för att förhindra översvämning av ny bebyggelse samt framkomlighet för räddningstjänst, se Figur 9. Lägsta golvnivå föreslås inte understiga 0,5 m över marknivån vid förbindelsepunkt för dagvatten, i enlighet med Svenskt Vattens publikation P105. Genom att säkerställa att vägens nivå läggs på en lägre nivå och med lutning från planerad bebyggelse möjliggörs avledning och uppsamling av vatten via vägnätet. Med föreslagen utformning bör en skyfallsväg tillses mellan byggnader för att reducera risk för att vatten blir stående. Skyfallsvägen föreslås vara i form av ett lågstråk som i längsled lutar norr-, respektive söderut mot föreslagna diken. Österleden och därefter Bärbyleden, norr om fastighetsområdet, omfattas enligt befintlig skyfallskartering av en översvämningsproblematik vid skyfall. Således får inte belastningen på Österleden öka. Målsättningen med föreslagen ytavrinning är att bevara den nuvarande vattenbalansen. För att kompensera för bortbyggda lågpunkter kan skyfallsytor behöva tillskapas, för vilket tillräckliga ytor bedöms finnas tillgängliga inom fastigheten.

När extrema regn inträffar är det viktigt att kontrollerade översvämningar kan ske då dagvattenssystemet 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.

Sekundära avrinningsvägar. Eventuella lågpunkter som måste flyttas så att byggnader eller andra viktiga funktioner inte översvämmas.



Figur 9. Bild som visar princip för höjdsättning. Norconsult Sverige AB.

Hälsa och säkerhet

Risk

En riskutredning har tagits fram med fokus på antagonistiska hot i händelse av hot och i händelse av hot i höjd beredskap. Detta utifrån perspektivet att vattenverket utgör en måltavla och kan medföra en överförd hotbild mot omkringliggande verksamheter vid tex. ett attentat. Markanvisningsavtalet mellan Uppsala kommun och Uppsala Vatten och Avfall AB ställer krav på att det tillkommande vattenverket inte ska omöjliggöra exploatering på anslutande markområden enligt den inriktning som finns i kommunens översiktsplan och i den utvecklingsplan från 2020 som är framtagen för Gränby. I utvecklingsplanen avses både vattenverk, exploateringar och natur/rekreation kunna kombineras på området.

Slutsatsen av utredningen är att den ökade risken för omgivningen vid antagonistiska hot med anledning av att ha två vattenverk i stället för ett bedöms inte öka oacceptabelt. Eftersom det befintliga vattenverket redan är ett av Uppsalas större vattenverk förändras inte sannolikheten för angrepp väsentligt.

Riskutredning har också presenterat flertalet generella rekommendationer för att visa på lämpligheten vid utveckling i anslutning till vattenverket.

- Generellt bör en platsspecifik riskutredning inkluderas i kommande planarbeten där etablering av verksamhet sker i närheten av vattenverket. Detta för att bedöma lämpligheten sett utifrån riskpåverkan från och mot verksamheter i närområdet.
- Det är viktigt att Uppsala Vatten fortsatt arbetar kontinuerligt med säkerhetsskyddsarbete och kontinuitetsplanering för att bemöta en föränderlig hotbild.

- Verksamheter som nyetableras i anslutning till vattenverket bör informeras om en ökad risk för behov av utrymning vid en situation med höjd beredskap pga. den ökade hotbilden mot vattenverket.
- Viktigt med samverkan mellan Uppsala Vatten och Uppsala Brandförsvaret vid tex. tillståndsärenden för brandfarliga och explosiva varor i närheten av större VA-anläggningar. Detta är särskilt viktigt för att förhindra att markanvändningen förändras på ett olämpligt sätt i samband med framtida markägarbyten och verksamhetsförändringar.

Brand

Släckning

För att brandförsvaret ska anses ha tillträde till en byggnad för att genomföra ett släckningsarbete bör avståndet mellan uppställningsplats för räddningstjänstens fordon och byggnadens angreppspunkt normalt inte överstiga 50 meter. Angreppspunkten utgörs normalt av byggnadens huvudentré, men kan även bestå av andra ingångar till byggnaden. Brandförsvaret ska kunna ställa upp ett släckfordon och byggnaden ska kunna nås utan orimligt lång slangdragning från släckbilen. För hus som byggs med trästomme behöver vattentillgången till eventuella sprinklersystem säkerställas.

