

Handläggare
Linus Pettersson
018-727 46 06

Diarienummer
PBN 2016-000998

Planbeskrivning

Detaljplan för Västra Libroäck

Standardförfarande



Det här är ett förslag till detaljplan. SAMRÅDET pågår mellan 18 december och 5 februari 2021.

INLEDNING

Sammanfattning av planförslaget

Syftet med planläggningen är att möjliggöra ett nytt verksamhetsområde i de nordvästra delarna av Uppsala för att möta behovet av arbetsplatser och tillgodose näringslivets önskemål om mark för verksamheter.

Marken ägs i huvudsak av Uppsala kommun och planområdet är cirka 76 hektar stort. Detaljplanen möjliggör cirka 50 hektar kvartersmark som planläggs för olika typer av verksamheter. Den huvudsakliga markanvändningen är industri och verksamheter i kombination med centrumverksamhet och besöksanläggningar på vissa utvalda platser längs huvudgatan där tillgängligheten är hög. Utöver kvartersmarken planläggs 16,2 hektar som natur- eller kvartersmark, motsvarande cirka 21 % av planområdet, med syfte att anpassa det nya verksamhetsområdet till platsens förutsättningar och minska påverkan på landskapsbilden. Därigenom säkras även tillgång till närmiljöer som är tillgängliga och trygga för boende och verksamma i området.

Planområdet ansluts via två befintliga cirkulationsplatser längs länsväg 272, även kallad Börjegatan. Gatustrukturen utgörs av två huvudgator som möts i mitten av planområdet varpå en huvudgata sträcker sig söderut och anpassas för en eventuell framtida anslutning till Gamla Börjevägen utanför planområdets södra del.

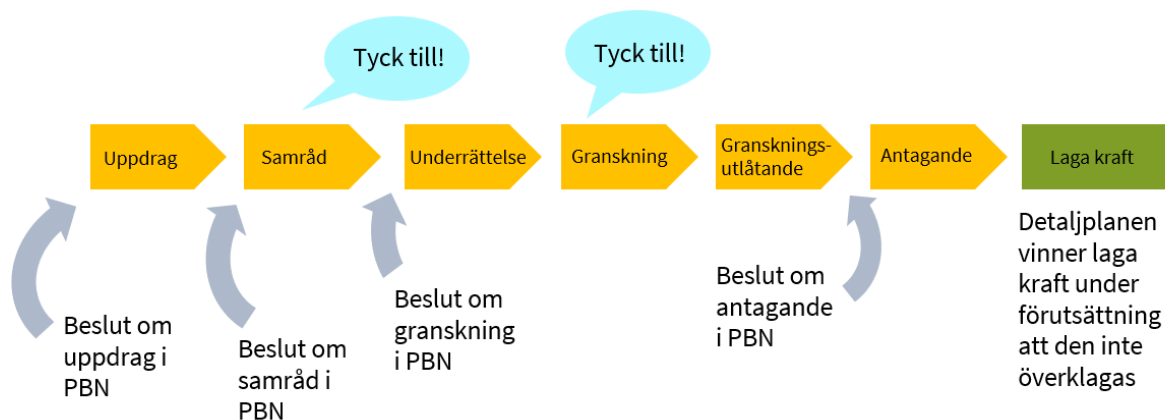
Detaljplanen kan möjliggöra uppskattningsvis upp emot cirka 2 750 arbetsplatser. Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

Läsanvisningar

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.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2016-06-22.




HANDLINGAR

Samrådshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning inklusive behovsbedömning



Den läser
du nu!

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:
Strategisk miljöbedömning. Undersökning ingår i planbeskrivningen.

Fastighetsförteckning*

Trafikutredning, WSP 2020-10-16

Dagvattenutredning, Geosigma 2020-11-04

Översiktlig geoteknisk undersökning, WSP 2020

Översiktlig geoteknisk undersökning, Bjerking 2013

Arkeologisk utredning, Arkeologikonsult 2020

Arkeologisk utredning, Stiftelsen SAU 2013

Samrådshandlingarna finns tillgängliga i kommuninformationen på Stationsgatan 12 samt på stadsbiblioteket. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	2
Sammanfattning av planförslaget.....	2
Läsanvisningar	2
HANDLINGAR	3
Samrådshandlingar	3
Övriga handlingar	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktsplan.....	5
Strukturprogram för Librobäck.....	5
Detaljplaner	5
PLANENS INNEHÅLL	6
Planens syfte	6
Planens huvuddrag.....	6
Planområdet	6
Stadsbyggnadsvision.....	8
Landskapsbild, bebyggelse och gestaltning	8
Kulturmiljö.....	9
Park och natur	10
Trafik och tillgänglighet.....	16
Mark och geoteknik	24
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten	24
Hälsa och säkerhet.....	27
Teknisk försörjning	30
Planbestämmelser.....	30
PLANENS GENOMFÖRANDE	34
Organisatoriska åtgärder	34
Fastighetsrättsliga åtgärder	34
Ekonomiska åtgärder.....	36
Tekniska åtgärder	36
PLANENS KONSEKVENSER	37
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	37
Miljöaspekter	37
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLANEN OCH MILJÖBALKEN	39
Översiktsplanen.....	39
Miljöbalken.....	39
Medverkande.....	40

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I översiktsplanen pekas planområdet ut som ett större verksamhetsområde. Detta motiveras av behovet av utrymme för verksamheter i stadsnära lägen med god tillgänglighet till övergripande transportsystem. Platsen erbjuder goda transportlägen och är väl sammanlänkade med sin omgivning. Västra Librobäck har goda förutsättningar för angöring, inte minst med gods-, cykel- och kollektivtrafik. Större verksamhetsområden utgörs dels av större områden som redan domineras av olika typer av verksamheter och som har förutsättningar att fortsätta utvecklas som verksamhetsområden. Dels av områden som har särskilt goda förutsättningar att utvecklas som nya verksamhetsområden.

Verksamhetsområdenas ytor ska disponeras och verksamheter lokaliseras på ett sätt som ger ett långsiktigt effektivt markutnyttjande. Avgränsningen av de större verksamhetsområdena innebär att skyddsavstånd till befintliga störande verksamheter ryms inom avgränsningen. Vid tillkommande etableringar bör verksamheter som kräver stora skyddsavstånd lokaliseras så att skyddsavstånd kan klaras inom verksamhetsområdet. Verksamheter som är ytkrävande och inte kräver stora skyddsavstånd bör i första hand lokaliseras i de mindre centrala delarna av respektive verksamhetsområde.

Hela området inom 4 kilometer från resecentrum prioriteras för ökad täthet i aktiviteter och byggd miljö. Inom detta område kommer en stor del av stadens arbetsplatser och besöksfunktioner att finnas, och en stor del av förflyttningarna bedöms kunna ske med cykel. Mer ytkrävande verksamhetsmark för logistik, industri med mera, som kräver god tillgänglighet till transporter, är inte möjliga att på ett bra sätt integrera i den täta staden. Eftersom merparten av dessa verksamheter är beroende av närhet till staden reserveras verksamhetsområden i stadens utkanter med god anslutning till det nationella och regionala vägnätet.

Ett mål är att skapa förutsättningar för fler arbetstillfällen. Detta innebär 70 000 nya jobb till 2050, vilket kräver 2 000 jobb per år för att möta befolkningsökningen där Uppsala beräknas ha 350 000 invånare år 2050, och samtidigt behålla balansen mellan dag- och nattbefolkning.

Direkt väster om planområdet ligger Hässelby hage som är ett utpekad grönområde.

Strukturprogram för Librobäck

Strukturprogrammet för Librobäck godkändes av dåvarande byggnadsnämnden år 2006.

Buller från flygverksamheten på Ärna flygfält och skottbuller från skjutbanorna vid Ärna begränsar möjligheterna till ändrad markanvändning inom området norr om Bärbyleden. Detta gäller främst bostäder men även annan verksamhet som kan vara känslig för störningar. Planområdet för Västra Librobäck låg inom utredningsområdet Nordvästra staden. Strukturprogrammets förslag innehöll bland annat reservation av mark för små och medelstora verksamheter. Förslaget syftade även att erbjuda mark för de verksamheter som då var aktuella för flytt från stadens olika omvandlingsområden, däribland Börjetull och Kungsängen.

I riktlinjerna för översiktsplan 2006, som var aktuell vid framtagandet av strukturprogrammet, slogs det fast att handel inte bör tillåtas norr om Bärbyleden. Denna avvägning gjordes mot bakgrund av en rapport från Handels Utredningsinstitut, HUI, år 2006 och ett förslag till handelsstrategi för Uppsala kommun.

Detaljplaner

Området är idag inte planlagt med undantag för en smal remsa intill Börjegatan som idag är planlagt för natur (Detaljplan för del av Börjegatan, aktnummer 0380-P95/12). Angränsande område i övriga Librobäck norr om Börjegatan är planlagt för industri, kontor, odling och bilservice.

PLANENS INNEHÅLL

Planens syfte

Syftet med planläggningen är att möjliggöra industri och verksamheter med fokus på företag och näringsidkare med ett blandat verksamhetsinnehåll. 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.

Planens huvuddrag

Detaljplanen är utformad för att möjliggöra verksamheter och svara upp för översiktsplanens behov av ett större verksamhetsområde. Detaljplanen ska klara en flexibel utbyggnad över tid för att kunna möta näringslivets behov.

Planområdet utformas med en förhållandevis flexibel markanvändning och bedöms kunna tillskapa cirka 2 700 arbetsplatser beroende på vilken typ av verksamheter som etableras. Den huvudsakliga markanvändningen är industri och verksamheter. Industri förläggs på platser inom planområdet där de bedöms ge minst omgivningspåverkan på kringliggande bostadsbebyggelse utanför planområdet. Verksamheter med mindre omgivningspåverkan förläggs i zonen mellan industrimarken och brynzonerna mellan det planerade verksamhetsområdet och den befintliga bebyggelsen. Övrig markanvändning som föreslås på utvalda platser är centrum, besöksanläggningar och en plats för drivmedelsförsäljning.

Planområdets struktur bygger på två huvudgator från Börjegatan/länsväg 272 som länkas ihop i mitten av planområdet. Strukturen möjliggör även en etappvis utbyggnad där den norra delen kan byggas i ett första steg. Vidare sträcker sig huvudgatan längre söderut genom planområdet och ges möjlighet att på sikt kopplas ihop med Gamla Börjevägen.

Den föreslagna bebyggelsens struktur har anpassats efter platsens topografi och de befintliga skogsområdena för att minska ingreppet i den befintliga miljön. Dagvattendammar placeras i lågpunkterna i planområdets norra och sydöstra del.

Planarbetet har föregåtts av en strukturstudie och har tidigare utretts inom utvecklingen av de nordvästra stadsdelarna och strukturprogrammet för Librobäck. Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

Planområdet

Geografiskt läge och areal

Området är beläget i västra delen av staden cirka tre kilometer från centrala Uppsala. Området avgränsas av Börjegatan (väg 272) i norr och gamla Börjevägen i söder. I väster avgränsas området av Hässelby park och i öster av bostadsbebyggelse.

Planområdet är cirka 76 hektar. Se nästa sida för karta över planområdet och dess närområde.

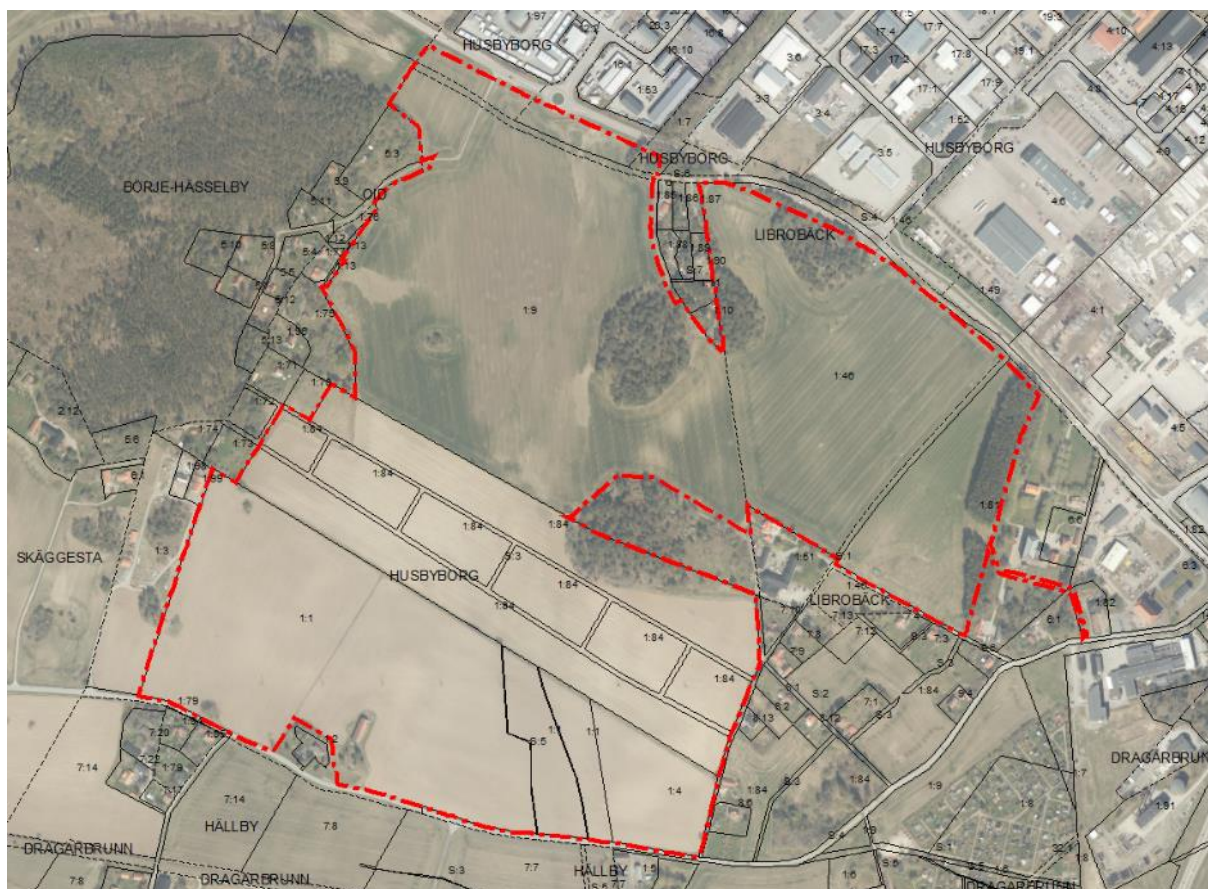
Allmän områdesbeskrivning

Planområdet är till största delen oexploaterat och används huvudsakligen som jordbruksmark. Inom området finns också skogsbeklädda kullar. Även ett antal fritidshus som arrenderas av kommunen finns inom och i anslutning till planområdet.

I planområdets närhet finns till stor del jordbruksmark och naturmark. Det finns också ett antal bostadshus av mer lantlig karaktär som ligger mycket nära planområdet. Öster om Börjegatan finns ett större verksamhetsområde.



Orienteringskarta över planområdets läge i staden. Planområdet är markerat med en röd skrafferad yta.



Karta över planområdet och berörda fastigheter inom samt omkring planområdet.

Stadsbyggnadsvision

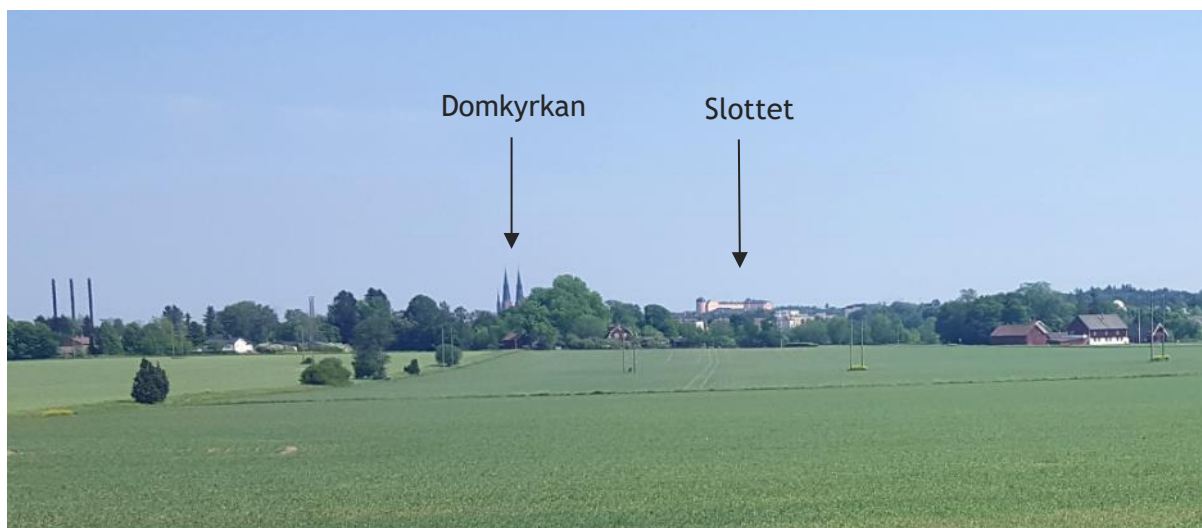
Västra Librobäck utformas med en robust struktur som klarar en flexibel tomtutbyggnad över tid. Bebyggelsestrukturen utformas med hänsyn för befintlig bebyggelse och det öppna landskapet, samt för befintliga natur- och kulturvärden. Dagvattenhanteringen ska integreras i områdets struktur och bidra till en robust och hållbar stadsmiljö. Området ska ha god tillgänglighet för samtliga trafikslag.

