

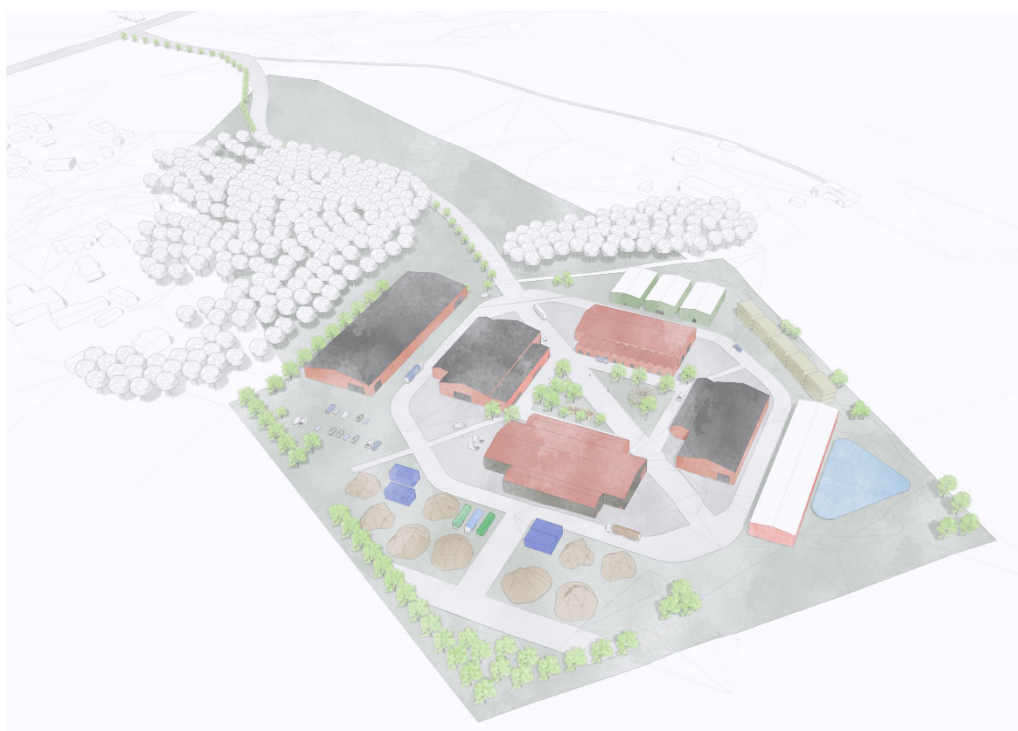
Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
PBN 2023-000284Handläggare:
Linus Pettersson 018-727 46 06

Planbeskrivning

Detaljplan för Vaksala-Skälby 1:7 med flera

Utökat förfarande



Figur 1 3D-vy över planområdet som visar en möjlig föreslagen utveckling.

Det här är ett förslag till detaljplan

GRANSKNINGSHANDLING

Innehåll

Inledning.....	4
Sammanfattning.....	4
Vad är en detaljplan?	4
Planprocessen.....	4
Handlingar	6
Granskningshandlingar.....	6
Tidigare ställningstaganden	7
Översiktsplan	7
Detaljplaner.....	8
Planens innehåll.....	9
Planens syfte	9
Planens huvuddrag.....	9
Planområdet	9
Landskapsbild, bebyggelse och gestaltning.....	14
Kulturmiljö	20
Natur.....	24
Trafik och tillgänglighet.....	25
Sociala frågor	30
Klimatfrågor	30
Mark och geoteknik	31
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten.....	32
Hälsa och säkerhet	40
Teknisk försörjning.....	46
Motiv till detaljplanens regleringar.....	49
Användning av mark och vatten.....	49
Genomförandefrågor.....	57
Fastighetsrättsliga frågor	57
Tekniska frågor	58
Ekonomiska frågor	60
Organisatoriska frågor.....	60
Planens konsekvenser	62
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	62
Miljöaspekter.....	63
Hälsa och säkerhet	65
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken	66
Översiktsplanen	66

Miljöbalken.....	66
Medverkande.....	67

ARBETSMATERIAL

Inledning

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att bidra till näringslivsutvecklingen genom att möjliggöra en utveckling av befintligt verksamhetsområde i Vaksala-Skälby. Detaljplanen möjliggör för verksamheter med fokus på företag och näringsidkare med ett blandat verksamhetsinnehåll. Detaljplanen möjliggör också för ett flexibelt verksamhetsområde med goda förutsättningar att förändras över tid. Motivet till planläggningen är en hög efterfrågan på mark för verksamheter och ett stort behov att planera för ett ökat antal arbetsplatser inom Uppsala kommun.

Detaljplanen möjliggör ny bebyggelse för främst kontor, industri, upplag, verksamheter och besöksanläggningar. Centralt i området planeras en samlingsplats, ett tun, för områdets företagare. Detaljplanen möjliggör cirka 21 000 kvadratmeter byggnadsarea och cirka 34 000 kvadratmeter bruttototalarea med en nockhöjd på mellan 6,0 och 11,0 meter. Inom planområdet möjliggörs permanenta byggnader och andra klimatskyddande konstruktioner.

Planområdet ligger inom riksintresseområde för kulturmiljö för Vaksalabygden (C36). Utformningen på ny bebyggelse har reglerats så att påtaglig skada på riksintresset undviks.

Detaljplanen avviker från översiktsplanens intentioner vilket motiveras med att marken redan i dagsläget är ianspråktagen för verksamheter. Med en detaljplan kan verksamheten och dess framtida utveckling regleras med planbestämmelser om begränsningar av byggrätten, höjd på byggnader och byggnadsverk, markens anordnande samt gestaltning och utformning av byggnader med mera. Genom en planläggning skulle funktioner som stödjer landsbygdsnäringarna också kunna underlättas. Platsen ligger nära verksamhetsområdet Vaksala-Eke och i ett bra kommunikativt läge nära E4:an.

Vad är en detaljplan?

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

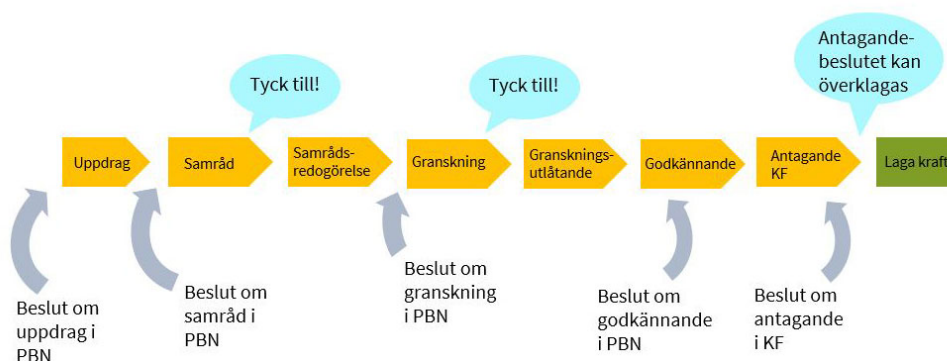
Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovsprövning.

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 utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2023-01-26. Detaljplanen har inte föregåtts av ett planprogram.

Utökat förfarande:



Ändringar efter samråd

- Trafikutredningen har reviderats och uppdaterats.
- Kulturmiljöutredningen har uppdaterats.
- Kompletterande markundersökningar har genomförts.
- Dagvattenutredningen har kompletterats med ytterligare studier av dagvattendammarna.
- Provpumpning av nya brunnar har genomförts för att säkra tillgången till vatten.
- Bullerutredningen har förtydligats.
- Planbestämmelser om lovbefrielse har utgått med anledning av nya regler i plan- och bygglagen från och med den 1 december 2025.
- Planbestämmelser om tidsbegränsade byggnader har utgått.
- Utformningsbestämmelserna har setts över.
- Markytorna för E-områden kopplat till dagvattenhantering har justerats.

Handlingar

Granskningshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning

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
- Fastighetsförteckning*
- Bullerutredning, Sweco, 2025-01-15, reviderad 2026-05-21. Beställd av Temakonsult i Uppsala AB, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.
- Dagvattenutredning, Rejlers Sverige AB, 2025-03-17. Beställd av Temakonsult i Uppsala AB, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.
- Riskbedömning grundvatten, Rejlers Sverige AB, 2025-02-26. Beställd av Temakonsult i Uppsala AB, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.
- Utredning enskilt avlopp, Rejlers Sverige AB, 2025-03-26. Beställd av Temakonsult i Uppsala AB, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.
- PM Provpumpning, Rejlers Sverige AB, 2025-02-25. Beställd av Temakonsult i Uppsala AB, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.
- PM Provpumpning nya brunnar, Rejlers Sverige AB, 2026-05-08. Beställd av Temakonsult i Uppsala AB, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.
- Vattenutredning, Rejlers Sverige AB, 2025-01-24. Beställd av Temakonsult i Uppsala AB, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.
- Utförandebeskrivning inför fortsatt utredning av dricksvatten, Rejlers Sverige AB, 2025-09-08. Beställd av Temakonsult i Uppsala AB, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.
- Utredning vattenförsörjning, Rejlers Sverige AB, 2025-09-23. Beställd av Temakonsult i Uppsala AB, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.
- PM Infiltrationsytor för dagvatten, Act Management, 2025-10-22. Beställd av Temakonsult i Uppsala AB, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.
- Kulturmiljöutredning, Vardag arkitekter, 2026-04-29. Beställd av Temakonsult i Uppsala AB, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.
- Arkitekturbilaga, Vardag arkitekter, 2026-07-10. Beställd av Temakonsult i Uppsala AB, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.
- Miljöteknisk markundersökning, Rejlers Sverige AB, 2025-03-27. Beställd av Temakonsult i Uppsala AB, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.

- Miljöteknisk markundersökning och riskbedömning, Structor, 2026-07-01. Beställd av Temakonsult i Uppsala AB, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.
- Markundersökningsrapport geoteknik, Rejlers Sverige AB, 2025-01-24. Beställd av Temakonsult i Uppsala AB, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.
- PM Geoteknik, Rejlers Sverige AB, 2025-09-16. Beställd av Temakonsult i Uppsala AB, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.
- Trafikutredning, VAP, 2026-04-24, reviderad 2026-05-13. Beställd av Temakonsult i Uppsala AB, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.
- Mobilitets- och parkeringsbedömning, Vardag arkitekter, 2025-01-15. Beställd av Temakonsult i Uppsala 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. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplanen ligger området inom stadens omland. Syftet med att avgränsa ett omland runt staden är att säkra utvecklingsmöjligheterna för landsbygdsnäringarna, att inte bygga bort möjligheterna att i framtiden expandera staden på ett ekonomiskt och miljömässigt effektivt sätt samt att värna vissa rekreations- och landskapsvärden. Området ligger inom den del av omlandet som hör till landskapstypen Uppsalaslätten.

Uppsalaslätten har stor betydelse för jordbruksproduktion, upplevelsevärden och för att behålla Uppsalas karaktär av "staden på slätten", där gränsen mellan staden och landsbygden är tydlig, inklusive viktiga siktlinjer. De moränholmar som förekommer i slättlandskapet är karakteristiska för området. Den befintliga bebyggelsen inom slättlandskapet tar stöd av bergs- och moränholmar och skogsbyn.

Detaljplanen avviker från översiktsplanens intentioner vilket motiveras med att marken redan i dagsläget är ianspråktagen för verksamheter. Med en detaljplan kan verksamheten och dess framtida utveckling regleras med planbestämmelser om begränsningar av byggrätten, höjd på byggnader och byggnadsverk, markens anordnande samt gestaltning och utformning av byggnader med mera. Genom en planläggning skulle funktioner som stödjer landsbygdsnäringarna också kunna underlättas. Platsen ligger nära verksamhetsområdet Vaksala-Eke och i ett bra kommunikativt läge nära E4:an.

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. Vissa detaljer i översiktsplanen har dock bedömts inaktuella, vilka redovisas särskilt i

strategin som också innehåller ett antal förtydliganden samt redovisning av förändrade förutsättningar och anspråk.

I planeringsstrategin lyfts att näringslivets efterfrågan på typer av byggda miljöer, lägen, lokalstorlekar och beskaftenhet i övrigt är svårare att förutse än bostadsbehoven. Det behövs därför en större bredd i utrymmesberedskapen för näringslivet. Det är angeläget att pågående planläggning för industri- och logistikmiljöer snabbt kan gå i mål och ytterligare planläggning för sådana ändamål kan starta. Omvandlingarna i befintliga industrimiljöer accentuerar detta behov.

Detaljplaner

Det aktuella området omfattas inte av någon detaljplan.

ARBETSMATERIAL

Planens innehåll

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att bidra till näringslivsutvecklingen genom att möjliggöra en utveckling av befintligt verksamhetsområde i Vaksala-Skälby. Detaljplanen möjliggör för verksamheter med fokus på företag och näringsidkare med ett blandat verksamhetsinnehåll. Detaljplanen möjliggör också för ett flexibelt verksamhetsområde med goda förutsättningar att förändras över tid. Motivet till planläggningen är en hög efterfrågan på mark för verksamheter och ett stort behov att planera för ett ökat antal arbetsplatser inom Uppsala kommun. Just denna plats bedöms vara särskilt lämplig för att möta detta behov, då platsen är ianspråktagen för verksamheter och bedöms ha förutsättningar att utvecklas utan påtagliga skada på riksintresset för kulturmiljön.

Planens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör huvudsakligen verksamheter i form av kontor, industri, upplag, verksamheter och besöksanläggningar. Bebyggelsen ska placeras kring en gemensam samlingsplats, ett tun, som kan användas som en gemensam yta för områdets företagare. Fyra större byggnader är tänkta att rama in tunet och kring dessa föreslås en angöringsväg i en slinga kring byggnaderna. Utanför angöringsvägen finns ytterligare ytor för bebyggelse samt ytor för upplag. Den norra delen av planområdet utgörs av skog som avses bevaras.

Detaljplanen möjliggör cirka 21 000 kvadratmeter byggnadsarea och medger en nockhöjd på mellan 6,0 och 11,0 meter.

I planområdets södra delar finns ytor för tekniska anläggningar i form av öppen dagvattenhantering och avloppsreningsanläggning. I planområdets nordöstra hörn finns utrymme för transformatorstation. Planområdet angörs via en cirka 700 meter lång angöringsväg som ansluter till väg 288.

Planområdet ligger inom riksintresseområde för kulturmiljö för Vaksalabygden (C36) och särskild hänsyn ska därför tas vid utformning och gestaltning av området och bebyggelsen. Planområdets läge i det öppna jordbrukslandskapet gör det väl synligt för sin omgivning och därför reglerar detaljplanen byggnadernas utformning och volym.

Planområdet

Geografiskt läge och areal

Området är beläget i Vaksala-Skälby, cirka fem kilometer nordost om centrala Uppsala. Planområdet är cirka 8,5 hektar och omgärdas huvudsakligen av öppet odlingslandskap. I nordväst finns ett skogsparti samt befintlig bostadsbebyggelse.

De fastigheter som omfattas av detaljplanen är Vaksala-Skälby 1:7 och 2:6, samt del av 1:5. Även del av samfälligheten Vaksala-Skälby S:2 ingår.

Allmän områdesbeskrivning

Planområdets södra delar används huvudsakligen för befintliga verksamheter som hyr delar av marken. Verksamhetsområdet etablerades i början av 1980-talet och i planområdets norra del, intill infartsvägen, finns en äldre träbyggnad från 1984 som är i dåligt skick. Resterande bebyggelse inom planområdet består i huvudsak av byggbodar och tält i olika storlekar. Centralt i området pågår uppförandet av ett antal sammanbyggda återbrukade byggbodar som ersätter en tidigare nedbrunnen kontorslokal.

Del av området används som upplag för återbruksmaterial samt uppställningsytor för lastbilar och olika typer av arbetsfordon. Verksamhetsområdet avgränsas visuellt med gräsbeklädda vallar mot jordbruksmarken i planområdets ytterkanter samt inom området.

I planområdets norra del finns en höjd med ett skogsparti bestående av löv-, bland- och barrskog. Verksamhetsområdet i söder har en svag lutning mot sydöst och saknar i övrigt större höjdskillnader. Planområdet omgärdas till stora delar av det öppna jordbrukslandskapet. I nordväst fortsätter skogspartiet och i anslutning till det finns ett antal bostadshus av lantlig karaktär.

Planområdet trafikförsörjs via en cirka 700 meter lång angöringsväg som ansluter till Trafikverkets väg 288, nordväst om planområdet. Vägen förbinder Uppsala med bland annat Alunda och Östhammar.



Figur 4 Flygvy över planområdet med fastighetsgränser och fastighetsbeteckningar. Planområdet markerat med röd linje.



Figur 5 Bild som visar del av befintlig träbyggnad från 1984 samt två befintliga större tält. Stora delar av området består av grusade ytor, likt den som syns i förgrunden.



Figur 6 Byggbodar under uppbyggnad. Dessa ersätter tidigare nedbrunnen byggnad i samma läge.



Figur 7 Bilden visar en köryta med växtbeklädda vallar på vardera sida.



Figur 8 I bilden syns del av den angöringsväg som leder till väg 288.

Landskapsbild, bebyggelse och gestaltning

Markanvändning

Detaljplanen innebär att ett befintligt verksamhetsområde kan utvecklas och möjliggöra för etablering av befintliga och nya företag. Fastighetsägarens vision för området är en företagsby med bebyggelse samt upplagsplatser och uppställningsytor. Bebyggelsen föreslås orienteras kring en central plats, ett tun, som ska fungera som en samlingsplats för områdets företagare och bland annat kunna användas för olika typer av evenemang, tillfälliga upplag med mera. Detaljplanen möjliggör för industri, upplag, kontor, verksamheter och besöksanläggningar. Användningarna möjliggör för många olika typer av verksamheter att etablera sig inom området och fastighetsägarens målsättning är att skapa en anpassningsbar och attraktiv plats för företag, bland annat etablering av uppstarts företag eller andra tillfälliga etableringar.

Detaljplanen rymmer även tekniska anläggningar med yta för dagvattendamm och avloppsanläggning i planområdets södra del, samt en transformatorstation i det nordöstra hörnet. Tekniska anläggningar ryms även inom användningen industri och kan vid behov även placeras inom andra delar av planområdet. En dieselpump finns i planområdets nordvästra hörn och funktionen avses finnas kvar i området.

Skogspartiet ska fortsatt kunna vara en plats för rekreation och dess vegetation och biologiska värden ska bevaras.



