

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
PLA 2016-000998

Handläggare:
Linus Pettersson 018-727 46 06

Planbeskrivning Detaljplan för Västra Libroäck

Standardförfarande



Antagandehandling

Innehåll

Inledning.....	4
Sammanfattning.....	4
Revideringar efter samråd	4
Vad är en detaljplan?	4
Planprocessen.....	5
Handlingar	6
Antagandehandlingar	6
Tidigare ställningstaganden	6
Översiktsplan	6
Strukturprogram för Libroäck	7
Detaljplaner.....	7
Planens innehåll.....	8
Planens syfte	8
Planens huvuddrag.....	8
Planområdet	8
Stadsbyggnadsvision	10
Landskapsbild, bebyggelse och gestaltning.....	10
Kulturmiljö	15
Park och natur.....	16
Trafik och tillgänglighet.....	24
Mark och geoteknik	33
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten.....	33
Hälsa och säkerhet	38
Teknisk försörjning	41
Motiv till detaljplanens regleringar.....	42
Användning av mark och vatten.....	42
Genomförandefrågor.....	47
Fastighetsrättsliga åtgärder.....	47
Tekniska frågor	51
Ekonomiska frågor	52
Organisatoriska frågor.....	53
Planens konsekvenser	55
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel.....	55
Miljöaspekter.....	55
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken	59
Översiktsplanen	59

Miljöbalken.....	59
Medverkande.....	60

Inledning

Sammanfattning

Detaljplanens syfte 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 64 hektar stort. Detaljplanen möjliggör cirka 43 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 cirka 12 hektar som natur-, skydd- eller parkmark med syfte att anpassa det nya verksamhetsområdet till platsens förutsättningar och minska påverkan på landskapsbilden. Därigenom säkras även tillgång till närmiljöer för boende och verka i området.

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

Detaljplanen kan möjliggöra cirka 2 700 arbetsplatser. Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

Revideringar efter granskning

- Plankartan har justerats på en punkt. Höjdbestämmelsen inom ett egenskapsområde, som möjliggjorde byggnader med en nockhöjd på 18 meter, har bytts ut. Den nya bestämmelsen anger en plushöjd på +32 meter nockhöjd i förhållandet till nollplanet. Denna reglering möjliggör bebyggelse upp till cirka 18 meter, men till skillnad från tidigare reglering blir plushöjden mer förutsägbar och tydligare att bedöma konsekvenserna på riksintresset för kulturmiljö Uppsala stad.
- Plankartan har justerats visuellt för bättre läsbarhet. Exempelvis har planbestämmelser flyttats och justerats för att bli mer tydligt läsbara i delförstoringarna av plankartan.

Vad är en detaljplan?

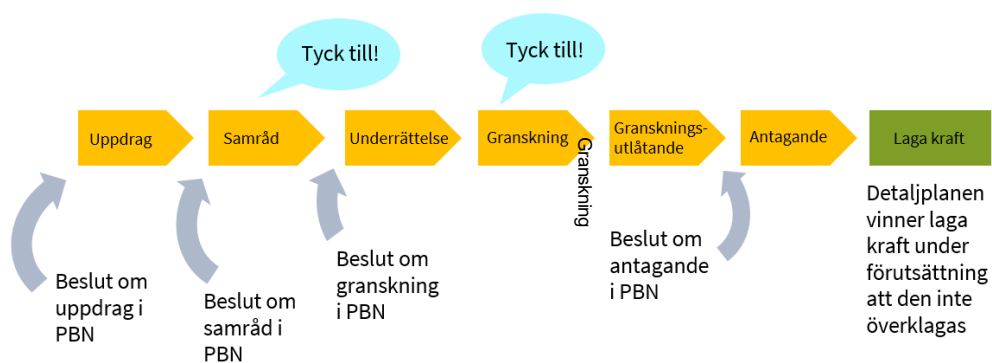
En detaljplan berättar vad som får byggas inom ett område och hur mark och vatten ska användas.

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

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

Planprocessen

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



Figur 1 Illustration av planprocessens olika delar.