Gatorna till och från området är dimensionerade för att vara framkomliga för räddningsfordon. Bedömningen är att det finns plats att ställa upp brandbil för släckning på avstånd som inte överstiger 50 meter. Det finns även körbara ytor inom kvartersmark som ger tillgänglighet till entréer.

Utrymning

För att brandförsvaret ska kunna genomföra utrymning från byggnader finns det ett antal förutsättningar som ska vara uppfyllda. Utöver att brandförsvaret ska kunna vara på plats tillräckligt snabbt och ha tillgång till fordon, utrustning och personal ska byggnaden vara tillgänglig och rätt utformad. Stegfordon ska kunna ställas upp vid fasad så att utrymning kan ske genom fönster och balkonger. Det innebär till exempel att det alltid och över tid behöver finnas plats avsedd och tillgänglig för räddningstjänstens behov.

Behovet av uppställningsplatser och räddningsvägar (på kvartersmark) behöver följas upp och kontrolleras inför bygglov. Med dagens regler är det möjligt att använda räddningstjänsten som en andra utrymningsväg för byggnader där avståndet till översta fönstrets underkant är högst 23 meter över marken. Det motsvarar en byggnad i 7–8 våningar. Fordonet behöver kunna ställas upp minst 2 meter och maximalt 9 meter från fönster eller balkongkant. Möjligheten till utrymning med höjdfordon kan begränsas av gatans utformning. Många av gatorna är planerade för att rymma trädplanteringar, och där är det inte alltid möjligt att nå de enskilda lägenheterna med räddningstjänstens höjdfordon. Belysningsstolpar kan också vara ett hinder för att nå lägenheterna med höjdfordon.

Om det inte kan garanteras att gatan kommer att utformas för att möjliggöra utrymning med hjälp av räddningstjänsten, kan byggnader behöva utföras så att utrymning kan genomföras helt utan räddningstjänstens medverkan. Brand- och

röksäkra trapphus, så kallade TR1- eller TR2-trapphus, kan användas för byggnader som är högre än brandförsvaret når (23 meter) eller där uppställning inte är möjlig.

Klimatanpassning

Planområdet berörs inte av risk för översvämning från några vattendrag eller sjöar. Risk för översvämning vid skyfall beskrivs i avsnitt *Dagvattenhantering*.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Detaljplanen ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp.

Dagvattenledningar

Detaljplanen ligger inom verksamhetsområde för kommunalt dagvattennät.

Avfall

Angöring för avfallsfordon kan ske längs den norra delen av befintligt vattenverk. Lösningen innebär att angöring kan göras utan backrörelser och utan att störas av parkerade bilar. Detta ska ske i samråd med Uppsala vatten. Kvartersmarken är tillräckligt stor för att plats för angöring kommer att gå att ordna på ett tillfredsställande sätt.

El

Det finns en befintlig elnätstation inom planområdet som bedöms vara tillräckligt för att tillgodose behovet.

Värme

Alla anläggningar som planen medger kan komma att kopplas mot fjärrvärmenätet.

Tele och bredband

Det finns ledningar för tele- och bredbandsanslutning inom området.

Motiv till detaljplanens regleringar

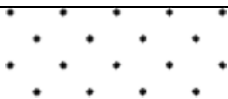
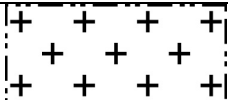
Detaljplanens regleringar följer Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan 2020:6.

Användning av mark och vatten

Kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
E1	<i>Vattenverk</i> Marken får bebyggas med vattenverk.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	<i>Marken får inte förses med byggnad</i> Bestämmelsen reglerar säkerställer att mark fredas från byggnader i syfte att möjliggöra plats för grönytor och/eller angöringsytor.
	<i>Marken får endast förses med komplementbyggnad, murar och plank.</i> För att göra det möjligt att uppföra enstaka mindre komplementbyggnader avsätts plats för detta i begränsad omfattning. En komplementbyggnad kan till exempel vara ett förråd, miljöhus, eller annat. Det kan även vara öppnare konstruktioner som tak över sopkärl och/eller över uteplatser i syfte att skugga/skydda från regn.
h1 +0,0	<i>Högsta totalhöjd är angivet värde i meter</i> Vattenverken regleras med en bestämmelse om högsta totalhöjd i meter från mark. Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnadernas höjder i förhållande till stadsbilden, samt för utsikten från utsiktspunkter.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

Fastigheten Boländerna 5:3 ägs av Uppsala Vatten och Avfall AB. Fastigheten Brillinge 4:4 ägs av Uppsala kommun.