Landskapsbild, bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Planområdet har tydliga gränser till omgivande miljöer. I norr gränsar området till Börjegatan (väg 272) som är en infartsväg och entrégata till centrala Uppsala. Norr om Börjegatan ligger ett utbyggt verksamhetsområde, Librobäck. I söder avgränsas planområdet av Gamla Börjevägen, en mindre infartsgata till Uppsala. Längs östra sidan möter planområdet bostadsbebyggelse. Avgränsningen består av befintliga grusvägar och en kraftig granskogsridå i nordöstra delen. Västerut möter ett högre beläget skogbevuxet område med bostadshus. Höjdskillnaderna här ger en naturlig avgränsning genom upplevelsen av tydliga brynzoner som ramar in bostäderna. Som helhet har området både tydliga och naturligt avgränsade sidor mot omgivande landskap, gator och boendemiljöer.

Området är idag huvudsakligen öppet, vilket innebär att det är överblickbart och är berikat med många långa vyer. Bland annat så kan domkyrkan och slottet ses från platsen.



Bilden visar vyn från planområdet till Uppsala stad.

Inom området finns småskaliga fritidshus som arrenderas av Uppsala kommun. Dessa ligger på moränkullarna bland uppvuxna träd vilket gör att de ligger ganska dolda i landskapet.

I nära anslutning till planområdet finns även permanentbostäder. Dessa är huvudsakligen av bykaraktär med röda träfasader men även andra material och färger förekommer.

Förändringar

En strukturstudie och landskapsanalys har genomförts inom ramen för planarbetet. Utbyggnadsstrukturen på det föreslagna verksamhetsområdet tar sin utgångspunkt i landskapets identitetsskapande element och böljande rum. Nya gator och stråk anpassas till och lyfter fram åkerholmar som ett värdeskapande element i strukturen.

Där verksamhetsområdet möter närliggande bostadsmiljöer kan nya bryn skapas. Landskapets befintliga karaktär med öppna rum och skogsklädda åkerholmar kan vara utgångspunkten för utformningen av de

nya brynen. Jordmassor som schaktas bort vid anläggningen av verksamhetsytor kan nyttjas för att skapa ett utvecklat bryn med nya mindre åkerholmar med trädplanteringar. Genom att landskapet modelleras mjukas mötet mellan verksamheter och bostäder upp och skyddande trädplanterade nyanlagda åkerholmar ges möjligheter att skapa en naturlig visuell och bullerskyddande buffert.



Illustration över ett exempel på ett fullt utbyggt Västra Librobäck. Illustrationen är endast schematisk för att visa vilka olika typer av verksamheter som detaljplanen möjliggör och ska därför inte ses som ett färdigt förslag över områdets utveckling.

Huvudgatorna föreslås trädplantering med separat gång- och cykelbana och utgör en tydlig bas för områdets struktur med kompletterande lokalgator. Stadsgrönskan bidrar till upplevelsevärden som tydliggör gatans rum och stärker orienterbarhet och trivsel. Att arbeta med exempelvis skelettjordar i gaturummet bidrar till ekologiska värden genom rening och hantering av dagvatten. Gatornas krökta rum skapar god exponering för verksamheter samtidigt som det ger upplevelsevärden. Ett tydligt gaturum som stöds av gatuträd och byggnader blir en viktig del av områdets tydlighet.

Kulturmiljö

En begränsad del av den västra delen av planområdet berör riksintresset för kulturmiljövården, Uppsalaslätten och Jumkilsåns dalgång (C 35). Motivet för riksintresset är att det är ett odlingslandskap med ovanligt rikt och delvis unikt innehåll av fornlämnings- och bymiljöer.

Den västra delen av planområdet berör även ett kommunalt kulturmiljöområde.

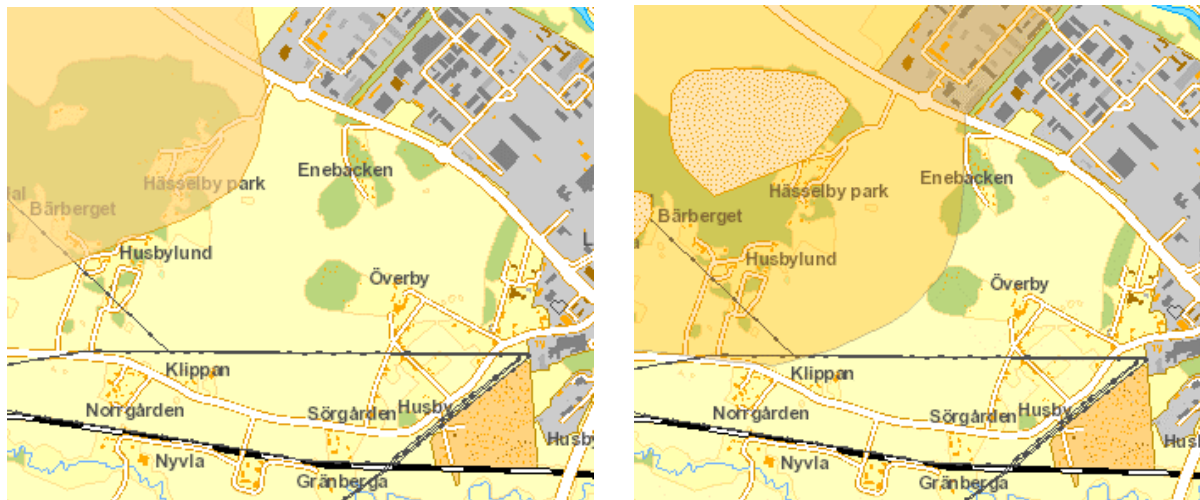


Bild till vänster redovisar riksintresseområde för kulturmiljövården (gul markering). Bild till höger visar kommunal kulturmiljö (gul markering) samt dess värdekärna (gulprickig markering).

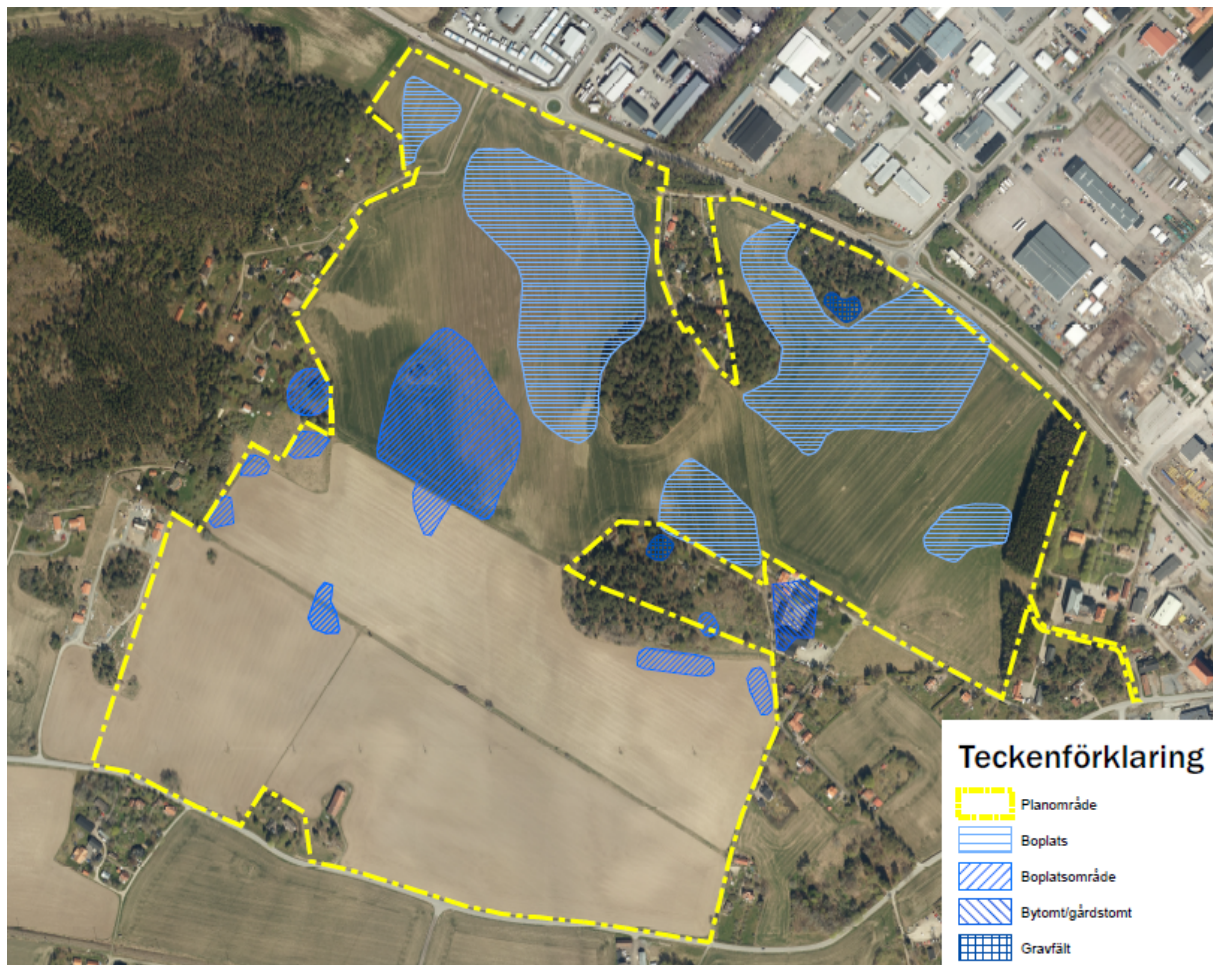
Fornlämningar

Inom planområdet finns fornlämningar. Två arkeologiska utredningar har tagits fram under planarbetet. Den norra delen av planområdet utreddes 2013 inom ramen för ett gammalt planuppdrag för ett verksamhetsområde inom planarbetet med nordvästra staden. Under 2020 utreddes även fornlämningarna i den södra delen av planområdet.

I den arkeologiska utredning som tagits fram 2013 fann man bland annat rester från boplatser och gravar. Sammantaget framkom 3 förmodade gravar, 43 härदार, 135 stolphål, 85 gropar, 32 lagerrester och cirka 12 (i nuläget) inte närmare definierade anläggningar spridd över undersökningsytan med vissa tydliga koncentrationer. Det fanns även indikationer på något långhus.

I den arkeologiska utredningen från 2020 påträffades sammanlagt 13 nya fornlämningar vid sökschaktningen. Dessa 13 fornlämningar utgörs av 9 boplatsoområden, 2 övriga boplatzlämningar, en härd och en fyndplats. Dessutom utökades ett intilliggande, redan registrerat, boplatsoområde mot söder. Majoriteten av lämningarna framkom i högre partier i områdets utkanter. Några av lämningarna låg dock mitt i åkermarken utan någon som helst indikation i markytan så som förhöjningar eller liknande. Lämningarna kunde inte dateras närmare än till bronsålder till järnålder utifrån anläggningarnas och fyndens karaktär. Undantaget är boplatsoområdet L2020:3975 i nordost där så kallad östersjökeramik, som kan dateras till övergången mellan vikingatid och medeltid, påträffades.

På nästa sida följer en karta över hittills kända fornlämningar inom planområdet.



Karta som visar förekomst av hittills kända fornlämningar inom planområdet.

I de arkeologiska utredningarna finns vidare beskrivningar av de registrerade lämningar som hittats inom planområdet. En arkeologisk förundersökning, där de fornlämningar som inte ska ligga kvar grävs ur, ska genomföras efter att detaljplanen är antagen och vunnit laga kraft.

Park och natur

Västra Librobäck karaktäriseras idag av sitt öppna landskapsrum med tydliga skogbeklädda gränser och åkerholmarna som delar av det öppna rummet. Små grusvägar leder till bostadsbebyggelse i angränsande områden och på åkerholmarna.

Inom planområdet finns mindre områden av hållmarksbarrskog och hållmarksblandskog där trädbestånden finns inom skogsfasen gammal skog (ca >60 år). Skogspartierna ligger på moränkullar med klippartier och ger variation mot det i övrigt platta och öppna landskapet som jordbruksmarken innebär.

Inom området finns också två åkerholmar som omfattas av det generella biotopskyddet.



Bilderna visar några exempel på den natur som finns inom planområdet.

Det öppna åkerlandskapetets långa utblickar och de tydliga brynzonerna är något att ta fasta på vid en omvandling av området. Även de karaktäristiska åkerholmarna som med sin trädvegetation höjer sig över landskapet är bevarandevärdt och kan ge mervärden i en ny struktur.

Genom att lyfta fram åkerholmarna i fonden på gator och genom att placera gator delvis längs kanten på holmarna kan detta landskapselement och dess natur synliggöras i en ny struktur och tillföra visuella upplevelsevärden som berikar miljön. Även mindre åkerholmar som bryter av delar av en ny struktur ger värdefull variation vid en exploatering.



Illustration av landskapsanalys inom planområdet.

Brynzonerna som är ett annat tydligt landskapselement kan bevaras och utvecklas för att skapa ett tydligt, vackert och för landskapet anpassat möte mellan nya verksamhetsområdet och befintliga miljöer. På platsen finns en sammanhängande struktur av grönska där bryn och åkerholmar tillsammans skapar gröna stråk. Dessa är också värdefulla att bevara för att tillsammans med ny stadsgrönska utveckla ekologiskt hållbara grundstrukturer inom området.



Illustration över bryn och åkerholmar i förhållande till den föreslagna utbyggnadsstrukturen. Notera att gatunätet har reviderats något i planområdets sydvästra del under planarbetet.

Mot befintliga bebyggelsemiljöer runt omkring det planerade verksamhetsområdet kan de befintliga bryn som idag utmärker sig i landskapet utvecklas för att skapa vackra och landskapligt anpassade möten mellan det nya och det befintliga. Dessa brynzoner säkerställs som naturmark på plankartan.

Ett parkområde säkerställs på plankartan i mitten av planområdet på bägge sidor av huvudgatan. Syftet med parken är att länka samman de befintliga skogsområdena och skapa kvalitéer för både närboende, besökare och de verksamma i området. Exempel på kvalitéer som parkområdet kan erbjuda är att utgöra en centralt belägen plats i planområdet, en grön lunga som tillsammans med nya stråk och gång- och cykelvägnätet möjliggör rörelse på ett annat sätt än att beträda jordbruksmark som brukas.

Vid anläggandet av ett verksamhetsområde kommer masshantering att bli en viktig fråga då stora mängder bra åkerjord schaktas bort. Delar av jorden kan behållas inom området för att modellera landskapet i brynzonen och genom detta mjuka upp det visuella mötet mellan verksamhetslandskap och lantlig bebyggelsemiljö. Nya åkerholmar kan byggas upp och planteras med träd. Befintliga bryn har förutsättningar att utvecklas. Strukturen på den föreslagna utbyggnaden möjliggör att nya ekosystemtjänster kan tillföras.

