

Plan- och byggnadsnämnden
Samrådsredogörelse

Datum:
2026-08-10

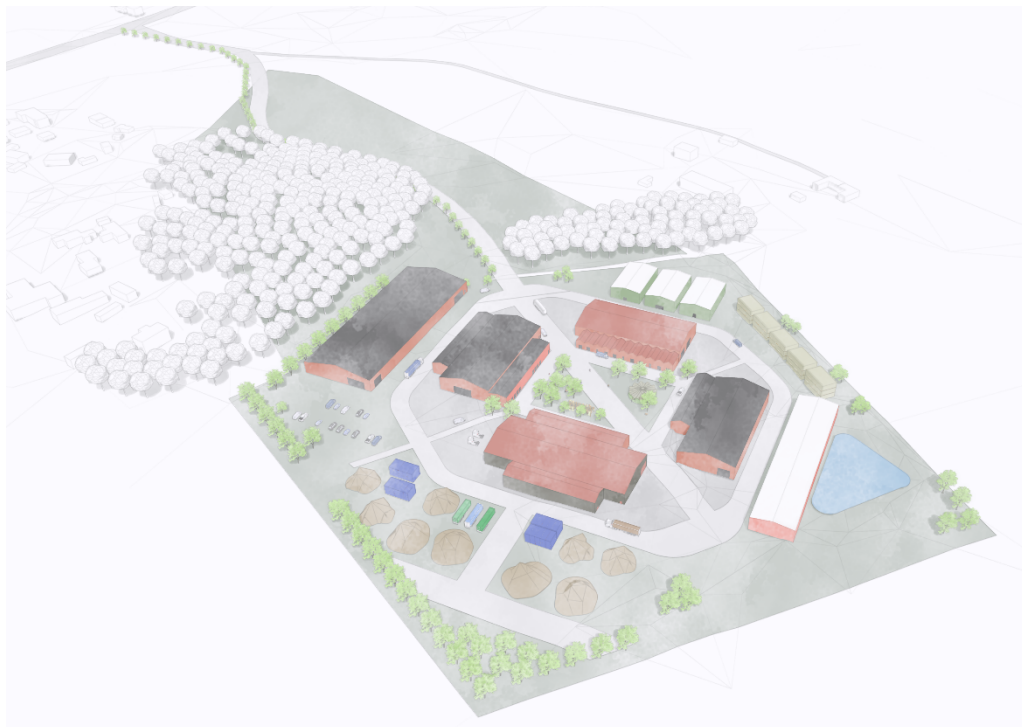
Diarienummer:
PBN 2023-000284

Handläggare
Linus Pettersson

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Vaksala-Skälby 1:7 med flera

Utökat förfarande



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

Detaljplanens 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.

Sammanställning

Samrådsyttranden

Totalt antal inkomna	15
----------------------	----

Beslutsdatum

Beslut om planuppdrag	26 januari 2023
Beslut om samråd	23 oktober 2025
Samråd	14 november 2025 - 26 december 2025

Innehåll

Detaljplan för Vaksala-Skälby 1:7 med flera	1
Detaljplanens syfte	2
Sammanställning	2
Sammanfattning av samrådet	4
Sammanfattning av ändringar i förslaget.....	4
Översikt över inkomna yttranden	5
Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning	5

Sammanfattning av samrådet

Detaljplanen har varit på samråd mellan 14 november och 26 december 2025. Ett digitalt informationsmöte hölls den 24 november 2025. På mötet deltog cirka fem personer utöver kommunens tjänstepersoner och förtroendevalda. Informationsmötet bestod av en inledande muntlig redovisning av detaljplanens syfte och innehåll, varpå deltagarna hade möjlighet att ställa frågor till kommunens tjänstepersoner och förtroendevalda. Samrådet kungjordes på kommunens digitala anslagstavla och i Uppsala Nya Tidning.

Under samrådstiden har 15 skriftliga synpunkter inkommit. Synpunkterna behandlar i huvudsak grundvattnets känslighet, markföroreningar, dricksvatten, riksintresse kulturmiljö, buller och trafik. Länsstyrelsens synpunkter berör huvudsakligen miljö kvalitetsnormer för grundvatten, markföroreningar och buller.

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet miljöbalken, enligt sitt yttrande daterat 2026-01-15.

Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

Sammanfattning av ändringar i förslaget

Ändringarna redovisas i detalj i stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer av inkomna synpunkter under avsnittet Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning. Ändringarna redovisas sammanfattat i punktlistan nedan.

Ändringar från samrådet:

- 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.

Översikt över inkomna yttranden

Inkomna yttranden
Myndigheter
Länsstyrelsen
Kommunala lantmäterimyndigheten
Trafikverket
Region Uppsala, trafik och samhälle
Polismyndigheten
Kommunala nämnder och bolag
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Idrotts- och fritidsnämnden
Kulturnämnden
Räddningsnämnden
Uppsala Vatten och Avfall AB
Ledningsägare
Telia Skanova
Svenska kraftnät
Vattenfall Eldistribution AB
Privatpersoner
Privatperson 1
Övriga
Postnord

Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning.

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Länsstyrelsen

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen inte överensstämmer med översiktsplanen.

Länsstyrelsens synpunkter – prövningsgrunder enligt 11 kap 10§ PBL

Miljökvalitetsnormer för grundvatten

Länsstyrelsen anser att utredningarna som tagits fram över lag identifierar och pekar på viktiga åtgärder som krävs för att MKN grundvatten inte ska påverkas negativt. Exempelvis lyfts att bränslehantering förmodligen fortsatt kommer fortgå inom

verksamhetsområdet och vilka försiktighetsåtgärder som det kräver. Länsstyrelsen anser att relevanta delar från utredningarna bör tas med i planbeskrivningen.

I planbeskrivningen framgår att rening av spillvatten/avloppsvatten kan genomföras med reningsverk. Eftersom området planeras för industri och fordonsverksamhet är det viktigt att ett reningsverk även klarar att omhänderta föroreningar från den typen av verksamheter. I planbeskrivningen rekommenderas att ett kontrollprogram inkluderas för att säkerställa reningskraven. Vidare lyfts det i planbeskrivningen vilka dagvattenåtgärder som bör göras. Länsstyrelsen anser att åtgärder som är nödvändiga för att uppfylla den rening som krävs för att inte förorena grundvattnet, och som är möjliga att reglera enligt 4 kap. PBL, ska säkerställas på plankartan.

Markföroreningar

Den miljötekniska utredningen visar att det kan föreligga hälsorisker, exponering för ångor samt risk för spridning av föroreningar via grundvattnet. Med hänsyn till områdets historik som deponi för olika typer av avfall och som lertäkt bedömer Länsstyrelsen att kompletterande utredningar krävs samt att föroreningarna behöver avgränsas. Länsstyrelsen bedömer att det av underlaget inte är visat att marken är lämplig för föreslaget ändamål. Länsstyrelsen anser att kunskapen om föroreningssituationen behöver fördjupas inom ramen för planprocessen.