Handlingar

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande, webbversion
- Granskningsutlåtande, fullständig version*

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Strategisk miljöbedömning. Undersökning ingår i planbeskrivningen.
- Fastighetsförteckning*
- Trafikutredning, WSP 2020-10-16, reviderad 2021-08-13
- Dagvattenutredning, Geosigma 2020-11-04, reviderad 2021-08-24
- PM Dagvatten och skyfall, WSP 2022-12-22
- Översiktlig geoteknisk undersökning, WSP 2020
- Översiktlig geoteknisk undersökning, Bjerking 2013
- Miljöteknisk markundersökning, WSP 2022-05-31
- Skyfallsutredning, WSP 2023-06-29
- Siktstudie, Uppsala kommun 2023-06-29, uppdaterad 2024-10-24
- Arkeologisk förundersökning, Arkeologikonsult 2022
- Arkeologisk utredning, Arkeologikonsult 2020
- Arkeologisk utredning, Stiftelsen SAU 2013

Handlingarna finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplanen 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 lägen för effektiva och hållbara transporter och är väl sammanlänkade med sin omgivning. Västra Librobäck har goda förutsättningar för angöring, inte minst med gods-, cykel- och kollektivtrafik. Större verksamhetsområden utgörs av områden som redan domineras av olika typer av verksamheter och som har förutsättningar att fortsätta utvecklas som verksamhetsområden. Men det inkluderar även 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. 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 fyra 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 utpekade grönområde.

Strukturprogram för Librobäck

Strukturprogrammet för Librobäck godkändes av dåvarande byggnadsnämnden 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. Det aktuella planområdet ligger 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 Handelns Utredningsinstitut, HUI, år 2006 och ett förslag till handelsstrategi för Uppsala kommun.

Detaljplanen för Västra Librobäck avviker delvist från strukturprogrammet avseende handel. Området bedöms fortsatt vara mindre lämplig för handel, särskilt utifrån den verksamhetsutredning som genomförts under planarbetet. I relation till andra platser för handel har Västra Librobäck mindre gynnsamma lägesfaktorer för handel. Markanvändningen C för centrumändamål används i utvalda delar av planområdet för att möjliggöra inslag av försäljning av varor och tjänster i anslutning till industri och verksamheter.

Detaljplaner

Området är idag inte planlagt med undantag för en smal remsa intill Börjegatan som idag är planlagd 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

Detaljplanens syfte 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 brynzonen 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 en av huvudgatorna längre söderut genom planområdet och ges möjlighet att på sikt kopplas ihop med Gamla Börjevägen.

Den föreslagna bebyggelsens struktur är anpassad 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 64 hektar.