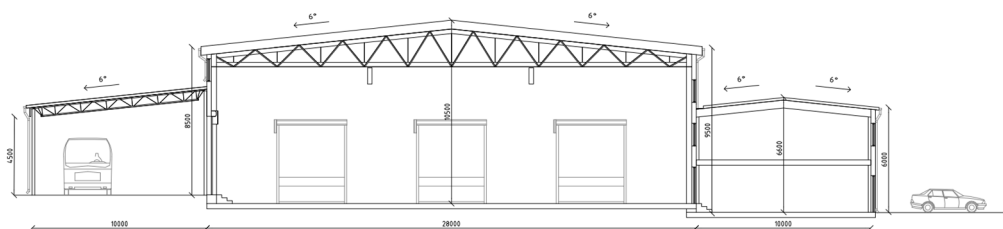
Figur 9 Illustrationsplan som visar möjlig utbyggnad av planområdet. Illustration: Vardag arkitekter.

Bebyggelsestruktur, hushöjder och volymer

Detaljplanen säkerställer en bebyggelsefri yta som är tänkt att nyttjas som primär angöringsväg till de företag som etableras inom området. Ytan utgör en förlängning av befintlig angöringsväg som sträcker sig från norr till söder och omgärdar tunet. Även mot jordbruksmarken i planområdets ytterkanter säkerställs bebyggelsefria zoner där vegetationsbeksidda vallar och träd är tänkta att delvis avskärma bebyggelsen från det omgivande öppna jordbrukslandskapet. I övrigt kan bebyggelse och angöringsytor placeras relativt fritt inom planområdet. Detaljplanen ger möjlighet till en flexibel bebyggelseutveckling med utrymme för anpassning efter de behov som uppstår över tid. Detaljplanen rymmer byggnader med en bruttototalarea på cirka 34 000 kvadratmeter.

För att begränsa exploateringens omfattning regleras exploateringsgraden till en högsta byggnadsarea på totalt cirka 21 000 kvadratmeter. Regleringen säkerställer utrymme mellan byggnaderna som kan användas för bland annat angöring, upplag, uppställning, parkering och grönytor.

Kring tunet och intill skogen i planområdets nordvästra del möjliggörs för permanent bebyggelse i två till tre våningar med en högsta nockhöjd på 11,0 meter. Höjden är den högsta nockhöjd som tillåts inom planområdet vilket motsvarar en vanligt förekommande nockhöjd i verksamheter runt om i Uppsala. Byggnaderna kring tunet föreslås utformas som en högre huvudvolym med större hall, samt två sidobyggnader. Kring byggnaderna kan en angöringsslinga anordnas som försörjer både bebyggelsen kring tunet och bebyggelsen och upplaget i planområdets ytterkanter. Byggnadernas lägre sidobyggnader föreslås orienteras med mindre hallar mot angöringsytorna och personalytor, kontor och annat blandat innehåll mot tunet. Orienteringen kan bidra till att tillföra liv och rörelse till den gemensamma samlingsplatsen. På tunet möjliggörs för lägre volymer med en nockhöjd på högst 6,0 meter.



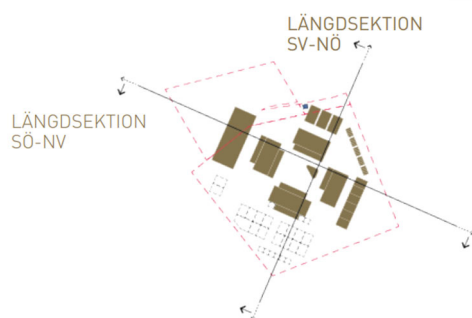
Figur 10 Typsektion genom byggnadstyp som föreslås kring tunet. Byggnaden består av en huvudvolym som är en större hall med två sidobyggnader - en mindre hall mot angöringsytor och en mer uppdelad och öppen volym med exempelvis personalytor, kontor och en större innehållsmässig blandning mot tunet. Illustration: Vardag Arkitekter.

I planområdets ytterkanter möjliggörs för upplag och uppförandet av mindre byggnadsvolymer för industri, upplag och kontor. På upplagsytan i planområdets sydvästra del regleras en högsta nockhöjd på 10,0 meter. Ytan är tänkt att användas för upplag av exempelvis återbruksmaterial. Inom den östra delen av planområdet möjliggörs byggnader med en högsta nockhöjd på 9,0 meter.

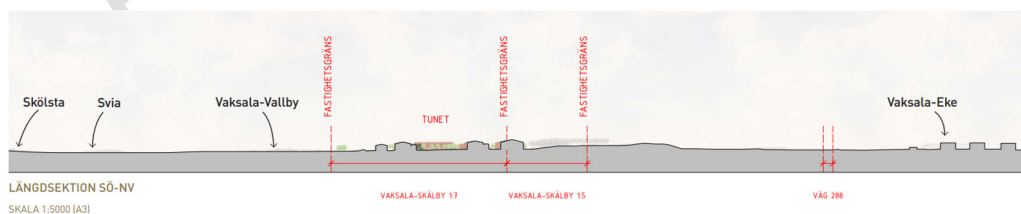
Bebyggelsen föreslås utformas som enkla volymer med möjlighet att orientera entréer och portar åt samtliga väderstreck. Genom reglering av nockhöjd samt taklutning kan byggnadernas volymer begränsas och till sin form anpassas efter karaktären på bebyggelsen i närområdet.



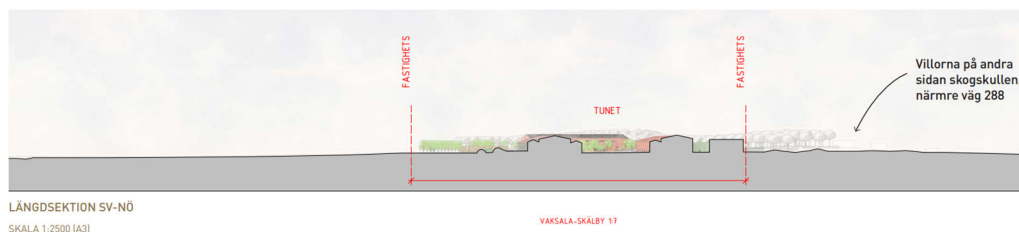
Figur 11 3D-vy som visar fastighetsägarens bebyggelseförslag och en möjlig exploatering av området. Notera att det är illustrationen i Figur 9 som ligger till grund för plankartans regleringar avseende exempelvis dammytans placering och utbredning. Illustration: Vardag arkitekter.



Figur 12 Översiktsbild som visar var längdsektionerna nedan, sydöst – nordväst (SÖ – NV) och sydväst – nordöst (SV – NÖ), är tagna. Illustration: Vardag arkitekter.



Figur 13 Längdsektion sydöst – nordväst (SÖ – NV) som visar planområdet i förhållande till omgivningen. Illustration: Vardag arkitekter.



Figur 14 Längdsektion sydväst – nordöst (SV – NÖ) som visar planområdet i förhållande till omgivningen. Illustration: Vardag arkitekter.

Arkitektur och gestaltning

I närområdet finns exempel på olika karaktärsdrag att ta fasta på vid utformning och gestaltning av bebyggelsen inom planområdet. Särskild omsorg ska läggas på val av material och kulörer, vilket regleras med utformningsbestämmelser. Bestämmelserna syftar till att säkerställa en anpassning efter omgivningens lantliga karaktär och den kulturhistoriskt värdefulla miljö som planområdet är en del av. Bebyggelsen ska även utformas och gestaltas med utgångspunkt i de riktlinjer som återges under avsnittet *Kulturmiljö*.

Bebyggelsen inom planområdet är huvudsakligen tänkt att utföras som större ladugårdsliknande volymer och det är därför av särskild vikt att bebyggelsen återspeglar karaktärsdragen i området gällande bland annat placering, taklutningar, samt färg och materialval. I närområdet finns både traditionella större ladugårdsbyggnader och mer moderna inslag av större byggnadsvolymer för olika typer av verksamheter. Bebyggelsen vid Jällaskolan utgör exempel på en mer traditionell utformad landbruksbebyggelse med fasader i vit puts och rödmålat trä med tak i svart plåt och rött tegel. Även vid Vaksala-Vallby, cirka 700 meter söder om planområdet, finns landbruksbebyggelse av mer klassisk lantlig karaktär med byggnader som huvudsakligen uppförts i röd träpanel och tak i rött tegel och plåt. Vid Vaksala-Eke, cirka en kilometer nordväst om planområdet, finns exempel på mer moderna varianter av större verksamhetsbyggnader med fasader i tegelrött skivmaterial och tak i svart papp samt en äldre byggnad i rött tegel och svart plåttak. Vaksala-Fridhem ligger cirka 1,2 kilometer sydväst om planområdet och innehåller verksamhetsbebyggelse med liggande träpanel i svart, vita fönsteromfattningar, samt röda plåttak. Vid Svia, cirka 1,4 kilometer sydöst om planområdet, återfinns verksamhetsbebyggelse som huvudsakligen uppförts helt i plåt.

Gemensamma karaktärsdrag för den omgivande verksamhetsbebyggelsen är att bebyggelsen är samlad i mindre grupperingar och ligger i anslutning till väg och/eller skogspartier. Bebyggelsen domineras av ett öppet gränssnitt mot det omgivande jordbrukslandskapet och byggnaderna är huvudsakligen friliggande, låga och glest placerade. Byggnaderna är ofta orienterade vinkelrätt i förhållande till varandra vilket gör att både gavlar och långsidor syns mot anslutande vägar. Verksamhetsbyggnader har en horisontell karaktär i form av avlånga längor med ladugårdslik karaktär. Sadeltak dominerar med en generellt sett flackare lutning för större byggnader. Färgsättningen är sammanhållen med fasader i rött, svart eller vitt samt tak i svart eller rött. Många verksamhetsbyggnader har små kvadratiska fönster eller saknar helt fönster. Främst stående men även liggande träpanel dominerar, plåt och andra skivmaterial förekommer. Även vita putsfasader förekommer på äldre byggnader. Takmaterial är oftast plåt i rött eller svart, men även rött tegel förekommer. Huvudsaklig markbeläggning är grus och asfalt, även gräsytor förekommer. Utöver

naturligt förekommande skogspartier återfinns planterade träd utmed fastighetsgränser, vägar och på gårdsplaner.



Figur 15 Lantbruksbebyggelse i Jälla med fasader i en blandning av rött trä och vit puts. Foto: Uppsala kommun.

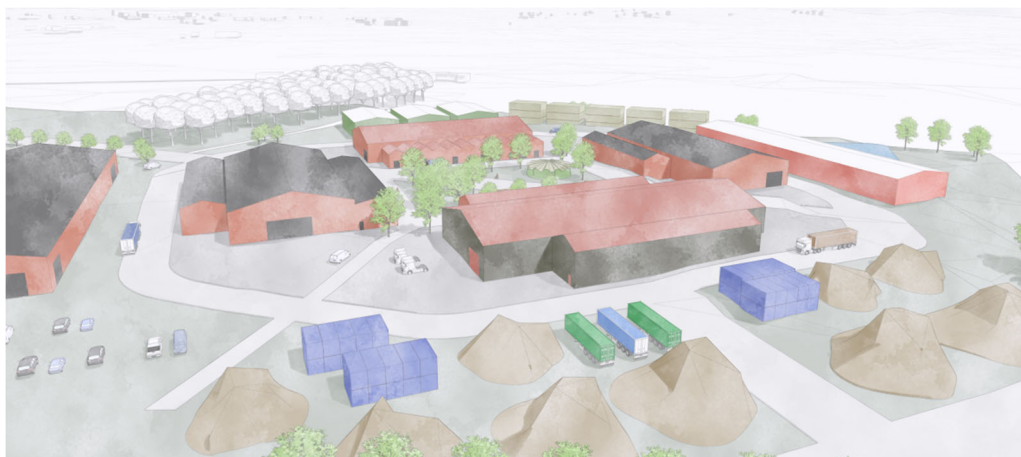


Figur 16 Butikslokaler i Vaksala-Fridhem med svarta träfasader och rött tegeltak. Foto: Google maps.



Figur 17 Verksamhetslokaler i Vaksala-Eke med röda fasader i skivmaterial tak i svart papp. Foto: LLENTAB.

Detaljplanen reglerar material och kulörer, samt nockhöjder och takvinklar. Taktäckning ska huvudsakligen vara av plåt eller tegel i svarta eller röda kulörer. Fasader ska huvudsakligen utformas med trä, tegel eller puts i röda eller svarta kulörer. Inslag av andra material och kulörer som knyter an till kulörer, material och detaljering i omgivande kulturlandskap är tillåtna. Byggnadernas taklutning tillåts variera mellan 5 och 30 grader och nockhöjden tillåts vara högst 11,0 meter.



Figur 18 Flygvy från sydväst. Illustration: Vardag arkitekter.



Figur 19 Vy utmed angöringsgata, från entré till området i norr. Illustration: Vardag arkitekter.



Figur 20 Vy längs angöringsgatan från tunet mot norr. Illustration: Vardag arkitekter.

Enklare byggkonstruktioner som exempelvis tält behöver kunna uppföras i andra material och kulörer än de som regleras generellt. För att undvika risk för höga temperaturer och möjliggöra insläpp av dagsljus behöver tält kunna utformas med vita tak.



Figur 21 Referensbild på större tält. Foto: hallbyggarna.se

Enklare byggnader av tillfällig karaktär som ska finnas under en begränsad tid behöver inte uppfylla alla gestaltningskrav för att få tidsbegränsat bygglov. Ett tidsbegränsat bygglov får ges för högst 10 år. Ett sådant lov kan förlängas med högst 5 år i taget. Den sammanlagda tiden för tidsbegränsat bygglov får inte överstiga 15 år.

Kulturmiljö

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljö som omfattar Vaksalabygden (C36) och utgörs av omfattande fornlämningsmiljöer från bronsålder och äldre järnålder med kontinuitet in i yngre järnålder som visar på kolonisation i spåren av landhöjningen. Vaksala kyrka och kyrkomiljö representerar höga arkitektoniska värden genom kyrkan som byggnadsverk, med ursprung i 1100-talet och en tillhörande bod från 1400-talet. Miljön har stor samhällshistorisk betydelse som ett sockencentrum med välbevarade byggnader såsom prästgård, sockenmagasin och skolor av olika ålder, vilka tillsammans speglar olika epoker och funktioner knutna till Vaksala sockencentrum. Närområdet intill kyrkan präglas av öppen odlingsmark som bidrar till upplevelsen av kyrkan som ett historiskt och dominerande inslag i landskapsbilden.

Planområdet ingår också i ett kommunalt kulturmiljöområde som omfattar landskapet kring Vaksala kyrka (U28). Området gränsar i norr mot några kärnområden för U28, bland annat ett större område som omfattar Johannesberg – Jälla (U 28:8). Området är i sin helhet rikt på fornlämningar och norr om planområdet finns ett fornlämningsområde (gravfält) och flera utpekade fornlämningar. Fornlämningarna utgör en sammanhängande fornlämningsmiljö som omfattas av skydd enligt kulturmiljölagen.

En kulturmiljöutredning har tagits fram som underlag till detaljplanen. I utredningen görs bedömningen att de olika karaktärsdragen eller delvärdena av det sammanlagda kulturhistoriska värdet kan ha olika tyngd. Vissa värden kan vara viktigare att värna för att fortsätta områdets bärande berättelse och historiska förankring. Det gäller framför

allt värden med lagstadgat skydd, men även mjukare värden som har mer med karaktär att göra är viktiga att värna för den sammantagna upplevelsen av området. Det miljöskapande värdet väger tungt i området då bebyggelsen behöver knyta an till och fortsätta berättelsen om bygdens historia, dess uppkomst och utveckling över tid, vilket också är den berättelse som riksintresset Vaksala C36 värnar och förekommande fornlämningar visar. Utvecklingen av platsen behöver därför bidra till att bärande karaktär respekteras, bibehålls och byggs vidare på. Med utgångspunkt i de genomförda analyserna och antikvariska utlåtande bedöms planområdet inte omfatta särskilt värdefull bebyggelse.

Riktlinjer för bebyggelsen

För att utveckling med ny bebyggelse och en ny företagsby i Vaksala-Skälby ska fortsätta den bärande berättelsen om bygden och området föreslås riktlinjer för möjlig ny bebyggelses utformning, placering, orientering, material, skala och kulör baserat på områdets övergripande karaktärsdrag. Riktlinjerna syftar till att styra och vägleda utformningen av verksamhetsområdet.

Gällande placering i landskapet ska byggnader uppföras samlat i kluster och karaktäriseras av ett öppet gränssnitt mot omgivande odlingslandskap med möjlighet till utblickar och kontakt med landskapet. Entréer orienteras mot gata eller gård.

Byggnaderna ska huvudsakligen uppföras friliggande och placeras vinkelrätt i förhållande till varandra. Bebyggelsens struktur och skala ska vara gles och låg och byggnaderna kan utformas som ladugårdsliknande längor. På större byggnader, som ladugårdsbyggnader eller större verksamhetsbyggnader, är det lämpligt med en flackare taklutning på högst 15 grader för att taken inte ska bli för höga och dominanta. För övriga, mindre byggnader är en vanlig taklutning cirka 15–30 grader.

Byggnader bör generellt utformas med fasadlängder med ett förhållande mellan bredd och längd på 1:2 och 1:3. Till exempel kan en 20 meter bred byggnad vara 40–60 meter lång och en 30 meter bred byggnad kan vara 60–90 meter lång. Byggnader bör dock inte vara bredare än 40 meter och längre än 100 meter.

Gestaltningen kan vara enkel med få materialval och enklare detaljer samt med en sammanhållen färgskala och material likt kringliggande bebyggelse. Fasadernas uppbyggnad bör domineras av en läsbar horisontalitet med en sammanhållen utformning och jämn fördelning av fönster, dörrar och portar. En hög grad av uppglasning kan finnas vid lokaler och publika byggnadsdelar och bör i övrigt användas sparsamt.

Rött och svart är dominerande fasadkulörer för större byggnadsvolymer, men även dämpade, naturnära kulörer, så som brunt och grönt, förekommer och kan vara lämpliga för att inte bli för framträdande i landskapsbilden. Vitt används ofta på puts, listverk, omfattningar och andra detaljer. Byggnadernas material bör domineras av trä, tegel, sten och puts men även betong, plåt och skivmaterial förekommer i omgivningarna. Tak bör generellt utföras i plåt eller tegel i rött eller svart. I omgivningarna och inom planområdet finns även enklare tältkonstruktioner, vilka också är möjliga i utvecklingen av området. Tältkonstruktioner förses vanligen med vita tak, dels för att ge lite ljus invändigt, dels för att undvika de värmelaster som mörka oisolerade tak medför.