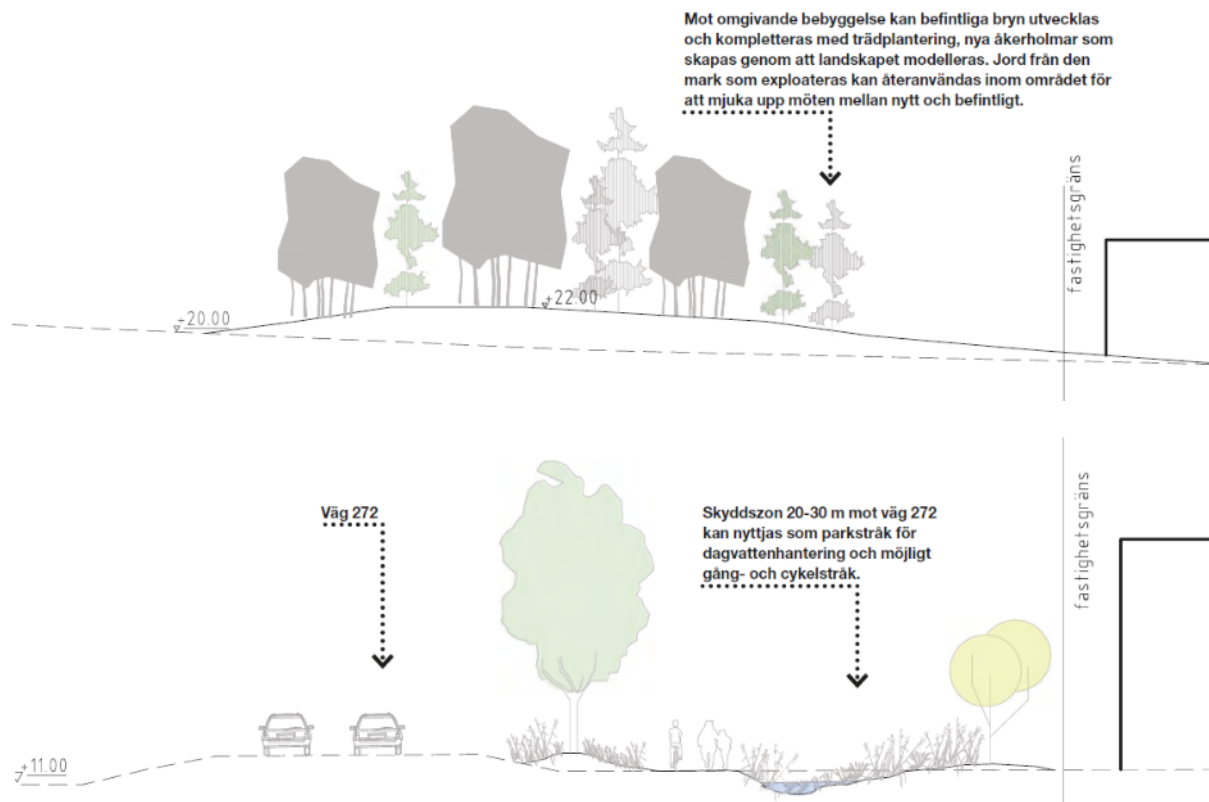
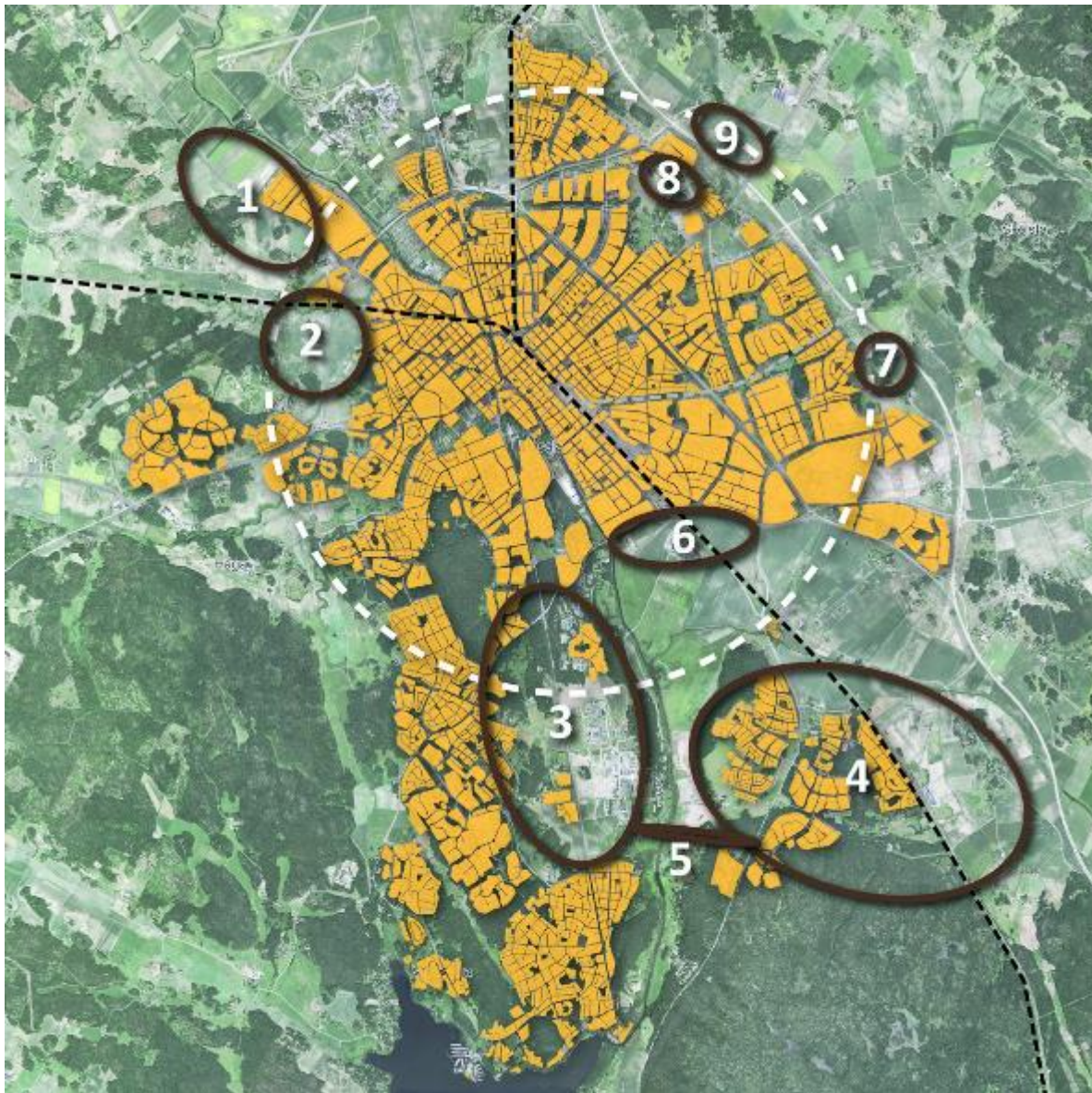


Illustration över hantering av brynzoner mellan den föreslagna exploateringen inom planområdet och den befintliga bebyggelsen utanför planområdet.

Brukningsvärd jordbruksmark

Stora delar av planområdet består av brukningsvärd jordbruksmark. I miljöbalkens 3 kapitel 4 § slås fast att jordbruk är av nationell betydelse. Det innebär att brukningsvärd jordbruksmark får endast byggas om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen, och om behovet inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Jordbruksmarkens faktiska kvalitet kan variera men jämfört med om marken exploaterats för bebyggelse så betraktas all jordbruksmark vara brukningsvärd. Till jordbruksmark räknas åker-, ängs- och betesmark.

Västra Librobäck ligger inom det område som i översiktsplanen benämns Librobäck-Husbyborg och pekas ut som möjlig plats för bebyggelseexpansion där det finns brukningsvärd jordbruksmark. I arbetet med översiktsplanen har analyser och avvägningar skett på en överordnad nivå som landat i ställningstagandet att hela eller delar av berörd jordbruksmark kan exploateras, med hänvisning till väsentliga samhällsintressen och platsernas lägesegenskaper. För att exploatering ska räknas som ett väsentligt samhällsintresse krävs att den bidrar till att stärka en långsiktig hållbar utveckling på lokal, kommunal, regional och/eller nationell nivå. Det utpekade expanderande verksamhetsområdet Librobäck-Husbyborg motiveras med att det understödjer och delvis utgör del i stadsnodsutvecklingen vid Börjetull. Bullerrestriktioner från flygplatsen gör att området avsätts för expansion med verksamhetsområden. Det ligger även delvis inom 4-kilometerszonen från stadskärnan och är välbeläget i transportsystemet för detta ändamål.



Ungefärlig utbredning av några de områden där översiktsplanen anger en möjlig bebyggelseexpansion eller ny infrastruktur och där det förekommer brukningsvärd jordbruksmark. Den så kallade 4-kilometerszonen utgörs av den vitstreckade cirkeln i bilden.

Lokaliseringsutredning

Området Librobäck-Husbyborg har i tidigare utredningsarbete bedömts vara den plats som är mest lämplig för ett nytt större verksamhetsområde. Bedömningen grundar sig på möjligheterna att utnyttja det goda läget och gjorda investeringar och möjligheten att ytterligare förstärka kopplingarna till staden och även stärka kopplingarna till den växande stadsnoden Börjetull. Det finns även möjligheter till synergier med det befintliga verksamhetsområdet i Librobäck norr om Börjegatan. Att kunna möjliggöra ett större tillskott av arbetsplatser i en etablerad och integrerad del av staden och där förutsättningarna, som exempelvis närheten till Ärna, begränsar möjligheterna att utveckla marken för andra behov bedöms vara av väsentligt samhällsintresse.

De mer centrala delarna av staden bedöms inte vara lämpliga att exploatera med verksamheter på grund av det ytbehov och den omgivningspåverkan vissa typer av verksamheter har. I dessa centrala delar är dessutom efterfrågan på bostäder, kontor med mera högre än för verksamheter. Att placera ett större verksamhetsområde utanför staden bedöms inte heller vara ett miljömässigt eller ekonomiskt

hållbart alternativ. Exempelvis på grund av svårigheter att skapa förutsättningar för hållbart resande, höga investeringskostnader i förhållande till markvärdet som skapas i ett mer perifert läge med mera.

Området öster om E4:an finns med i översiktsplanen men som ett mindre område främst för vägtransportberoende verksamheter. Västra Librobäck bedöms ha större möjligheter att integreras med stadsbygden och då i första hand med stadsnoden Börjetull. Utveckling öster om E4 bedöms även vara ett mer känsligt läge i slättlandskapet och har inte samma möjligheter att skapa tillräckligt många arbetstillfällen. Platsen bedöms även vara olämplig enligt länsstyrelsens granskningsyttrande på översiktsplanen.

De sydöstra stadsdelarna planeras för en mer intensiv markanvändning med bostäder, service, utbildning med mera som en del i en utbyggnad av kapacitetsstark kollektivtrafik inom staden samt regionalt. På dessa platser finns även en hög efterfrågan på lokaler för kontor, utbildning med mera som inryms inom inriktningen för stadsstråk, stadsdelsnoder och stadsnoder. I de sydöstra stadsdelarna finns även natur- och kulturvärden som sammantaget gör att marken inte bedöms vara lämplig för ett större verksamhetsområde.

Bedömningen är att det aktuella planområdet är lämpligt att exploatera med verksamheter och den plats som bäst kan svara upp mot behovet av ett större verksamhetsområde. Exploatering med verksamheter och nya arbetstillfällen inom staden och nära stadsnoden Börjetull bedöms vara av väsentligt samhällsintresse och därmed väga tyngre än intresset att bevara brukningsvärd jordbruksmark på platsen. Behovet av verksamheter och nya arbetstillfällen i Västra Librobäck bedöms inte kunna ske på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Trafik och tillgänglighet

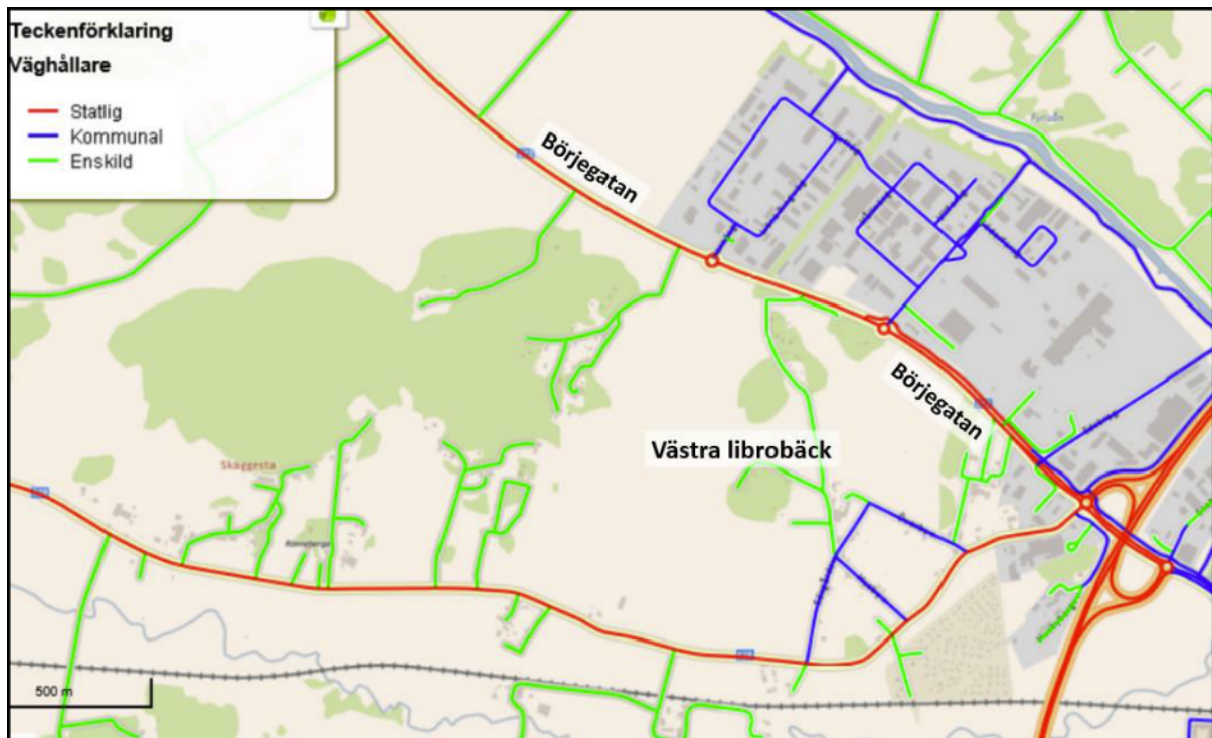
Förutsättningar

Gatunät

De vägar som finns inom planområdet är mindre grusvägar till bostadshus, fritidshus och verksamheter. Det finns enbart ett fåtal entréer där grusvägarna kopplas till det övergripande gatunätet – mot länsväg 272 (även kallad Börjegatan) och Gamla Börjevägen.

Planområdet ligger mellan Börjegatan och Gamla Börjevägen och planeras för verksamheter, vilket liknar det närliggande verksamhetsområdet på norra sidan av Börjegatan. Planområdet planeras med två anslutningspunkter mot Börjegatan i de befintliga cirkulationsplatserna. Börjegatan är en rekommenderad sekundär väg för farligt gods, vilket innebär en bebyggelsefri zon på 30 meter.

Trafikverket är väghållare för Börjegatan. Det förekommer även enskilda väghållare i planområdet.



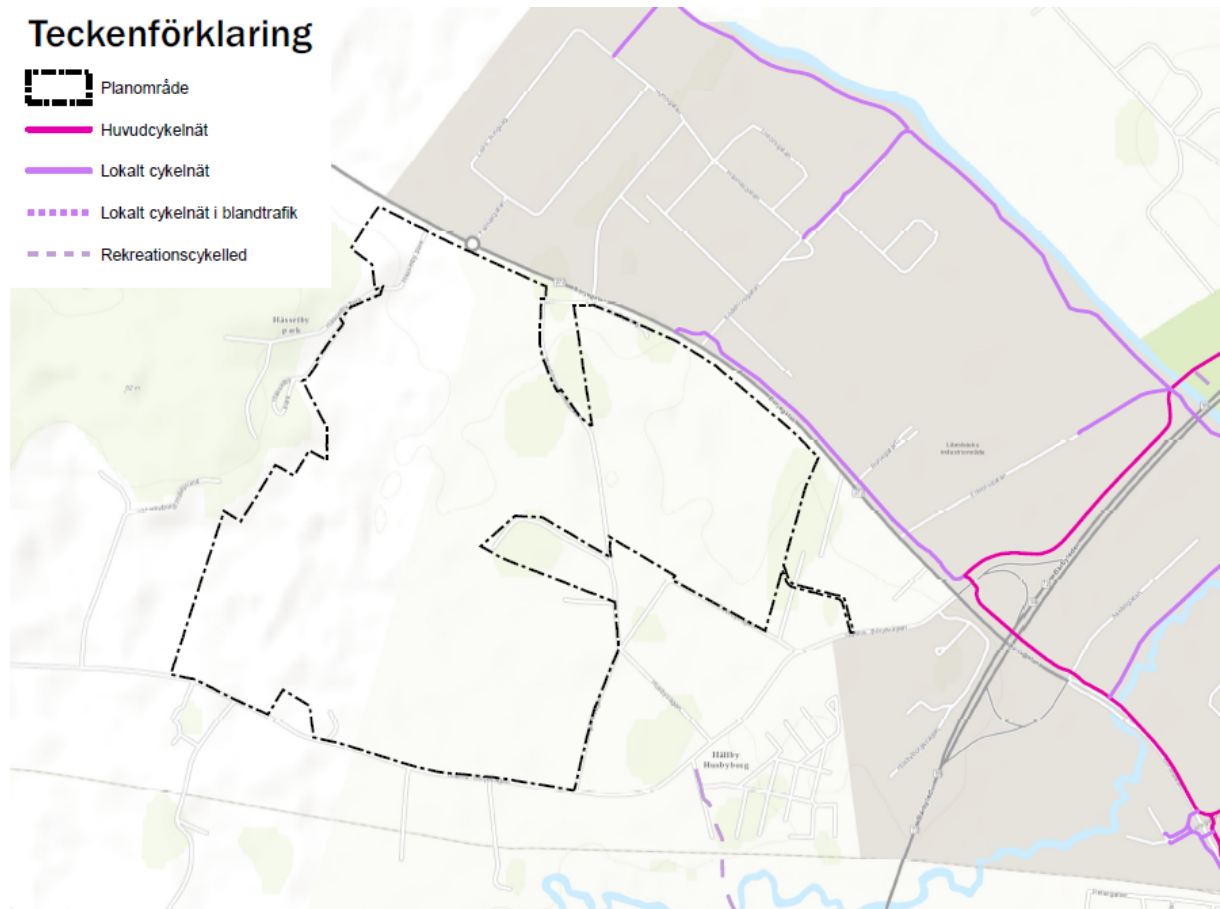
Översikt över väghållare för vägarna runt omkring planområdet Västra Librobäck. Källa: Nationella vägdata-basen (NVDB) på webben.

Börjegatan är en rekommenderad sekundär väg för farligt gods. Börjegatan ansluter även mot Bärbyleden (riksväg 55) via trafikplats Husbyborg som är en rekommenderad primärväg för farligt gods.

För att ta sig till planområdet med bil kan angöring ske från Börjegatan eller Gamla Börjevägen. Gamla Börjevägen är en förhållandevis smal och lågtrafikerad väg med mellan 1000–2000 årsmedel-dygntrafik (ÅDT). Körbanan på Gamla Börjevägen är cirka 6 meter bred. På Börjegatan nordöst om Librobäck finns en mätning från 2017 (Trafikverket) och en från 2019 (Uppsala kommun). Mätningarna uppgår till 5 860 respektive 6 981 fordon/dygn (VDT).