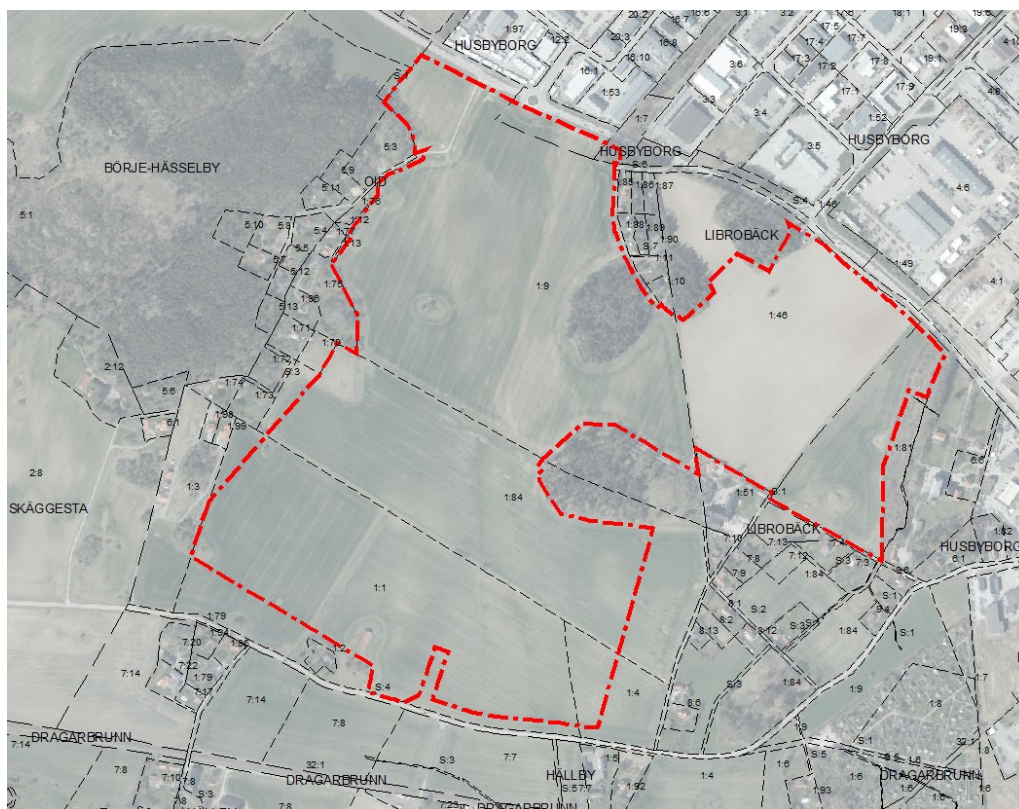


Figur 2 Orienteringskarta över planområdets läge i staden. Planområdet är markerad med en röd skrafferad yta.

Allmän områdesbeskrivning

Planområdet är obebyggt och används huvudsakligen som jordbruksmark. Inom området finns också skogsbeklädda åkerholmar. 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.



Figur 3 Karta över planområdet och berörda fastigheter inom samt omkring planområdet.

Planläggningen berör 8 fastigheter och en marksamfällighet enligt listan nedan:

- Husbyborg 1:84
- Husbyborg 1:1
- Husbyborg 1:4
- Husbyborg 1:7
- Husbyborg 1:9
- Librobäck 1:4
- Librobäck 1:46
- Husbyborg 1:81

Stadsbyggnadsvision

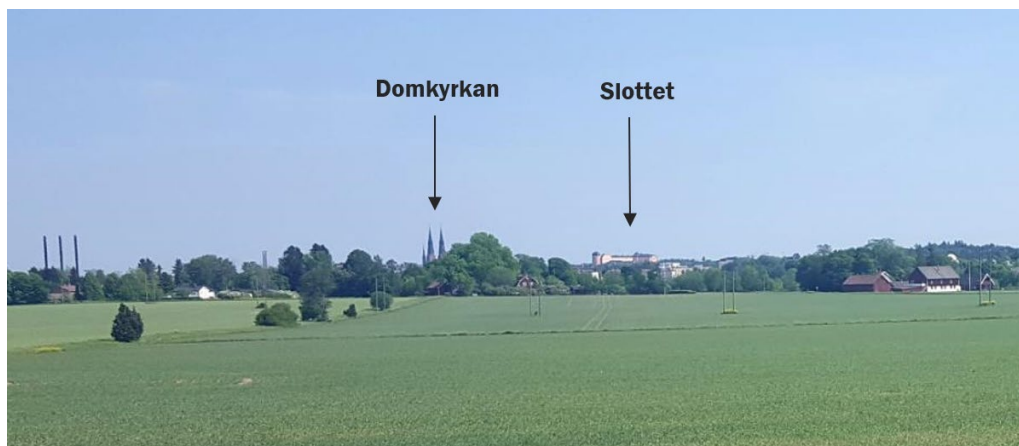
Västra Librobäck utformas med en robust struktur som klarar en flexibel tomtutbyggnad över tid. Bebyggelsestrukturen utformas med hänsyn för befintlig bebyggelse och det öppna landskapet, samt för befintliga natur- och kulturvärden. Dagvattenhanteringen ska integreras i områdets struktur och bidra till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



Figur 4 Vy sett från planområdet in mot Uppsala stad i sydöstlig riktning.

Inom området finns småskaliga fritidshus som arrenderas av Uppsala kommun. Denna bebyggelse ligger på moränkullarna inbäddad i vegetation.

I nära anslutning till planområdet finns även bostäder som i huvudsak är av lantlig karaktär.

Förändringar

En strukturstudie och landskapsanalys har genomförts inom ramen för planarbetet. Slutsatserna från de utredningarna utgör det förslag som ligger till grund för planläggningen. 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. Dessa planläggs som naturmark. 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.