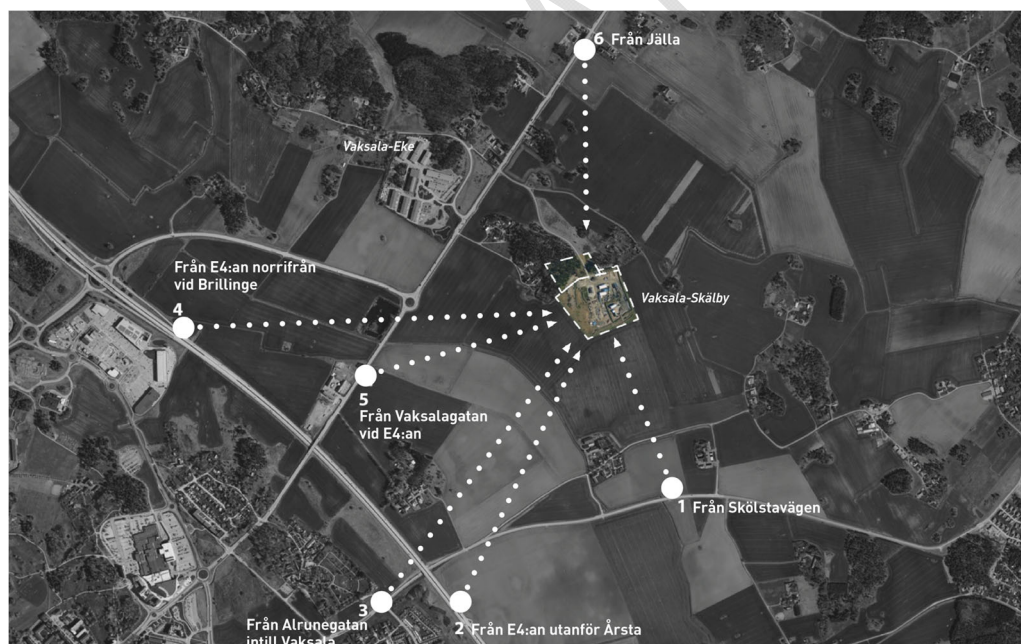
Den huvudsakliga markbeläggningen bör vara grus med inslag av gräsytor eller annan vegetation. Hårdgjorda ytor kan anordnas med sten, plattor eller asfalt. Träd som

solitärer på gårdsplaner, längs gator eller som gränsmarkeringar i fastighetens utkanter bidrar till positiva gröna och klimatpositiva värden på platsen. Även avgränsning med häckar och annan lägre vegetation kan användas. Mot det öppna kulturlandskapet föreslås vegetationsbeklädda vallar som avgränsar bebyggelsen mot det kringliggande öppna landskapet.

Ny bebyggelse kan utföras med ett samtida uttryck men ska anpassas efter övergripande karaktärsdrag i närområdet. Utformningen av bebyggelsen bör spegla dess användning. Byggnader av enklare och/eller tillfällig karaktär och funktion, exempelvis tält och andra klimatskyddande konstruktioner, bör huvudsakligen följa riktlinjerna men kan vid behov frångås gällande specifika materialval och i särskilda fall även kulör.

Siktlinjer

För att undersöka påverkan på kulturmiljön har ett antal vypunkter studerats. Vypunkterna är valda från vägar och runt om hela planområdet där området syns olika mycket. Fotomontage är därefter skapade där urklipp från 3D-modellen för förslaget överlagrats i bild för att simulera hur föreslagen maximal etablering skulle kunna synas från omgivande landskap. Inga vallar, vegetation eller träd finns med i 3D-modellen, vilket skulle kunna anordnas för att minska bebyggelsens synlighet från omgivningen. Med anpassning av bebyggelsens placering, volymer, färger och material kan bebyggelsen utformas för att passa in i sitt sammanhang i kulturlandskapet.



Figur 22 Flygfoto som visar studerade vypunkter för fotomontage. Bild: Vardag arkitekter



Figur 23 Vy 1 från Skölstavägen. Bild: Vardag arkitekter. Foto: Google maps.



Figur 24 Vy 2 från E4:an i höjd med Årsta. Bild: Vardag arkitekter. Foto: Google maps.



Figur 25 Vy 3 från Alrunegatan i höjd med Vaksala. Bild: Vardag arkitekter. Foto: Google maps.



Figur 26 Vy 4 från E4:an i höjd med Brillinge. Bild: Vardag arkitekter. Foto: Google maps.



Figur 27 Vy 5 från Vaksalagatan. Bild: Vardag arkitekter. Foto: Google maps.



Figur 28 Vy 6 från Jälla. Bebyggelsen skymms av skog. Bild: Vardag arkitekter. Foto: Google maps.

Natur

I planområdets nordvästra del, på båda sidor om anföringsgatan, finns naturmark bestående av löv-, bland- och barrskog som ska bevaras som naturområde. Marken får inte förseas med byggnad och markens höjd får ej ändras. Marken får heller inte hårdgöras eller användas som parkering och/eller upplag. Regleringarna syftar till att bevara områdets naturliga grönska och skydda de fornlämningar som finns inom området. Skogsmarken säkerställer även visst avstånd till grannar genom bevarande av en oexploaterad zon. Förekomst av eventuella naturvärden har inte utretts då skogsmarken ska vara kvar.

Även i planområdets ytterkanter, mot jordbruksmarken, ska en vegetationsbegrädd zon sparas. Detta möjliggör för bevarande av befintliga växtbegräddade vallar, samt komplettering med ytterligare vallar som ska fungera som avgränsning mot omgivningen. Vallar, planteringar och träd är viktiga för att skärma av verksamhetsområdet och minska dess synlighet i det öppna landskapet.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät

Angöring till planområdet sker idag via en enskild väg som ansluter till Trafikverkets väg 288 med en enkel trevägskorsning. Angöringsvägen är asfalterad, cirka 700 meter lång och sex meter bred. Uppskattad årsmedeldygnstrafik (ÅDT) för nuvarande verksamheter bedöms vara cirka 120 fordonsrörelser, varav cirka hälften består av tunga transporter. Väg 288 är cirka 12 meter bred och reglerad med 80 km/h, ÅDT uppgår till 15 400 med cirka 6 % andel tung trafik (mätår 2021).



Figur 29 Flygfoto som visar enskilda och statligavägar, hastigheter samt årsmedeldygnstrafik (ÅDT). Källa: VAP

Gång- och cykeltrafik

Parallellt med väg 288 finns en separat gång- och cykelväg som kopplar samman centrala Uppsala med Lindbacken som ligger cirka två kilometer nordöst om planområdet. Gång- och cykelvägen passerar över den enskilda angöringsvägen men saknar markering i gata. Ingen separat gång- och cykelbana finns utmed angöringsvägen utan där sker gång- och cykeltrafik i blandtrafik.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats finns utmed väg 288 (busshållplats Skäve) och kan nås med ett gångavstånd på cirka en kilometer från planområdet. Vid hållplatsen stannar bland annat bussar mot Uppsala C, Alunda, Gävsta och Öregrund.

Förändringar

Gatunät

Detaljplanen bedöms inte ha någon omfattande påverkan på det allmänna gatunätet. En ombyggnad till av korsningen med väg 288 bedöms inte vara nödvändig ur kapacitetssynpunkt.

En trafikutredning har genomförts under planarbetet, där även en beräkning av trafikallström och kapacitetsbedömning ingår. Totalt har tre scenarier studerats. Det första scenariot är ett så kallat jämförelsealternativ, baserat på Uppsala kommuns trafikprognos 2050 utan den föreslagna exploateringen vid Vaksala-Skälby 1:7. Därutöver har två scenarier studerats för utvecklingen av området. Scenario 1 utgår från att hela området exploateras med kontor, verksamheter, industri, och besöksanläggningar. Scenario 2 innebär ett antagande att hela området exploateras med endast kontor. Scenario 2 utgör i detta fall ett värsta scenario och scenario 1 utgör den mest troliga utvecklingen av området och som är i linje med detaljplanens syfte. Planområdet bedöms generera relativt låga trafikflöden och den största problematiken uppstår vid vänstersväng ut från planområdet för trafik till väg 288.

Vid högtrafik kan viss köbildning uppstå från sekundärväg under kortare perioder, men detta bedöms inte påverka framkomligheten på väg 288. En del av den tillkommande trafiken i scenario 1 förväntas uppstå på helger och kvällar (cirka 270 trafikrörelser av totalt 1 000 tillkommande, se tabell 1 i trafikutredningen), vilket gör att den andelen trafik inte belastar vägnätet under maxtimmen. Kapacitetsberäkningen kan därför anses vara något högt räknade.

Kapacitetsbedömningarna som genomförts visar att jämförelsealternativet uppnår goda resultat med tillräcklig kapacitet och god framkomlighet vid den befintliga korsningsutformningen. I jämförelse med scenario 1, med samma utformning, ökar belastningsgraden i tillfarten från sekundärvägen motsvarande mindre god standard men bedöms fortsatt vara acceptabelt. Längs väg 288 ligger belastningsgraderna fortsatt inom intervallet för god standard.

I scenario 2 ökar trafikmängden ytterligare (från cirka 1 000 till 1 700 fordon), vilket medför att belastningsgraden i sekundärvägen överskrider kapacitetstaket. Samtidigt visar resultaten att belastningsgraderna längs väg 288 fortsatt motsvarar god standard.

I scenario 1 ligger belastningsgraden marginellt under kapacitetstaket för låg standard och i scenario 2 ligger belastningsgraden långt över kapacitetstaket och utgör därmed

inte ett fungerande scenario. Om ett högersvängfält etableras från angöringsvägen klaras dock belastningsgraden i samtliga scenarier.

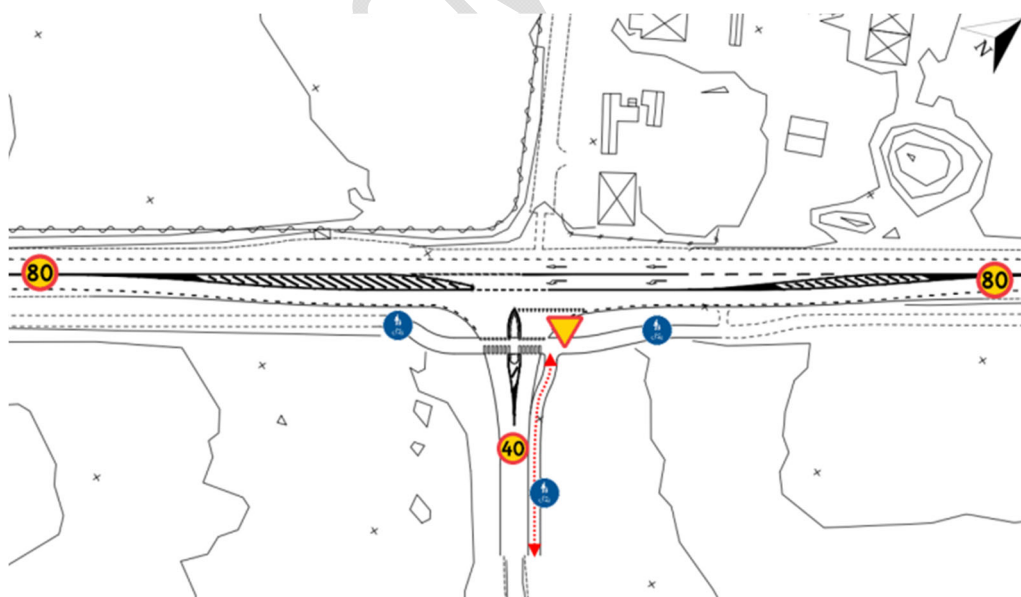
Scenario 1 har även prövats med nuvarande utformning av korsningen, utan vänstersvängfält från väg 288. Även då klaras kapaciteten. Belastningsgraden blir som störst från sekundärvägen där standarden blir låg men godtagbar. Framkomligheten utmed väg 288 påverkas inte utan ligger inom ramen för god standard. Även för scenario 2 blir belastningsgraden som störst från sekundärvägen som hamnar långt över gränsvärdet. På väg 288 blir belastningsgraden något högre, men med en standard som fortsatt motsvarar god standard.

Beroende på vilken verksamhet som exploateras inom planområdet så kommer maxtimmen variera. Därmed kan antagen maxtimme vara väl tilltagen och visa på ett högre värde än vad som är troligt. När planområdet är fullt utbyggt kan trafiken bli mer utspridd över dagen, vilket innebär att maxtimmen för angöringsvägen inte nödvändigtvis behöver sammanfalla med maxtimmen för väg 288.

Gators utformning

Gatunätet inom planområdet är tänkt att utformas som enskilda vägar med generösa körytor och möjlighet till rundkörning. En bebyggelsefri zon med så kallad prickmark på plankartan säkerställer yta för del av det interna gatunätet. I övrigt kan gator anordnas relativt fritt inom planområdet.

Resultaten visar att trafiken kan hanteras med befintlig utformning utan att påverka trafikflödet längs väg 288. Ett alternativ med en ombyggd korsning med vänstersvängkörfält från väg 288 har studerats under planarbetet. En ombyggnad till korsningstyp C (se figur nedan) bedöms inte vara nödvändig ur kapacitetssynpunkt.



Figur 30 Trevägskorsning med indragen gång- och cykelväg, samt sänkt hastighet på sekundärväg. Röd streckad linje visar möjlig gång- och cykelkoppling till planområdet.

För att hantera framtida trafikflöden till planområdet från väg 288 kan en ombyggnation med separat körfält för vänstersvängande trafik från väg 288, samt refuger på väg 288 och angöringsvägen vara en möjlig lösning. Detta utifrån ett scenario med en möjlig ökning av framtida trafikflöden längs väg 288 än de trafikprognoser för år 2050 som gäller vid framtagandet av detaljplanen.

Gång- och cykeltrafik

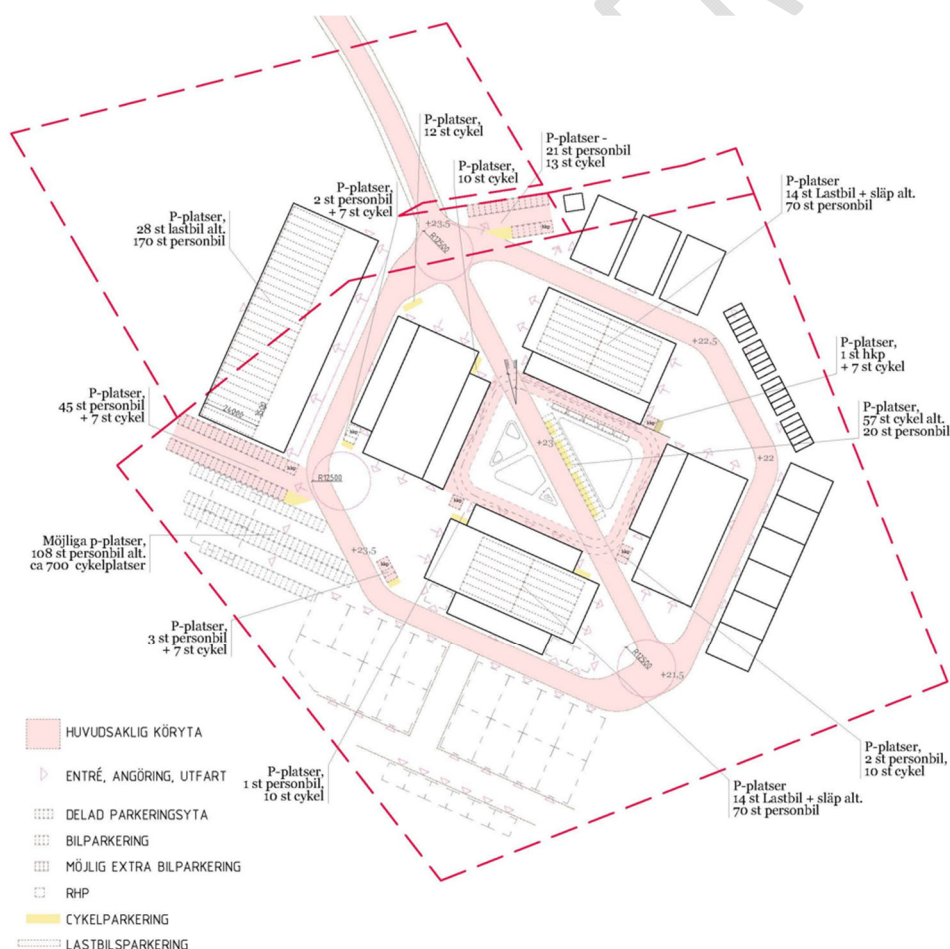
Befintlig gång- och cykelväg som löper parallellt med väg 288 föreslås dras in mot sekundärvägen så att en personbil kan passera passagen till ett vilplan innan angöring till väg 288. Lösningen kan öka trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter. Beroende på hur området utvecklas så kan en gång- och cykelväg på sikt behövas även längs med angöringsvägen. I nuläget och med det mest troliga scenariot (scenario 1) bedöms inte en separat gång- och cykelväg krävas.

Kollektivtrafik

Detaljplanen medför ingen påverkan på kollektivtrafiken.

Parkering och angöring

Det interna gatunätet föreslås utformas med en rundkörningsslinga och stora flexibla ytor för parkering, uppställning, lastning och leveranser med mera. Cykelparkering föreslås främst lokaliseras intill entréerna till de olika verksamheterna. Inom planområdet finns även utrymme för att anordna väderskyddad parkering för både fordon och cyklar.