Servitut och rättigheter

På både fastigheten Boländerna 5:3 och fastigheten Brillinge 4:4 finns det avtalsservitut och ledningsrätter, men inga av dessa kommer att påverkas av detaljplanen. I och med utbyggnaden av vattenverket kommer det att tillkomma rättigheter för framtida ledningsdragningar.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren. All mark inom planområdet planläggs som kvartersmark.

Till följd av detaljplanen kommer fastighetsgränserna förändras. Uppsala vatten och Avfall AB ska köpa del av fastigheten Brillinge 4:4 av Uppsala kommun för att möjliggöra utbyggnaden av vattenverket. Uppsala vatten och Avfall AB och Uppsala kommun ansöker gemensamt om fastighetsreglering.



Figur 10. Karta som visar vilket markområde som ska säljas från Uppsala kommun till Uppsala vatten och Avfall AB. Det rosa området inom den svarta linjen ska köpas av Uppsala vatten och Avfall AB.

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

Det kan finnas ledningar som berörs av detaljplanen. Det är exploatörens ansvar att undersöka om ytterligare ledningar finns.

Dagvattenhantering

För ny bebyggelse inom kvartersmark har Uppsala vatten riktlinjer för utsläpp av dagvatten från fastighetsmark, som tillämpas inom verksamhetsområdet för den allmänna dagvattenanläggningen. Syftet är att skapa förutsättningar för att minska översvämningar samt uppnå och bibehålla god status i Uppsalas vattenförekomster. Dagvatten som uppkommer inom kvartersmark ska kvarhållas och renas innan anslutning till den allmänna dagvattenanläggningen. Riktlinjerna innebär att alla fastigheter inom planområdet ska ha dagvattenanläggningar som utformas så att 20 millimeter regn, räknat över hela fastighetens yta, kan renas och avtappas under minst tolv timmar innan vidare avledning till förbindelsepunkten för Uppsala vattens dagvattenledning. Hanteringen följs upp i bygglov.

I arbetet med detaljplanen har en dagvattenutredning tagits fram som visar att det är möjligt att hantera dagvattnet inom kvartersmark. Plankartan fastställer genom en begränsning av bygggrätten att det finns mark nog för att anlägga dagvattenlösningar. På plankartan regleras att alla lösningar inom planområdet ska vara täta, att en släckvattenzon ska anläggas och att marken ska saneras innan startbesked får ges.

Huvudmannen Uppsala vatten och avfall AB ansvarar enligt lagen om allmänna vattentjänster (LAV) för att dagvatten tas om hand när det når det allmänna dagvattennätet.

Skydd av grundvatten

Fastighetsområdet klassas som "Måttlig känslighet" men angränsar till områden som klassas som "Hög känslighet". Enligt framtagna riktlinjer ska exploatering inom områden som omfattas av måttlig känslighet utföras med vissa försiktighetsmått. För dagvattenhantering gäller att dagvatten från körbara ytor såsom gator, vägar, lastzoner och parkeringsytor ska genomgå rening i innan det tillåts infiltrera. För exploatering inom områden som omfattas av hög känslighet ska infiltration utföras med stor försiktighet. Vatten som innehåller föroreningar (tex. släck- och dagvatten som avrunnit från parkering och väg) ska inte infiltreras utan ska ledas ut ur området.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar. Exploatören bär det ekonomiska ansvaret för genomförandet av anläggningar på kvartersmark. Kommunen tar ut en exploateringsavgift för kommunens åtaganden på allmän plats kopplat till exploateringen.

Kostnadsfördelning

In- och utfarten från Edith Södergransgatan till vattenverket behöver byggas om och kommunen, som huvudman för allmän plats, ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna anläggningar. Kommunen tar ut en exploateringsavgift för kommunens åtaganden på allmän plats kopplat till exploateringen.