Figur 5 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.

Längs huvudgatorna föreslås plantering med separat gång- och cykelbana och utgör en tydlig bas för områdets struktur med kompletterande lokalgator. Gatornas svängda form skapar god exponering för verksamheter samtidigt som det ger upplevelsevärden. Ett tydligt gaturum som stöds av gatugrönka och byggnader blir en viktig del av områdets tydlighet.

Siktstudie, illustrationer och 3d-modell

Efter samråd av detaljplanen har en siktstudie genomförts i två delar. Den ena delen handlar om att illustrera den föreslagna tillkommande bebyggelsen utifrån tre vyer. Vy 1 är vid entrén till Uppsala från nordväst, 750 meter från planområdet. Vy 2 är illustrerad för att visa påverkan på stadsbilden lokalt. Vy 3 illustrerar mötet med det öppna jordbrukslandskapet söder om planområdet i förhållande till siktlinjer in mot staden. Siktstudien finns sammanställd i sin helhet i bilagan *Siktstudie Västra Librobäck*.



Figur 6 Översiktskarta som visar tre vyer där illustrationer över ny tillkommande bebyggelse gjorts.

Vy 1 i kartan ovan illustrerar entrén till Uppsala från väg 272. Denna del av planområdet hamnar i ett exponerat läge och ges en planbestämmelse om hög arkitektonisk kvalitet med anledning av detta. Illustrationen visar exempel på byggnadsvolymer inom den nockhöjd som regleras på plankartan. Nockhöjden är hur hög den föreslagna nya bebyggelsen kan byggas. Denna vy utgör motiv för planbestämmelsen om hög arkitektonisk kvalitet vid stadens entré och mötet med det öppna jordbrukslandskapet.



Figur 7 Illustration av den föreslagna bebyggelsen i vy 1. Den övre bilden visar utgångsläget. Den nedre bilden visar ett exempel på byggnadsvolymer i planområdets nordvästra del med en nockhöjd på 11 meter.

Vy 2 visar mötet med väg 272 och bebyggelsen i verksamhetsområdet Librobäck.



Figur 8 Illustration av den föreslagna bebyggelsen i vy 2. Den övre bilden visar utgångsläget. Den nedre bilden visar ett exempel på byggnadsvolymer med en nockhöjd på 11 meter mot väg 272.

Den tredje vyn, vy 3, utgår från en bild tagen längs Gamla Börjevägen i östlig riktning in mot staden. Från denna vy är domkyrkan mest påtaglig i förhållande till den föreslagna bebyggelsen i planområdets södra del. Mellan den föreslagna bebyggelsen i planområdet och norra sidan av Gamla Börjevägen planläggs en 20 meter bred remsa med naturmark. I illustrationen ges ett exempel på gestaltning av naturmarken och

hanteringen av mötet mellan det nya verksamhetsområdet och det öppna jordbrukslandskapet.



Figur 9 Illustration av föreslagen bebyggelse i vy 3. Den övre bilden visar utgångsläget. Den nedre bilden visar bebyggelse och exempel på gestaltning av naturmarken närmast Gamla Börjevägen.

Den andra delen i siktstudien syftar till att pröva möjligheterna till en högre nockhöjd i planområdets östra del. Motivet till detta är en ökad efterfrågan från näringslivet att möjliggöra en större mängd verksamheter som har specifika ytbehov och som önskar etablera sig i Uppsala i framtiden. Den del som studerats för en högre bebyggelse är placerad i ett mindre exponerat läge inom planområdet som bedöms ge minst påverkan på omgivningen. En högre bebyggelse i den här delen av planområdet kan då även ta stöd i de skogsbryn och höjder som finns både utanför planområdet samt inom planområdet på mark som planläggs som naturmark.