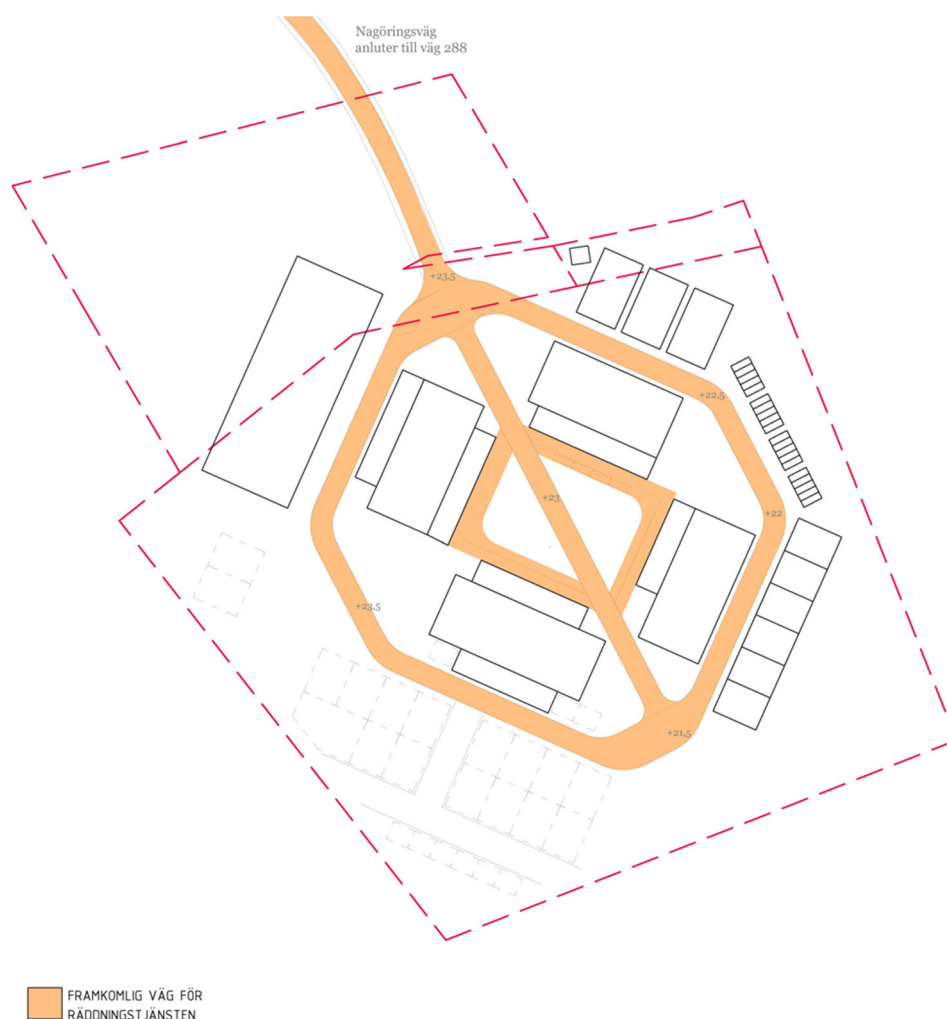


Figur 31 Föreslagen parkeringslösning. Huvudsaklig köryta är markerade med rosa. Bild: Vardag arkitekter

Räddningstjänsten/utryckningsfordon

De verksamheter som möjliggörs inom planområdet kräver generösa körytor, vilket även möjliggör god framkomlighet för räddningstjänsten. Den nockhöjd som medges

motsvarar en bebyggelse på upp till cirka tre våningar. Entréer ska placeras så att utrymning möjliggörs vid brand. Utrymme finns till att anordna dammar/magasin för eventuell kompletterande släckvattenförsörjning i planområdets södra del. Även dessa nås från det interna gatunätet.



Figur 32 Föreslagen framkomlig väg för räddningstjänsten. Bild: Vardag arkitekter.

Tillgänglighet, användbarhet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning

Det finns goda möjligheter att anordna tillgänglig parkering med angöring max 25 meter från entréer inom planområdet. Planområdet saknar större höjdskillnader inom den del som planläggs för verksamheter med mera, vilket underlättar framkomligheten 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

Planområdet ligger utanför tätbebyggt område och används för olika typer av verksamheter. Det finns inga allmänna platser inom planområdet, men en del av de verksamheter som möjliggörs i detaljplanen kan rikta sig mot besökare från allmänhet och företag. Planområdets läge ger begränsade möjligheter att resa kollektivt eller med gång- och cykel, vilket kan vara negativt ur ett jämlikhetsperspektiv.

Klimatfrågor

Planområdets användning och disponering

Planområdet används sedan tidigare för olika typer av industriverksamheter som bland annat upplag och uppställning av tunga fordon. Marken utgörs delvis av hårdgjorda ytor med hårt packat grus och delvis av icke hårdgjorda ytor i form av skog och annan vegetation. Detaljplanen medger en högre exploateringsgrad jämfört med den bebyggelse som finns på platsen idag och andelen hårdgjord mark kommer öka i och med planens genomförande då fler byggnader kommer uppföras och ytor hårdgörs.

Detaljplanen möjliggör för en tydligare reglering av lämpliga användningar och en utveckling av området med mer effektivt nyttjande av mark som följd. Fastighetsägarens ambition med området är att möjliggöra för en mix av större och mindre företag inom olika branscher. Särskild vikt läggs vid att skapa goda förutsättningar för uppstarts företag att etableras och utvecklas. Idag bedrivs upplag för återbruksmaterial till byggsektorn inom området, ambitionen är att den typen av verksamhet fortsatt ska kunna bedrivas. En detaljplan kan dock inte reglera vilka verksamheter som etableras inom planområdet, utöver de användningar som anges.

Det skogsparti som finns i planområdets norra del avses bevaras, vilket regleras genom att marken i dessa delar inte får förses med byggnader, samt att marken ska vara vegetationsbeklädd och inte får hårdgöras. Detsamma gäller för de gröna zoner som finns intill jordbruksmarken i planområdets ytterkanter. Inom övriga delar av planområdet finns viss grönska i form av vegetationsbeklädda ytor samt gröna vallar. Vid kommande exploatering av området kan dessa komma att tas i anspråk för exempelvis bebyggelse eller körytor. För att bevara markens genomsläpplighet reglerar detaljplanen att viss andel av marken inte får hårdgöras.

Sprängning och masshantering kan ha en stor klimatpåverkan. Behov av att hantera massor kan uppstå vid förändring av markens nuvarande förhållanden, exempelvis borttagande av befintliga vallar. Planområdet saknar idag större höjdskillnader, men eventuella justeringar av markens höjd kan innebära hantering av större mängder massor. Hantering av massor kan också bli aktuellt vid behov av markåtgärder som exempelvis sanering.

Bygg och anläggning

Uppförande och drift av nya byggnader är det som oftast innebär störst klimatpåverkan av planens genomförande. Planen möjliggör för bevarande och eller flytt av befintliga byggnader och tält, vilket innebär att rivning som ofta innebär större

utsläpp kan undvikas. Även renovering (inklusive energieffektiviserande åtgärder) brukar medföra avsevärt mycket mindre utsläpp än om byggnader rivs.

Utsläpp kan begränsas genom val av konstruktionsmetod, energiklassning av byggnader eller genom användandet av återbrukat byggmaterial. I syfte att anpassa tillkommande bebyggelse till områdets kulturmiljövärden regleras färg och materialval. Detta ger begränsningar vid val av byggnadsmaterial och därmed tillgången till återbruksmaterial.

Anläggning av gator innebär ett visst växthusgasutsläpp. Gröna ytor i gatorna kan vara en kolsänka och ha positiva effekter för mikroklimatet.

I syfte att minimera klimatpåverkan är fastighetsägarens ambition att satsa på lokala energilösningar och kolinlagring. Med växtlighet som stödjer biologisk mångfald och dagvattenlösningar på tak och i dagvattendammar kan området bidra till platsens uthållighet och biologiska mångfald. Återanvändning av dagvatten minskar belastningen på vattenförsörjningssystemet. Detaljplanen möjliggör för detta genom att reglera att viss andel mark ska vara vegetationsbeklädd och/eller genomsläpplig. I planområdet säkras även yta för dagvattendamm och vissa höjder regleras för att säkra avrinning mot dammen.

Transport

Persontransporter med bil innebär ofta relativt stor klimatpåverkan i relation till det totala utsläppet som orsakas av planens genomförande. Planområdets läge i förhållande till centrala Uppsala medför begränsade möjligheter att resa med kollektivtrafik eller med gång och cykel vilket minskar möjligheterna att resa hållbart. En hög andel persontransporter med bil till områdets arbetsplatser kan därmed antas bli en följd av planens genomförande.

Närmsta busshållplats ligger med ett gångavstånd på cirka en kilometer från planområdet. Det är möjligt att cykla och gå i blandtrafik på angöringsvägen och ansluta till den gång- och cykelbana som finns utmed 288. Cykelavståndet till centrala Uppsala är cirka 5,5 kilometer.

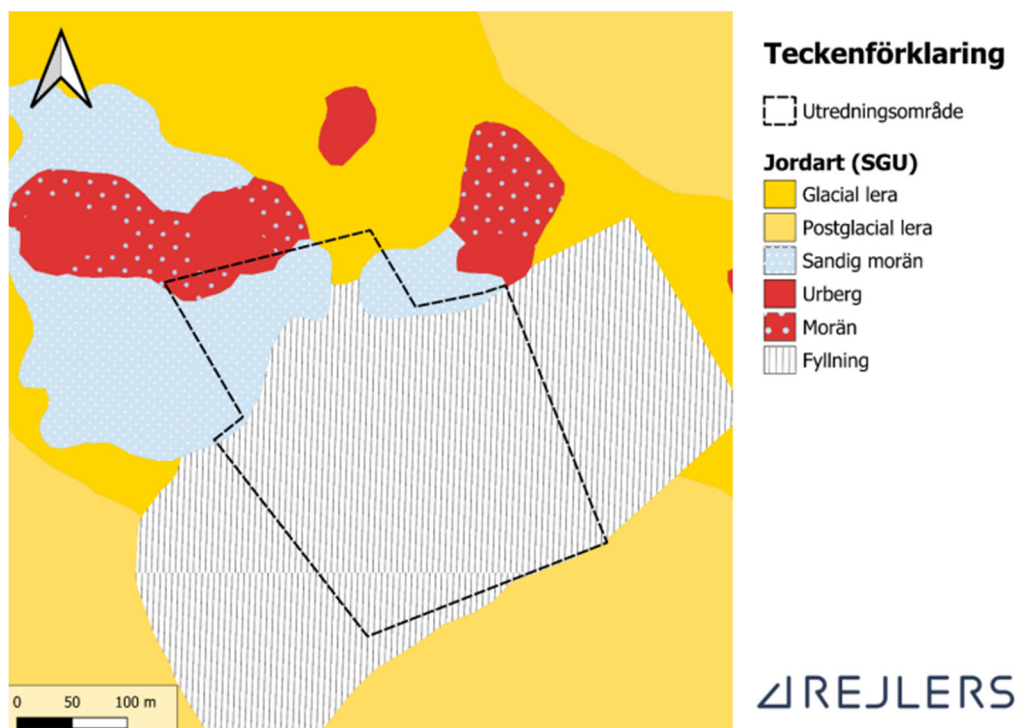
Även den typ av verksamheter som möjliggörs på platsen är ofta beroende av transporter med tunga fordon. Det gäller särskilt industrier och upplag, men även kontor och besöksverksamheter kan vara beroende av leveranser och liknande.

Mark och geoteknik

Jordarterna inom det aktuella området består enligt SGU:s jordartskarta till största del av fyllnadsmaterial, men även sandig morän, urberg och glacial lera finns inom området. Jordarternas mäktighet varierar med cirka 1–5 meter.

Generellt bedöms föreslagen exploatering inte innebära några större risker kopplat till sättningar, ras, blocknedfall och skred. Det är konstaterat att leran i fyllnadsmassorna i den södra delen fortfarande kan vara under sättning, om materialet inte packades helt vid deponering. Denna sättning bedöms dock vara hanterbar men bör beaktas vid planering av exempelvis självfallssystem och anslutningar mot fastgrundlagda byggnader. Det bedöms inte finnas några planmässiga risker med att detaljplanlägga enligt det aktuella förslaget. De geotekniska problem som finns är av sådan karaktär att de kan hanteras vid detaljprojektering av planerad bebyggelse och inga särskilda restriktioner eller förstärkningsåtgärder krävs. Exakta grundläggningssätt för

kommande byggnation utreds i ett senare skede vid detaljprojektering av området. Generellt bedöms vägar, enklare byggnader och ledningar kunna grundläggas utan särskilda förstärkningsåtgärder. Större byggnader och känsligare konstruktioner kan behöva grundläggas på stödpålar slagna eller borrarade till berg eller fastmark.



Figur 33 Jordarter inom planområdet. Källa: Jordartskarta, SGU (2023).

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Ytvatten

Miljökvalitetsnormer för ytvatten

Planområdet avvattnas till Samnan som ingår i avrinningsområdet Sävjaån Storån – Spångtorp som avrinner till ytvattenförekomsten Sävjaån Storån. Samnan är indelad som ett övrigt vatten enligt den gamla vattenförekomstindelningen, 2016–2021, då den inte uppfyllt de krav på omfattning för att kunna klassas som en vattenförekomst. Från 2023 finns dock en ny indelning där Samnan klassas som preliminär vattenförekomst. Hur recipienten är indelad påverkar vilka miljökvalitetsnormer som finns beslutade för förekomsten.

Recipienten Samnan har idag inga gällande miljökvalitetsnormer då normerna som beslutades 2021 är gjorda på den gamla vattenförekomstindelningen och de normerna gäller tills vidare. Vattenförekomster med den nya indelningen får beslutade miljökvalitetsnormer år 2027. Det är miljökvalitetsnormer för den nya indelningen som sannolikt kommer att gälla från år 2027.

För recipienten Sävjaån Storån – Spångtorp finns miljökvalitetsnormer. Vid Vatteninformationssystemets (VISS) senaste statusklassning tilldelades vattenförekomsten Sävjaån Storån – Spångtorp måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status, vilket för övrigt gäller samtliga ytvattenförekomster i Sverige.

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 vidare. Uppsala Vatten och Avfall AB:s riktlinjer anger att dagvattenanläggningar inom fastigheten ska utformas så att 20 millimeter regn, räknat över hela fastighetens yta, kan renas och avtappas under minst 12 timmar.

Dagvattenlösningen består av två delar. Alla körbara ytor och övriga hårdgjorda ytor kan avrinna till en tätbottnad fördamm där vattnet renas via sedimentering i minst 12 timmar för att sedan ledas till en huvuddamm där det renade dagvattnet kan infiltrera marken. All takavvattning kan infiltreras direkt via växtbäddar eller krossdiken ner i marken och har även möjlighet att dräneras vidare till huvuddammen.

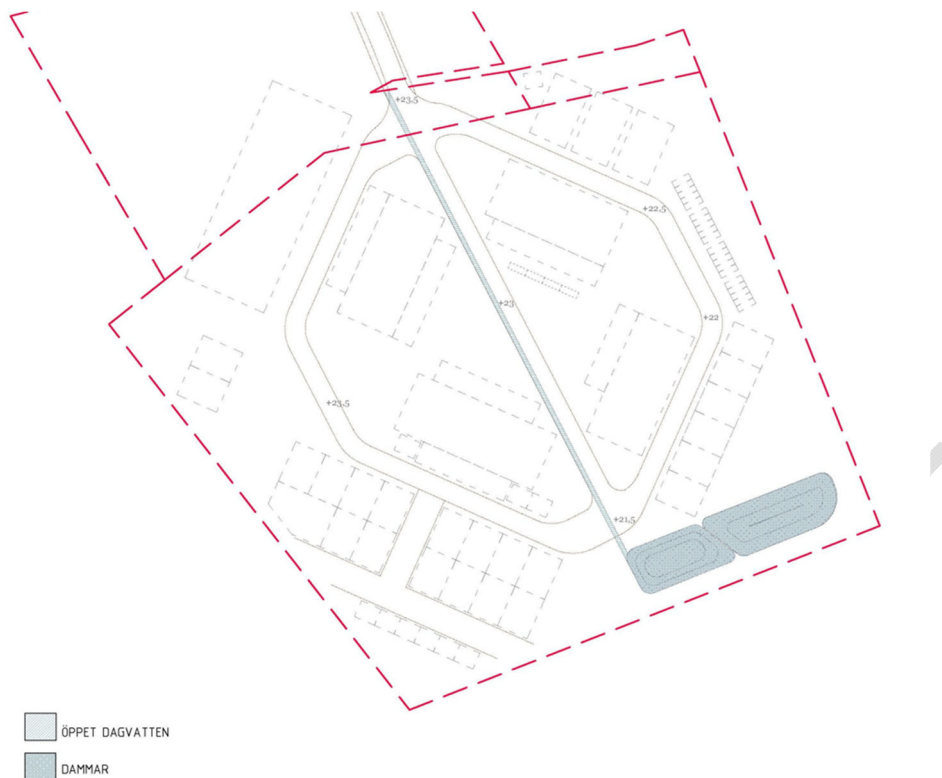
Det huvudsakliga dagvattenstråket föreslås ledas genom planområdet via tunet och mynna ut i en dagvattendamm i planområdets södra del. Dagvattenstråket kan gå i kulvert eller utformas som ett helt eller delvis öppet stråk.



Figur 34 Föreslagen dagvattenlösning för planområdet. Bild: Rejlers.

Ett worst case-scenario med maximal utbredning av dagvattendamm har studerats efter samrådsskedet. I Figur 35 ovan är fördammen långsmal. Med längd- och breddförhållandet 10:1 och en släntlutning på 1:3 blir totalarean på fördammen cirka 950 kvadratmeter. Väljer man i stället en rektangulär form med slänt blir ytan 880 kvadratmeter. Med en släntlutning på 1:6 och infiltrationskapacitet på 880 kubikmeter ger det en total area för huvuddammen på cirka 1 300 kvadratmeter. Med en släntlutning på 1:4 blir huvuddammens totalyta cirka 1 100 kvadratmeter. Detta ger ett spann på cirka 2 000 till 2 250 kvadratmeter dammyta som behöver säkras inom planområdet. En förstudie har genomförts för att klargöra dammarnas ytbehov på plankartan. Fördammen och huvuddammen planläggs som E – teknisk anläggning. Övriga yta för dagvattenhantering, på plankartan betecknat med JZE – industri, verksamheter samt teknisk anläggning, syftar till att fungera som reservyta. Reservytan är till för i huvudsak dagvatten- eller skyfallshantering, men som även kan nyttjas för

industri eller verksamheter med exempelvis parkering fram till att behovet ändras i takt med att området byggs ut enligt detaljplanen. Denna markyta förses inte med byggrätt för byggnader. Se figuren nedan.



Figur 35 Förstudie av dagvattenlösning med fördamm och huvuddamm. Underlag: Vardag arkitekter.



Figur 36 Illustration av möjliga lägen för växtbäddar inom planområdet. Underlag: Vardag arkitekter.

För att hindra att infiltration av renat vatten från dammarna sker genom deponerade massor, skall eventuella deponimassor grävas bort på platsen för huvuddammen och en tät barriär anläggas mot deponiinnehåll, så vatten inte leds in i avfallet. Mellan dammen och tätduken anläggs ett dräneringslager som samlar upp och avleder vattnet, så det inte infiltrerar i deponimassor. Detta omhändertas vid detaljprojektering av dagvattendammarna. Tät barriär anläggs i första hand vid schaktväggarna mot deponerade massor. Om djupet på deponin är stort där man anlägger huvuddammen, måste man även kunna anlägga barriär ovanpå avfallet så länge avledningen är tillräcklig. Detta så att det som infiltrerar från dräneringslagret inte infiltrerar in i deponimassorna.