Buller

Länsstyrelsen anser att kommunen ska förtydliga varför man använt schablonvärde 55 dBA för tillkommande ljudkällor från verksamhetsområdet. Länsstyrelsen anser att schablonvärdet skulle kunna vara för lågt, då befintliga ljudkällor enligt avsnitt 4.3.1, tabell 2 i bullerutredningen varierar mellan 93–104 dBA, och inkluderar lastning/lossning med hjullastare, tomgångskörning av lastbil, tippning av lastbil, harpning med hjullastare.

Länsstyrelsen anser vidare att kommunen behöver förtydliga att ett genomförande av detaljplanen inte riskerar att innebära olägenhet för människors hälsa med avseende på buller inom fastigheten Skälby 2:8. Enligt Naturvårdsverkets vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller är högsta tillåtna bullernivå nattetid 40 dBA. Planbeskrivningen anger att högsta bullernivå nattetid är 40 dBA för fastigheten Skälby 2:8. Bullerkartorna visar dock att ljudnivån vid fastigheten ligger inom spannet 40–45 dBA.

Enligt Naturvårdsverkets vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller är vissa ljudkaraktärer särskilt störningsframkallande. I de fall verksamhetens buller karakteriseras av ofta återkommande impulser som vid nitningsarbete, lossning av metallskrot och liknande eller innehåller ljud med tydligt hörbara tonkomponenter bör riktvärdena för dag, kväll och natt sänkas med 5 dBA.

Riksintresse kulturmiljö

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen kan genomföras utan risk för påtaglig skada på riksintresse för kulturmiljövården C36 Vaksala.

Planområdet ligger i riksintressets östra del, öster om ett skogbevuxet höjdområde och moränförhöjningar där det finns ett gravfält och fyra stensättningar. Platsen för planområdet används idag för verksamheter. Fornlämningarna är sådana som nämns som uttryck för riksintresset. Detaljplanen innebär en större påverkan på

fornlämningarnas närmiljö i denna del. Länsstyrelsen bedömer dock att läsbarheten finns kvar.

Länsstyrelsen bedömer vidare att detaljplanen kommer att påverka landskapsbilden inom riksintresset men konstaterar samtidigt att området redan är bebyggt. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen kan genomföras utan betydande negativ påverkan på riksintresset om anpassning av bebyggelsens gestaltning, utformning och placering görs.

Länsstyrelsens synpunkter enligt annan lagstiftning

Fornlämningarna inom planområdets norra del omfattas av skydd enligt kulturmiljölagen. Till en fornlämning hör även ett område som benämns fornlämningsområde. Detta har samma skydd som fornlämningen.

Mellan fornlämningarna, väster om vägen in på området finns ett område med planbestämmelsen a6 med koppling till parkeringsplatser. Inför åtgärder inom området med bestämmelse a6 ska det samrådas med Länsstyrelsen avseende fornlämning.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning kring länsstyrelsens synpunkter

Miljökvalitetsnormer för grundvatten

Planbeskrivningen har förtydligats med information från de utredningar som tagits fram rörande miljökvalitetsnormer för grundvatten.

Dagvattendammarnas utbredning har utretts vidare för att säkra tillräcklig yta för dagvattenhantering för ett *worst case*-scenario, med syfte att kunna rena och fördröja dagvatten inom planområdet. Denna yta planläggs som teknisk anläggning, för att även möjliggöra andra tekniska installationer som kan behövas utöver den fördamm och huvuddamm som utgör den tänkta dagvattenlösningen för området. Dammarnas utbredning med djup, släntförhållande, utbredning och placering av växtbäddar med mera bedöms inte vara lämpligt att reglera enligt plan- och bygglagens 4 kapitel.

Markföroreningar

Efter samrådet har kompletterande utredningar genomförts och föroreningar avgränsats i syfte att visa på att marken är lämplig för föreslaget ändamål. Det har utförts en förtätad provtagning samt riskbedömning. De genomförda undersökningarna och riskbedömningarna visar att uppmätta halter i mark underskrider tillämpade bedömningsgrunder för kontors- och industrimark och att inga särskilda efterbehandlingsåtgärder föreligger avseende förorenad mark. Dock, om överskottsmassor som uppkommer i samband med markarbeten inte klarar riktvärdena för mindre känslig markanvändning, ska dessa inte återfyllas inom planområdet.

Buller

Bullerutredningen har uppdaterats efter samrådet.

Kulturmiljö

Efter samrådet har kommunen, med anledning av de ändringar i plan- och bygglagen som trädde i kraft 1 december 2025, sett över alla bestämmelser som rör ändrad lovplikt kopplat till lovbefrielse och andra lättnader vid lovgivning. Översynen innebär att bestämmelsen a₆ utgått inom område som ligger i anslutning till fornlämning. Det kan dock fortsatt bli aktuellt med parkeringsplatser eller andra körbara ytor inom samma yta, vilket innebär att samråd med Länsstyrelsen gällande fornlämningen fortsatt kan komma att bli aktuellt.

Kommunala lantmäterimyndigheten*Allmänt*

Pågående lantmåteriförrättningar finns i området. Ett ärende om fastighetsbestämning berörande Jälla 2:18, Vaksala-Skälby 1:5, 2:6, 1:7, S:2 och Skäve 1:4 är under handläggning.

Kommer det finnas en byggnad eller anläggning som ska bli ett 3D-utrymme eller en 3D-fastighet?

Plankartan

Inga kommentarer.

Planbeskrivningen

Sidan 47, Planbestämmelser - Det står J1 i planbeskrivningen men i plankartan står det J2.

Sidan 55, Gemensamhetsanläggningar - Det bör framgå av planbeskrivningen hur vattenförsörjning, spill- och respektive dagvattenavlopp ska organiseras. Lantmäterimyndigheten har vid genomläsningen inte sett att det står tydligt om dessa anläggningar är tänkta att ingå i gemensamhetsanläggning eller vara enskilda anläggningar.

Sidan 55, Servitut och rättigheter - Bra att användning av befintlig angöringsväg är under utredning och kommer redovisas vid granskningen. Saknar dock hur redovisade servitut påverkas vid genomförandet av detaljplanen.

Sidan 56, Konsekvenser för fastigheter inom planområdet - Enligt 4 kap 33 § PBL ska det i planbeskrivningen framgå vilka konsekvenser som planens genomförande får för fastighetsägare, rättighetshavare och andra berörda. Planbeskrivningen redovisar inte tillräckligt tydligt dessa konsekvenser till exempel vad gäller, att placera en byggnad på en fastighetsgräns trots att det är samma ägare till båda fastigheterna idag är inte lämpligt. Även frågan om befintlig angöringsväg som är under utredning ska redovisas.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning kring kommunala lantmäterimyndighetens synpunkter

3D-bestämmelser

Det finns i nuläget inga planer på att uppföra byggnad eller anläggning som ska bli 3D-utrymme eller 3D-fastighet inom planområdet.