Bilderna som beskriver utgångsläget är tagna hösten 2021 (den 12 november). Siktstudien har genomförts i Uppsala kommuns 3d-modell av staden. För studien har ett exempel på tre stora byggnadsvolymer placerats ut i ett av de större kvarteren i planområdets östra del. Byggnaderna har placerats på marknivåer baserat på den förprojektering som skett efter samrådet av detaljplanen. De nockhöjder som analyserats på dessa tre byggnadsvolymer är 11 meter (som föreslagits i samrådet), 15 meter, 17 meter, 20 meter samt 25 meter. Nockhöjderna har studerats från fyra olika lägen där bebyggelsens höjd bedöms kunna påverka mest och där domkyrkan är mest synlig.

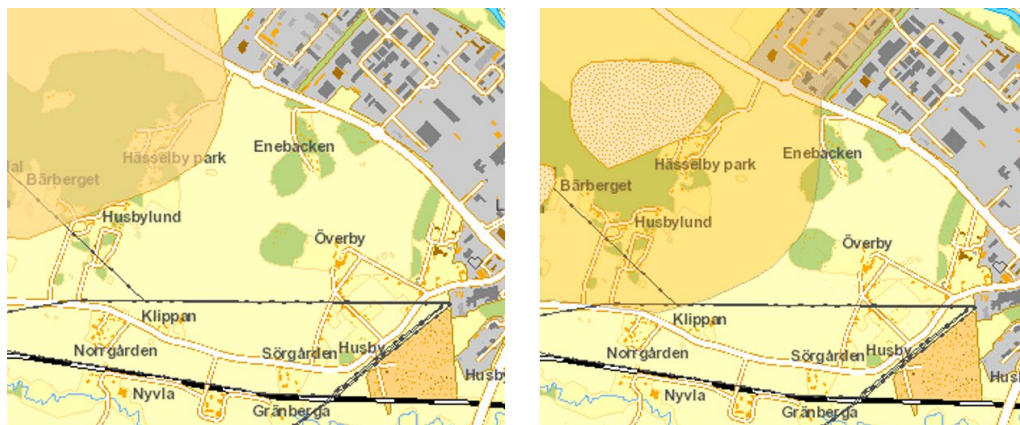
Sammantaget framgår att en nockhöjd på 11 meter bedöms vara lämplig generellt inom planområdet, med utgångspunkt från genomförda studier och siktanalyser. När det gäller möjligheterna till en högre nockhöjd i den studerade delen föreslås byggnader med en nockhöjd på 18 meter, till skillnad från de närmast studerade höjderna 17 respektive 20 meter. Motivet att 18 meter istället öppnar upp för fler

möjligheter ur näringslivsperspektiv, men att nockhöjden 20 meter och inte minst 25 meter bedöms få för stora negativa konsekvenser.

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.



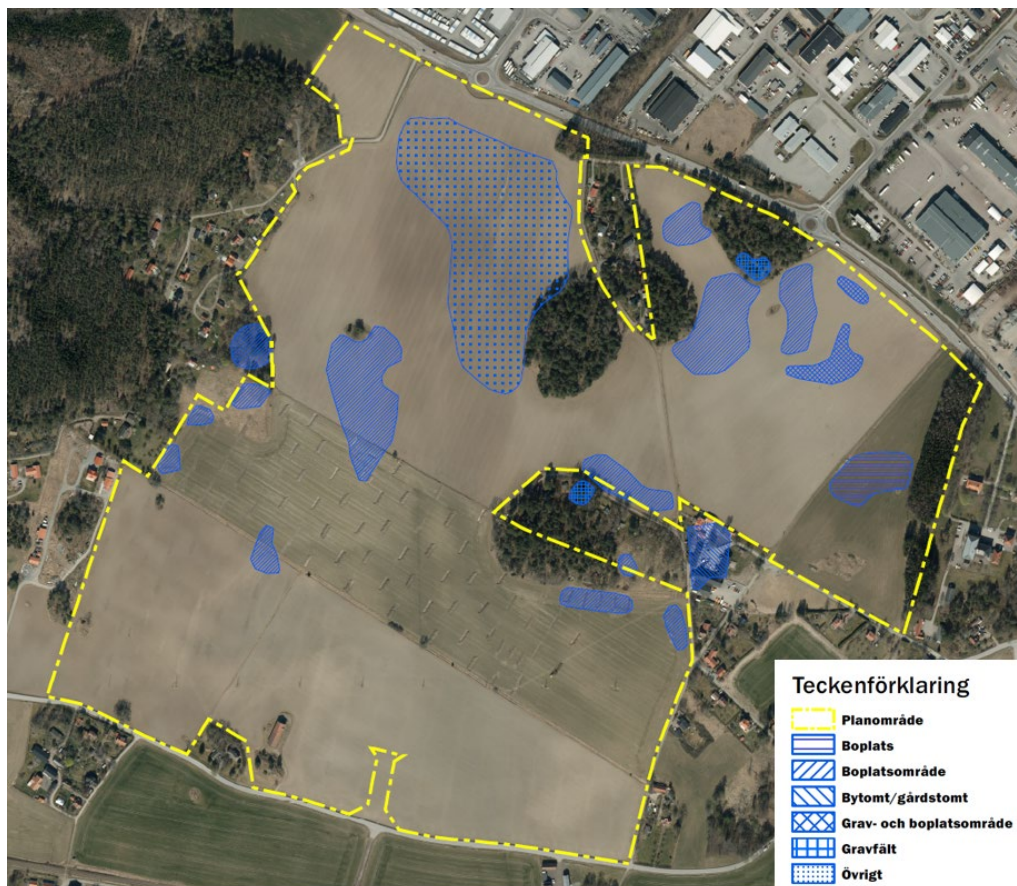
Figur 10 Bilden till vänster redovisar riksintresseområde för kulturmiljövården (gul markering). Bilden till höger visar kommunal kulturmiljö (gul markering) samt dess värdekärna (gulprickig markering).