Från byggnadernas tak leds dagvattnet till växtbäddar och krossdiken, som i sin tur har en dräneringsledning i botten som kan avleda takvattnet mot huvuddammen. Det vattnet infiltrerar bara i bäddar/diken, men vidare därifrån går eventuellt överskottsvatten i ledning till huvuddammen och inte ner i deponin. Teknisk dimensioneringen av växtbäddar och krossdiken sker vid projektering.

Grundvatten

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.

Samnan ingår i tillrinningsområdet för grundvattenförekomsten Sävjaån – Samnan. Delsträckan *Sävjaån – Samnan* har en otillfredsställande kemisk grundvattenstatus och en god kvantitativ status.

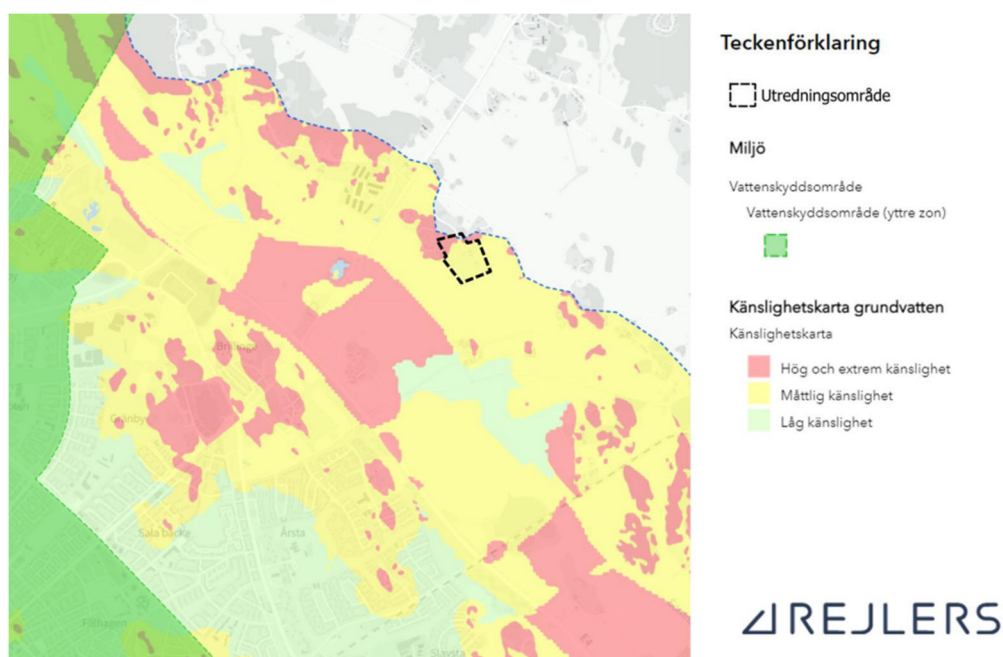
Riskbedömning för Uppsala- och Vattholmaåsarna

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.

Större delen av planområdet var ursprungligen klassat som måttlig känslighet för grundvattnet, men har under hösten 2024 blivit omklassat till hög känslighet – delklass d (Morän och bergområde inom 1000 meter från kontaktytan mellan morän och utbredning isälvsmaterial med hydraulisk kontakt med isälvsmaterial). Omklassningen beror på att SGU (Sveriges Geologiska Undersökning) har bedömt att all lera inom fastigheten kan ha grävts bort och ersatts med fyllning på ospecificerad jordart. Det aktuella utredningsområdet anses därför ha mist det tätande, skyddande lagret av lera som ursprungligen fanns på platsen.



Figur 37 Känslighetskartan för grundvatten för Uppsala – och Vattholmaåsararnas tillrinningsområde. Planområdet ligger enligt kartan inom område med måttlig känslighet men har klassats om till hög känslighet. Källa: Uppsala kommun.

En riskbedömning för grundvattnet har genomförts för att identifiera befintliga och potentiella risker och skadehändelser som markanvändningen kan resultera i samt förslag på riskreducerande åtgärder.

Utfallet av riskbedömningen visar att de största riskerna med den nya detaljplanen inom utredningsområdet hör ihop med arbete under byggskedet. Riskerna gäller framför allt spridning av befintliga föroreningar på platsen i samband med markarbete och olyckor med arbetsfordon eller farmartankar. Riskerna innebär bland annat mobilisering av föroreningar, förändrade spridningsvägar och ökad spridning av föroreningar via mark- och grundvattnet, samt läckage och spill av diesel från arbetsfordon.

Den diffusa föroreningsbelastningen från vardaglig markanvändning bedöms öka jämfört med nuvarande läge i form av exempelvis ökat slitage av vägar och bilar, utökade dag- och spillvattenledningar, fler verksamheter på platsen, liksom risken för trafikolyckor när verksamheten utökar och fler människor och fordon kommer att vara i rörelse.

Provpumpningen ur den befintliga bergborrade brunnen inom området tyder också på risk för inträngning av saltvatten i närliggande brunnar vid ett ökat uttag. Det innebär att dricksvattenförsörjningen för den nya verksamheten behöver tillgodoses med alternativa lösningar än att enbart nyttja den befintliga brunnen.

Andra risker, som exempelvis utsläpp av förorenat dagvatten, bedöms minska i och med den planerade nya dagvattenhanteringen.

Föreslagna åtgärder

Med anledning av de risker som identifierats i samband med genomförandet av detaljplanen bör anläggningsarbete och byggarbete utföras med stora försiktighetsmått. Några av de åtgärder som föreslås är att uppställning av entreprenadmaskiner och tankning ska ske på tät yta där spill kan samlas upp, orenat byggdagvatten ska inte infiltrera i marken och biologiskt lättnedbrytbara hydrauloljor ska användas i arbetsmaskiner.

Överskottsmassor som uppkommer i samband med markarbeten ska hanteras utifrån föroreningsgrad samt på ett miljö- och hälsomässigt godtagbart sätt. Åtgärder som rekommenderas är miljövänliga materialval i samband med nybyggnation och att använda tillgänglig teknik för att få täta dag- och spillvattenledningar.

För att säkerställa tillgång till dricksvatten rekommenderas borrning av fler brunnar som kan utgöra komplement till den befintliga brunnen. Särskild försiktighet behöver vidtas för att undvika saltvatteninträngning. Vid borrningen är det viktigt att inte borra för djupt och vid provpumpningen av de nya brunnarna rekommenderas övervakning av grundvattennivå och saltvatten i både den aktuella pumpbrunnen och i närliggande bergborrade brunnar, för att upptäcka eventuell påverkan i tid.

Dag- och spillvattenhantering rekommenderas inkludera kontrollprogram för provtagning av utgående, renat vatten till infiltration för att säkerställa reningskraven, vilket skulle medföra ökad kontroll på föroreningshalter jämfört med dagens situation. En generell rekommendation är att dagvatten från hårdgjorda körbara ytor leds till fördammen för fördröjning och rening.

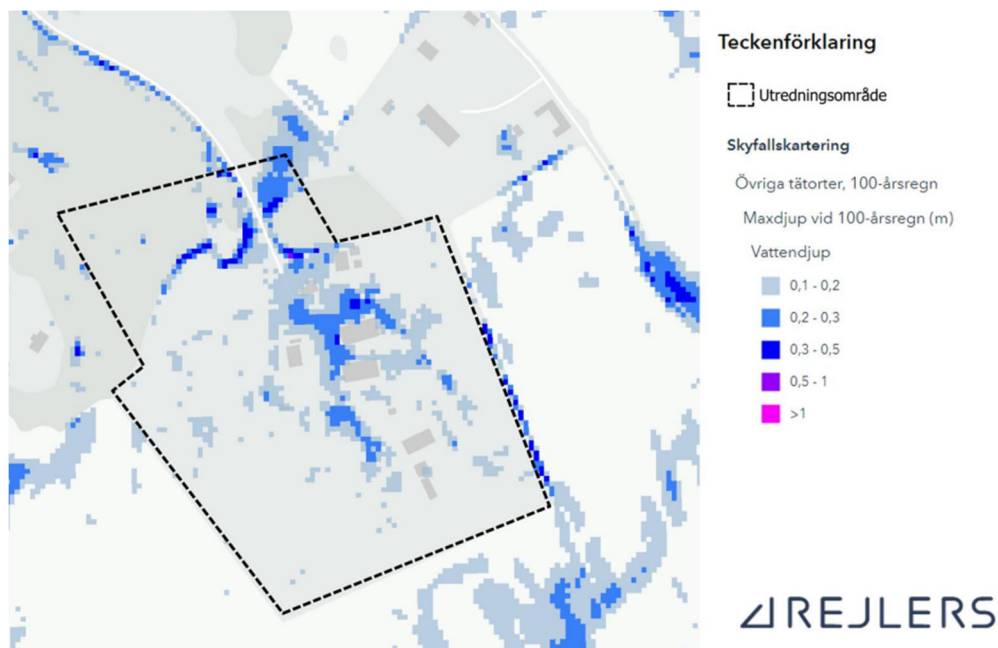
Översvämning

Översvämningsrisk vid extrema regn

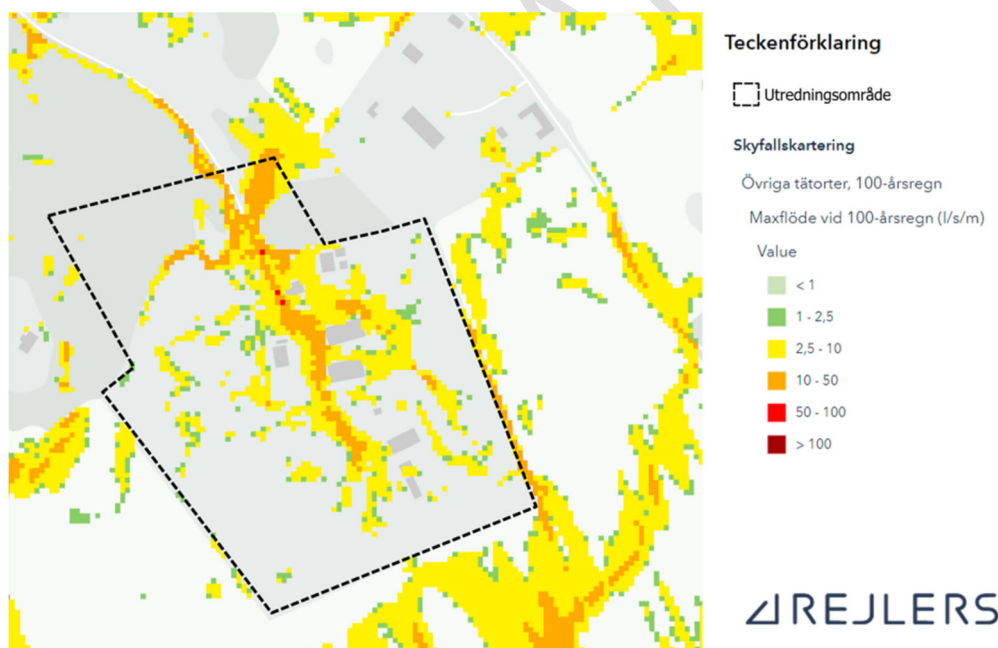
I ett förändrat klimat kan skyfallen bli vanligare och mer intensiva. Översvämning vid skyfall kan ha stor påverkan på framkomligheten och andra viktiga funktioner och strukturer i samhället. Dessutom kan det innebära stora kostnader på grund av skador på fastigheter och byggnationer. Det finns en skyfallskartering 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 skyfallskarteringens finns det lågpunkter inom planområdet som riskerar att översvämmas vid extrema regn. Lågpunkterna har ett generellt djup på 30–50

centimeter, med undantag för en lågpunkt på 50–100 centimeter i planområdets nordöstra del. Lågpunkterna kan förändras vid ombyggnation av området.

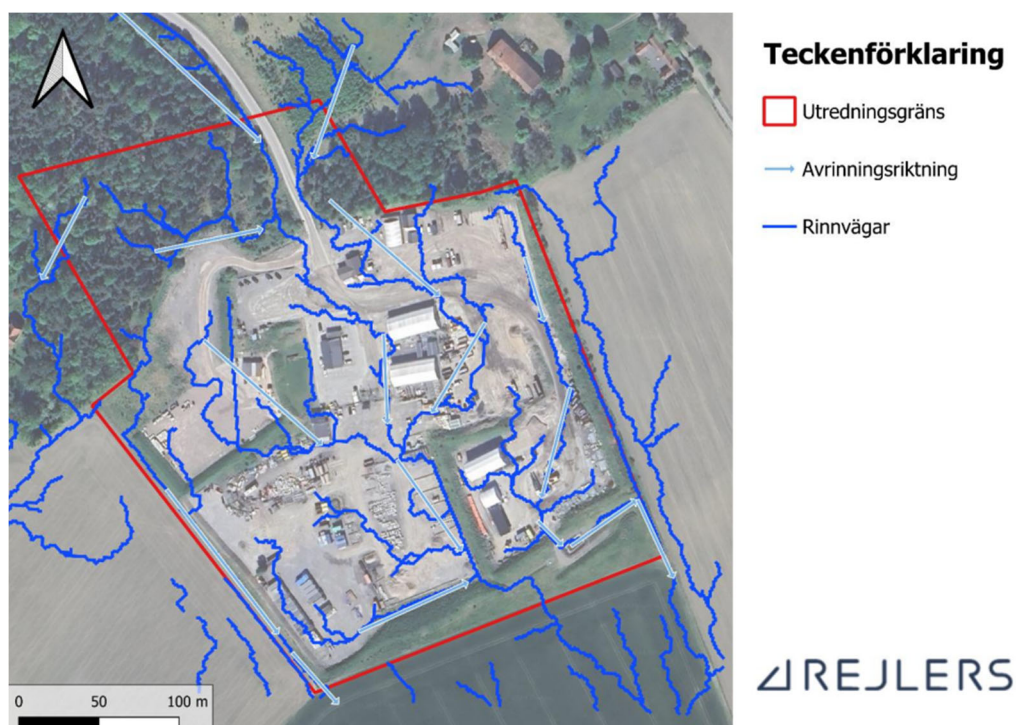


Figur 38 Lågpunkter vid ett 100-årsregn. Planområdet markerat med svart streckad linje. Källa: Uppsala kommun.



Figur 39 Maximalt flöde vid ett 100-årsregn. Planområdet markerat med svart streckad linje. Källa: Uppsala kommun.

Det mesta av vattnet antas rinna mot befintlig dagvattendamm i det sydöstra hörnet av planområdet, via ett ytligt dike. Inom planområdet finns vallar som vattnet troligen inte kan ta sig igenom. Detta gör att rinnvägarna i dagsläget är otydliga, vilket tyder på att större delen av vattnet dräneras genom infiltrering i mark.



Figur 40 Befintliga rinnvägar. Planområdet markerat med röd linje. Källa: Scalgo live.

Vid kraftigare regn än de dimensionerande regnen kommer vattnet inte kunna avledas tillräckligt snabbt via det planerade dagvattensystemet inom planområdet. Då måste området vara höjdsatt så att vattnet avrinner från byggnaderna mot områden som kan översvämmas utan att skador på byggnader sker. För att förhindra att yt- eller dagvatten rinner in i byggnaden måste marken ges en tillräcklig lutning från byggnaden. Avrinningen sker då lämpligast i riktning mot närliggande gator. Dessa avrinningsvägar ska dock ses som sekundära då dagvattnet i första hand ska omhändertas intill byggnaderna.



Figur 41 Sekundära avrinningsvägar inom planområdet. Bild: Rejlers

Vid förändringar av markhöjderna finns risk att vatten från lågpunkterna avrinner nedströms och ansamlas utanför planområdet. För att motverka negativ påverkan nedströms bör en översvämningsyta säkerställas. Utrymme finns att anordna en översilningsyta intill huvuddammen. För att fördröja vatten som avrinner från naturmarken kan ett avskärmande dike anordnas intill angöringsvägen i områdets norra del. Uppskattningsvis bildas en volym på 1600 kubikmeter vatten vid ett skyfall. Den slutliga exakta utformningen och placeringen av översvämningsytorna behöver undersökas närmare vid projektering och höjdsättning av marken.



Figur 42 Förslag på översvämningsytor vid skyfall. Bild: Rejlers

Skyfallsvatten som ansamlas i en översvämningsyta på tunet leds till dammarna via dagvattenssystemet, eller via ytavrinning via de sekundära flödesvägarna. Vid anläggande av en översilningsyta nära dammarna krävs att man på den ytan gräver ut förorenade massor, alternativt lägger tät barriär, så som beskrivet för huvuddammen för dagvattenhantering.

Hälsa och säkerhet

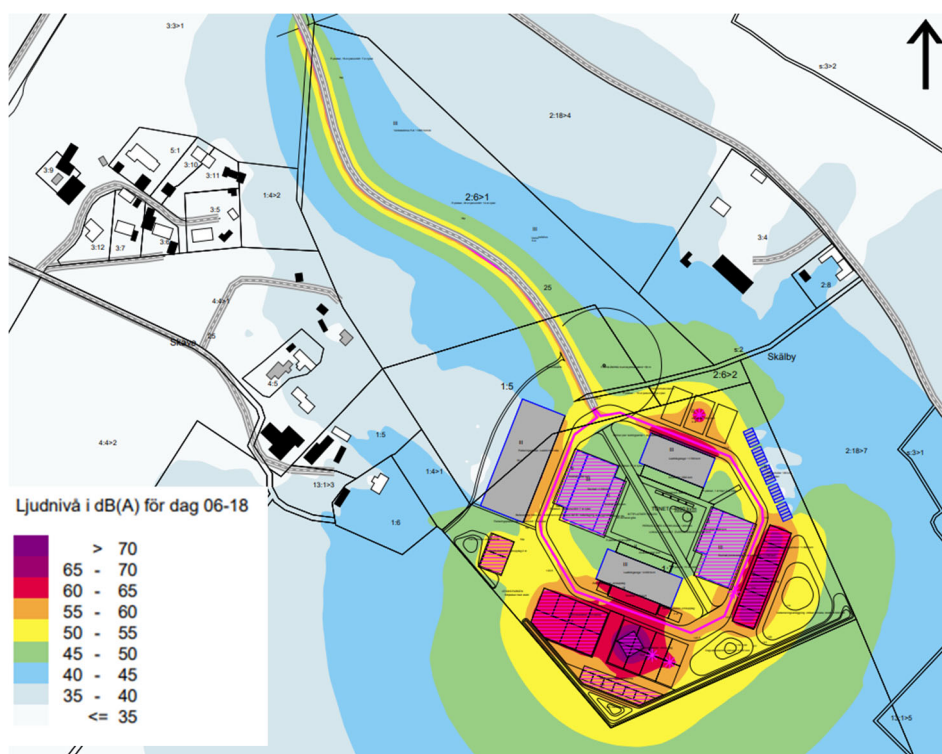
Buller

En bullerutredning har tagits fram av Sweco. Samtliga beräknade ekvivalenta ljudnivåer vid närliggande bostäder ligger under riktvärdet för buller från verksamheter för respektive tidsperiod dag, kväll och natt. Beräknade ljudnivåer avser ett antaget värsta scenario och ligger i närheten av riktvärdet nattetid. Maximala ljudnivåer har inte beräknats på grund av oklarhet gällande vilken verksamhet som ska bedrivas. För den maximala ljudnivån finns endast riktvärde nattetid. Riktvärdet nattetid för den maximala ljudnivån kan riskera överskridanden beroende på vilken verksamhet som etableras.