Planbestämmelser

Planhandlingarna har justerats så att bestämmelsernas beteckningar som anges på plankartan stämmer överens med de som anges i planbeskrivningen.

Genomförande

Planbeskrivningens genomförandedel har uppdaterats med information om hur vattenförsörjning är tänkt att organiseras, samt hur servitut påverkas vid genomförandet av detaljplanen. Planbeskrivningen har också förtydligats avseende konsekvenser för fastighetsägare, rättighetshavare och andra berörda.

Rättighet till angöringsväg

Efter samrådet har möjlighet att säkra rättighet till angöringsväg undersökts närmare i dialog med förrättningslantmätare. Rätt till väg ska lösas i planens genomförandeskede.

Planområdet omfattar fastigheterna Vaksala-Skälby 1:7 och 2:6 samt del av Vaksala-Skälby 1:5. För Vaksala-Skälby 1:5 och Vaksala-Skälby 2:6 är rätten att nyttja vägen säkerställd genom delägarskap i marksamfälligheten Vaksala-Skälby s:3. Fastigheten Vaksala-Skälby 1:7 saknar däremot formell rätt att nyttja den del av vägen som ansluter till väg 288, en sträcka på cirka 140 meter. Rättighet kan säkras med avtalsservitut för del av marksamfälligheten Vaksala-Skälby s:3. Delägarkretsen i Vaksala-Skälby s:3 är dock inte fullständigt utredd så det kan finnas fler delägare än de som angivits ovan. Om fastighetsägaren vill skriva ett avtalsservitut bör samfälligheten utredas först.

Rättighet till väg skulle även kunna lösas genom anslutning till eller omprövning av den befintliga gemensamhetsanläggningen Jälla ga:3. Gemensamhetsanläggningen bildades 1991 och det finns inte någon registrerad förening för vägen. Om andelstalen fortsatt är aktuella kan fastigheterna inom detaljplaneområdet ansluta genom att överenskommelse skrivs med de deläggande fastigheterna.

Trafikverket

Exploatering intill väg 288

Väg 288 är en viktig regional transportled som förbinder nordöstliga delar av Uppsala län med resten av länet. Vägen är utpekad primär transportled för farligt gods och är redan idag hårt belastad. Den tvåfiliga sträckan närmast Uppsala har en bristande trafiksäkerhet, en vardagsdygnstrafik på ungefär 17 000 fordon och är därmed känslig för störningar. Trafikverket anser att ytterligare exploatering intill denna vägsträcka kan överbelasta vägen ytterligare och är därför frågande till exploateringsläge. Trafikverket har utöver denna detaljplan även fått kännedom om ytterligare

kommunala exploateringar längsmed väg 288. Kommunen bör redan i detta skede beakta hur samtliga detaljplaner kan påverka Trafikverkets anläggning. Denna detaljplan behöver inte leda till betydande påverkan men flera detaljplaner tillsammans i området kan ge en stor påverkan på den statliga anläggningen, t.ex. med risk för köbildning och trafikolyckor.

Trafikutredning

Trafikverket har granskat trafikutredningen och har en hel del synpunkter på densamma. Det saknas ett scenario JA (jämförelsealternativ, dvs 2045 utan exploateringen) och Trafikverket anser att det utan ett scenario JA inte kan dras några slutsatser om behovet av ett vänstersvängsfält med anledning av exploateringen. Trafikverket anser därmed att trafikutredningen behöver uppdateras och förtydligas innan Trafikverket kan ta ställning kring vänstersvängfältet. Trafikverket vill även poängtera att det kan finnas andra skäl för behov av vänstersvängfält, bl.a. trafiksäkerheten i korsningar, samband med andra exploateringar i närområdet och framkomligheten för genomfartstrafik.

Avtal

Trafikverket vill informera om att för tilltänkta åtgärder som behöver genomföras i Trafikverkets anläggning, eller åtgärder som behöver göras som på något sätt påverkar eller riskerar att påverka Trafikverkets anläggning, behöver ett avtal som hanterar dessa åtgärder träffas mellan kommunen och Trafikverket. Avtalet ska till exempel reglera åtgärdernas omfattning, eventuell planprocess enligt väglagen, finansiering och utföransvar. Kommunen ska vara beredd att bekosta åtgärder på det statliga vägnätet som behövs till följd av detaljplanens genomförande.

Fortsatt hantering

Trafikutredningen behöver uppdateras. Trafikverket har till sitt yttrande bifogat detaljerade synpunkter gällande trafik- och parkeringsutredningen.

Trafikverket efterfrågar en fortsatt dialog med kommunen innan granskning av detaljplanen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning kring Trafikverkets synpunkter

Exploatering intill väg 288

Kommunen har efter samrådet haft dialog med Trafikverket tillsammans med fastighetsägaren, exploatör och trafikkonsult kring val av trafikprognos för att bland annat ta höjd för kumulativa effekter.

Trafik- och parkeringsutredningarna

Inför granskningen har trafikutredningen setts över och kompletterats med ett jämförelsealternativ. Revideringar och förtydliganden har gjorts i enlighet med Trafikverkets kommentarer.

Avtal

Avtalsfrågan utreds vidare och i dialog med Trafikverket.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Dricksvatten

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

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

Avlopp

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

Nämnden ser behov av att möjligheten att ansluta dagvattendammarna till befintligt markavvattningsföretag utanför planområdet säkerställs. Om en verksamhet som kräver oljeavskiljare etableras inom planområdet får oljeavskiljaren inte kopplas till det enskilda avloppet.

Mark- och grundvattenföroreningar

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

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

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

Dagvatten

Nämnden bedömer att infiltration av dagvatten kan vara svår att genomföra. Även om området saneras så att riktvärdet för mindre känslig markanvisning eller platsspecifika riktvärden uppfylls riskerar det infiltrerade vattnet att passera kvarvarande fyllnadsmassor. Infiltration genom deponier/förorenade fyllnadsmassor bör undvikas.

Kommande projektering behöver säkerställa att inget förorenat vatten kan infiltrera i området utan föregående rening.

Buller

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

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

Hållbar utveckling

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

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning kring miljö- och hälsoskyddsnämndens synpunkter

Dricksvatten

Efter samrådet har två nya brunnar borrats och provpumpats, som komplement till den tidigare vattenbrunn som provpumpats. Planbeskrivningen har kompletterats med resultat från dessa provpumpningar.

Avlopp

Med den planerade utformningen av dagvattenhanteringen, avses dagvatten att hanteras inom planområdet, utan att ansluta till intilliggande markavvattningsföretag. Stadsbyggnadsförvaltningen har vidarebefordrat information till fastighetsägaren om vad som gäller för verksamheter med behov av oljeavskiljare.