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 härdar, 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 boplatser, 2 övriga boplatser, en härd och en fyndplats. Dessutom utökades ett intilliggande, redan registrerat, boplatserområde 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 boplatserområdet L2020:3975 i nordost där så kallad östersjökeramik, som kan dateras till övergången mellan vikingatid och medeltid, påträffades.



Figur 11 Karta som visar förekomst av hittills kända fornlämningar inom planområdet efter den senast genomförda förundersökningen under 2021. Planområdets utbredning har därefter minskats.

En arkeologisk förundersökning har genomförts under oktober och november 2021. Utredningen omfattade sju fornlämningar i planområdet. Syftet med förundersökningen var att avgränsa de registrerade fornlämningarna, som i flera fall var mycket stora till ytan, samt att uppdatera bedömningen av lämningarnas karaktär och se om det fanns ytterligare gravar i åkermarken. 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

Förutsättningar

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

Inom planområdet finns ett område av hällmarksskog. Skogspartierna ligger på moränkullar med klippartier och ger variation mot det i övrigt flacka och öppna landskapet som jordbruksmarken innebär.

Inom området finns några åkerholmar som omfattas av det generella biotopskyddet. Dispens kommer att sökas för de åkerholmar som inte planläggs som naturmark och därmed kan bli berörda av den föreslagna exploateringen.