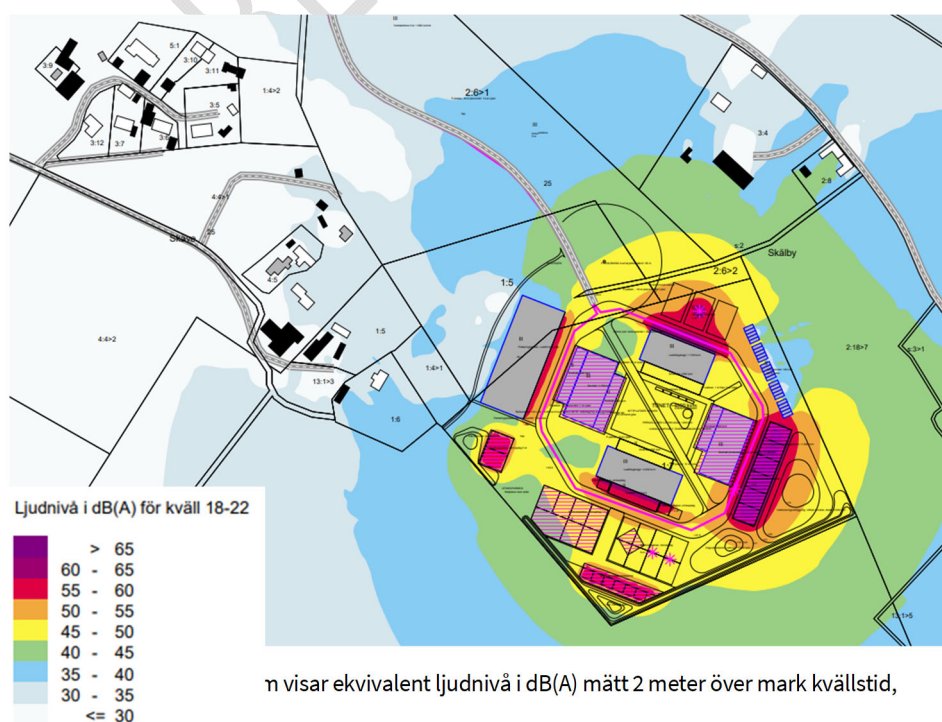
Den högsta ekvivalenta ljudnivån som beräknas vid en bostadsfasad nattetid är 40 dBA som beräknas vid fastigheten Vaksala-Skälby 2:8. Det största bidraget till den

ekvivalenta ljudnivån genereras av tomgångskörning av lastbil. Bullerutredningen har kompletterats med ytterligare beräkningar för de olika åtgärder som behövs och som planen möjliggör för att minska bullerpåverkan utanför planområdet. Utrymme för olika bullerdämpande åtgärder säkras på plankartan i form av så kallad prickmark. Trafik inom industrifastigheten inkluderas i redovisning av buller från verksamheten. Trafikbullernivåer från allmän väg påverkas inte av detaljplanens genomförande.

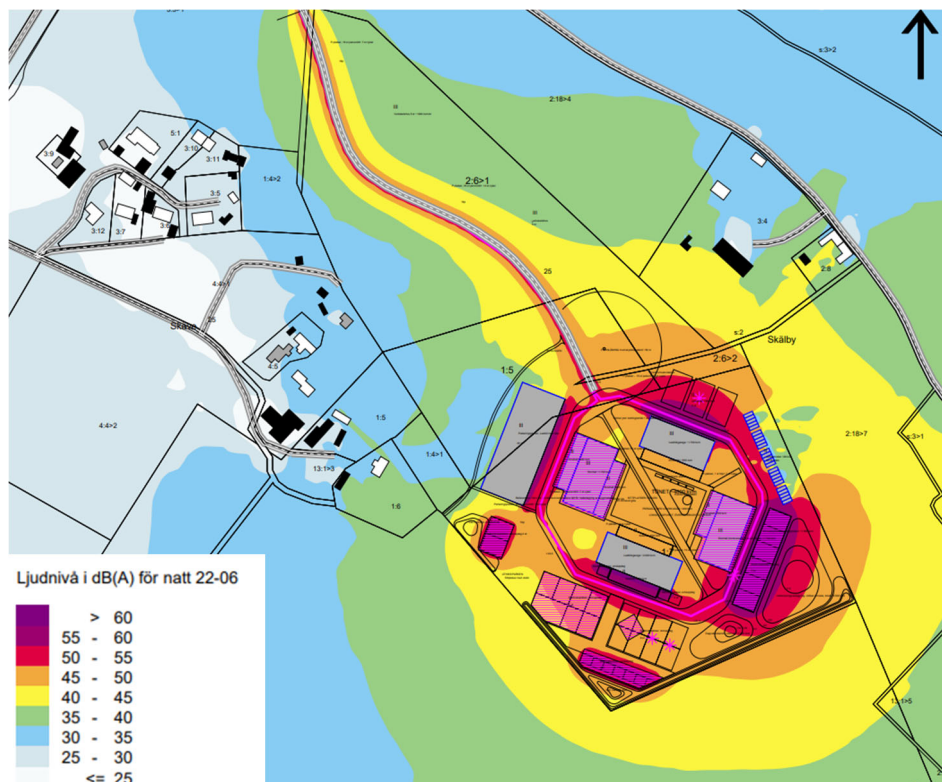
Bullerspridning behöver beaktas när verksamhet planeras och bedrivs inom planområdet.



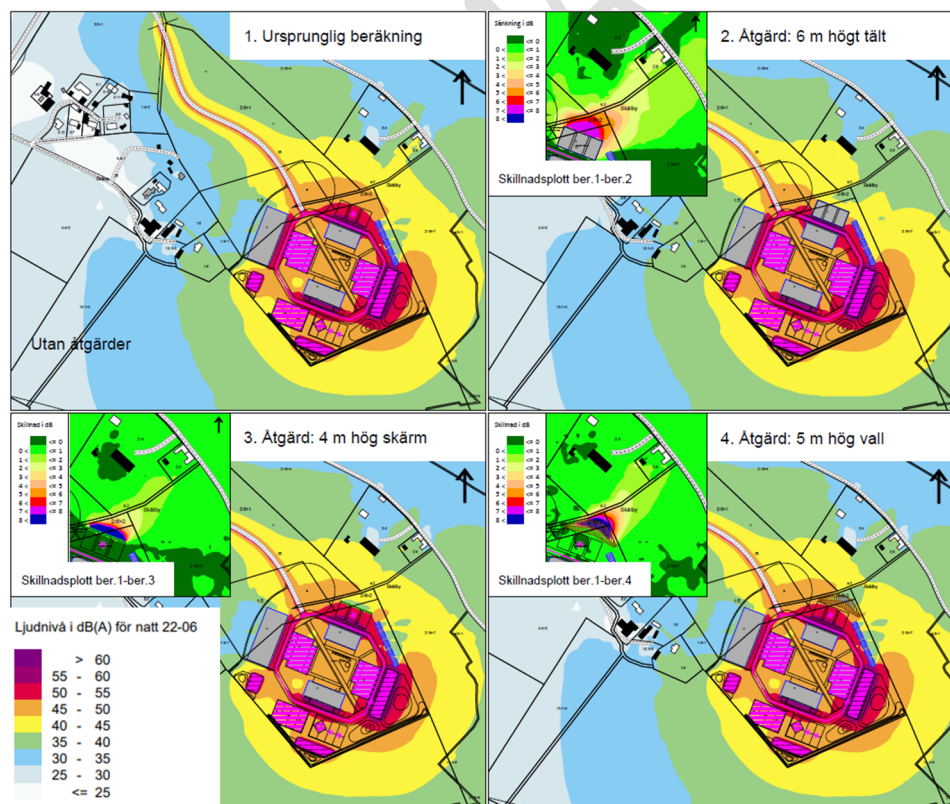
Figur 43 Bullerkartering som visar ekvivalent ljudnivå i dB(A) mätt 2 meter över mark, dagtid klockan 06 - 18.



n visar ekvivalent ljudnivå i dB(A) mätt 2 meter över mark kvällstid,



Figur 45 Bullerkartering som visar ekvivalent ljudnivå i dB(A) mätt 2 meter över mark nattetid, klockan 22 – 06.



Figur 46 Bullerkartering som visar ekvivalent ljudnivå i dB(A) mätt 2 meter över mark nattetid, klockan 22 – 06, likt i Figur 43. Utöver detta redovisas bullerkartering med 3 olika testade åtgärder vardera (6 meter högt tält, 4 meter hög skärm samt 5 meter hög vall).

Markföroreningar

I den nationella databasen över förorenade områden (EBH-stödet) förekommer ett registrerat objekt inom planområdet som efter inventering klassats till riskklass 2. Objektets har primärt använts som avfallsdeponi. Enligt utförd MIFO fas 1 inventering har det inom det aktuella området bedrivits brytning av glaciallera från början av 1970-talet fram till slutet av 1980-talet. Man uttog leran ner till morän och grundvatten och brytningen fick avbrytas då en dricksvattenbrunn blev negativt påverkad. Området har även använts som deponi för jord- och lermassor, asfalt, rivningsmaterial, skrot, sten samt betong. Även eldning av däck har förekommit. Utifrån inventeringen bedömdes föroreningarnas farlighet vara låga till mycket höga. Det deponerade materialet har vid de genomförda undersökningarna bekräftats bestå av fyllnadsmassor med övervägande högt lerinnehåll. Block och byggrester så som tegel, murbruk, betong och asfalt har påträffats. Det återfinns inget hushållsavfall eller annat biologiskt avfall som kan ge upphov till gasbildning eller sättningar.

Rejlers har tagit fram en förtätad miljöteknisk markundersökning för planområdet. Därefter har Structor genomfört en miljöteknisk markundersökning och riskbedömning efter samrådsskedet. Analysresultatet från jordproverna visar att området är ställvis förorenat av metaller, alifatiska- och aromatiska kolväten samt PAH.

I grundvatten har metallhalter generellt uppmätts i nivåer som underskrider de bedömningsgrunder och tröskelvärden som bedöms vara relevanta för grundvattenförekomsten. Undantaget är nickel, som i ett enstaka prov uppmättes i en halt något över tröskelvärdet. PFAS har uppmätts i förhöjda halter överstigande aktuella riktvärden. Kvalitet på grundvattnet i jord inom området bedöms som inte tjänligt för dricksvattenförsörjning utan vidare åtgärder. Vattnet ska renas med avseende på PFAS-4 innan det används som dricksvatten.

En förenklad riskbedömning från Rejlers visade inledningsvis att det kan föreligga hälsorisker och viss exponering för ångor om ånginträngning i byggnad sker av flyktiga organiska ämnen (VOC). I analysprotokollet från labbet noterades ett fel i halten PAH-M (0,45 mg/liter). Detta korrigerades i rapporten som Structor sedermera tog fram under planarbetet. PAH-M var i själva verket 0,00045 mg/liter och därmed långt under riktvärdet för ånginträngning i byggnader.

Det kan finnas risker att föroreningar sprids via grundvatten. Detta är baserat på enskilda uppmätta halter, inte beräknade representativa halter, varvid det förekommer en viss osäkerhet beträffande de faktiska riskerna. För att bedöma risken för att föroreningar från planområdet ska kunna påverka grundvattenförekomsten har ett konservativt antagande använts om den haltreduktion som sker genom transport och blandning av förorenat vatten från planområdet med omgivande grundvatten innan det når skyddsobjektet. Motivet till det konservativa antagandet är att grundvattnet i och nedströms planområdet bedöms ha ett högt skyddsvärde, samt att delar av planområdet ligger inom område som i känslighetskartan för grundvatten klassats som hög känslighet. Beräknade halter har jämförts med SGU bedömningsgrunder för grundvatten samt med de tröskelvärden som fastställts för den aktuella grundvattenförekomsten. Sammanfattningsvis bedöms uppmätta halter inom planområdet inte påverka dricksvattenkvaliteten i grundvattenförekomsten.

Direktexponering av föroreningar från jord för människor som vistas på platsen bedöms som begränsad med nuvarande markanvändning, framför allt på grund av att området i huvudsak består av hårdgjorda ytor i form av hård packat grus. Om

markarbeten genomförs eller framtida markanvändning ändras, ökar risken för exponering. Skyddet av markmiljö för MKM överskrider av flera ämnen, men det bedöms som acceptabelt baserat på områdets befintliga markanvändning.

Inom planområdet finns det redan kända objektet (med EBH-id 148360) och de genomförda miljötekniska markundersökningarna har bekräftat de kända förhållandena om föroreningarnas ursprung och beskaffenhet. Om nya föroreningar upptäcks eller misstänks vid framtida markarbeten ska miljöförvaltningen informeras omgående i enlighet med Miljöbalken 10 kapitel 11 §.

Luft

Planområdet ligger inte inom område där miljö kvalitetsnormerna för luft riskerar att överskridas.

Dags- och solljus

Byggtakören förväntas projektera för att uppfylla de tekniska egenskapskraven i gällande byggregler angående dagsljus.

Mikroklimat

Ett genomförande av detaljplanen möjliggör för en högre exploatering av området vilket kan öka risken för bland annat värmeöar. Samtidigt möjliggör detaljplanen bevarandet av skogsområdet i norr samt säkerställer grönyta mot jordbruksmarken i planområdets ytterkanter. Bevarande av träd är positivt för att mildra effekterna av värmepåverkan. Ny bebyggelse bidrar också till skygga för de som rör sig och arbetar i området. Byggnadernas placering påverkar vindförhållandena på platsen och med en genomtänkt placering kan ett gott mikroklimat ur ett vindperspektiv främjas.

Magnetfält

Befintlig transformatorstation finns strax utanför planområdets nordöstra hörn. Nytt läge för transformatorstation föreslås i planområdets nordvästra hörn. Vid uppförande av byggnader ska säkerhetsavstånd ska beaktas för att undvika brandrisk samt risk för elektromagnetisk strålning.

Brand

Brandvatten

Brandvattenförsörjning är en kommunal angelägenhet som berör flera delar av kommunen. Brandvatten är en förutsättning för att möjliggöra en räddningsinsats i händelse av brand. Brist på vatten vid en insats kan försvåra och fördröja en räddningsinsats. Representanter från stadsbyggnadsförvaltningen, Uppsala Vatten och Avfall AB och Uppsala brandförsvaret arbetar med att ta fram en brandvattenplan och en vattentjänstplan som ska ge vägledning i planering, planläggning och projektering för brandvattenförsörjning inom kommunen. Syftet med vägledningen är att beskriva hur brandvattenförsörjningen ska tillgodoses i både befintlig och ny bebyggelse. Vägledningen pekar ut förfarande för fysisk planering samt ansvars- och kostnadsfördelningen för brandvattenförsörjning.

För att möjliggöra räddningsinsatser behöver brandposter anläggas i området. Placering av brandposter beslutas i dialog brandförsvaret och Uppsala Vatten och Avfall AB. Avståndet mellan brandpost och uppställningsplats för fordon ska inte överstiga 75 meter.

Brandvattenkapaciteten har utretts i planarbetet. Som utgångspunkt ska brandvattenförsörjning dimensioneras enligt Svenskt Vattens publikation P114 – Distribution av dricksvatten. Det dimensionerande flödet för verksamheter med normal brandbelastning är 20 liter per sekund (1 200 liter per minut).

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. Det interna gatunätet som föreslås kan nyttjas för att säkerställa framkomlighet för brandförsvarets fordon.

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.

Detaljplanen möjliggör generösa körytor där det finns plats för räddningsfordon att angöra. Då byggrätterna i detaljplanen är flexibla och inte preciserar byggnadernas placering behöver angöringsmöjligheter för räddningsfordon följas upp under bygglovsprövningen. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar att byggnaderna kan utformas så att de klarar de krav som Boverket ställer på utrymning vid brand. Den angöringsväg som binder samman planområdet med väg 288 är idag sex meter bred och avses breddas till sju meter för att underlätta möte mellan två lastbilar.

Klimatanpassning

Den del av planområdet som planläggs för verksamheter beslår i dagsläget till stor del av grusade ytor med inslag av asfalterad mark samt grönska i form av växtbeksädda vallar och andra grönytor. Norr om verksamhetsområdet finns en skogsbeksädd höjd. Skogen samt ytorna närmast jordbruksmarken i planområdets ytterkanter ska bevara sin gröna karaktär och får ej hårdgöras, vilket regleras i detaljplanen. Även i övriga delar regleras markens genomsläpplighet för att säkerställa att viss andel mark inte hårdgörs. Inom de grönytor som ska bevaras får byggnader inte uppföras. En ökad hårdgörandegrad och borttagning av grönska kan medföra förändrat mikroklimat med högre temperaturer som följd, samt medföra risker kopplat till översvämning.

För att säkerställa att skador inte uppstår till följd av översvämning behöver höjdsättningen av området ses över och översvämningsytor säkerställas. Mer information om hantering av översvämning finns i avsnittet *Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten*.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Dricksvatten

Planområdet ligger inte inom kommunens verksamhetsområde för vatten och en enskild lösning behöver säkerställas då uttag inte kan garanteras. En vattenutredning har tagits fram (Rejlers Sverige AB, 2025). Verksamhetsområdet har en anslutning mot kommunala vattenledning med en årlig förbrukning på 5 000 kubikmeter (2024) vilket motsvarar ett genomsnitt av cirka 13,5 kubikmeter per dygn.