Mark- och grundvattenföroreningar

Fastighetsägaren har informerats om att ytterligare provtagning kan behöva genomföras i genomförandeskedet, samt att avhjälpandeåtgärd inom förorenat område är anmälningspliktig.

En planbestämmelse som reglerar att startbesked inte får ges förrän markens lämplighet för dess ändamål är säkerställd bedöms inte vara tillämpligt i detta ärende. Denna reglering fungerar endast om planläggningen innebär en väsentlig förändring av markanvändningen.

Dagvatten

Fastighetsägaren har informerats om att det i kommande projektering behöver säkerställas att inget förorenat vatten kan infiltrera i området utan föregående rening.

Buller

Bullerutredningen har kompletterats efter samrådet.

Hållbar utveckling

Stadsbyggnadsförvaltningen instämmer i att det är av stor vikt att i genomförandeskedet nyttja förnybara resurser samt välja material som kan bidra till att uppnå en hållbar och långsiktig utveckling. Fastighetsägaren har informerats om detta.

Kulturnämnden

Detaljplaneförslaget möjliggör att ett verksamhetsområde om cirka 21 000 kvadratmeter byggnadsarea uppförs inom ett riksintresseområde för kulturmiljövården (Vaksalabygden C36), och inom ett kommunalt utpekad kulturmiljöområde nära Vaksala kyrka. Det är således av stor vikt att planförslaget nogsamt anpassas till kulturarvet i området.

Kulturnämnden bedömer att planförslaget i huvudsak präglas av en ambition att den nya bebyggelsen anpassas till det kringliggande kulturlandskapet och därmed kulturarvet. Flera av de riktlinjer kring byggnadernas placering och gestaltning som presenteras bidrar till att skapa ett område med god anpassning. Det är också positivt att det finns en ambition att skapa en samlingsplats på Tunet.

Dock ställer sig Kulturnämnden principiellt och metodologiskt frågande till den kulturmiljöutredning (utförd av Vardag Arkitekter) som bilagts planförslaget. Det framgår inte vem som skrivit utredningen eller vilken kulturmiljökompetens som deltagit eller granskat handlingen. Den metod som beskrivs i kulturmiljöutredningen följer inte gängse metodik som utarbetats av Riksantikvarieämbetet (*Plattform för kulturhistorisk värdering och urval*).

Utredningen fokuserar på karaktärsdrag i det kringliggande landskapet, snarare än att ställa den grundläggande frågan huruvida bebyggelse är lämplig, och huruvida ny bebyggelse kan påverka riksintresset för kulturmiljövården, de utpekade kommunala kulturmiljövårderna och kulturlandskapets avläsbara berättelse.

Det är anmärkningsvärt att samma firma som gjort kulturmiljöutredningen också producerat planarbetets arkitekturbilaga. Perspektiven i de två handlingarna är sammanblandade och kulturmiljöutredningen bygger sin argumentation på det arkitektoniska förslaget. Risker finns att firman har ett egenintresse i att kulturmiljöutredningen tillstyrker det arkitektoniska förslaget.

Kulturnämnden vill även lyfta fram följande aspekter av planförslaget som har bäring på kulturarvet i och kring planområdet:

- Utformningsbestämmelserna f1-f4 är öppna för tolkning och avsteg. Bestämmelserna har tillägget ”Inslag av andra material (eller kulörer) som knyter till kulörer, material och detaljering i omgivande kulturlandskap är tillåtna”.
- Det kan ifrågasättas huruvida svart kulör är lämplig som fasadfärg. Viss modern kringliggande bebyggelse har svart fasadfärg, men den är på dessa platser homogent svart (och tydligt sentida). För att ge intrycket av i huvudsak lantlig bebyggelse från de vyer och avstånd där allmänheten passerar vore en

enhetlig röd fasadfärg med vissa vita inslag lämplig. Tak kan med fördel vara svarta eller röda, som utformningsbestämmelsen anger.

- Området där planområdet är beläget utgör riksintresse för kulturmiljövården med motiveringen att det är mycket fornlämningstätt. Det är alltså sannolikt att området planområdet omfattar flera fornlämningar än vad som för närvarande är känt (även på den tidigare jordbruksmarken), och att arkeologiska utredningar därför behövs. I illustrationen på sidan 31 i kulturmiljöutredningen anges "50 meter skyddsavstånd till fornlämningar". Länsstyrelsen har myndighetsansvar avseende Kulturmiljölagen och har rådighet över vilka arkeologiska utredningar som krävs och vilket skyddsområde som hör till varje fornlämning. Kulturnämnden vill uppmana till en skyndsam dialog med Länsstyrelsen kring dessa frågor.

Sammanfattningsvis vill Kulturnämnden framföra att det ur kulturarvsperspektiv sannolikt inte finns hinder för att möjliggöra ett nytt, väl anpassat verksamhetsområde i planområdet. Ambitionerna i planförslaget att anpassa bebyggelsen till kulturlandskapet är god, och når långt.

Dock är det angeläget att, inte minst i ett riksintresseområde, tillse att en professionell kulturmiljöutredning med tydlig erfarenhetsbaserad värdering av planområdet kommer till stånd. Länsstyrelsen behöver konsulteras angående behov av arkeologiska utredningar och skyddsavstånd till kända fornlämningar. Plankartans utformningsbestämmelser bör preciseras och omvärderas vad gäller svart fasadkulör.

Vaksala-Skälby verksamhetsområdes vision innehåller en ambition om kultur i anslutning till platsen Tunet. Det finns potential för byggaktören att satsa på att utveckla offentlig konst inom detaljplaneförslaget för att skapa mötesplatser och hög kvalitet i den gestaltningsmässiga utformningen. Här kan Uppsala kommun och kultur-, idrotts- och fritidsförvaltningen bidra med kunskap kring arbete med offentlig konst.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning kring kulturnämndens synpunkter

Kulturmiljöutredningen och arkitekturbilagan har uppdaterats efter samrådet. Kulturmiljöutredningen har baserats på den antikvariska förundersökningen och konsekvensanalysen upprättad av Bjerking 2014. Den reviderade kulturmiljöutredningen har även granskats av bebyggelseantikvarisk kompetens innan leverans till stadsbyggnadsförvaltningen. Det bedöms inte finnas skäl att kräva en ny utredning av någon annan part.

Planbestämmelserna som reglerar utformning har setts över efter samrådet. De har även förtydligats med dess syften och hur de är tänkt reglera bebyggelsen med hänsyn till kulturmiljövårderna. Kulörfärgerna som planen medger har förankrats inom stadsbyggnadsförvaltningen med stadsarkitekt och antikvarisk kompetens. Svart kulör som fasadfärg bedöms fortsättningsvis vara exempel på kulör som kan fungera på platsen.