Gång- och cykeltrafik

Cykelvägar saknas till planområdet. Gamla Börjevägen är en förhållandevis lugn väg men är mycket smal för att rymma både biltrafik, kollektivtrafik, gångtrafikanter och cyklister. Ytor för gång och cykel saknas längs hela vägen. Längs Börjegatan finns separerad gång- och cykelväg på delar av sträckan, i nivå till Söderforsgatan. Vid denna plats så upphör gång- och cykelvägen och bilvägen har tung och ganska intensiv trafik och lämpar sig inte för cykling.



Översikt av cykelvägar i området.



Bilden till vänster visar cykelvägen längs Börjegatan och hur den upphör i nivå med Söderforsgatan. Bilden till höger visar Gamla Börjevägen.

Kollektivtrafik

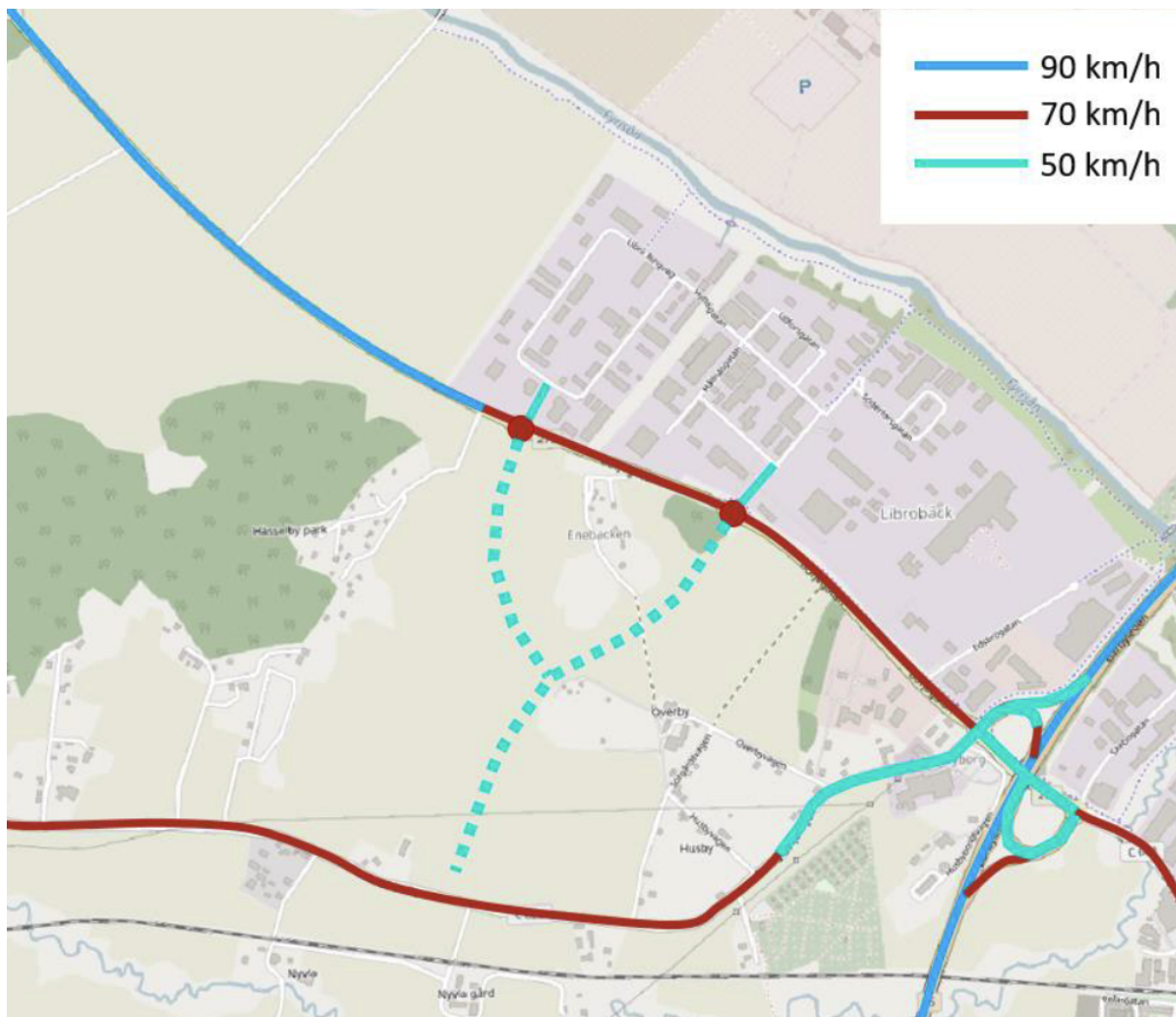
Stadsbussar som går längs Börjegatan som vänder vid Söderforsgatan. Det går också regionbussar längs både Börjegatan och Gamla Börjevägen med hållplatser i anslutning till planområdet.

Förändringar

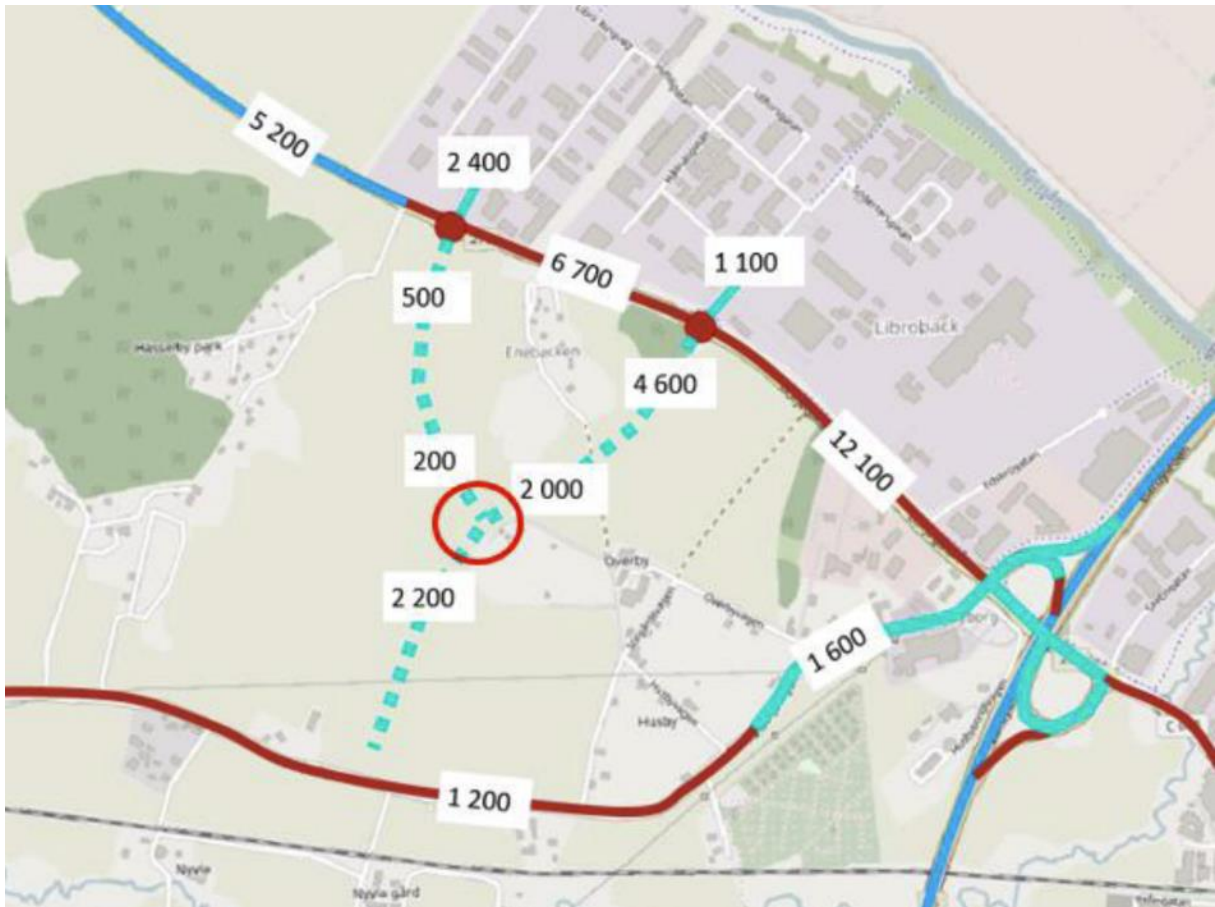
En trafikutredning har tagits fram som underlag för planarbetet. Syftet med utredningen är att undersöka påverkan på det befintliga vägnätet med ett fullt utbyggt verksamhetsområde som detaljplanen möjliggör. Det handlar dels om att uppskatta den framtida trafikbelastningen som detaljplanen medför samt att säkerställa att de två befintliga cirkulationsplatserna längs Börjevägen klarar den tillkommande trafiken.

Gatunät

Vägnätet i det nya området utgörs av två nya kopplingar mot Börjevägen som ansluter till de befintliga korsningspunkterna. De två vägarna sammanstrålar en bit in i området och blir till en väg som fortsätter längre söderut genom området. Detaljplanen säkerställer ingen körbar koppling för biltrafik till Gamla Börjevägen. En körbar anslutning till Gamla Börjevägen har studerats under planarbetet men hanteras inte i detaljplanen på grund av de konsekvenser och behov av åtgärder längs Gamla Börjevägen. Dock möjliggörs att på sikt koppla ihop det nya verksamhetsområdet med Gamla Börjevägen när förutsättningar för det finns. En sådan anslutning behöver studeras vidare i dialog med Trafikverket och föregås av en vägplan för allmän väg.

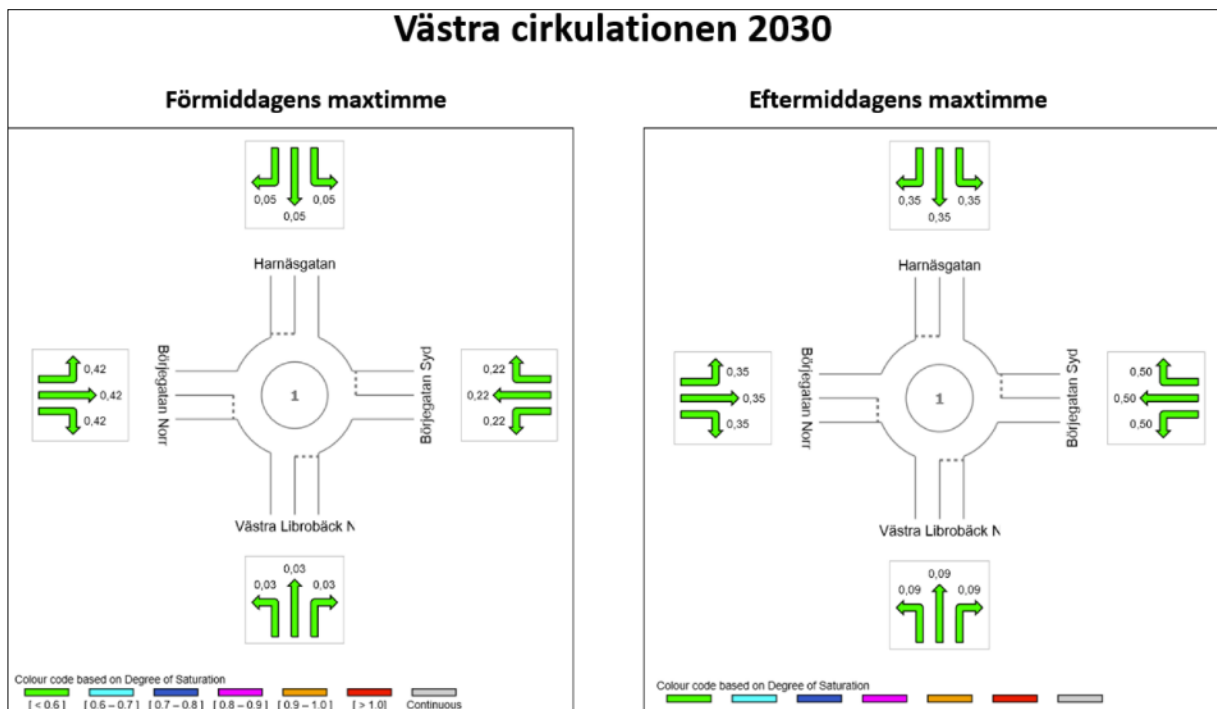


Vägnät och hastigheter i planområdet. De streckade linjerna motsvarar de tillkommande huvudgatorna i det nya verksamhetsområdet.

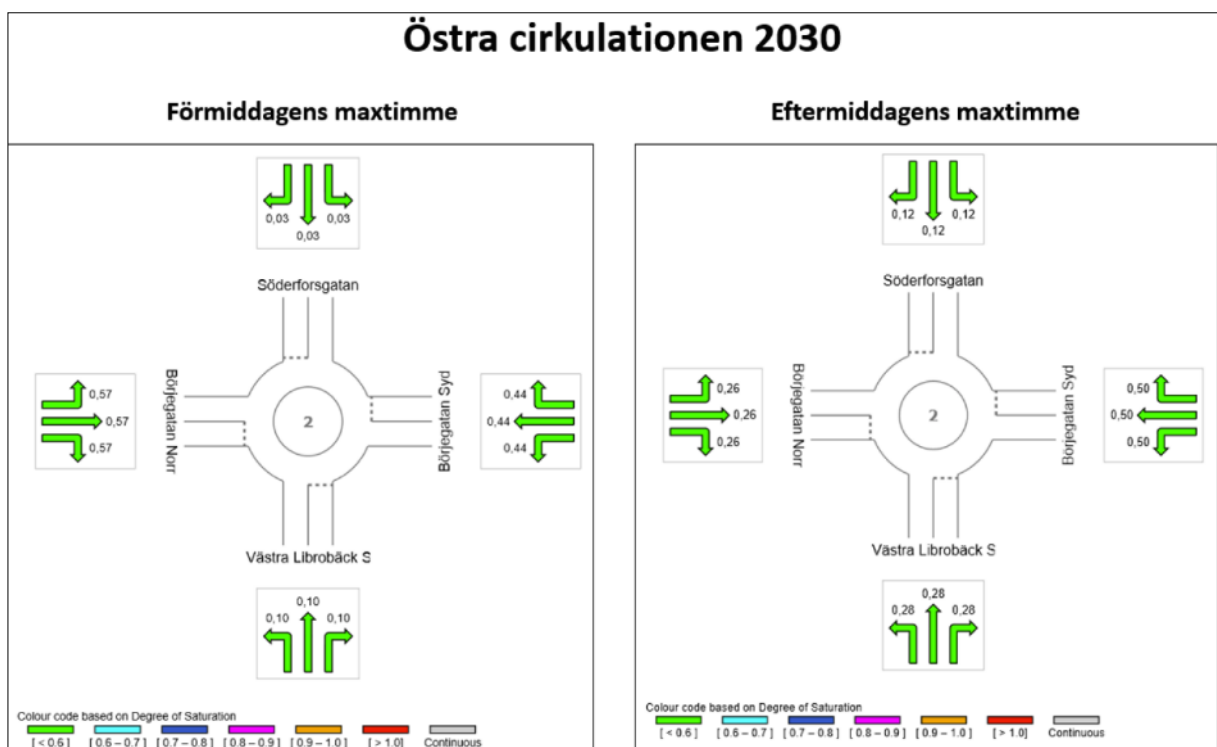


Modellerade dygnsflöden år 2030 med utbyggt verksamhetsområde i Västra Librobäck. Modellen har beräknats utifrån styrmedelspaket 2 (vardagsdygnstrafik, dubbelriktade flöden).

En jämförelse mellan de prognostiserade dygnsflödena och trafikräkningar längs Börjegatan visar att modellen delvis underskattar flödena. På grund av detta är flödena för maxtimmarna som går in i kapacitetsanalysen uppjusterade. I trafikutredningen påpekas att trafiken på detta vägavsnitt inte bedöms öka mellan modellens nuläge och år 2030.



Belastningsgrader för de prognostiserade maxtimmesflödena år 2030 i den västra cirkulationsplatsen. Siffrorna vid olika pilarna anger belastningsgraderna. Se trafikutredningen för närmare beskrivning av utredningen kring belastning och var gränsen för cirkulationsplatsernas kapacitet att hantera trafikflöden bedöms gå.



Belastningsgrader för de prognostiserade maxtimmesflödena år 2030 i den östra cirkulationsplatsen.

Om trafikflödet till och från Västra Librobäck ökas med 300 % över de prognosticerade trafikflödena klarar inte den östra cirkulationen av belastningen längre. På förmiddagens maxtimme har kapacitetstaket uppnåtts på den västra tillfarten på Börjegatan med en belastningsgrad över 1,0 med lång köbild-

ning som följd. Den östra cirkulationen kommer alltså inte klara av ett trafikflöde som är 3 gånger större än det prognostiserade trafikflödet. Trafikutredningens känslighetsanalys för det prognosticerade trafikflödet visar på att det inte bedöms vara ett problem att ansluta verksamhetsområdet Västra Librobäck till Börjegatans två cirkulationsplatser.



Illustration över planområdets norra del och anslutningen till Börjegatan/väg 272. Observera att bebyggelsen endast är en illustration för att visa på hur området skulle kunna byggas ut inom den kvartersmark som detaljplanen medger.