Det finns en vattenbrunn inom fastigheten som under provpumpning i december 2024 har levererat 26 liter per minut vilket motsvarar 34 kubikmeter per dygn (pumpens högsta kapacitet), utan större påverkan på grannarnas tillgång till vatten eller vattenkvalitet.

Genomförda beräkningar visar att för användningen kontor ökar behovet av vattentillgång med upp till cirka 61 kubikmeter för maxdygnsförbrukning och 26 kubikmeter för normal förbrukning. För industri ökar behovet till 61 kubikmeter för maxdygnsförbrukning och 15 kubikmeter för normal förbrukning.

Därefter har två nya brunnar borrats och provpumpats i 10 dagar under mars och april 2026. Brunnarna pumpades från början med ett flöde på 15 liter per minut och ökades till 22 liter per minut, men där rekommenderat uttag är att inte överskrida 15 liter per minut. Utifrån provpumpningens resultat och omgivningspåverkan bedöms sammantaget att brunnarna har en större kapacitet än den brunn som användes vid provpumpningen i december 2024. De nyborrade brunnarna är placerade längre bort från de angränsande privata brunnarna och är borrade grundare jämfört med den äldre brunnen på fastigheten Skälby 1:7. Det grundare borrhjupet syftar dels till att minska påverkan på omgivande brunnar, dels för att minimera risken att brunnarna ska få kontakt med djupare liggande saltvatten som kan påverka vattnet i området.

Brandvatten

Brandvattenförbrukning för planområdet har beräknats till cirka 73 kubikmeter. En reservoar med en kapacitet på cirka 135 kubikmeter kan försörja både brandvattenförbrukningen och maxdygnsförbrukningen för hela planområdet.

För byggnader som byggs med trästomme behöver vattentillgången till eventuella sprinklersystem säkerställas inom fastigheten.

Spillvatten

Planområdet ligger inte inom verksamhetsområde för spillvatten och en enskild lösning behöver säkerställas. Befintlig avloppsanläggning består av en trekammarbrunn med en våtvolym på 6 kubikmeter. Efterföljande rening består av en

infiltrationsbädd om 50 kubikmeter. Tillstånd för avloppsanläggningen finns från år 2004. År 2014 anmäldes påkoppling av byggnad för kontor och omklädningsrum till avloppsanläggningen. Enligt anmälan är slamavskiljare och infiltrationsbädd placerad på fastighetens nordvästra del.

Exploatören planerar att anordna en ny avloppsanläggning i planområdets sydvästra hörn. Enligt gällande riktlinjer ska förorenat vatten inte tillåtas infiltrera i områden klassat som hög känslighet (delklass d), utan det förorenade vattnet måste renas innan infiltration eller ledas ut ur området.

Avloppsvatten avses avledas till ett typgodkänt reningsverk vars våtvolum behöver anpassas efter antal personekvivalenter som kommer belasta anläggningen. Renat avloppsvatten pumpas vidare till en upplyft markbädd vars funktion är att komplettera reningen ytterligare samt säkerställa att vattnet kan rinna undan. En traditionell markbädd är uppbyggd av ett spridningslager av tvättad makadam eller singel som följs av ett sandlager. I spridningslagret läggs spridarledningar med ett vertikalt skyddsavstånd på minst en meter till högsta tänkta grundvattennivå. Markbäddens spridningsyta behöver anpassas efter markens infiltrationsförmåga samt antal personekvivalenter som kommer belasta anläggningen. I markbäddar med öppen botten infiltrerar alltid en del av avloppsvattnet i marken.

I botten på sandlagret läggs ett dräneringslager bestående av tvättad makadam eller singel. I dräneringslagret läggs en dräneringsledning vars funktion är att leda bort det renade avloppsvattnet som inte tillåts infiltrera i marken. Dräneringsledningen planeras att ledas mot dagvattendammarna. En utloppsbrunn/provtagningsbrunn föreslås installeras på dräneringsledningen dit renat avloppsvatten leds innan vidare avledning till dagvattendammarna.

Dagvattendammarna avses utformas med en fördamm och en huvuddamm. Fördammen utförs tät och huvuddammens funktion är främst infiltrering, fördröjning och eventuellt kompletterande rening.

Dagvattenledningar

Detaljplanen ligger inte inom verksamhetsområde för dagvatten. Omhändertagande av dagvattnet löses med en egen anläggning. Läs vidare under avsnittet *Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten*.

Avfall

Eftersom planerad verksamhet till stor del är beroende av god framkomlighet för större lastbilar och andra fordon så finns det inom planområdet utrymme att anordna generösa körytor med värdmöjlighet för avfallsfordon.

Kärl för avfallshantering behöver finnas till varje enskild verksamhet, lämpligtvis placerade intill verksamheternas entréer och tillgängliga från gata för hämtning av avfallsfordon. Även de material som hanteras inom upplagsytorna kan klassas som avfall, beroende på typ av upplag.



Figur 47 Kartbild som visar föreslagna ytor för angöring och möjlig placering av avfallshantering, samt ytor för återbruk eller upplag. Underlag: Vardag arkitekter.

El

En befintlig transformatorstation finns strax utanför planområdets nordöstra hörn. Nytt läge för en ny transformatorstation som ersätter den nuvarande föreslås i planområdets nordöstra hörn. Den föreslagna placeringen, åtkomst samt möjlighet att klara effektbehov behöver säkerställas i dialog med nätägaren.

Solceller på tak föreslås på bebyggelsen.

Värme

Uppvärmning av byggnader föreslås lösas med exempelvis luftvärmepump, jord- och/eller bergvärme.

Tele och bredband

Fiber finns framdraget 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	<i>Industri</i> Produktion, lager, upplag, partihandel och annan jämförlig verksamhet. Även komplement till verksamheten industri ingår i användningen, till exempel tekniska anläggningar. Bestämmelsen gäller inom större delen av planområdet och syftar till att säkerställa att nuvarande verksamheter kan finnas kvar och utvecklas inom området.
J₁	<i>Upplag</i> Bestämmelsen syftar till att möjliggöra upplag inom planområdets sydvästra del. Upplag omfattar bland annat förvaring av olika material som upplag av kross, sten, grus och naturmaterial. Även annan förvaring av exempelvis återbruksvaror, byggmaterial och byggbodar ingår. Bestämmelsen syftar även till att säkerställa att nuvarande verksamheter kan vara kvar och utvecklas inom området.
Z	<i>Verksamheter</i> Områden för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan. Även komplement till verksamheten ingår i användningen. Bestämmelsen gäller inom större delen av planområdet och syftar till att möjliggöra verksamheter och bidra till ett varierat innehåll av möjliga användningar inom planområdet.
K	<i>Kontor</i> Kontor, tjänsteverksamhet och annan liknande verksamhet som har liten eller ingen varuhantering och som inte är beroende av omfattande besöksverksamhet. Komplement så som konferenslokaler och de personalutrymmen som behövs för verksamheten ingår i användningen. Bestämmelsen gäller inom större delen av planområdet och syftar till att möjliggöra

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv**

besöksanläggningar och bidra till ett varierat innehåll av möjliga användningar inom planområdet.

R*Besöksanläggningar*

Områden för verksamheter som riktar sig till besökare. Här ingår kulturella och religiösa verksamheter, sport- och idrottsverksamheter samt övriga besöksverksamheter. Även komplement till verksamheten besöksanläggningar ingår i användningen. Bestämmelsen gäller inom större delen av planområdet och syftar till att möjliggöra besöksanläggningar och bidra till ett varierat innehåll av möjliga användningar inom planområdet.

E₁*Transformatorstation*

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra transformatorstation i planområdets nordöstra hörn.

E*Tekniska anläggningar*

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra dagvattendamm och avloppsanläggning inom planområdets södra del. Även andra tekniska anläggningar för områdets funktion möjliggörs inom markanvändningen.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**Planbestämmelse****Beskrivning och motiv***Marken får inte förses med byggnad*

Syftet med bestämmelse är att säkerställa ytor utan byggnader mot jordbruksmarken i planområdets ytterkanter. Bestämmelsen syftar även till att säkerställa bebyggelsefria ytor för angoring till och inom planområdet. Prickmarken får förses med anläggningar såsom parkering, bortsett från egenskapsområden som reglerar andra förutsättningar.

h₁ 0,0*Högsta nockhöjd är angivet värde i meter*

Högsta nockhöjd inom planområdet regleras till 6,0, 9,0, 10,0 respektive 11,0 meter. Syftet med bestämmelsen är att precisera bebyggelsens maximala höjd och begränsa högsta nockhöjd med hänsyn till det omgivande kulturlandskapet. Master, antenner med mera som behövs för byggnadernas funktion och verksamhetens behov får uppföras över den reglerade nockhöjden.

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
n₁	<i>Naturområde.</i> Bestämmelsen syftar till att säkerställa att grönska och vegetation bevaras i delar av planområdet. Bestämmelsen omfattar skogsmarken i planområdets norra del.
n₂	<i>Marken får inte hårdgöras eller användas som parkering och/eller upplag.</i> Bestämmelsen syftar till att grönska och vegetation ska bevaras i delar av planområdet. Bestämmelsen omfattar skogsmarken i planområdets norra del.
n₃	<i>Markens höjd får inte ändras.</i> Bestämmelsen syftar till att säkerställa att grönska och vegetation bevaras i delar av planområdet. Bestämmelsen omfattar skogsmarken i planområdets norra del.
n₄	<i>Marken ska vara vegetationsbeklädd</i> Bestämmelsen syftar till att bevara en vegetationsbeklädd zon mot jordbruksmarken i planområdets ytterkanter. Detta möjliggör för bevarande av befintliga växtbeklädda vallar. Vallar, planteringar och träd är viktiga för att skärma av verksamhetsområdet och minska dess synlighet i det öppna landskapet.
e₁ 0,0	<i>Största byggnadsarea är angivet värde i m².</i> Syftet med bestämmelsen är att begränsa utbredningen av byggnader inom byggrättsområdena, samtidigt som det ges en flexibilitet i placeringen av byggnader inom byggrättsområdena.
e₂ 0,0	<i>Tältkonstruktioner får uppföras upp till maximalt 50 % av byggnadsarean inom respektive egenskapsområde.</i> Syftet med bestämmelsen är att begränsa andelen byggnader som uppförs som tältkonstruktioner med hänsyn till riksintresset för kulturmiljö. Byggnadsarean regleras med e₁ och varierar per egenskapsområde. Maximalt 50 % av byggnadsarean som anges i e₁ får nyttjas för tältkonstruktioner.

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv****f₁**

Taktäckning ska huvudsakligen vara av plåt eller tegel. Inslag av andra material som knyter an till kulörer, material och detaljering i omgivande kulturlandskap är tillåtna.

Syftet med bestämmelsen är att reglera material för tak för tillkommande byggnader och att säkerställa anpassning efter områdets utpekade kulturhistoriska värden. Material ska anpassas efter de riktlinjer som anges i kulturmiljöutredningen och som knyter an till bebyggelsekaraktären i närområdet. Planbestämmelsen syftar även till att tillåta exempelvis växtmaterial, trä eller glas som taktäckning.

f₂

Taktäckning ska huvudsakligen vara svart eller röd. Inslag av andra kulörer på enskilda takfall eller enstaka byggnader som knyter an till omgivande kulturlandskap är tillåtna.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa anpassning efter områdets utpekade kulturhistoriska värden. Material ska anpassas efter de riktlinjer som anges i kulturmiljöutredningen och som knyter an till bebyggelsekaraktären i närområdet. Planbestämmelsen syftar även till att möjliggöra exempelvis växtmaterial, trä eller glas som taktäckning.

f₃

Taktäckning ska huvudsakligen vara av plåt eller tegel. Inslag av andra material på enskilda takfall eller enstaka byggnader som knyter an till kulörer, material och detaljering i omgivande kulturlandskap är tillåtna. Taktäckning på tältkonstruktioner får vara i andra material.

Regleringen syftar till att material ska anpassas efter de riktlinjer som anges i kulturmiljöutredningen och som knyter an till bebyggelsekaraktären i närområdet.

Planbestämmelsen syftar även till att tillåta exempelvis växtmaterial, trä eller glas som taktäckning. Planbestämmelsen syftar även till att möjliggöra tältkonstruktioner som har andra takmaterial och att inte göra de två befintliga tältkonstruktionerna med permanent lov planstridiga även om de flyttas inom planområdet. Planbestämmelsen möjliggör även att nya tält kan uppföras med permanenta bygglov inom egenskapsområdet.

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv****f₄**

Taktäckning ska huvudsakligen vara svart eller röd. Inslag av andra kulörer på enskilda takfall eller enstaka byggnader som knyter an till kulörer, material och detaljering i omgivande kulturlandskap är tillåtna. Taktäckning på tältkonstruktioner får uppföras i andra kulörer.

Regleringen syftar till att säkerställa anpassning efter områdets utpekade kulturhistoriska värden.

Kulörer ska anpassas efter de riktlinjer som anges i kulturmiljöutredningen och som knyter an till bebyggelsekaraktären i närområdet.

Planbestämmelsen syftar även till att tillåta exempelvis växtmaterial, trä eller glas som taktäckning. Bestämmelsen syftar även till att möjliggöra tältkonstruktioner på mindre framträdande platser inom planområdet.

Bestämmelsen medger exempelvis ljusare takkulörer på tältkonstruktioner. Motivet till ljusare kulörer på taken är, utöver det mindre exponerade läget i planområdet, att exempelvis tältkonstruktioner vanligen förses med vita tak för att undvika de värmelaster som mörka oisolerade tak medför samt ge en ljusare interiör. Det kan även förekomma andra naturnära kulörer, exempelvis gröna tak för en militäranknuten byggnad. Planbestämmelsen möjliggör att de två befintliga tältkonstruktionerna med permanent bygglov inte blir planstridiga och möjliga att flytta inom planområdet. Planbestämmelsen möjliggör även att nya tältkonstruktioner kan uppföras med permanenta bygglov inom egenskapsområdet.

f₅

Fasader ska huvudsakligen utformas med trä, tegel, puts eller korrugerad plåt. Inslag av andra material som knyter an till kulörer, material och detaljering i omgivande kulturlandskap är tillåtna.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa tillåten fasadkulör för tillkommande byggnader. Regleringen syftar även till att säkerställa anpassning efter områdets utpekade kulturhistoriska värden.

Kulörerna är anpassade efter de riktlinjer som anges i kulturmiljöutredningen och som knyter an till bebyggelsekaraktären i närområdet.

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv****f₆**

Fasader ska huvudsakligen utformas med trä, tegel, puts eller korrugerad plåt. Inslag av andra material som knyter an till kulörer, material och detaljering i omgivande kulturlandskap är tillåtna. Fasader på tältkonstruktioner får uppföras i andra material.

Syftet med bestämmelsen är att fasadmaterial ska anpassas efter de riktlinjer som anges i kulturmiljöutredningen och som knyter an till bebyggelsekaraktären i närområdet.

Bestämmelsen syftar även till att möjliggöra tältkonstruktioner med andra fasadmaterial på mindre framträdande platser inom planområdet. Planbestämmelsen möjliggör att de två befintliga tältkonstruktionerna med permanent bygglov inte blir planstridiga och möjliga att flytta inom planområdet. Planbestämmelsen möjliggör även att nya tältkonstruktioner kan uppföras med permanenta bygglov inom egenskapsområdet.

f₇

Fasader ska huvudsakligen utformas med kulörer i rött eller svart. Inslag av andra kulörer som knyter an till omgivande kulturlandskap är tillåtna.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa tillåtna fasadkulörer för tillkommande byggnader och säkerställa anpassning efter områdets utpekade kulturhistoriska värden. Kulörerna ska anpassas efter de riktlinjer som anges i kulturmiljöutredningen och som knyter an till bebyggelsekaraktären i närområdet. Rött och svart ska vara dominerande fasadkulörer för större byggnadsvolymer. Dämpade, naturnära kulörer förekommer och kan vara lämpliga för att inte bli för framträdande i landskapsbilden.

f₈

Fasader ska huvudsakligen utformas med kulörer i rött eller svart. Enstaka tältkonstruktioner får uppföras med fasader i andra kulörer. Inslag av andra kulörer som knyter an till omgivande kulturlandskap är tillåtna.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa tillåtna fasadkulörer för tillkommande byggnader och säkerställa anpassning efter områdets utpekade kulturhistoriska värden. Kulörerna ska anpassas efter de riktlinjer som anges i kulturmiljöutredningen och som knyter an till bebyggelsekaraktären i närområdet. Rött och svart ska vara dominerande fasadkulörer för större byggnadsvolymer. Dämpade, naturnära kulörer så som exempelvis brunt och grönt förekommer och

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv**

kan också vara lämpliga för att inte bli för framträdande i landskapsbilden.

Med enstaka tältkonstruktioner avses de två befintliga tältkonstruktionerna med permanent lov.

Planbestämmelsen möjliggör att de två befintliga tältkonstruktionerna med permanent bygglov inte blir planstridiga och möjliga att flytta inom planområdet.

Planbestämmelsen möjliggör även att nya tältkonstruktioner kan uppföras med permanenta bygglov inom egenskapsområdet. Tillkommande tältkonstruktioner ska dock ha fasader i rött, svart eller dämpade, naturnära kulörer.

o₁ 0,0

Minsta takvinkel är angivet värde i grader

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa en mista takvinkel för tillkommande byggnader på 5 grader.

Regleringen syftar även till att säkerställa anpassning efter områdets utpekade kulturhistoriska värden.

Takvinkeln är anpassad efter de riktlinjer som anges i kulturmiljöutredningen och som knyter an till bebyggelsekaraktären i närområdet.

o₂ 0,0

Största takvinkel är angivet värde i grader

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa en största takvinkel för tillkommande byggnader på 30 grader.

Regleringen syftar även till att säkerställa anpassning efter områdets utpekade kulturhistoriska värden.

Takvinkeln är anpassad efter de riktlinjer som anges i kulturmiljöutredningen och som knyter an till bebyggelsekaraktären i närområdet.

b₁

Minst 20,0 % av marken ska vara genomsläpplig

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att det finns yta för fördröjning och rening av dagvatten på kvartersmark. Med genomsläpplig avses exempelvis växtbäddar, krossdiken, eller fördröjnings- och reningsmagasin under mark. Halvgenomsläpplig mark avser exempelvis grus, stenmjöl och plattor med grusfog. Ogenomsläpplig mark är likställd med exempelvis asfalt eller betong.

b₂

Minst 25,0 % av marken ska vara genomsläpplig

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att det finns yta för fördröjning och rening av dagvatten på kvartersmark. Med genomsläpplig avses exempelvis helt växtbäddar, krossdiken, eller fördröjnings- och reningsmagasin under mark. Halvgenomsläpplig mark avser exempelvis grus, stenmjöl och plattor med

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv**

grusfog. Ogenomsläpplig mark är likställd med exempelvis asfalt eller betong.

b₃

Minst 30,0 % av marken ska vara genomsläpplig

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att det finns yta för fördröjning och rening av dagvatten på kvartersmark. Med genomsläpplig avses exempelvis helt växtbäddar, krossdiken, eller fördröjnings- och reningsmagasin under mark. Halvgenomsläpplig mark avser exempelvis grus, stensjöl och plattor med grusfog. Ogenomsläpplig mark är likställd med exempelvis asfalt eller betong.