Planområdet innehåller redan kända fornlämningar. Dessa undantas exploatering i detaljplanen. Planbeskrivningen innehåller info om vad som ska göras ifall fornlämningar påträffas i samband med markarbeten.

Fastighetsägaren har informerats om önskemål om att arbeta med offentlig konst inom verksamhetens område.

Räddningsnämnden

Framkomlighet för brandförsvaret

I planbeskrivningen sidan 43 anges att byggnadens angreppspunkt normalt inte ska överstiga 50 meter. Brandförsvaret vill upplysa om att det är en krav i Boverkets byggregler att avstånd från uppställningsplats för räddningsfordon till angreppspunkt i byggnad inte ska överstiga 50 meter. Detta regleras i boverkets byggregler, både i utgående BBR 31 och i BFS 2024:13 som trädde i kraft i juli 2025.

Hantering av släckvatten

Det framgår inte i plankartan eller tillhörande utredningar om hänsyn tagits till släckvattnets betydelse för planområdet. Släckvatten är det förorenade vattnet som kvarstår efter att en brand släckts och innehåller ofta skadliga ämnen för miljön. Brandförsvaret anser att denna risk ska hanteras i samband med planarbetet eftersom detaljplanen omfattar områden med mark med hög känslighet.

Tillgång till brandvatten

Eftersom brandvattentanken är en förutsättning för att marken ska vara lämplig för ändamålet måste denna vara i drift innan slutbesked ges för nya byggnader på området. Det ska även tas fram en insatsplan med information om tankens placering och hur den används.

I planbeskrivningen förekommer begreppsförvirring på en del ställen där orden släckvatten och brandvatten blandats ihop. Brandvatten är det vatten som används för att släcka en brand och hämtas vanligtvis från brandpostnät eller brandvattentankar. Släckvatten är det vatten som blir kvar på platsen vid en släckinsats, antingen på marken eller rinner ner i marken.

Brandförsvaret önskar ta del av samrådsredogörelsen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning kring räddningsnämndens synpunkter

Planbeskrivningen har justerats så att det framgår vilka krav som gäller angående avstånd till angreppspunkt.

Inför granskningen har dagvattenutredningen uppdaterats med information om hur släckvatten ska hanteras. Släckvatten kan exempelvis ledas till den täta dammen i planområdets södra del.

Brandvattenförbrukning för planområdet har beräknats till cirka 73 kubikmeter och ett exempel på reservoar med en kapacitet på cirka 135 kubikmeter har studerats för att försörja både brandvattenförbrukningen och maxdygnsförbrukningen för hela planområdet. Det går att kombinera med dammarna i planområdets södra del, genom att man lägger en sluten del med den volymen i slutet av den första dammen eller mellan bägge dammarna. Skulle reservoaren behöva påfyllning med annat än dagvatten, går det att ordna med automatisk påfyllning av brunnsvatten/dricksavatten. Placeringen av en sådan brandvattenreservoar bedöms dock inte behöva vara i anslutning till dammarna. Den kan exempelvis anläggas som ett torn eller som en underjordisk lågreservoar på ytan för industrimark eller under upplagsplatserna, om man inte vill lägga den vid ytan som på granskningsversionen av plankartan har

markanvändningen JZE. Fastighetsägaren har informerats om att insatsplan för brandvatten behöver tas fram.

Planbeskrivningen har justerats och förtydligats gällande betydelsen av begreppen släckvatten och brandvatten.

Uppsala Vatten och Avfall AB

Uppsala Vatten önskar att den vattentäkt som enligt förslaget ska försörja den tillkommande bebyggelse dimensioneras för att också täcka det behov som idag försörjs via det allmänna dricksvattennätet. På så sätt är det möjligt att frigöra kapacitet till bebyggelse längs väg 288.

I dagvattenutredningen föreslås en dagvattendamm för rening av dagvatten från körytor, grusytor och övriga industriytor inom planområdet. Dammen rekommenderas i utredningen utföras till viss del med tät botten. Bolaget undrar över anledningen till att dammen föreslås utformas tät.

Enligt planbeskrivningen planeras en ny avloppsanläggning inom området. Slamsugningsfordon behöver kunna angöra inom 10 meter från slamanläggningen och det behöver finnas vändmöjligheter för slamsugningsfordonet.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning kring synpunkter från Uppsala Vatten och Avfall AB

Fastighetsägaren har informerats om Uppsala Vattens önskemål om att dimensionera vattentäkten för att klara hela verksamhetens behov.

En tät damm planeras inom planområdet för att inte riskera att mer vatten tränger in i deponin.

Det finns gott om ytor inom planområdet som kan användas som vändyta och angöringsplats för slamsugningsfordon. Fastighetsägaren har informerats om att detta behöver säkerställas i genomförandeskedet.

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar inom område och inom närområde för aktuell detaljplan bestående av 12 kV markkabel, röd streckad linje i karta nedan, 12 kV nätstation, svart kvadrat, 0,4 kV markkabel, blå streckad linje, och 0,4 kV kabelskåp, svart rektangel. Elnätanläggningarnas läge i kartan är ungefärligt.

Vi har tidigare haft ett möte med exploitören och fått godkännande för att ha ett E-område på 10x10 meter inom det markerade området. Någon byggnad får inte placeras på ett närmare avstånd än 5 meter från nätstationen.

Vattenfall El har även inkommit med generell information rörande genomförandeskedet.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning kring synpunkter från Vattenfall Eldistribution AB

Information från Vattenfall har vidarebefordrats till fastighetsägaren.

Privatperson 1

Såsom boende i Skäve, Skälby och omnejd så kan vi inte stillatigande tycka att detaljplanen för Vaksala-Skälby 1:7 med flera, som nu är ute är på samråd bidrar till en positiv samhällsutveckling. Snarare tvärsom, det vill säga en negativ samhällsutveckling. Vi anser att föreslagen användning av fastigheten enligt nämnda detaljplan är olämplig. Fastigheten borde lämpligen saneras från miljögifter och återgå till jordbruksmark som var Länsstyrelsens ursprungliga plan.

Den föreslagna detaljplanen möjliggör bebyggelse på fastigheten, Vaksala Skälby 1:7 med både fast byggnation och byggnation som kan ändras över tid, utan att bygglov behöver sökas, för verksamheter med ett blandat verksamhetsinnehåll. Detta innebär stor föränderlig markexploatering över tid. Vilka verksamheter som kan verka på fastigheten finns inte någon uppföljning på. Med ovan sagt, så hjälper det inte att man bygger ovanpå det förorenade området med byggnader och på det viset försöker ”konservera” fastigheten. Själva byggnationsfasen i sig, kommer dessutom att öka riskexponeringen. Därtill kommer det att hela tiden pågå byggnation, eftersom fastigheten är tänkt att hysa olika verksamheter över tid.