Gators utformning

Gatans utformning är viktig för områdets tydlighet, för att ge urbana kvaliteter och upplevelsevärden. Alla dessa faktorer är betydelsefulla för att verksamhetsområdet över tid ska kunna utvecklas flexibelt utifrån sitt stadsnära läge.

Stadsgrönka som gatuträd och planteringsytor ger upplevelsevärden och bidrar till ekologiska basfunktioner som behöver hanteras för en hållbar stadsutveckling. Träd stärker också upp gatans rum och bidrar till att stärka gatan som centralt stråk vilket bidrar till både upplevelsevärden och en förbättrad orienterbarhet. Enkelsidig trädplantering kan ses som ett minimum, men dubbelsidig trädplantering bör eftersträvas. Huvudgatornas sektion på 24 meter möjliggör trädplantering på gatans bägge sidor. Lokalgatornas ges en sektion på 17 meter. Genom att leda ner gatans vatten i exempelvis skelettjordar kan vattnet renas och fördröjas. Om gatan kompletteras med växtbäddar i form av exempelvis regnträdgårdar förbättras reningen och stadsgrönkan ökas. Både växtbäddar och gatuträd kan också bidra till bland annat pollineringsstjänster.

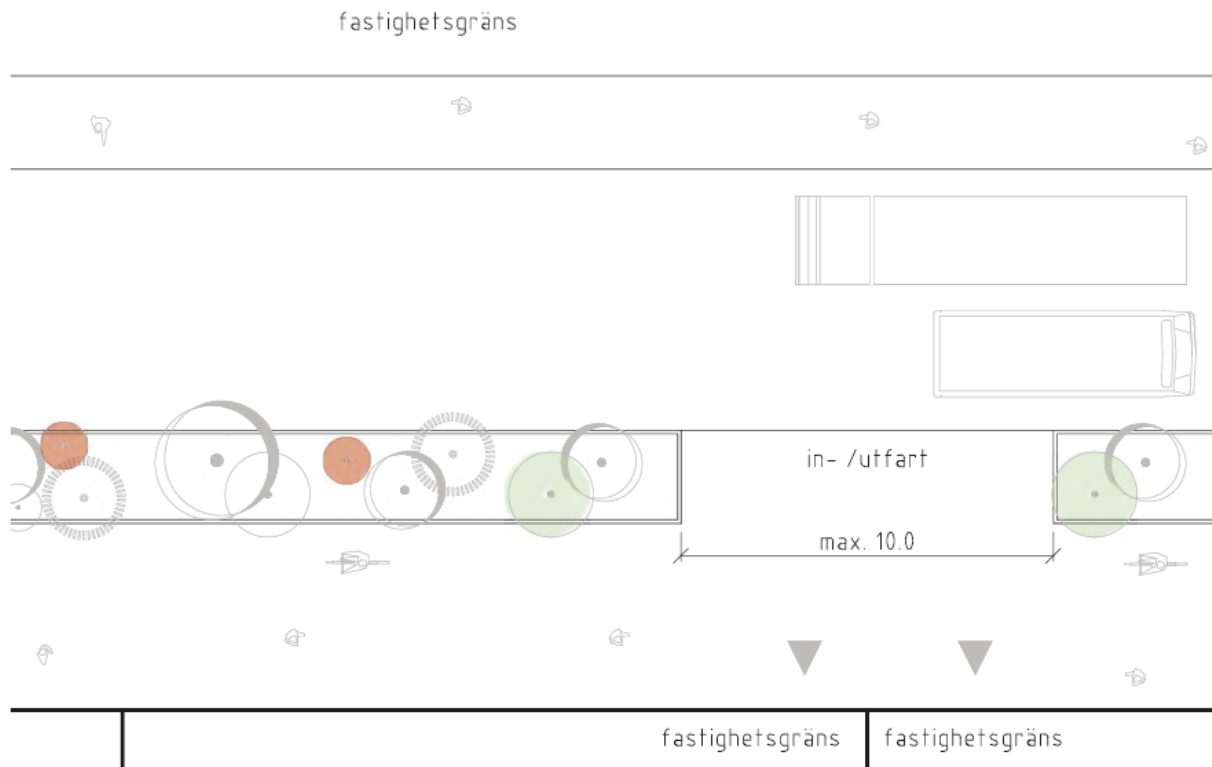
Huvudgatans sektion med bland annat bredare körbanor tar höjd för att möjliggöra framtida kollektivtrafik samt en eventuell anslutning till Gamla Börjevägen (som i sin tur skulle avlasta Gamla Börjevägen på sträckan mellan planområdet och korsningen med väg 272).



Exempel på gatusektion för huvudgatan inom planområdet. I planområdet säkerställs gatusektionen till 24 meter inom allmän plats för huvudgatorna. Sektionen möjliggör gång- och cykeltrafik på bägge sidor om gatan.



Exempel på gatusektion för en lokalgata inom planområdet. I planområdet säkerställs gatusektionen till 17 meter inom allmän plats för lokalgator. Sektionen möjliggör gång på bägge sidor om gatan samt cykelbana på ena sidan.



Översikt av exempel på hur gaturummet på lokalgatorna kan utformas.

Gång- och cykeltrafik

Utrymme finns att anordna nya gång- och cykelvägar inom allmän plats i planområdet. De nya gång- och cykelvägarna ska anslutas till det befintliga gång- och cykelvägnätet längs Börjegatans norra sida. Åtgärder för att knyta ihop gång- och cykelvägnätet kommer att behövas inom gatumark i gällande detaljplan för Börjevägen.

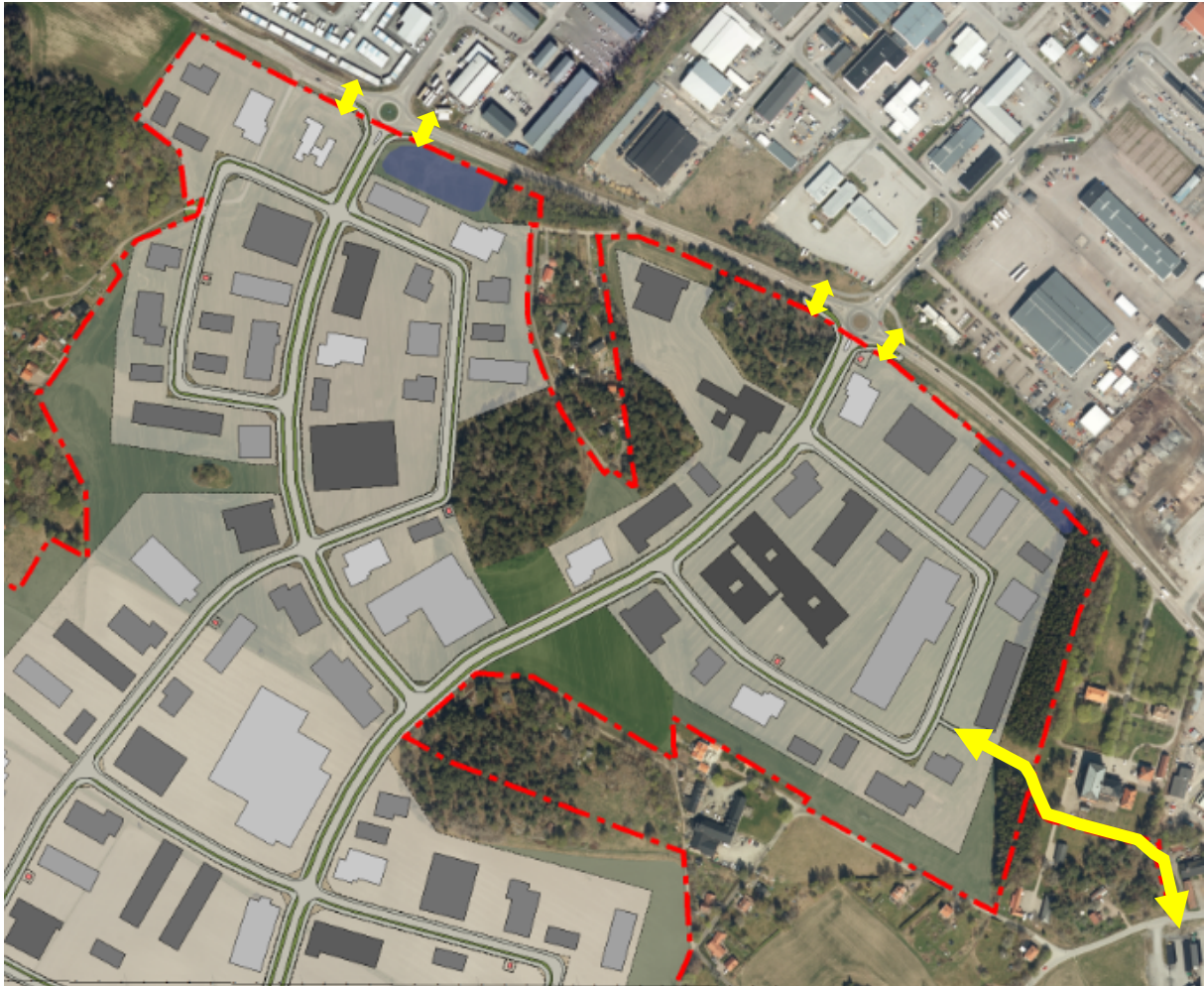
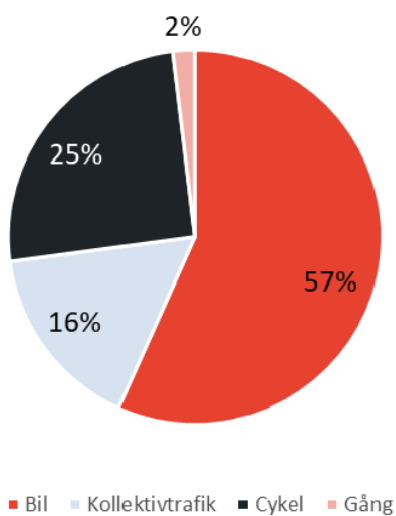


Illustration över hur planområdets gång- och cykelvägar ansluter till stadens gång- och cykelvägät.

Kollektivtrafik

Utrymme ges att anordna nya hållplatser längs Börjegatan. Huvudgatan inom planområdet utformas för att klara framtida kollektivtrafik.



Uppskattning av färdmedelsandelar för resor till Västra Librobäck enligt trafikutredningen (prognosår 2030).

Parkering och angöring

Parkering och angöring till de olika verksamheterna ska ske på kvartersmark med utgångspunkt i parkeringstalen för Uppsala kommun. Gatusektionerna har utformats för att även ge utrymme till säkra in- och utfarter till kvarteren.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Det ska finnas möjlighet för rörelsehindrad att parkera och angöra max 25 meter från varje entré till verksamhetslokaler.

Eventuella höjdskillnader ska tas upp med ramp med en lutning på 1:20 eller 1:12 med ett vilplan var sjätte meter.

Enligt lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk med mera (förordningen 1994:1215) ska nya byggnader som innehåller bostäder, arbetslokaler, eller lokaler för vilka allmänheten har tillträde, vara utformade så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovsprövningen och vid byggsamråd. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar en sådan utformning.

Mark och geoteknik

Två översiktliga geotekniska undersökningar har genomförts under planarbetet. Den första undersökningen genomfördes i ett tidigare planarbete som då endast bestod av den norra delen av det aktuella planområdet. Den andra undersökningen syftade till att komplettera de delar som inte undersökts tidigare. Enligt jordartskartan och jorddjupskartan från Sveriges geologiska undersökning, SGU, består jordlagret inom och omkring planområdet mestadels av glacial och postglacial lera/silt. I skogspartierna förekommer även exponerat berg och sandig morän. Moränen som ligger i nära anslutning till berg uppges vara mellan 0–10 meter mäktig. Lerlagrens mäktigheter uppges variera mellan 5 och upp till 50 meter.

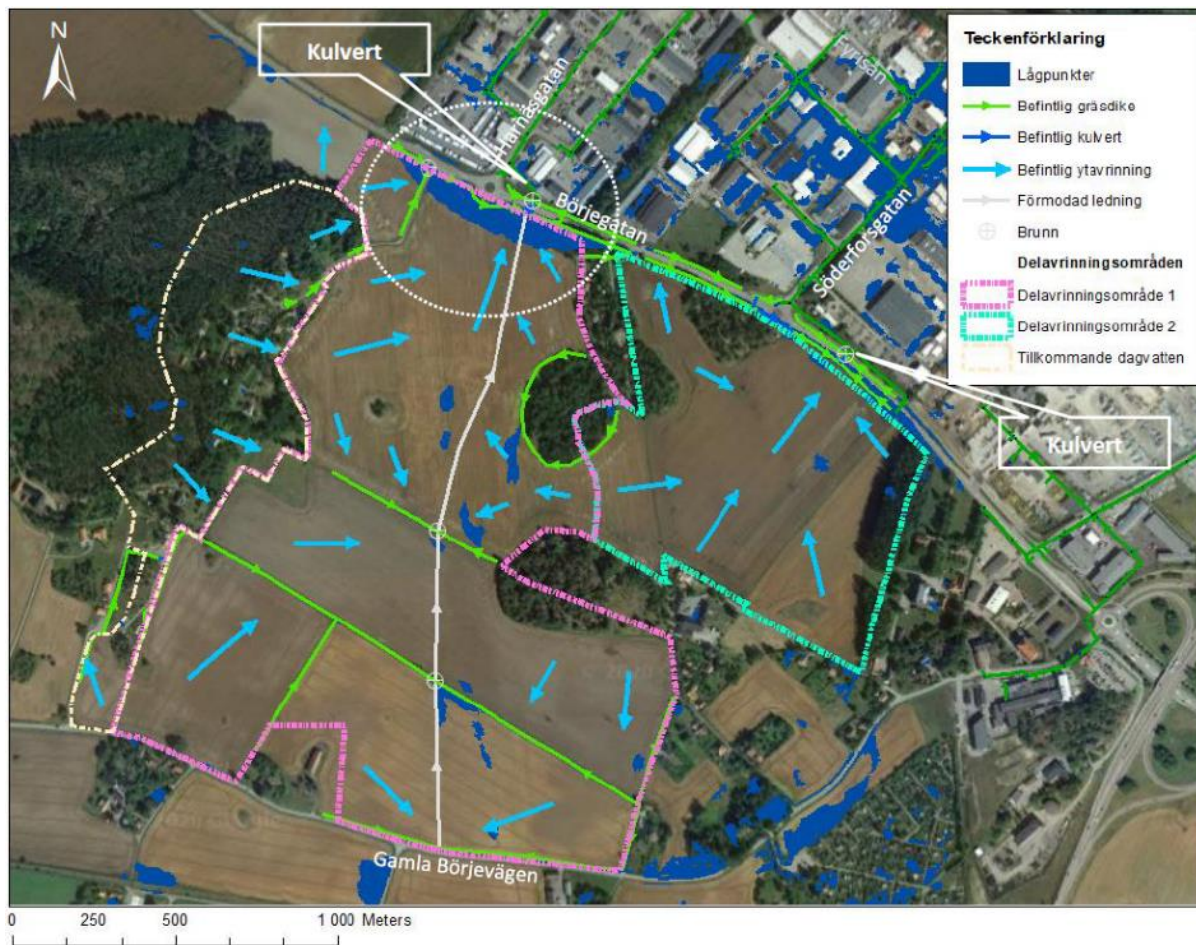
Planområdet har olika förutsättningar för grundläggning. Generellt kan enklare byggnader grundläggas direkt i mark inom större delen av området. Detta under förutsättning att lerans mäktighet är jämn inom byggnadsläget, belastningen från byggnaden är någorlunda jämn inom byggnaden och uppfyllnader anpassas till en acceptabel sättning för byggnaden. Tyngre byggnader, ojämn lastfördelning, stora uppfyllningar eller höga krav på sättningarnas storlek medför att grundläggning kräver pålar slagna till fast botten inom de delar där lös lera förekommer.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Recipienten är Fyrisån som i sin tur mynnar ut i Mälaren- Ekoln. Båda vattenförekomsterna har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Utslagsgivande faktor för ekologisk status i Fyrisån är kiselalger medan det i Mälaren-Ekoln är näringsämnen. Ingen av recipienterna uppnår god kemisk status på grund av förhöjda halter av kvicksilver och dess föreningar. Övergödning och miljögifter är kända miljöproblem i dessa vattenförekomster och i Fyrisån är även morfologiska förändringar ett känt miljöproblem. Båda recipienternas MKN för kemisk ytvattenstatus har undantag i form av mindre stränga krav med avseende på kvicksilver och dess föreningar samt polybromerade de-finyletter.

Planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde för Uppsala och Vattholmaåsarna och berörs även av riktlinjerna för markanvändning vid Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt. Planområdet ligger mestadels inom område med låg känslighet vilket innebär att utgångspunkten för exploatering ska vara normala försiktighetsmått som standardmässigt tillämpas vid planering och markarbeten. Dagvattenhanteringen ska utformas på ett sätt så att infiltration av farliga ämnen undviks.