För att hantera dagvattnet behöver det byggas en dagvattendam utanför planområdet. Uppsala kommun och Uppsala vatten och Avfall AB kommer överenskomma om en kostnadsfördelning. För utbyggnad av VA-anläggningar som förläggs på allmän plats inom eller utom planområdet tecknar kommunen och VA-huvudmannen, Uppsala Vatten och Avfall AB, avtal om kostnadsfördelning, samverkan och gemensam upphandling av entreprenad.

Ledningar

Detaljplanen föranleder ingen flytt av ledningar varför detta inte är en kostnad.

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 under tredje kvartalet 2026. Under förutsättning att detaljplanen inte blir överklagad får den laga kraft tre veckor därefter.

Etapputbyggnad

Vattenverket kommer att byggas ut stegvis efter behov.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5/år från det datum planen får laga kraft.

Motivet för genomförandetiden är att projektets omfattning är begränsad. Det finns rimliga möjligheter att bygga ut planområdet under denna tid.

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark och för att säkerställa teknisk försörjning av exploateringen.

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

Vattenfall Eldistribution AB är ägare av elnätet inom planområdet och har skyldighet att ansluta de fastigheter som så önskar till elnätet.

Övriga ägare av teknisk infrastruktur ansvarar för utbyggnad och drift av sina respektive anläggningar.

Kommunen ansvarar för myndighetsutövning i form av planläggning samt bygglovsprövning. Efter att detaljplanen fått laga kraft ansöker exploatörerna om bygglov hos plan- och byggnadsnämnden.

Markanvisningsavtal

En markanvisning innebär en tidig option för en byggaktör att med ensamrätt och i samarbete med kommunen utveckla ett bebyggelseprojekt inom ett visst markområde för att sedan förvärva och bebygga området. Kommunen har tecknat markanvisningsavtal med Uppsala vatten och Avfall AB för utbyggnad av vattenverket i Gränby. Markanvisningsavtalet gäller i två år, men kan förlängas vid behov. Uppsala vatten och Avfall AB kommer att förvärva kommunal mark inom planområdet. Markanvisningen fullbordas genom "Köpeavtal med villkor för exploatering".

Köpeavtal

I Köpeavtal med villkor för exploatering som ska tecknas mellan Uppsala kommun och Uppsala vatten och Avfall AB ska överlåtelse av mark samt byggaktörens åtagande kopplat till exploaterings genomförande regleras. I detta avtal kommer bland annat de åtgärder som krävs runtom planområdet regleras, som in- och utfarten till vattenverket och dagvattenanläggningen.

Prövning enligt annan lagstiftning

Övriga

Arkeologisk undersökning har gjorts inom området. Om fornlämningar påträffas i samband med exploateringen ansvarar exploatören för anmälan till länsstyrelsen enligt 2 kapitlet 10§ kulturmiljölagen.

Fastighetsbildningsåtgärder prövas enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) när detaljplanen ska genomföras. Detaljplanen förutsätter till exempel marköverföringar mellan fastigheter eller bildande av nya fastigheter.

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatören bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

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 2024-03-26, har upprättats. Sammantaget visar undersökningen att detaljplanen har en viss negativ påverkan på jordbruksmark då man tar brukningsvärd jordbruksmark i anspråk. Ett vattenverk bedöms som ett väsentligt samhällsintresse varför det bedöms lämplig att ta marken i anspråk.

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 tar ställning till undersökningen under samrådet.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Plan- och byggnadsnämnden beslutar om betydande miljöpåverkan i samband med granskning.

Miljöaspekter

Kulturmiljö

Berör planen riksintressen enligt 3 och 4 kapitlet i miljöbalken. Planområdet ligger strax utanför området för riksintresset för Vaksala (C 36). Det ligger i en del av Gränby som är kraftigt utbyggt och numera präglas av infrastruktur och storskalig bebyggelse, så som idrottshallar och handelsplatser. Genomförandet av planen kommer därför inte att påverka läsbarheten av kulturmiljön kring Vaksala kyrka.

Naturmiljö

Berör planen inga riksintressen enligt 3 och 4 kapitel, inte heller något skydd enligt kapitel 7 i miljöbalken eller Natura 2000 område.

Rekreation och friluftsliv

Detaljplanen berör inte några riksintressen för rekreation och friluftsliv.