Vi kommer kortfattat att diskutera följande punkter;

- Hög känslighet -Uppsala kommuns känslighetskarta är ett viktigt planeringsunderlag som visar hur känsligt mark- och grundvattenområdet är för påverkan.
- MIFO 2 -Innebär att området bedöms ha betydande föroreningsnivåer, spridningsrisker.
- Vatten -Påverkan på omkringliggande fastigheters borrhade brunnar.
- EG:s ramdirektiv -Hur tidigare lertäktsverksamhet ökar markens och vattnets sårbarhet.
- Tillrinningsområde -Grundvattentäkten Samnan har kontakt med Vattholmaåsarna som även Uppsala Kommun tar vatten ifrån.
- Riksintressen -kulturminnesvården C 36.
- Europeiska landskapskonventionen -Sverige anslöt sig till Europeiska landskapskonventionen genom att ratificera den 12 november 2010. Därmed band sig Sverige att följa konventionens principer i all planering, förvaltning och skydd av landskap.
- Trafik/Buller -en ökning med 1000 – 1700 fordon per dygn.
- Reflektioner över Uppsala Vattens avgivna yttrande

Hög känslighet

Vaksala-Skälby 1:7 är beläget utanför verksamhetsområde för allmänt vatten och avlopp.

Känslighetskartan har genomgått en revidering och tidigare bedömning har varit att fastigheten är belägen inom måttlig zon. Uppdaterat underlag visar att området Numera klassas som Högekänslig zon. Områden med hög eller extrem känslighet kräver särskilda skyddsåtgärder och restriktioner vid markarbeten, kemikaliehantering, avloppslösningar och exploatering. Detta framgår i Uppsala Vattens vägledning för riskreducerande åtgärder. Enligt SGU:s jordartskarta finns fyllnadsmaterial inom fastigheten vilket kan öka spridningsrisken för eventuella föroreningar. Utifrån SGU:s jordartskarta och känslighetskartan, se Riskreducerande åtgärder, med avseende på grundvattnets sårbarhet, är det olämpligt att nyttja fastigheten enligt föreslagen detaljplan.

MIFO klass 2

Fastigheten Vaksala- Skälby 1:7 är klassad till 2. Det kanske borde vara 1 eftersom området läcker PFAS inom begreppet vända trend. Även andra grava föroreningar förekommer. I Rejlers rapport (27 mars 2025) nämner de områden som luktar diesel (RE11).” I grundvattnet har metaller, toluen, PAH och PFAS uppmätts i förhöjda halter överstigande aktuella riktvärden. Kvalitet på grundvattnet i jord inom området bedöms som inte tjänligt för dricksvattenförsörjning utan vidare åtgärder.” Vattendammen intill Peabs salttillverkning har uppmätt extremt höga salthalter.

Vidare skriver Rejlers att områden klassade som Hd innebär att de är känsliga för direkt infiltration av förorenat vatten (Uppsala Vatten, 2021).

När ett område har MIFO klass 2 (stor risk) och dessutom bedöms ha hög känslighet enligt Uppsala Vatten, betyder det att marken och omgivningen är extra skyddsvärd.

Vatten

Vaksala Skälby 1:7 ligger i princip dikt ovanpå grundvattentäkten Samnan, samt är Tillrinningsområde både när det gäller ytvatten och grundvatten till vattentäkten. Grundvattentäkten är en del av Uppsala Stads grundvattenuttag. Grundvatten har blivit ett stort problem både när det gäller tillgång och kvalitet. I till exempel Östhammars och Alunda kommuner (ett par mil härifrån) bygger man inte nya bostäder på grund av vattenbristen. I Vaksala Skälby 1:7 vill man nu starta upp verksamheter, som kan bli stora miljömässiga problem för framtida vattenuttag, varje försämring är irreparabla. Vattnet är redan nu inte tjänligt för dricksvattenförsörjning på fastigheten Vaksala-Skälby 1:7 utan vidare åtgärder, enligt Rejlers rapport 2025-03-27. Vidare säger Rejlers i sin utredning att man skulle kunna öka flödet men att då det finns risk att påverka kvalitet i grannars brunnar.

Eftersom stor risk finns att fastigheten Vaksala-Skälby 1:7, kommer med den planerade verksamheten, sänka grundvattennivån så kommer det uppstå problem. Hur kommer till exempel grundvattenströmmarna att ändras? Ökar risken att de föroreningar som finns under fastigheten Vaksala Skälby 1:7 kommer att spridas än mer?

Både Skäve och Skälby och omnejd har egna grundvattenbrunnar i områdets närhet. Närmaste bostadshus ligger cirka 150 meter från området. Boende i området är oroliga för att vattenkvaliteten försämrars, vilket naturligtvis skapar problem som är omöjliga att reparera. En liten parantes till vattenkvaliten är att våra närliggande infiltrationsanläggningar för bostadshusens gråvatten fick byggas om för att inte riskera att försämma grundvattnet. Varje fastighet fick därmed en kostnad om cirka 300 000 kronor för att tillse en godkänd rening av gråvattnet. Fastigheten Vaksala Skälby 1:7 har hittills inte behövt rena sitt grundvatten trots att det är dokumenterat förorenat.

Naturvårdsverkets handbok för vattenskyddsområden och ramdirektiv för vatten

Ramdirektivet erbjuder nya verktyg för en effektivare och mer hållbar vattenhantering och kommer att innebära förändringar jämfört med hur vi i Sverige tidigare arbetat med vattenfrågorna. Den viktigaste förändringen är att arbetet nu ska läggas upp efter avrinningsområden, det vill säga naturens egna gränser för vattnets flöde. Det innebär en helhetssyn på både skydd och nyttjande av våra vattenresurser. För arbetet med vattenskydd innebär det att administrativa gränser får mindre betydelse.

Enligt direktivet skall register upprättas över alla områden inom varje avrinningsdistrikt som har förklarats kräva särskilt skydd. Registret skall omfatta bland annat alla vattenförekomster som används för uttag av vatten som är avsett att användas som dricksvatten och som ger mer än 10 kubikmeter per dag i genomsnitt eller som betjänar mer än femtio personer. Skåve, Skälby, Vallby och omnejd är mer än femtio personer som tar sitt dricksvatten ur brunnar.

Vidare säger man att täktverksamhet ökar ofta markens och vattnets sårbarhet. Genom borttagande av jordtäckte vid täktverksamhet och schaktning tas det naturliga skyddsskiktet mot föroreningar bort. Härmed ökar risken för påverkan på underliggande mark och vatten. Genom ett minskat jordtäckte till grundvattenytan ökar transporthastigheten för både vatten och föroreningar vilket även ökar grundvattenbildningen och kan medföra en ojämna vattenkvalitet. Täktområde som berövats ett naturligt skydd av vegetation och ytliga jordlager bör därför så långt möjligt skyddas mot bakteriell förorening och annan okontrollerad föroreningstillförsel. Oljespill får därför inte förekomma och än mindre saltspill.