Planområdet har en generell lutning norrut mot Börjegatan där dagvatten ansamlas i stora lågpunktsområden bestående av gräsdiken strax söder om Börjegatan. Planområdet delas av en höjdrygg och den del av planområdet som ligger på norra sidan av höjdryggen avrinner till gräsdiken i norr. Dagvatten från gräsdiken i norr avleds under Börjegatan via befintliga kulvertar som är kopplade till det kommunala ledningsnätet norr om Börjegatan. Det förekommer tillkommande dagvatten från villa- och naturområdet strax väster om planområdet. I dagsläget är dräneringsdiken som avvattnar småbebyggelsen påkopplade till åkermarkens dräneringsdiken i södra och centrala delen av planområdet. I nordväst sker avrinning av dagvatten från väst över åkermarken då avskärmande gräsdiken saknas. I åkermarkens dräneringsdiken leds dagvatten till centrala delen av planområdet och från diken leds dagvatten troligen norrut mot Börjegatan i kulvertar.



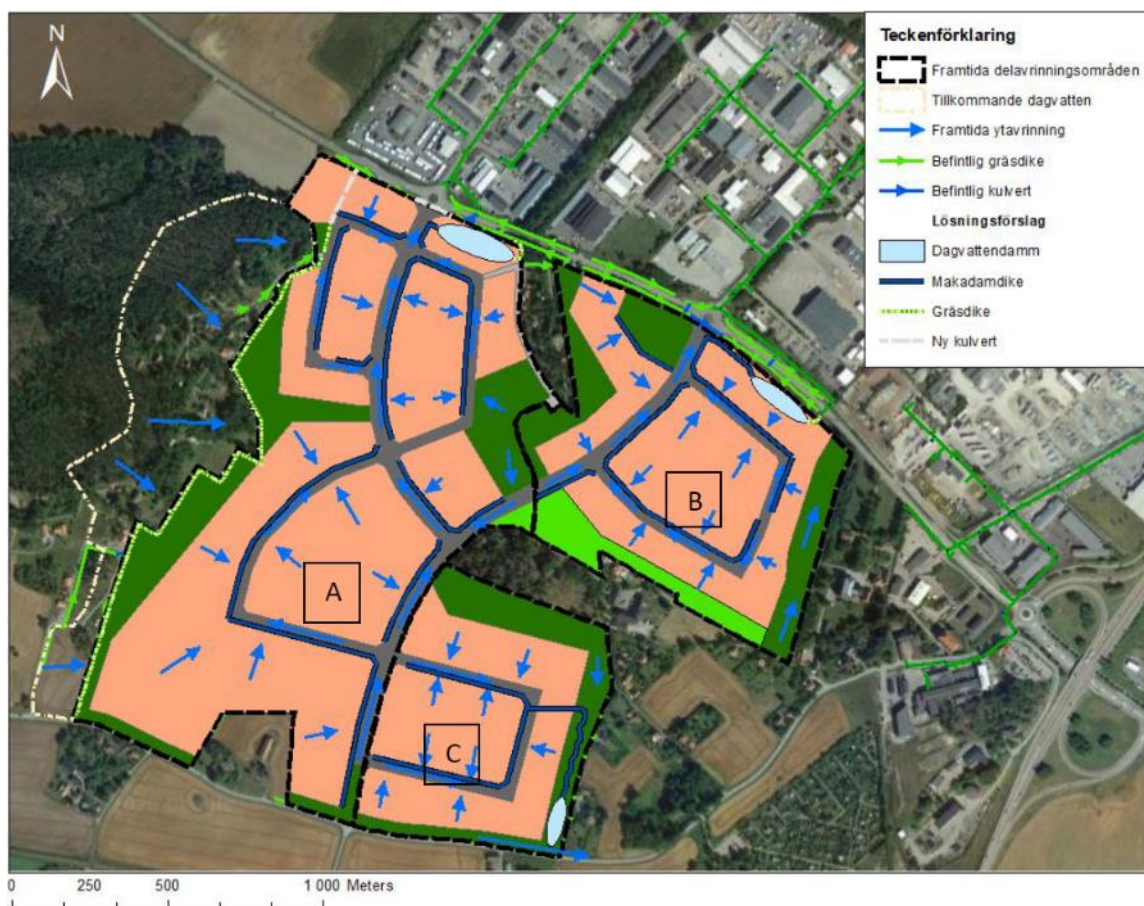
Utdrag ur dagvattenutredningen som visar befintlig ytavrinning och lågpunkter inom och omkring planområdet. Stora lågpunktsområdet i norra delen av planområdet är inringad.

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSB, har tidigare gjort översvämningskartering av Fyrisån som visar riskområden för översvämning när vattenflöden uppnår en viss nivå. Enligt karteringen ligger inte planområdet inom riskzon. Däremot ligger området nedströms om planområdet, som består av delar av det befintliga industriområdet i Librobäck strax söder om Fyrisån, inom riskzon för både beräknade 200-års flöden samt högsta beräknade flöden. Ökat dagvattenflöde från planområdet till de områden som är i riskzon för översvämning bör i möjligaste mån förhindras.

En dagvattenutredning har tagits fram som underlag för planarbetet. För att skapa en fungerande dagvattenhantering som inte ökar belastning på befintligt dagvattensystem och på recipienten, efter planerade exploatering av planområdet, föreslås i dagvattenutredningen följande huvudsakliga åtgärder:

- Dagvatten från kvartersmarken fördröjs, enligt riktlinjer från Uppsala vatten, i möjligaste mån i öppna dagvattenlösningar med en magasinkapacitet som motsvarar 20 mm regn.
- Överskottsvatten från kvartersmarken, efter 20 mm fördröjning, samt dagvatten som bildas på gatuummet samt naturmarken (allmän plats) samlas och avleds i makadamdiken som anläggs längst med de planerade gatorna. Öppen avledning är att föredra före avledning i slutet ledningsnät för att erhålla rening av dagvatten. Biokol används i de föreslagna diken för att främja rening av dagvatten. Alternativt tillåts dagvatten passera brunnsfilter innan vidare avledning till dagvattendammarna.
- Dagvatten från respektive delavrinningsområde leds via makadamdiken till dagvattendammar för ytterligare rening och fördröjning innan vattnet leds vidare till recipienten via det kommunala ledningsnätet.
- Tillkommande dagvatten från villa- och naturområde i väst avleds norrut via ett gräsdike som avskärmar planområdets västra del.

Totalt sett bedöms infiltrationsmöjligheterna inom planområdet, utifrån den enligt jordartskartan dominerande jordarten och dess mäktighet, vara begränsade.



Dagvattenutredningens lösningförslag för hantering av dagvatten samt dagvattenanläggningarnas föreslagna placering. Observera att lösningförslaget inkluderar 20 mm fördröjning inom kvartersmark, vilket inte illustreras specifikt i denna figur.

<i>Dagvattendammar</i>	Delområde A	Delområde B	Delområde C	Summa
Permanent yta (m ²)	2400	1300	830	4530
Totala ytan (m ²)	4200	2500	1700	8400
Permanent volym (m ³)	1400	820	420	2640
Reglervolym 1 (m ³)	4000	1600	2200	7800
Reglervolym 2 (m ³)	3000	1800	280	5080
Fördröjd volym (m ³)	7000	3400	2480	12 880
Makadamdiken	Delområde A	Delområde B	Delområde C	Summa
Längd (m)	2380	1023	753	4156
Area (m ²)	3570	1535	1130	6234
Magasinvolym (m ³)	1607	691	508	2805

Sammanställning av dimensioneringen och ytanspråk av de föreslagna makadamdikena och dagvattendammar inom planområdet.

I samband med mycket kraftig nederbörd uppstår dagvattenflöden där planområdets dagvattenlösning inte kommer att vara tillräcklig för att omhänderta allt dagvatten. Det är därför viktigt att planera höjdsättningen så att dagvattnet på ett säkert sätt kan avrinna ytedes via sekundära avrinningsvägar, som planområdets vägar eller öppna ytor och vidare mot recipient. Vid höjdsättning av gatu- och kvartersmark är det viktigt att instängda områden undviks. Med instängda områden avses lokala lågpunkter från vilka dagvattnet inte kan avrinna naturligt.

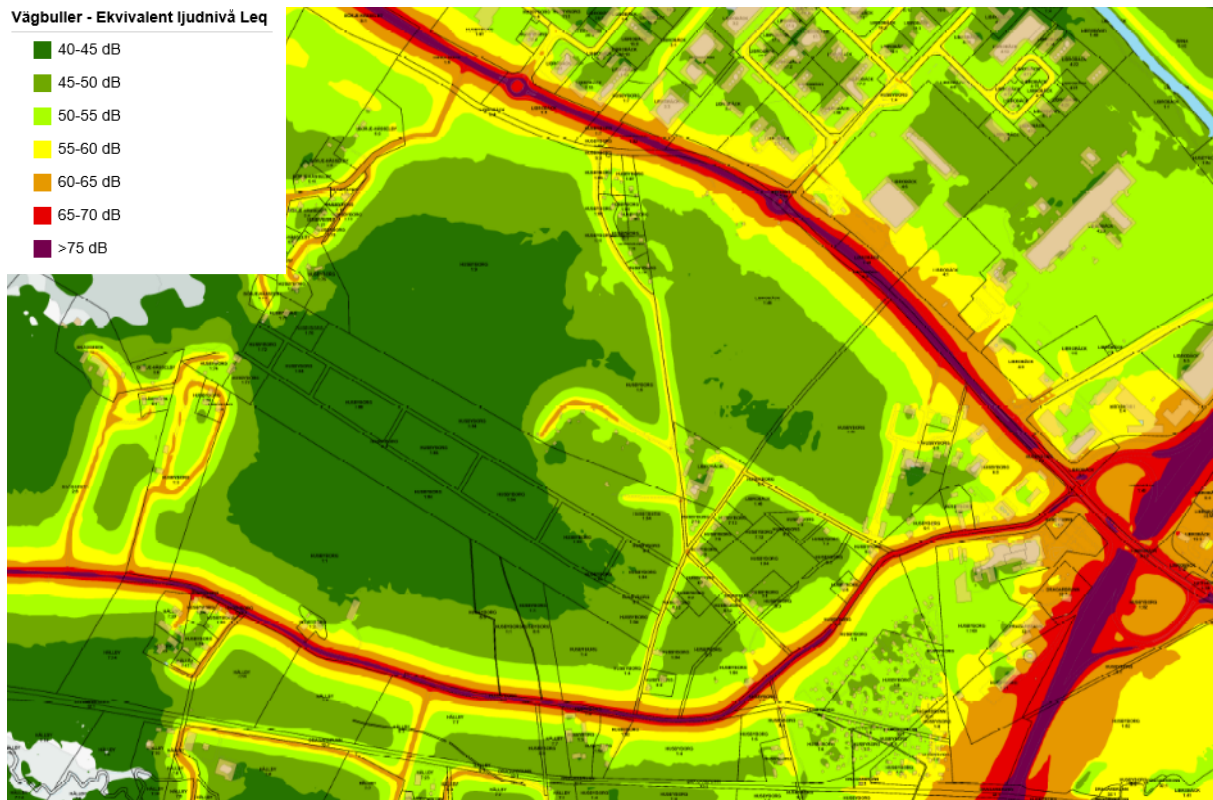
Hälsa och säkerhet

Buller

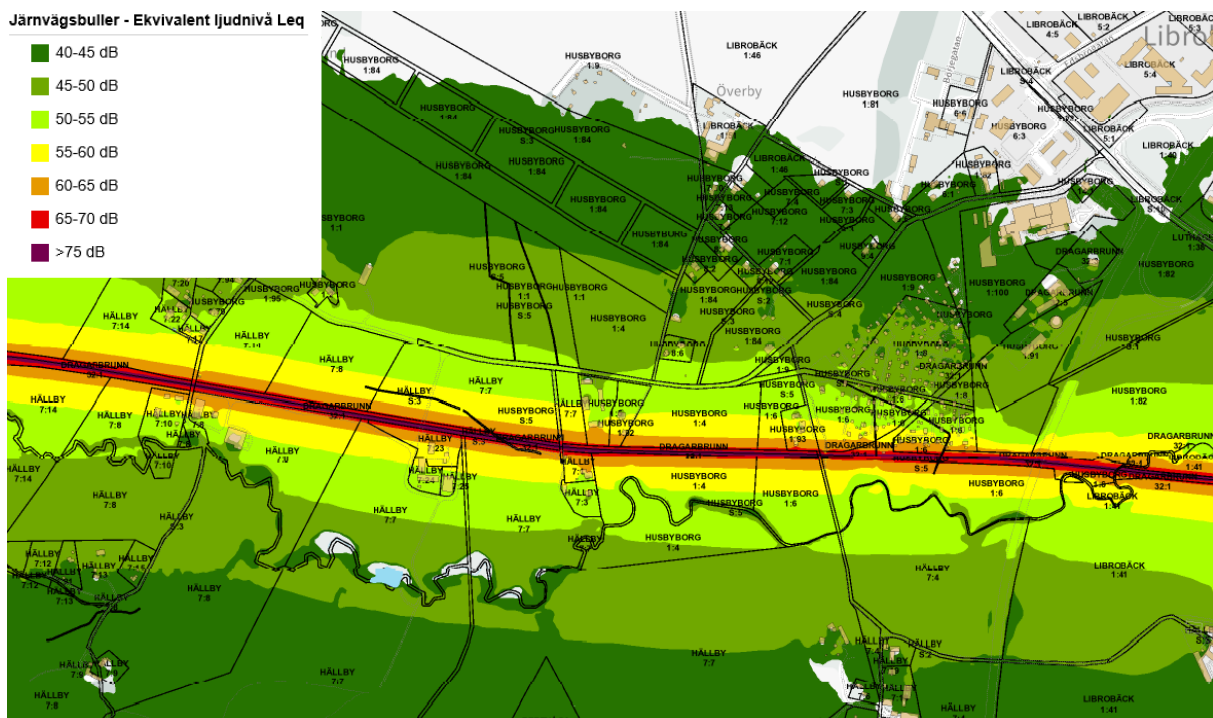
Trafikbuller

Både trafiken längs Gamla Börjevägen, Börjegatan och järnvägen söder om planområdet genererar buller. Bullernivåerna avtar dock snabbt med avståndet från trafiklederna och huvuddelen av planområdet har därför låga bullernivåer runt 40–45 dBA ekvivalent.

På nästa sida visas utdrag ur Uppsala kommuns bullerkartering från 2017. Där redovisade beräknade ekvivalenta ljudnivåer för buller från vägtrafik och buller från trafiken på järnvägen söder om planområdet.



Utdrag ur Uppsala kommuns bullerkartläggning för vägtrafikbuller från 2017.



Utdrag ur Uppsala kommuns bullerkartläggning för järnvägsbuller från 2017.

Flygbuller

Planområdet ligger inte inom riksintresset för totalförsvaret. Dock ligger det inom riksintressets influensområde för buller. Influensområdet för buller grundas på givna tillstånd avseende såväl den militära som den civila delen av flygverksamheten vid Ärna flygplats. Verksamheten kan pågå såväl dagtid

som kvällstid och påverkar därmed bebyggelseplaneringen i flygplatsens närhet, både beträffande flygbuller och hinderfrihet. En begränsad del av planområdet i nordväst ligger inom influensområde för flygbuller där de ekvivalenta bullernivåerna är upp till 55 dBA.

Skjutbuller

Huvuddelen av planområdet ligger inom bullerområde för skjutbuller med nivåer upp till 65 dBA. Bullret kommer från den militära skjutbanan vid Ärna.

Markföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar i området. Fem potentiellt förorenade områden finns rapporterade i närheten av planområdet på norra sidan av väg 272 inom det befintliga verksamhetsområdet Librobäck. Två av dessa är ej klassade, två områden är klassade som områden med måttlig risk samt ett som är klassat som ett potentiellt förorenat område med stor risk. Inom Librobäck norr om Börjegatan/väg 272 finns även en lertäkt, S:t Eriks Tegelbruk AB, med okänd fyllning.

Luft

Planområdet utgörs huvudsakligen av jordbruksmark och natur. Eftersom trafiken genom området är begränsad så är luftkvaliteten idag god. Både miljömål och miljökvalitetsnormer bedöms kunna klaras, se tabell nedan.

Luftförorening	Halter enligt SLB:s analys (år 2015).*	Miljömål	Miljökvalitetsnorm
PM10 år	10–15 µg/m ³	15 µg/m ³	40 µg/m ³
PM10 dygn	20–25 µg/m ³	30 µg/m ³	50 µg/m ³
NO ₂ år	5–10 µg/m ³	20 µg/m ³	40 µg/m ³
NO ₂ dygn	12–15 µg/m ³	- (finns ej)	60 µg/m ³
NO ₂ timme	10–15 µg/m ³	60 µg/m ³	90 µg/m ³

*Halterna gäller de högsta redovisade halterna inom planområdet, övriga redovisade halter är lägre.

Magnetfält

Inom planområdet finns en befintlig transformatorstation vid den nordöstra infarten till planområdet. Detaljplanen möjliggör ytterligare 6 transformatorstationer.

En kraftledning på 20 kV skär genom planområdets södra del. Svenska strålskyddsinstitutet har tagit referensvärden som fungerar som rekommenderade maxvärden och som bygger på riktlinjer från EU. För magnetfält med frekvensen 50 Hz är referensvärdet 100 µT (mikrotesla). Under de största kraftledningarna (400 kV) ligger fälten på 10–20 µT (Strålsäkerhetsmyndigheten, *Magnetfält och hälsorisker*, 2009). Detta innebär att även området under kraftledningen klarar referensvärdet med god marginal.

Transportled farligt gods

Börjegatan är en rekommenderad sekundär väg för farligt gods, vilket innebär en bebyggelsefri zon på 30 meter. Ett sådant bebyggelsefritt avstånd innebär en betydande reduktion av individrisken vid detta avstånd. Ingen byggrätt medges inom den bebyggelsefria zonen från Börjegatan.