ARBETSMATERIAL

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

Detaljplanen omfattar fastigheterna Vaksala-Skälby 1:7 och 2:6, samt del av 1:5. Planområdet omfattar även del av samfälligheten Vaksala-Skälby S:2. Gränserna för samfälligheten, samt gränser för bland annat fastigheterna Vaksala-Skälby 1:5, 1:7 och 2:6 behöver bestämmas. Ärendet är under handläggning hos lantmäteriet.

Samtliga fastigheter ägs av Vaksala Skälby företagsby AB. Vaksala-Skälby 1:5 och 1:7 står som delägare till samfälligheten i fastighetsregistret, men deläggande fastigheter är ej utrett så fler kan tillkomma.

Gemensamhetsanläggningar

Inga gemensamhetsanläggningar finns inom planområdet.

Servitut och rättigheter

Det finns rättigheter inom planområdet som kan komma att påverkas av planens genomförande. Nedan listas de servitut som belastar berörda fastigheter:

- 03-83:333.1 servitut för angöringsväg
- 03-83:333.2 servitut för väg, vattentäkt (förmån Vaksala-Skälby 1:7, belastar Vaksala-Skälby 1:5)
- 17/190 avtalsservitut för kraftledning (belastar 1:5 och 1:7)
- 17/190A avtalsservitut för kraftledning (belastar 1:5 och 1:7)
- 81/55033 nyttjanderättsavtal för lertäkt (belastar 1:5 och 2:6)
- 1926/51 avtalsservitut för högspänningsledning (belastar 1:5)
- 92/15280 avtalsservitut för jordkabel (belastar 2:6)
- D202100480329:1.1 VA-ledningar (förmån Vaksala-Skälby 1:7)
- 03-IM1-26/51.2 Elledning (belastar Vaksala-Skälby 1:5)

Fastigheten Vaksala-Skälby 1:7 har genom servitut (03-83:333.1) rätt att använda vägen inom fastigheterna Vaksala-Skälby 1:5 och 2:6 samt Skäve 3:3. Den resterande sträckan på cirka 140 meter fram till väg 288 saknar fastigheten Vaksala-Skälby 1:7 formell rättighet till. Frågan om rätt till väg kan lösas i samband med genomförandet av detaljplanen, exempelvis genom anslutning till eller omprövning av gemensamhetsanläggningen Jälla GA:3.

Markavvattningsföretag

Planområdet ligger inte inom något markavvattningsföretag. Med den planerade utformningen av dagvattenhanteringen, avses dagvatten att infiltrera direkt till mark inom planområdet, utan att ansluta till intilliggande markavvattningsföretag Vedyxa-Skölsta-Eke Dikningsföretag 1942. Om dagvattenlösning istället utformas så att dagvatten behöver ledas till befintligt dike inom markavvattningsföretaget, behöver möjligheten att ansluta till detta säkerställas under planprocessen. Om markavvattningsföretaget kan hantera en eventuell ändring inom sina villkor behövs

ingen omprövning, utan anslutning säkerställs genom en i avtal bunden överenskommelse.



Figur 48 Karta som visar markavvattningsföretagets utbredning med orange yta. Planområdet markerat med röd streckad linje. Källa: Länsstyrelsen och Rejlers.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Inga fastighetsrättsliga åtgärder krävs för att säkerställa planens genomförande. Detaljplanen hindrar dock inte att fastighetsbildning genomförs. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren.

Den del av samfälligheten Vaksala-Skälby S:2 som ingår i planområdet avses vara kvar. Detsamma gäller för servitut 03-83:333.1 samt 03-83:333.2. Om en anslutning till gemensamhetsanläggningen krävs för att säkra rätt till utfart eller breddning av utfartsväg från planområdet till väg 288 behövs fastighetsrättsliga åtgärder. Ansvar för att söka om åtgärd samt bekosta åtgärden, inlösen av mark och utbyggnad av väg ligger på exploitören.

Åtkomst till och placering av transformatorstation behöver säkerställas och studeras närmare under planprocessen. Detta sker i dialog med nätägaren.

Tekniska frågor

Byggskedet

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

Ledningar

Kända ledningsägare inom planområdet är:

- Vattenfall Eldistribution AB
- GlobalConnect
- Uppsala Vatten

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

Ledningar kan behöva flyttas i samband med planens genomförande då planen möjliggör ny placering av transformatorstation.

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

Dagvattenhantering

En dagvattenutredning har tagits fram av Rejlers Sverige AB. Den föreslår åtgärder för att rena och fördröja dagvattnet inom planområdet, vilket finns beskrivet under avsnittet *Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten*. Anslutning till det befintliga markavvattningsföretaget utanför planområdet bedöms inte vara aktuellt för detaljplanens genomförande.

Skydd av grundvatten

Med anledning av de risker som identifierats i samband med genomförandet av detaljplanen bör anläggningsarbete och byggarbete utföras med stora försiktighetsmått. Några av de åtgärder som föreslås är att uppställning av entreprenadmaskiner och tankning ska ske på tät yta där spill kan samlas upp, orenat byggdagvatten ska inte infiltrera i marken och biologiskt lättnedbrytbara hydrauloljor ska användas i arbetsmaskiner.

Åtgärder som exempelvis sanering rekommenderas där föroreningar är konstaterade, liksom miljövänliga materialval i samband med nybyggnation och att använda tillgänglig teknik för att få täta dag- och spillvattenledningar.

För att säkerställa tillgång till dricksvatten rekommenderas borrning av fler brunnar som kan utgöra komplement till den befintliga brunnen. Särskild försiktighet behöver vidtas för att undvika saltvatteninträngning. Vid borrningen är det viktigt att inte borra för djupt och vid provpumpningen av de nya brunnarna rekommenderas övervakning av grundvattennivå och saltvatten i både den aktuella pumpbrunnen och i närliggande bergborrade brunnar, för upptäcka eventuell påverkan i tid.

Dag- och spillvattenhantering rekommenderas inkludera kontrollprogram för provtagning av utgående, renat vatten till infiltration för att säkerställa reningskraven, vilket skulle medföra ökad kontroll på föroreningshalter jämfört med dagens situation. En generell rekommendation är att hårdgjorda körbara ytor bör ha uppsamling och rening av dagvattnet.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar. Fastighetsägaren bär det ekonomiska ansvaret för genomförande av anläggningar på kvartersmark. Exploatören ansvarar för och bekostar alla utredningar och åtgärder som krävs för utbyggnad på kvartersmark.

Ledningar

Kostnaderna för flytt av ledningar och transformatorstation regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare. Anslutnings-/anläggningsavgift 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.

Avtal

Avtal avses tecknas mellan Uppsala kommun och Trafikverket vid behov för att säkerställa en trafiksäker lösning. Avtal avses även tecknas mellan Uppsala kommun och exploatören för Trafikverkets kostnader i samband med utredning och åtgärder av utfart vid väg 288.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planen bedrivs med målsättningen att detaljplanen ska bli antagen av kommunfullmäktige under det fjärde kvartalet 2026. Under förutsättning att detaljplanen inte blir överklagad får detaljplanen laga kraft tre veckor efter antagande. Byggnation kan som tidigast påbörjas under första kvartalet 2027.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år över hela planområdet.

Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Som huvudregel får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under genomförandetiden. En detaljplan fortsätter att gälla även efter genomförandetidens slut fram till den dag kommunen gör en ny plan eller till dess planen ändras eller upphävs. Motivet för en kort genomförandetid är att det kan uppstå behov att göra förändringar i delar av området på grund av nya förutsättningar.

Ansvarsfördelning

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

Prövning enligt annan lagstiftning

Miljöbalken

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.

Övriga

Prövning enligt kulturmiljölagen (1998:950) krävs för att ta bort befintliga fornlämningar. Om fornlämningar påträffas i samband med exploateringen ansvarar exploatören för anmälan till länsstyrelsen enligt 2 kapitlet 10§ kulturmiljölagen.

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 2025-09-06, har upprättats. Sammantaget visar undersökningen att planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljö som omfattar Vaksalabygden (C36) och utgörs av omfattande fornlämningsmiljöer. Detaljplanens genomförande kommer innebära påverkan på landskapsbilden i och med att ny bebyggelse uppförs i ett öppet läge. Detaljplanen bedöms kunna genomföras utan betydande negativ påverkan på riksintresset om anpassning av bebyggelsens gestaltning, utformning och placering görs. Kända fornlämningar ligger inom skogsområde som ska bevaras som naturmark.

Skogen i planområdets norra del har inte inventerats och kan innehålla naturvärden. Detaljplanen möjliggör för bevarande av skogen och därmed bedöms betydande negativ påverkan på eventuella värden och fridlysta arter kunna undvikas.

Markföroreningar har påträffats ställvis i mark och grundvatten och det har utförts förtätd provtagning samt riskbedömning. De genomförda undersökningarna och riskbedömningarna visar att uppmätta halter i mark underskrider tillämplade bedömningsgrunder för kontors- och industrimark och att inga särskilda efterbehandlingsåtgärder bedöms föreligga avseende förorenad mark. Om överskottsmassor som uppkommer i samband med markarbeten inte klarar riktvärdena för mindre känslig markanvändning, ska dessa inte återfyllas inom planområdet. Andra åtgärder för att minska miljöbelastningen från området är miljövänliga materialval i samband med nybyggnation och att använda tillgänglig teknik för att få täta dag- och spillvattenledningar.

Detaljplanen bedöms kunna utformas så att miljökvalitetsnormer för luft, buller och vatten ska kunna nås efter planens genomförande.

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan för människors hälsa och säkerhet, förutsatt att planen utformas med hänsyn till risker från eventuella verksamheter som hanterar farliga ämnen samt eventuella transporter med farligt gods.

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 enligt samrådsyttrande daterat 2026-01-15.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Plan- och byggnadsnämnden har fattat beslut om att ett genomförande av den aktuella detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan enligt miljöbalkens 6 kapitel via delegationsbeslut daterat 2026-07-03.

Miljöaspekter

Kulturmiljö

Detaljplanens genomförande kommer innebära påverkan på landskapsbilden i och med att ny bebyggelse uppförs i ett öppet läge i jordbrukslandskapet. Detaljplanen bedöms kunna genomföras utan betydande negativ påverkan på riksintresset om anpassning av bebyggelsens gestaltning, utformning och placering görs.

Kända fornlämningar ligger inom skogsområde som ska bevaras som naturmark.

Naturmiljö

Skogen i planområdets norra del har inte inventerats och förekomst av naturvärden kan inte uteslutas. Detaljplanen möjliggör för bevarande av skogen och därmed bedöms betydande negativ påverkan på eventuella värden och fridlysta arter kunna undvikas.

Mark och vatten

Detaljplanens genomförande innebär ökade dagvattenflöden då en större andel mark hårdgörs. Planerad struktur bedöms möjliggöra tillräckliga volymer i översvämningsytor för att område nedströms planområdet inte ska påverkas negativt. Behovet och möjligheten att ansluta till befintligt markavvattningsföretag behöver säkerställas under planprocessen. Sammantaget bedöms detaljplanen vara genomförbar med avseende på dagvattenhantering och påverkan på recipienten.

Med den föreslagna dagvattenhanteringen bedöms inte planerad exploatering påverka möjligheten att uppnå god status för ytvattenförekomsten Samnan eller för grundvattenförekomsten Sävjaån – Samnan. Med de föreslagna reningsåtgärderna bedöms det inte finnas risk att möjligheten att nå miljökvalitetsnormerna påverkas negativt.

De uppmätta halterna i grundvatten bedöms vara låga och bedöms inte utgöra ett hinder för den planerade markanvändningen. Vid beräkning av spridning bedöms haltbidraget från planområdets grundvatten till grund- och ytvatten inte medföra att miljökvalitetsnormer överskrids, och belastningen bedöms vara låg.

Planområdet ligger inom känslighetsklassen hög känslighet, delklass d. Skyddszonen och känslighetsklassningen innebär att stora försiktighetsmått behöver vidtas vid exploateringar i syfte att minska risken för påverkan på grundvattnet.

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*.)

Detaljplanens klimatpåverkan

Detaljplanens genomförande innebär ett visst koldioxidutsläpp. Utsläppet sker i form av exempelvis byggskedet och drift av nya byggnader och anläggningar, stor ökad biltrafik och transporter till och från planområdet samt att viss grönyta riskerar att försvinna.

Åtgärder för att minska klimatpåverkan

Detaljplanen reglerar att skogsmarken i planområdets norra del, samt de markremsor som ligger i planområdets ytterkanter, ska vara vegetationsbeksidda och genomsläppliga. I dessa delar får byggnader inte uppföras. Regleringen syftar till att bevara huvuddelen av den grönska som finns inom planområdet idag. Bevarande av träd bidrar till att minska negativ klimatpåverkan genom bland annat minskad risk för lokala värmeöar.

Detaljplanen reglerar en maximal exploateringsgrad och att delar av marken inte får hårdgöras, vilket möjliggör för fördröjning och infiltration av dagvatten.

Val av bygg- och konstruktionsmaterial kan bidra till att minska negativ klimatpåverkan. Bevarande eller flytt av befintliga byggnader innebär mindre utsläpp än nybyggnation.

I syfte att minimera klimatpåverkan är fastighetsägarens ambition att satsa på lokala energilösningar och kolinlagring. Med växtlighet som stödjer biologisk mångfald och dagvattenlösningar i dagvattendammar kan området bidra till platsens uthållighet och biologiska mångfald. Återvinning av dagvatten minskar belastningen på vattenförsörjningen. Detaljplanen möjliggör för detta genom att reglera att viss andel mark ska vara vegetationsbeksidd och/eller genomsläpplig. I planområdet säkras även yta för dagvattendamm och vissa höjder regleras för att säkra avrinning mot dammen.

Fastighetsägaren undersöker möjligheten att erbjuda olika typer av mobilitetslösningar, detta regleras dock inte i detaljplanen.

Hushållningsbestämmelser

Kulturvärden

Områden som har betydelse från allmän synpunkt på grund av dess kulturvärden ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Detta gäller för områden som omfattas av riksintresse enligt miljöbalken 3 kap 6§.

Hälsa och säkerhet

Buller

Maximala ljudnivåer nattetid riskerar att överskridas, beroende på vilken verksamhet som etableras. Bullerdämpande åtgärder kan därmed krävas för att klara riktvärdet.

Risk

Eventuella risker kopplat till drivmedelspump för diesel ska beaktas.

Luft

Ett genomförande av detaljplanen innebär miljökvalitetsnormerna för luft inte riskerar att överskridas. Detaljplanen reglerar exploateringsgraden vilket gör det möjligt att säkerställa ytor för luftgenomströmning mellan byggnaderna.

Markföroreningar

Markföroreningar har påträffats som ställvis överskrider riktvärdena. De genomförda markundersökningarna visar att uppmätta halter i mark underskrider tillämpade bedömningsgrunder för kontors- och industrimark (MKM, mindre känslig markanvändning enligt Naturvårdsverkets generella riktvärden) med avseende på nuvarande och framtida markanvändning. Baserat på detta bedöms inga särskilda efterbehandlingsåtgärder föreligga avseende förorenad mark.

Sociala aspekter

Sociala aspekter såsom trygghet, säkerhet, tillgänglighet, jämställdhet, barnperspektiv, mötesplatser och stadsliv bedöms inte påverkas av detaljplanens genomförande.

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

Översiktsplanen

Detaljplanen är inte förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande eftersom det område som planområdet ingår i är utpekade som stadens omland. Syftet med att avgränsa ett omland runt staden är att säkra utvecklingsmöjligheterna för landsbygdsnäringsarna, att inte bygga bort möjligheterna att i framtiden expandera staden på ett ekonomiskt och miljömässigt effektivt sätt samt att värna vissa rekreations- och landskapsvärden. Området ligger inom den del av omlandet som hör till landskapstypen Uppsalaslätten.

Uppsalaslätten har stor betydelse för jordbruksproduktion, upplevelsevärden och för att behålla Uppsalas karaktär av "staden på slätten", där gränsen mellan staden och landsbygden är tydlig, inklusive viktiga siktlinjer. De moränholmar som förekommer i slättlandskapet är karakteristiska för området. Den befintliga bebyggelsen inom slättlandskapet tar stöd av bergs- och moränholmar och skogsbryn.

Detaljplanen avviker från översiktsplanens intentioner vilket motiveras med att marken redan i dagsläget är ianspråktagen för aktuell verksamhet. Men en detaljplan kan verksamheten och dess framtida utveckling regleras med planbestämmelser om begränsningar av byggrätten, höjd på byggnader och byggnadsverk, markens anordnande samt gestaltning och utformning av byggnader med mera. Genom en planläggning skulle funktioner som stödjer landsbygdsnäringsarna också kunna underlättas. Platsen ligger nära verksamhetsområdet Vaksala-Eke och i ett bra kommunikativt läge nära E4:an.

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 riksintressen inom området. Med anpassning av bebyggelsens gestaltning, utformning och placering bedöms planen vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3 och 4.

Detaljplanen berör miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5. Miljökvalitetsnormerna för luft riskerar inte att överskridas. Eventuella åtgärder kan krävas för att säkerställa att bullerriktvärdena ej överskrids. Med föreslagna åtgärder riskerar miljökvalitetsnormerna för vatten inte att överskridas. 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 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 Temakonsult i Uppsala AB.

Situationsplan, illustrationer, 3D-material och tekniska utredningar har gjorts av Vardag arkitekter, Rejlers Sverige AB, Structor, Sweco, Act Management och VAP VA Projekt AB.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Linus Pettersson tillsammans med plankonsult Lisa Rooth, Norconsult. Dessutom har följande tjänstepersoner inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Shirin Khalil, trafikplanerare
Joel Sjölander, trafikplanerare
Karin Varberg, mark- och exploatering

Stadsbyggnadsförvaltningen

Elin Hedström
planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun för:

- | | |
|--------------|------------|
| • samråd | 2025-10-23 |
| • granskning | 2026-08-27 |