Mark och vatten

Planområdet omfattas av miljökvalitetsnormer. Dagvattenutredningen föreslår åtgärder som minskar belastningen på recipienten och underlättar möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormer för ytvatten.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer därför att exploateringen inte kommer att leda till någon negativ påverkan på mark eller vatten. Miljökvalitetsnormerna för ytvatten kommer att kunna följas.

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) ska 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*.)

Åtgärder för att minska klimatpåverkan

Planen styr inte tekniska lösningar som minskar klimatpåverkan för uppförande och drift av nya byggnader. Utsläppet kan begränsas genom valet av konstruktionsmetod, energiklassning av byggnaderna, eller genom att återbruka byggmaterial

Detaljplanens klimatpåverkan

Detaljplanens genomförande innebär ett visst koldioxidutsläpp. Utsläppet sker i form av exempelvis byggskedet och drift av nya byggnader och anläggningar, samt att jordbruksmark tas i anspråk.

Hushållningsbestämmelser

Jordbruksmark

Jordbruksmark är av nationell betydelse och skyddas enligt 3 kap 4§ MB. Som jordbruksmark räknas åkermark, men även ängs- och hagmark. Jordbruksmarken är av vikt för livsmedelsförsörjning men även en levande landsbygd, natur- och kulturmiljövärden, biologisk mångfald och ekosystemtjänster. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark

tas i anspråk. Med uttrycket ”brukningsvärd jordbruksmark” menas mark som är lämpad för jordbruksproduktion. Brukningsvärdet bedöms i varje enskilt fall.

Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Att säkra en god dricksvattenförsörjning för Uppsalaborna är att klassa som ett väsentligt samhällsintresse. Aktuell lokalisering tar minsta möjliga mark i anspråk då det är en utveckling av befintligt vattenverk.

Hälsa och säkerhet

Buller

Verksamheten är inte känslig för buller och det finns inga bostäder eller planlagda skolor i närområdet som kan påverkas av buller från den anläggning som möjliggörs inom planområdet.

Sociala aspekter

Trygghet

Vattenverken kommer inte att utgöra en målpunktsfunktion eller bidra till ökad rörelse inom Gränbyfältet. Med anledning av anläggningens status som skyddsobjekt kommer kontinuerligt arbete att bedrivas för att säkerställa dess säkerhet och funktion. Detta kan medföra att trygghetsskapande åtgärder, såsom installation av belysning längs skalskyddet, genomförs. Sådana åtgärder bedöms samtidigt kunna bidra positivt till den generella belysningssituationen och upplevda tryggheten i området.

Eftersom att vattenverket är klassat som ett skyddsobjekt utförs regelbunden rondning av vaktbolag vilket i sig kan bidra till tryggheten i området.

Tillgänglighet

Entréer och vägen till entréer ska utformas så att de är tillgängliga för alla. Plats för tillgänglig parkering inom planområdet är möjligt att iordningställa inom kvartersmark.

Barnperspektiv och barnrättsperspektiv

Målpunkterna inom planområdet kommer inte att vara platser dit mindre barn tar sig själva eller rör sig utan en vuxen.

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 inte riksintressen inom området och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3 och 4.

Detaljplanen berör miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5. Ett genomförande av detaljplanen bedöms förbättra möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormer. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 7 som reglerar skydd av områden, det vill säga biotopskyddsområden, strandskydd, naturreservat, kulturresevat, vattenskyddsområden med mera och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Detaljplanen berör inte bestämmelser om skydd för biologisk mångfald enligt miljöbalkens kapitel 8.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och Uppsala Vatten och Avfall AB.

Situationsplan, illustrationer och dagvattenutredning har gjorts av Norconsult Sverige AB. Trafikutredningen har framtagits av Sigma Civil. Riskutredning av AkrAB.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Linus Wickman och Sarah Olsson. Dessutom har följande tjänstepersoner inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Veronica Sjögren, kartingenjör
Virve Aho, mark- och exploateringsingenjör
Markus Karlsson, projektledare
Cecilia Friis, trafikplanerare

Stadsbyggnadsförvaltningen

Emilia Hammer
planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun för:

- | | |
|--------------|------------|
| • samråd | 2025-10-23 |
| • granskning | 2025-10-23 |