Riskavstånd drivmedelsstation

Detaljplanen möjliggör drivmedelsförsäljning inom planområdets nordvästra del. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSB, har gett ut en handbok med allmänna råd om hur hantering av brandfarliga gaser och vätskor bör ske vid drivmedelsstationer. Ett skyddsavstånd om 25 meter rekommenderas från central påfyllningsanslutning till plats där människor vanligen vistas (till exempel bo-

stad, kontor, gatukök, butik och så vidare), verksamhet och objekt med stor brandbelastning, verkstad eller annan lokal där gnistbildande verksamhet eller öppen eld förekommer. 25 meter är dock endast ett minimiavstånd och kopplat till tillståndsplikt för brandfarliga och explosiva varor. Länsstyrelsen i Stockholms län rekommenderar i *Riskhänsyn vid ny bebyggelse intill vägar och järnvägar med transporter av farligt gods samt bensinstationer* att ett skyddsavstånd om 50 meter hålls mellan en bensinstation till sammanhållnen bostadsbebyggelse och personintensiva verksamheter.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Planområdet ligger inte inom verksamhetsområdet för spill, vatten eller dagvatten. Enligt Uppsala Vatten och Avfall AB kan dock det nya verksamhetsområdet anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Avfall

Varje fastighetsägare ansvarar själv för att ordna platser för hämtning av avfall inom kvartersmark, alternativt tillsammans med grannfastigheter. Hämtställe för avfall ska ordnas så att det uppfyller kraven på god arbetsmiljö. Hämtningsställena ska ligga i markplan och angöring av sopfordon ska kunna ske utan backningsrörelse. Dragvägen för sopkärl ska vara maximalt 10 meter lång, hårdgjord, fri från hinder och nivåskillnader. Vid behov ska uppställningsplats för avfallsfordon anordnas. Det gäller oavsett om det är på enskild eller allmän fastighet. Uppställningsplats för avfallsfordon kan inte kombineras med parkering.

El

I planområdets södra del finns två luftledningar på 20kV som tillhör Vattenfall Eldistribution AB. Den ena ledningen ska flyttas enligt dialog med Vattenfall. Den andra ledningen försörjer Upplands Energis kunder upp mot Bälinge. Denna ledning ska finnas kvar. Luftledningen säkras med ett markreservat för allmännyttig luftledning på plankartan.

Värme, tele och bredband

Värme, tele och bredband I anslutning till planområdet finns ledningar för el, fjärrvärme, bredband och telekommunikation.

Det finns behov av 6 nya nätstationer inom området. Plats för dessa reserveras på plankartan. Utöver dessa finns en befintlig nätstation som också säkras som ett så kallat e-område på plankartan. Ett skyddsavstånd om minst 4 meter från nätstationen till närmaste brännbara del av byggnad ska hållas. Inom kvartersmark tillåts också nätstationer för lokalt behov. Förutsättningar finns för att lägga ledningar för den tekniska försörjningen i planerade gator.

Planbestämmelser

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA₁

Huvudgata

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra huvudgator genom planområdet. Huvudgatornas sektion möjliggöra gång- och cykeltrafik, dagvattenhantering och bredare körfält för att möjliggöra framtida kollektivtrafik I markanvändningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion.

GATA₂

Lokalgata

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra det mer finmaskiga gatunätet inom planområdet. Lokalgatornas sektion ska även möjliggöra gång- och cykeltrafik och dagvattenhantering.

GÅNGCYKEL

Gångväg, Cykelväg

Bestämmelsen syftar till att skapa en ny gång- och cykelanslutning som komplement till anslutningarna via cirkulationsplatserna längs Börjegatan. Den föreslagna gång- och cykelvägen ansluts till stadens gång- och cykelvägnät via en tidigare planlagd gång- och cykelväg längs Gamla Börjevägen. Markanvändningen möjliggör gång-, cykel- och mopedtrafik. I användningen ingår även komplement som behövs för vägens funktion.

PARK

Park

Bestämmelsen syftar till att skapa en central mötesplats i den centrala delen av planområdet och som binder samman de uppvuxna naturområdena både inom samt utanför planområdet. Användningen park ska tillämpas för områden för grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. I användningen ingår även komplement till parkens användning.

NATUR

Naturområde

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa brynzoner mellan den befintliga bebyggelsen och den föreslagna bebyggelsen inom planområdet. Ett naturområde utgörs generellt av friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom viss städning. Även mindre park-, vatten- och fri-luftsanläggningar och andra komplement för naturområdets användning ingår.

NATUR₁

Dagvattendamm

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa tillräcklig yta för att möjliggöra dagvattenanläggningar inom allmän plats.

Kvartersmark

J

Industri

Markanvändningen syftar till att möjliggöra industriverksamheter såsom produktion, lager, partihandel och annan jämförlig verksamhet. Även komplement till verksamheten industri ingår i användningen.

Z

Verksamheter

Markanvändningen syftar till att möjliggöra service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan. Även komplement till verksamheten ingår i användningen.

C

Centrum

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra kombinationer av handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Även komplement till verksamheten centrum ingår i användningen.



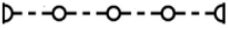
R

Besöksanläggningar

Markanvändningen syftar till att möjliggöra verksamheter som riktar sig till besökare. Generellt ingår kulturella och religiösa verksamheter, sport- och idrottsverksamheter samt övriga besöksverksamheter. Även komplement till verksamheten besöksanläggningar ingår i användningen.

- G** *Drivmedelsförsäljning*
Markanvändningen syftar till att möjliggöra hantering och försäljning av drivmedel och kompletterande handel och service i mindre omfattning. Även komplement till verksamheten drivmedelsförsäljning ingår i användningen.
- O** *Tillfällig vistelse*
Markanvändningen syftar till att möjliggöra olika typer av tillfällig övernattning och konferensanläggningar. Även komplement till verksamheten tillfällig vistelse ingår i användningen. Motivet är en hög efterfrågan på sådana anläggningar.
- E₁** *Transformatorstation*
Bestämmelsen syftar till att säkerställa elförsörjningen inom planområdet.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

- e₁** *Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet*
Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att parkering och angöring kan lösas inom den egna fastigheten. Det ger också goda möjligheter till att spara eller anlägga vegetation på enskilda fastigheter. Dessa ytor kan bidra till fördröjning och infiltration av fastighetens dagvatten. Krav på fördröjning av dagvatten ställs på varje enskild fastighet i enlighet med riktlinjerna för Uppsala Vatten och Avfall.
-  *Högsta nockhöjd är 11 meter*
Bestämmelsen syftar till att minska den föreslagna bebyggelsens dominans i landskapet och samtidigt möjliggöra industri- och logistikbyggnader.
-  *Marken får inte förses med byggnad*
Bestämmelsen säkerställer att byggnader inte placeras inom riskavstånd för transportled farligt gods, inom skyddsområde för luftledning eller inom förgårdsmark ut mot allmän plats. Bestämmelsen syftar även till att säkerställa ett skyddsavstånd om minst 4 meter från transformatorstationerna till närmaste brännbara del av byggnad.
- p₁** *Byggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns*
Bestämmelsen syftar till att säkerställa utrymmet mellan de olika fastigheternas bebyggelse med tanke på brandrisk och möjlighet att underhålla byggnaderna.
-  *Utfartsförbud*
Trafiksäkerhetsmässigt utsatta lägen av kvartersmarken, såsom vid korsningspunkter, förses med utfartsförbud för att uppnå en trafiksäker vägstruktur.
- f₁** *Skyltar ska placeras samordnat på byggnadernas fasader*

Bestämmelsen syftar till att reglera så att skyltar och informationsanordningar i första hand placeras på byggnadsfasader. Huvudinriktning bör i dessa fall vara ett gott helhetsintryck där skylten inte visuellt överordnar sig byggnaden.

- f₂** *Bebyggelsen ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet*
Bestämmelsen syftar till att säkerställa en hög arkitektonisk kvalitet på den tillkommande bebyggelsen. Motivet till detta är att det är planområdets mest exponerade läge i entrén till Uppsala stad via Börjegatan/väg 272.

Administrativa bestämmelser

- l₁** *Markreservat för allmännyttig luftledning*
Bestämmelsen syftar till att säkerställa ett skyddsavstånd om 10 meter på respektive sida av den kraftledning på 20 kV som blir kvar inom planområdet.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Tidplan

Tidplan för antagande av detaljplan uppskattas till andra halvåret 2022.

Tidplan för projektets genomförande uppskattas till byggstart av allmän plats år 2023. Försäljning av kvartersmark uppskattas kunna inledas år 2024.

Etapputbyggnad

Marken kommer att delas in i olika fastigheter och byggas ut i etapper. Planområdets struktur möjliggör en etappvis utbyggnad över tid. Omvärldsläget, efterfrågan på mark för verksamheter och anslutning till elnätet är exempel på faktorer som påverkar utbyggnaden av området.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 15 år från det datum planen vinner laga kraft. Motivet för genomförandetiden är att det, trots den höga efterfrågan på mark för verksamheter, finns behov av att ta höjd för en utbyggnad över tid med hänsyn till marknadsläge.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnad inom allmän plats. Exploatörerna/blivande fastighetsägarna ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

Planavtal

Kommunen och kommunen såsom fastighetsägare har tecknat ett planavtal där det framgår att fastighetsägaren betalar för framtagandet av detaljplanen enligt fastställd taxa.

Köpeavtal för verksamhetsmark

Kommunen avser att sälja fastigheter inom planområdet efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Därmed avses inga exploateringsavtal upprättas. Köpeavtal för verksamhetsmark kommer att tecknas vid försäljning.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. De delar av området som ska utgöra allmän plats ansvarar kommunen för att initiera nödvändig fastighetsbildning. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren.

Markägoförhållanden

Följande kommunägda fastigheter ligger inom planområdet:

- Husbyborg 1:84
- Husbyborg 1:1
- Husbyborg 1:4
- Husbyborg 1:7
- Husbyborg 1:9
- Husbyborg 1:82 (för gång- och cykelväg mellan planområdet och Gamla Börjevägen)

- Librobäck 1:4
- Librobäck 1:46

Husbyborg 1:81 ägs av Statens fastighetsverk.

Dessutom berörs en liten del av Husbyborg 6:1 för att säkerställa gång- och cykelvägen från Gamla Börjevägen in mot planområdet.

Inom planområdet finns följande samfälligheter:

- Husbyborg S:2 (28 deläggande fastigheter)
- Husbyborg S:3 (19 deläggande fastigheter)
- Husbyborg S:5 (8 deläggande fastigheter)
- Librobäck S:4 (29 deläggande fastigheter)

Gemensamhetsanläggningar

Planområdet berör anslutningsvägen från väg 272 till Hässelby park väster om planområdet. Denna anslutningsväg plockas bort och trafiken till och från Hässelby park leds in till planområdet via den nordvästra cirkulationsplatsen längs väg 272. Planområdet möjliggör en ny anslutning till det allmänna vägnätet. Gemensamhetsanläggningen Uppsala Börje-Hässelby GA:1 ska således omprövas i samband med att vägnätet planeras om och anslutas till det nya vägnätet i planområdet.

Servitut och rättigheter

Inom planområdet finns 42 servitut och 13 ledningsrätter.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Genom fastighetsreglering bildas fyra större exploateringsfastigheter och en mindre. De fastigheter som kvarstår i området är Husbyborg 1:1, Husbyborg 1:4, Husbyborg 1:9, Husbyborg 1:84 och Librobäck 1:46.

När det blir aktuellt med försäljning av kvartersmark kommer fastigheterna delas upp genom avstyckning. I de fall det försålda området omfattar två fastigheter blir det även aktuellt med fastighetsreglering till styckningslotten.

I samband med att Husbyborg 1:4 avstyckas ska även den del av marken som är utlagd som allmän plats regleras till Husbyborg 1:1.

När all mark utlagd för kvartersmark är avstyckad återstår endast mark utlagd för allmän plats. Den allmänna platsmarken utgörs då av fastigheterna Husbyborg 1:1, Husbyborg 1:9, Husbyborg 1:84 och Librobäck 1:46.

Fastighet	Fastighetsbildning	Fastighetskonsekvenser
Husbyborg 1:1	Del av Husbyborg 1:1, utlagd för kvartersmark, avstyckas i mindre fastigheter lämpliga för verksamheter. Husbyborg s:5 (1) och (5) överförs genom fastighetsreglering till Husbyborg 1:1.	Planläggs för allmänt ändamål GATA /NATUR Planläggs för kvartersmark CENTRUM/VERKSAMHETER/INDUSTRI

Husbyborg 1:4	<p>Del av Husbyborg 1:4, utlagd för kvartersmark, avstyckas i mindre fastigheter lämpliga för verksamheter.</p> <p>Del av Husbyborg 1:4 (1) som är utlagd för allmän plats överförs genom fastighetsreglering till Husbyborg 1:1.</p>	<p>Planläggs för allmänt ändamål GATA/NATUR</p> <p>Planläggs för kvartersmark CENTRUM/VERKSAMHETER/INDUSTRI</p>
Husbyborg 1:7	Del av Husbyborg 1:7 överförs genom fastighetsreglering till styckningslott av Husbyborg 1:9.	Planläggs för kvartersmark CENTRUM/VERKSAMHETER
Husbyborg 1:9	Del av Husbyborg 1:9 (1) och (2), utlagd för kvartersmark, avstyckas i mindre fastigheter lämpliga för verksamheter.	<p>Planläggs för allmänt ändamål GATA/PARK/NATUR</p> <p>Planläggs för kvartersmark CENTRUM/VERKSAMHETER/INDUSTRI/DRIVMEDELSFÖRSÄLJNING/BESÖKSANLÄGGNINGAR</p>
Husbyborg 1:81	<p>Del av Husbyborg 1:81 överförs genom fastighetsreglering till Librobäck 1:46.</p> <p>Aktuell mark som är utlagd för kvartersmark, avstyckas i senare skede i mindre fastigheter lämpliga för verksamheter.</p>	<p>Planläggs för allmänt ändamål GATA/NATUR/GÅNGCYKEL</p> <p>Planläggs för kvartersmark CENTRUM/VERKSAMHETER/INDUSTRI/BESÖKSANLÄGGNINGAR</p>
Husbyborg 1:82	Del av Husbyborg 1:82 (4) överförs genom fastighetsreglering till Librobäck 1:46.	Planläggs för allmänt ändamål GÅNGCYKEL
Husbyborg 1:84	<p>Del av Husbyborg 1:84 (4-11), utlagd för kvartersmark, avstyckas i mindre fastigheter lämpliga för verksamheter.</p> <p>Husbyborg s:3 (6) överförs genom fastighetsreglering till Husbyborg 1:84.</p>	<p>Planläggs för allmänt ändamål GATA/NATUR</p> <p>Planläggs för kvartersmark CENTRUM/VERKSAMHETER/INDUSTRI</p>
Librobäck 1:4	<p>Del av Librobäck 1:4 (1), utlagd för kvartersmark, överförs genom fastighetsreglering till styckningslott av Husbyborg 1:9 för att bilda lämpliga fastigheter.</p> <p>Del av Librobäck 1:4 (1), utlagd för allmän plats, överförs genom fastighetsreglering till Husbyborg 1:9.</p>	<p>Planläggs för allmänt ändamål GATA</p> <p>Planläggs för kvartersmark CENTRUM/VERKSAMHETER/INDUSTRI/DRIVMEDELSFÖRSÄLJNING</p>
Librobäck 1:46	Del av Librobäck 1:46 (1), utlagd för kvartersmark, avstyckas i mindre fastigheter lämpliga för verksamheter.	<p>Planläggs för allmänt ändamål GATA/PARK/NATUR</p> <p>Planläggs för kvartersmark CENTRUM/VERKSAMHETER</p>

	<p>Del av Husbyborg s:1 (2) överförs genom fastighetsreglering till Librobäck 1:46.</p> <p>Del av Husbyborg 1:81 överförs genom fastighetsreglering till Librobäck 1:46.</p>	<p>TER/INDUSTRI/BESÖKS-ANLÄGGNINGAR/TILLFÄLLIG VISTELSE</p>
Husbyborg s:1	<p>Del av Husbyborg s:1 (2) överförs genom fastighetsreglering till Librobäck 1:46.</p>	<p>Planläggs för allmänt ändamål GATA /NATUR</p> <p>Planläggs för kvartersmark CENTRUM/VERKSAMHETER/INDUSTRI/BESÖKS-ANLÄGGNINGAR</p>
Husbyborg s:3	<p>Husbyborg s:3 (6) överförs genom fastighetsreglering till Husbyborg 1:84.</p>	<p>Planläggs för allmänt ändamål GATA/NATUR</p> <p>Planläggs för kvartersmark CENTRUM/VERKSAMHETER/INDUSTRI</p>
Husbyborg s:5	<p>Husbyborg s:5 (1) och (5) överförs genom fastighetsreglering till Husbyborg 1:1.</p>	<p>Planläggs för allmänt ändamål GATA /NATUR</p> <p>Planläggs för kvartersmark CENTRUM/VERKSAMHETER/INDUSTRI</p>
Librobäck s:4	<p>Del av Librobäck s:4 överförs genom fastighetsreglering till Husbyborg 1:9.</p>	<p>Planläggs för allmänt ändamål NATUR</p>
Börje-Hasselby ga:1	<p>Börje-Hasselby ga:1 ombildas i en anläggningsförrättning.</p>	<p>Planläggs för allmänt ändamål GATA</p> <p>Planläggs för kvartersmark CENTRUM/INDUSTRI/DRIVMEDELSFÖRSÄLJNING</p>

På nästa sida finns en karta som illustrerar konsekvenserna för fastigheterna inom planområdet.