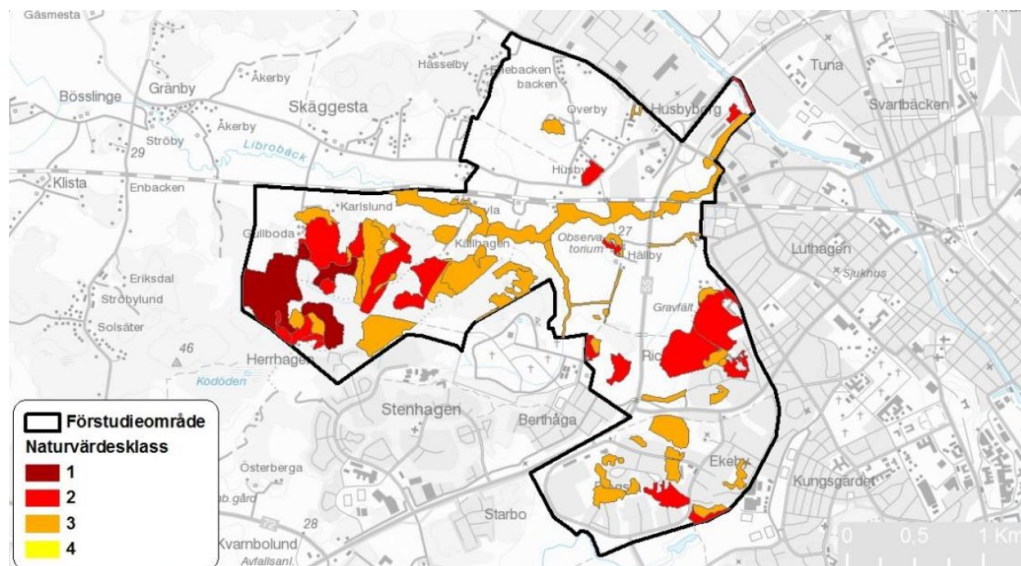


Figur 12 Bilder som visar några exempel på den natur som finns inom planområdet.



Figur 13 Ytterligare bilder visar den natur som finns inom planområdet.

En naturvärdesinventering genomfördes 2018 i området Stabby-Flogsta, där även planområdet för Västra Librobäck ingick.



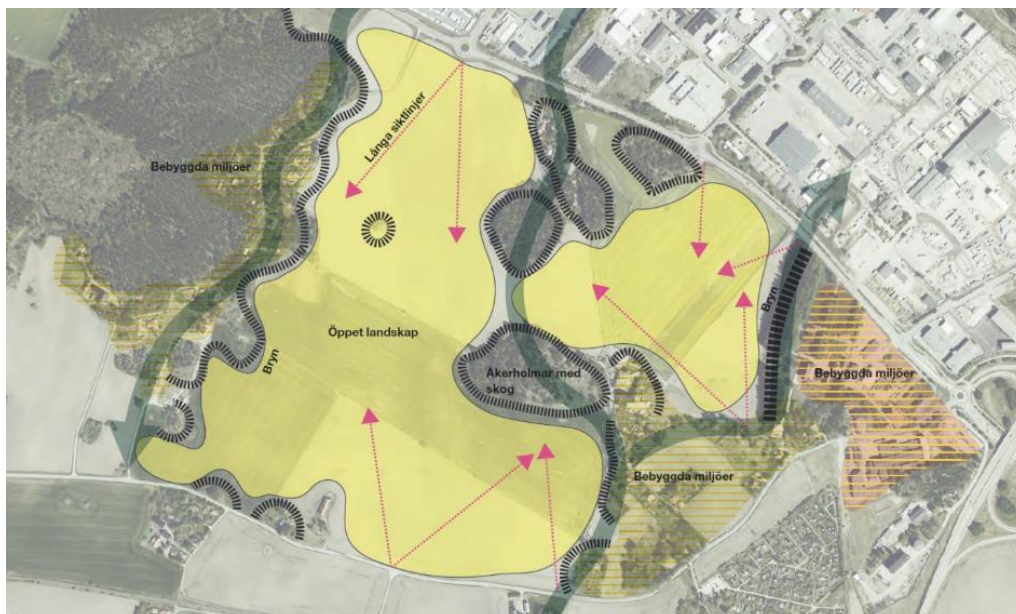
Figur 14 Karta över naturvärdesinventeringens avgränsning.

I utredningen ingick en översiktlig fågelanalys och en översiktlig insektsanalys. Under fältinventeringen identifierades totalt 65 naturvärdesobjekt. Ett objekt med naturvärdesklass 3 finns inom planområdet. Det utgörs av en åkerholme med 130 år gammal hållmarkstallskog. Inget av objekten ligger inom planområdet.

Förändringar

Det öppna åkerlandskapets långa siktlinjer och de tydliga brynzonerna har varit vägledande vid framtagande av planområdets föreslagna struktur. Även de karaktäristiska åkerholmarna som med sin trädvegetation höjer sig över landskapet, är bevarandevärd och bedöms ge mervärden i den nya föreslagna bebyggelsestrukturen.

Genom att lyfta fram åkerholmarna i fonden på gator och 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.



Figur 15 Illustration av landskapsanalys inom planområdet.