Tillrinningsområdet

Utgångspunkten för avgränsningen av ett vattenskyddsområde är att det finns ett visst skyddsbehov inom hela tillrinningsområdet till en vattenförekomst/-täkt och att därmed hela tillrinningsområdet bör omfattas av vattenskyddsområdet, det vill säga en strikt topografisk/hydrologisk/hydrogeologisk utgångspunkt. Detta gäller både för ytvatten och grundvatten.

Under vissa hydrauliska betingelser kan ett läckage av ytvatten ske till grundvattenmagasinet (inducerad infiltration). Om så är fallet beaktas även tillrinningsområdet till ytvattnet när vattenskyddsområdet avgränsas.

Helhetssyn

Det går inte längre att enbart bedöma en delverksamhet på fastigheten Vaksala-Skälby 1:7. Fastigheten är idag belastad med olika delverksamheter av diverse bolag. Tillsammans blir de en tung belastning på:

- Tillrinningsområde till grundvattnet, dokumenterat av SGU, med avskalat skyddande jordlager som påverkar lakvattnet.
- Grundvattentäkten, Samnan (som även Uppsala kommun tar sitt vatten ifrån) 150 meter ifrån fastigheten.
- Kulturmiljön av Riksintresse (C36) och även kommunala kulturmiljövärden.

Tidigare verksamheter har belastat miljön på och runt fastigheten. Bland annat har det varit verksamheter som flisning av blandat virke och asfaltkross. Återfyllning med asfalt (tjärasfalt?) stred mot villkoren för efterbehandlingen av täktverksamheten. Det har även eldats med bildäck på området och eldar släcktes med skum (PFAS).

Riksintresse

Vaksala Skälby är ett område med riksintresse för kulturmiljö, Vaksala. Området har även kommunala kulturmiljövärden. Arkeologer som vi har pratat med anser att området kan ha samma dignitet såsom "Gamla Uppsala". Arkeologerna säger att "områden runt en fornlämning är skyddade - de utgör en buffertzon som ska vara tillräckligt stor med hänsyn till fornlämningens art och betydelse, ett gravfält bör i alla fall ha ca 50 m buffertzon - och folk har ju inte bara dött, utan levt också så runt gravfält

finns boplatser. Lämningarna i och runt vår by borde vara 2 000 år gamla och yngre, det finns med andra ord en lång kronologi att ta hänsyn till. Gravfälten på de båda höjdryggarna har med stor sannolikhet hängt ihop, så det vore underligt om den asfalterade vägen inte är ett otillåtet intrång i fornlämning.

På ett principiellt och moraliskt plan kan man ju fråga sig om det är lämpligt att ens andas om "resiliens" och biodiversitet i sammanhanget, det vill säga att bokstavligen försöka slåta över något som inte kan vara annat än ett allvarligt miljöbrott? Ska man göra någonting i området så är det väl att först vara ärlig och fundera hur man kan begränsa skadan? Vidare, är det verkligen lämpligt att utöka verksamheten om det ska innebära att ta ograverad mark i anspråk, dels med tanke på att vi behöver spara mark, inte exploatera den, dels med tanke på allt vad det innebär ifråga om ökad trafik med mera. Det finns ju gott om tomma lokaler i stan. Uppsala kommun borde se till det man har, istället för att tro att expansion är lika med utveckling.

Med andra ord är Skäve och Skälby byar med historiskt odlingslandskap. Öppet, storskaligt åkerlandskap med lång kontinuitet och tydliga spår av äldre ägarstrukturer, bytomter och agrara brukningssystem. Det är även fornlämningsrika miljöer med gravfält, stensträngar och andra lämningar från järnålder och bronsålder. Fornlämningarna visar kontinuerlig bosättning i över 2 000 år.

När ett område är riksintresse gäller 3 kap. 6 § miljöbalken, vilket innebär:

Kommunen får inte anta planer som påtagligt skadar riksintressets värden. Det gäller till exempel ny bebyggelse, infrastruktur, större markarbeten eller förändringar i landskapsbilden. Alla beslut måste visa hur riksintresset har beaktats. Det krävs kulturmiljöanalys, landskapsanalys, visualiseringar och konsekvensbedömningar. Fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagen. Det innebär att markingrepp kräver tillstånd och arkeologiska utredningar behövs.

Koppling till Europeiska landskapskonventionen

Europeiska landskapskonventionen (ELC) förstärker riksintresset genom att dels kräva helhetssyn på landskapet. Inte bara enskilda objekt, utan hela landskapsrummet. Det kräver även delaktighet där boende, markägare och lokala aktörer ska involveras i planering och förändringar. Vidare krävs även landskapsanalys som grund. Kommunen måste visa hur förändringar påverkar kulturhistoriska värden, visuella samband och landskapskaraktär. Detta är särskilt viktigt i Vaksala eftersom riksintresset bygger på landskapets helhet, inte bara enskilda byggnader.

Trafik/Buller

Kommunen (Stadsbyggnadskontoret) har tidigare haft dessa synpunkter på fastigheten Vaksala-Skälby 1:7.

"Den avvägning som kommunen ska göra med anledning av de allmänna och enskilda intressena, vid denna intresseavvägning anses det allmänna intresset som är bevarande av kulturmiljön samt områdets idag huvudsakliga markanvändning (bostad) och karaktär väger tyngre än det enskilda intresset att bedriva verksamhet av industriell karaktär i det nu aktuella fallet. (2 kap. 1 § PBL)

Upplagsverksamhet av industriell karaktär medför ökad trafik i området med tunga fordon. Trafik av tunga fordon samt transporter av gods kan vara farliga för omgivningen. Buller luftföroreningar, föroreningar i mark och vatten med mera kan uppkomma beroende på typ av lastgoods och/eller verksamhet. Trafik med lastfordon och

bedrivande av den typen av verksamhet är inte förenlig med boendet i området (2 kap. 5 § PBL).”

Enligt beräkningar i rapporten kommer nu trafiken att öka med 1 000 – 1 700 bilar per dygn. Om man då antar att 10 % inte kör på arbetstid så kommer 900 – 1 530 bilar passera på arbetstid. Det vill säga 2 – 3 bilar varje minut. Vad detta kommer att innebära med buller avgaser och trafikrisker går ej att förutse.

Den lilla vägen in till industriområdet behöver också breddas enligt utredarna. Arkeologiska undersökningar måste då genomföras eftersom vägen går genom Riksintresse för kulturminnesvården. Fornminnen finns överallt längs och under vägen.