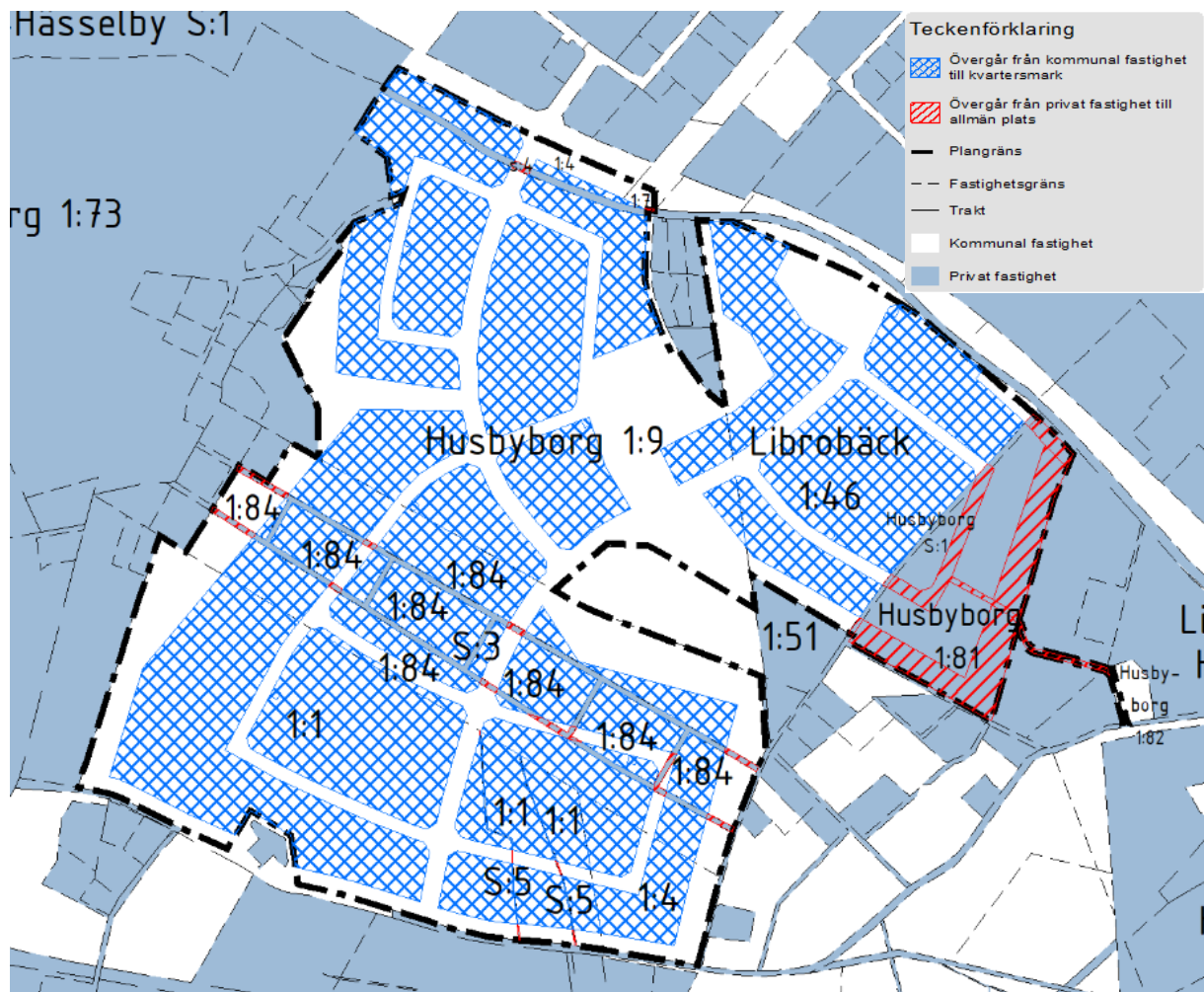
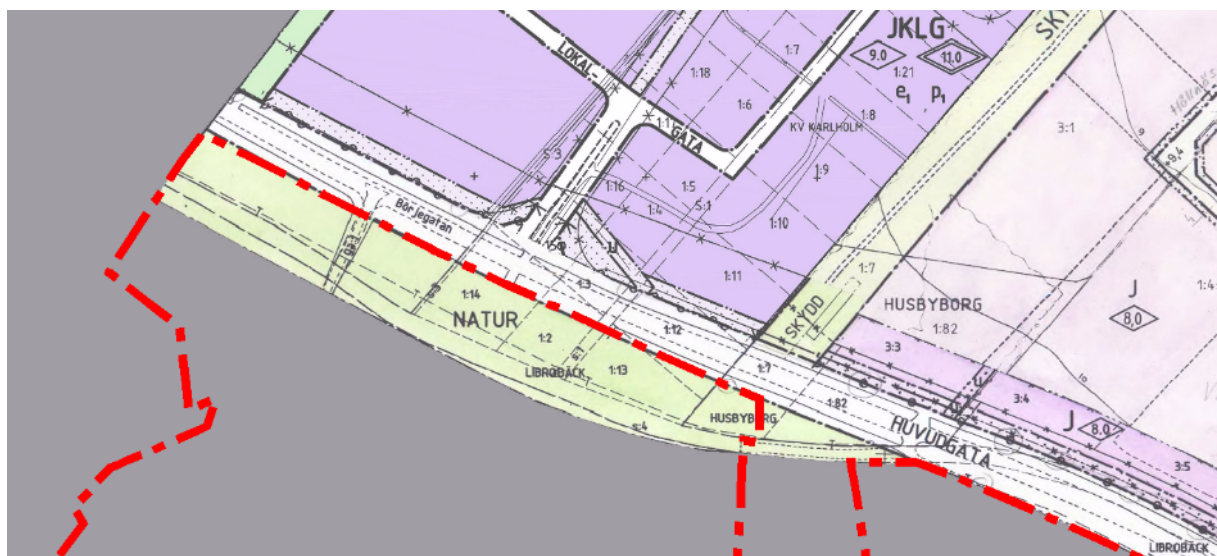


Illustration som visar konsekvenser för fastigheter inom planområdet. Kvartersmarken kommer att avstyckas till flera nya separata fastigheter.



Utdrag ur gällande detaljplan för Börjegatan (0380-P95/12). Planområdet för Västra Librobäck illustreras med röd planområdesgräns.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

Kostnaderna för flytt av ledningar regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare.

Inlösen/ersättning av mark som övergår till allmän plats

Mark som i den nya planen ska övergå till allmän plats ska regleras över till lämplig kommunal fastighet.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

De aktuella fastighetsägarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen. Till exempel arkeologi, geoteknik och dagvatten.

Byggskedet

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

Ledningar

I anslutning till planområdet finns följande ledningar enligt ledningskoll genomförd mars 2020.

- Dricksvatten, Uppsala Vatten och Avfall AB
- Spillvatten, Uppsala Vatten och Avfall AB
- Dagvatten, Uppsala Vatten och Avfall AB
- El, Vattenfall Eldistribution och Avfall AB
- Fiber, IP Only
- Tele, Skanova

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

I planområdets södra del finns två luftledningar på 20kV som tillhör Vattenfall Eldistribution AB. Den ena ledningen ska flyttas enligt dialog med Vattenfall. Den andra ledningen försörjer Upplands Energis kunder upp mot Bälinge. Denna ledning ska finnas kvar. Luftledningen säkras med ett markreservat för allmännyttig luftledning på plankartan.

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

PLANENS KONSEKVENSER

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

Bestämmelserna i miljöbalkens 6 kapitel tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra om en detaljplan medför risk för betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning. En behovsbedömning är upprättad enligt förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905), bilaga 2 och 4.

Behovsbedömning

Sammantaget innebär detaljplanens genomförande att jordbruksmark och naturmark ianspråkats som ett led i att staden växer och mer ytor för verksamheter behövs. Detta ger konsekvenser på områdets ekologiska kvaliteter.

Genom att bygga en tät stad där funktioner ligger samlade och transporterna hålls nere kan dock staden utvecklas på ett så hållbart och effektivt sätt som möjligt. Att samla verksamheterna i större områden minskar också risken att stadens bostadsmiljöer och naturområden störs av buller och dylikt.

Bebyggelsen struktur säkerställer brynzoner med naturmark mellan det nya verksamhetsområdet och den befintliga bebyggelsen. All tillkommande kvartersmark planeras på jordbruksmark med syfte att bevara växtligheten och integrera den uppvuxna naturen i det föreslagna verksamhetsområdets struktur.

Behovsbedömningens slutsatser beskrivs vidare under det kommande avsnittet *Miljöaspekter*.

Med utgångspunkt i förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4, bedöms ett genomförande av Västra Librobäck inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap. 11 § bedöms därför inte behöva upprättas.

Samråd med länsstyrelsen

Länsstyrelsen tar ställning till behovsbedömningen under samrådet.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Plan- och byggnadsnämnden beslutar om betydande miljöpåverkan senast i samband med planens antagande.

Miljöaspekter

Landskaps- och stadsbild, kulturmiljö

Detaljplanens genomförande innebär att det öppna landskapet exploateras. En konsekvens av detta är att området inte blir lika överblickbart och att man från omgivande platser tappar kopplingen mot jordbrukslandskapet. Även sikten mot Uppsala stad, där bland annat sikten mot Uppsala slott och domkyrka syns, kan påverkas när området bebyggs. Påverkan på sikten blir främst i planområdets nordvästra hörn samt för de boende i Hässelby park väster om planområdet. Längs Börjegatan/väg 272 bedöms den föreslagna bebyggelsen inte påverka entrén till Uppsala eller riksintresset för Uppsala stad påtagligt. Den bebyggelsefria zonen närmast Börjegatan planläggs delvis med naturmark vilket minskar den nya bebyggelsens påverkan på infartsvägen till staden. I planområdets södra del lämnas en remsa med naturmark där möjlighet finns att skapa en zon med växtlighet där den nya bebyggelsen möter det öppna landskapet.

När detaljplanen vunnit laga kraft genomförs en arkeologisk förundersökning där de fornlämningar som inte kan vara kvar grävs ur och tas om hand.

Naturmiljö

De skogspartier som finns inom planområdet ska huvudsakligen sparas och bli en stomme i grönstrukturen på platsen. Detaljplanen säkerställer ett nord-sydligt grönt stråk genom planområdet. Brynzoner skapas mellan det nya verksamhetsområdet och den befintliga bebyggelsen utanför planområdet. De två biotopskyddade åkerholmarna i planområdets västra del sparas varav den ena utgör del i ett grönt stråk.

Rekreation och friluftsliv

Inga utpekade värden för rekreation och friluftsliv finns inom planområdet. Inom skogspartierna finns dock ett antal fritidshus. Detaljplanens genomförande innebär att de fritidshus som finns i inom naturmark i planområdet inte kommer kunna vara kvar.

I översiktsplanen är Hässelby hage, som ligger i direkt anslutning till planområdet, ett utpekat grönområde som bland annat används för rörelse och vistelse. Platsen kan komma att bli ett viktigare rekreationsområde i samband med att området byggs ut och fler vistas i närområdet.

Detaljplanen säkerställer att huvuddelen av de skogspartier som finns i området sparas både i ekologiskt och rekreativt syfte för att spara sammanhängande gröna stråk i området. Möjlighet finns att utveckla skogspartierna till målpunkter och som därigenom kan bli mer besökta och använda än de är idag genom att avsätta en del av marken som parkområde på plankartan.

Mark och vatten

Utifrån föroreningsberäkningen i dagvattenutredningen bedöms det att den planerade exploateringen tillsammans med implementering av de föreslagna dagvattenlösningarna inte kommer att leda till ökad föroreningsbelastning på recipienterna Fyrisån och Ekoln med undantag för en ökning av kvicksilver och nickelbelastning. För att reducera belastning av dessa ämnen rekommenderas att biokol används även i kvartersmarkens dagvattenlösningar. Alternativt kan planområdets dagvattenlösning kompletteras med installation av brunnsfilter. Sammantaget bedöms exploateringen med de föreslagna dagvattenlösningarna inte att hindra recipienterna Fyrisån och Ekoln från att uppnå deras miljö kvalitetsnormer.

Resurshushållning

En konsekvens av detaljplanens genomförande är att detaljplanen bidrar till att arealerna av jordbruksmark minskar, vilket är ett globalt problem. Området kommer att hårdgöras och åkermark kommer att exploateras. Ställningstagandet att jordbruksmarken kan ianspråkta för att det utgör ett viktigt samhällsintresse har gjorts och motiverats i gällande översiktsplan (ÖP 2016). Att områden kan byggas ut och stödja utvecklingen vid Börjetull är positivt eftersom det bidrar till en mer sammanhållen stadsstruktur där avstånden och transporterna kan begränsas i området. Det innebär också att en utbyggd infrastruktur kan nyttjas av många.

Att samla många verksamheter inom området och i detta stadsnära läge innebär att transportsträckorna hålls nere. Det korta avståndet till staden och till den planerade stadsnoden i Börjetull ger också goda förutsättningar för att stor andel av resandet ska kunna ske hållbart, huvudsakligen med cykel eller kollektivtrafik. Sett till situationen idag behöver en utveckling av både kollektivtrafik och bättre gång- och cykelstråk till platsen ske men den stora mängd verksamheter som planläggningen innebär ger underlag för det.

Hälsa och säkerhet

Områdets karaktär kommer att förändras markant och även om trafiken i området inte bedöms generera några höga bullernivåer så kommer ljudmiljön ändras. Det är rimligt att tro att både trafiken och verksamheterna i området ger visst buller. Detta påverkar dock huvudsakligen platsen. Omkringlig-

gande landskap och bostäders ljudmiljö kan påverkas till viss del men bullernivåerna bedöms inte överskrida gällande bullerförordning.

Då området kommer att planläggas för verksamheter så bedöms det inte råda någon konflikt mellan den föreslagna exploateringen och riksintresset för totalförsvaret eller det buller som Ärna flygplats och skjutbanan genererar.

Luftkvaliteten i området bedöms vara god även efter exploateringen. Detta motiveras av relativt låga trafikflöden och förhållandevis öppna gaturum som detaljplanen säkerställer.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLANEN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplanen

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Miljöbalken

Detaljplanen berör miljöbalkens 3 kapitel. Brukningsvärd jordbruksmark enligt 4 § bedöms kunna tas i anspråk för bebyggelse för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse och detta behov bedöms inte kunna tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Detaljplanen berör även kulturmiljön i form av fornlämningar. Detaljplanen bedöms sammantaget vara i överensstämmelse med miljöbalkens 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. En begränsad del av den västra delen av planområdet berör riksintresset för kulturmiljövården, Uppsalaslätten och Junkilsåns dalgång (C 35). Detaljplanen kan ändå komma att beröra riksintresset om nya byggnaders höjder påverkar utblicken av stadens siluett och vyn in mot stadens märkesbyggnader från den befintliga bebyggelsen väster om planområdet. Norra delen av planområdet och zonen närmast väg 272 ligger inom påverkansområde för buller eller annan risk för Forsvarsmaktens verksamheter. Nockhöjderna på den nya tillkommande bebyggelsen styrs för att inte bli så höga att de påverkar riksintresset för totalförsvaret. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3 och 4.

Detaljplanen berör inte miljö kvalitetsnormer (MKN) för luft enligt miljöbalkens kapitel 5, då planområdet är i princip obebyggt och planområdets gaturum är breda och välventilerade. Detaljplanen berör delvis MKN för yt- och grundvatten. De föreslagna ytorna för hantering av dagvatten medför att områdets dagvattensituation inte medverkar till att MKN överskrids. Planens genomförande bedöms inte heller riskera att påverka grundvattnet, då den norra halvan av planområdet ligger inom ett område med låg till måttlig känslighet. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 7 eftersom planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde. Under förutsättning att gällande föreskrifter följs bedöms planens genomförande inte innebära någon negativ påverkan. Dispens från föreskrifterna kan behöva sökas. Detaljplanen berör även det generella biotopskyddet eftersom det finns bland annat en åkerholme i planområdets västra del på naturmark. Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 8. Detaljplanen berör inga särskilda bestämmelser om skydd för djur och växtarter, och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 8.

Medverkande

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

Medverkande konsult har varit Svefa. Medverkande konsulter i arbetet med underlag till detaljplanen är Landskapslaget Stadsbyggnad och landskapsarkitektur (strukturstudie) WSP (trafikutredning, geoteknisk utredning), Bjerking (geoteknisk utredning) och Geosigma (dagvattenutredning). Situationsplan och illustrationer har gjorts av Landskapslaget och Uppsala kommun.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Linus Pettersson. Dessutom har följande tjänstemän inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Louise Granér, planarkitekt
Lena Mattsson, plantekniker
Josefin Bosell, mark- och exploatering
Gustav Hector, konsult, mark- och exploatering
Anders Håkman, trafikplanerare
Erik Linde, projektledning anläggning
Göran Jagelius, konsult, projektledning anläggning

Planhandlingarna har granskats av Louise Granér, planarkitekt.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i 2020-11-17

Torsten Livion
detaljplanechef

Linus Pettersson
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd

2020-11-26