Uppsala Vattens yttrande

Uppsala Vatten och Avfall AB har inkommit med ett samrådsyttrande, som vi läste med förvåning. Vi tog därför kontakt med Uppsala Vatten och Avfall AB för att förstå deras yttrande. Vi fick då följande svar:

”Det är verksamhetsutövaren som ansvarar för att inte påverka dricksvattnet i området. Uppsala Vatten och Avfall AB är inte en myndighet och kan därför inte heller agera som en myndighet enligt det som står i vattendirektivet. Det anges i Rejlers rapport att påträffade föroreningar ska anmälas till berörd tillsynsmyndighet och vi förutsätter att så har skett. Det står på flertalet ställen i planbeskrivningen att sanering rekommenderas där föroreningar är konstaterade så vår uppfattning är inte att området ska ”konserveras” som du beskriver. Vi står fast vid vårt yttrande.”

Och då förstod vi deras yttrande lite mer. Det som är lite förunderligt är vi närboende aldrig har sett en förorening anmälas av fastighetsägaren under alla år. Vi hoppas nu, tillsammans med Uppsala Vatten och Avfall AB att påträffade föroreningar saneras. Även Rejlers påpekar i sin miljötekniska markundersökning att platsspecifika riktvärden tas fram för detaljplaneområdet i stort för bedömning av behov av efterbehandlingsåtgärder.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning kring synpunkter från Privatperson 1

Markföroreningar

Ytterligare miljöteknisk markundersökning och riskbedömning har gjorts efter samrådet. Markföroreningar har påträffats ställvis i mark och grundvatten och det har utförts förtätad provtagning samt riskbedömning. De genomförda undersökningarna och riskbedömningarna visar att uppmätta halter i mark underskrider tillämpade bedömningsgrunder för kontors- och industrimark och att inga särskilda efterbehandlingsåtgärder bedöms föreligga avseende förorenad mark. Det bedöms därmed inte behövas särskilda efterbehandlingsåtgärder eller platsspecifika riktvärden så som antogs behövas tidigare i planprocessen.

Inom planområdet har PFAS-4 respektive PFAS-24 uppmätts i grundvatten (i halter upp till cirka 22 ng/liter respektive cirka 33 ng/liter). I jord har PFAS inte detekterats. Mot bakgrund av de deponimassor som förekommer inom planområdet kan det inte uteslutas att halterna i grundvatten delvis är kopplade till utfyllnaden, men haltnivåerna och avsaknaden av detekterade halter i jord talar inte för förekomst av en tydlig eller betydande lokal PFAS-källa inom planområdet.

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. Under samrådet stod det i planbeskrivningen att toluen och PAH uppmätts i förhöjda halter överstigande aktuella riktvärden. Det berodde på en felaktig enhet i Rejlers utredning. Den uppdaterade utredningen från Structor och dess bilaga redovisar de korrekta värdena som ligger under riktvärdena. Planbeskrivningen har justerats med anledning av detta.

Bestämmelser om lovbefrielse

Efter samrådet har kommunen, med anledning av de ändringar i plan- och bygglagen som trädde i kraft 1 december 2025, sett över alla bestämmelser som rör ändrad lovplikt kopplat till lovbefrielse och andra lättnader vid lovgivning. Översynen innebär att bestämmelsen a₆ utgått inom område som ligger i anslutning till fornlämning. Det kan dock fortsatt bli aktuellt med parkeringsplatser eller andra körbara ytor inom samma yta, vilket innebär att samråd med Länsstyrelsen gällande fornlämningen fortsatt kan komma att bli aktuellt.

Känslighet för grundvattnet

För att bedöma risken för att föroreningar från planområdet ska kunna påverka grundvattenförekomsten har man i utredningen använt ett konservativt antagande 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 inom 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 aktuell grundvattenförekomst.

Vatten

Efter samrådet har två nya brunnar borrats och provpumpats, som komplement till den tidigare vattenbrunn som provpumpats. Planbeskrivningen har kompletterats med resultat från dessa provpumpningar. Planhandlingarna kompletteras med den genomförda provpumpningen och rapporten som sammanställts av Rejlers. Där redogörs även för påverkan på omgivningen och grundvattensänkning.

Riksintresse

Förvaltningen anser att de värden som Europeiska landskapskonventionen (ELC) står för har beaktats. Detta kanske märks i första hand i arbetet med översiktsplanering och övriga strategisk planering där man gör avvägningar i större geografiska delområden. För denna detaljplan har ytterligare studier gjorts genom en kulturmiljöutredning och en arkitekturbilaga med riktlinjer för att bebyggelsen ska anpassas med hänsyn till kulturmiljövärdena.

Kommunen har gjort en undersökning avseende påverkan på bland annat riksintresset för kulturmiljö. Bedömningen att den föreslagna detaljplanen inte medför betydande miljöpverkan och ett genomförande av detaljplanen medför inte en påtaglig skada på riksintresset. Länsstyrelsen, vars roll är att bevaka hur avvägningen sker mot bland annat riksintressen, delar kommunens bedömning i deras samrådsyttrande.

Trafik/buller

Trafikutredningen har uppdaterats efter samrådet. Fortsatt dialog sker med Trafikverket kring avtal och genomförandet av nödvändiga åtgärder för att hantera den tillkommande trafikmängd som detaljplanen genererar. Även bullerutredningen har justerats med åtgärder för att dämpa bullerpåverkan på närliggande fastigheter.

Uppsala Vattens yttrande

Person 1 hänvisar till att påträffade föroreningar inte har anmälts till tillsynsmyndigheten. Planområdet innehåller ett redan känt föroreningsobjekt (med EBH-id 148360) i form av en avfallsdeponi. 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 §.

Postnord

Postnord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox i anslutning till entrén. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon, samt ges möjlighet att vända.

Kontakta Postnord i god tid på utdelningsforbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning kring Postnords synpunkter

Fastighetsägaren har informerats om Postnords standarder för postutdelning.

Region Uppsala, trafik och samhälle

Trafik och samhälle har inga synpunkter på planförslaget.

Polismyndigheten

Lokalpolisområde Uppsala/Knivsta har ej något att erinra i ärendet.

Telia Skanova

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Svenska kraftnät

Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för ärendet och har inget att erinra.

Idrotts- och fritidsnämnden

Idrotts- och fritidsnämnden har inget att erinra mot samrådsförslaget av detaljplan för Vaksala-Skälby 1:7 med flera.

Planförslaget bedöms ha begränsad påverkan utifrån idrotts- och fritidsnämndens ansvarsområde och uppdrag. Det finns inga idrotts- eller fritidsanläggningar eller lokaler inom planområdet samt att det inte ligger inom någon tätare bebyggelse. Förslaget innebär ingen förändring av tillgången till ytor för idrott eller spontan aktivitet som har inverkan på folkhälsan.

Planbestämmelsen ”R, besöksanläggningar” medger teoretiskt att sport- och idrottsverksamheter kan etableras inom planområdet, men eftersom det inte handlar om kommunala fastigheter eller utveckling blir sådan utveckling privata initiativ. Eventuellt möjliggörande av idrottsaktiviteter inom planområdet bedöms därför inte ha inverkan på nämndens ansvar eller uppdrag.

Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Elin Hedström
planchef