Brynzonerna som är ett annat tydligt landskapselement, kan bevaras och utvecklas för att skapa ett tydligt och för landskapet anpassat möte mellan ett nytt verksamhetsområde och befintliga miljöer. Inom området finns en sammanhängande struktur av grönska där bryn och åkerholmar tillsammans skapar gröna stråk. Den sammanhängande grönskan är också värdefull att bevara för att tillsammans med ny vegetation utveckla ekologiskt hållbara grundstrukturer inom området.

Ett centralt 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 som arbetar 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.

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

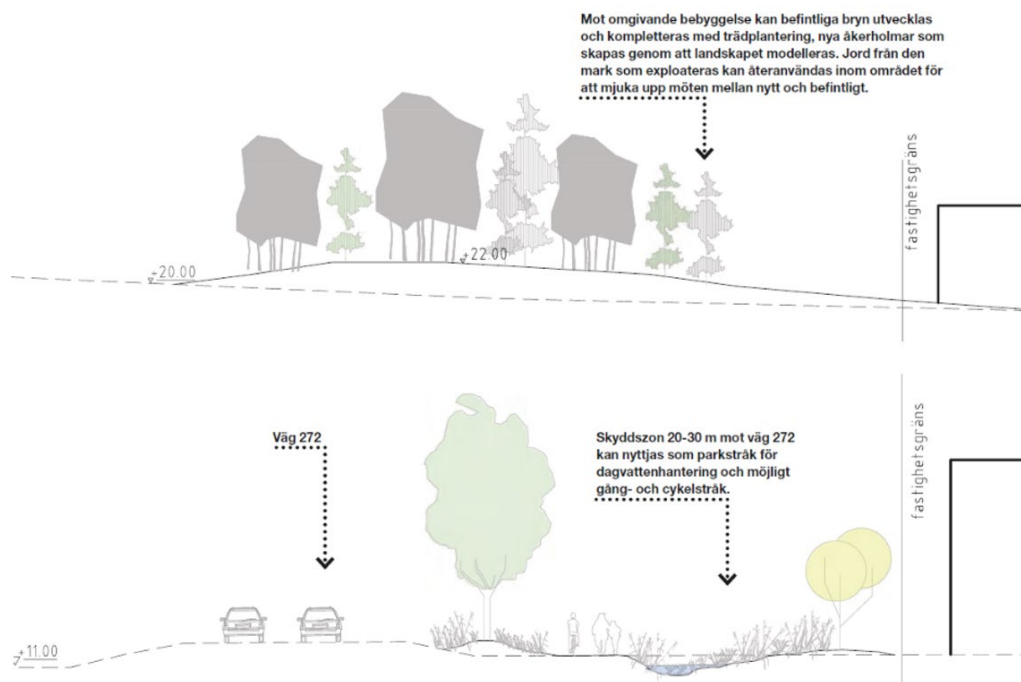


Figur 16 Illustration över bryn och åkerholmar i förhållande till den föreslagna utbyggnadsstrukturen. Notera att gatunätet har reviderats något i planområdets sydvästra del under planarbetet.

Vid anläggandet av ett verksamhetsområde är masshantering en viktig fråga då stora mängder 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.

Under förprojekteringen har masshantering och brynzonerna studerats närmare. För att ta hand om massor som kommer att behöva schaktas bort inom planområdet föreslås terrängmodelleringar i form av vallar/kullar i planområdets utkanter. Målsättningen är att uppnå massbalans inom planområdet och minska behovet att behöva transportera bort massor. Vallarna utgör även ett visuellt skydd och får en viss bullerdämpande funktion för de omkringliggande bostäderna. Vallarna föreslås få organiska former med varierande höjd och längd. Det omgivande landskapet utgörs bland annat av åkermark med inslag av åkerholmar/moränkullar och skogsmark. Vallarna modelleras därför på ett sätt för att efterlikna åkerholmar/moränkullar. Vallarna bör planteras med växtmaterial som efterliknar det som är naturligt förekommande på platsen. Höjden på vallarna har inom förprojekteringen beräknats till att variera mellan antingen 4-5 meter eller 6-8 meter och ha en volym på cirka 54 000 kubikmeter. Det översta lagret på vallarna behöver bestå av minst 1 meter matjord för att förhindra urlakning av de lermassor som schaktas upp.

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.



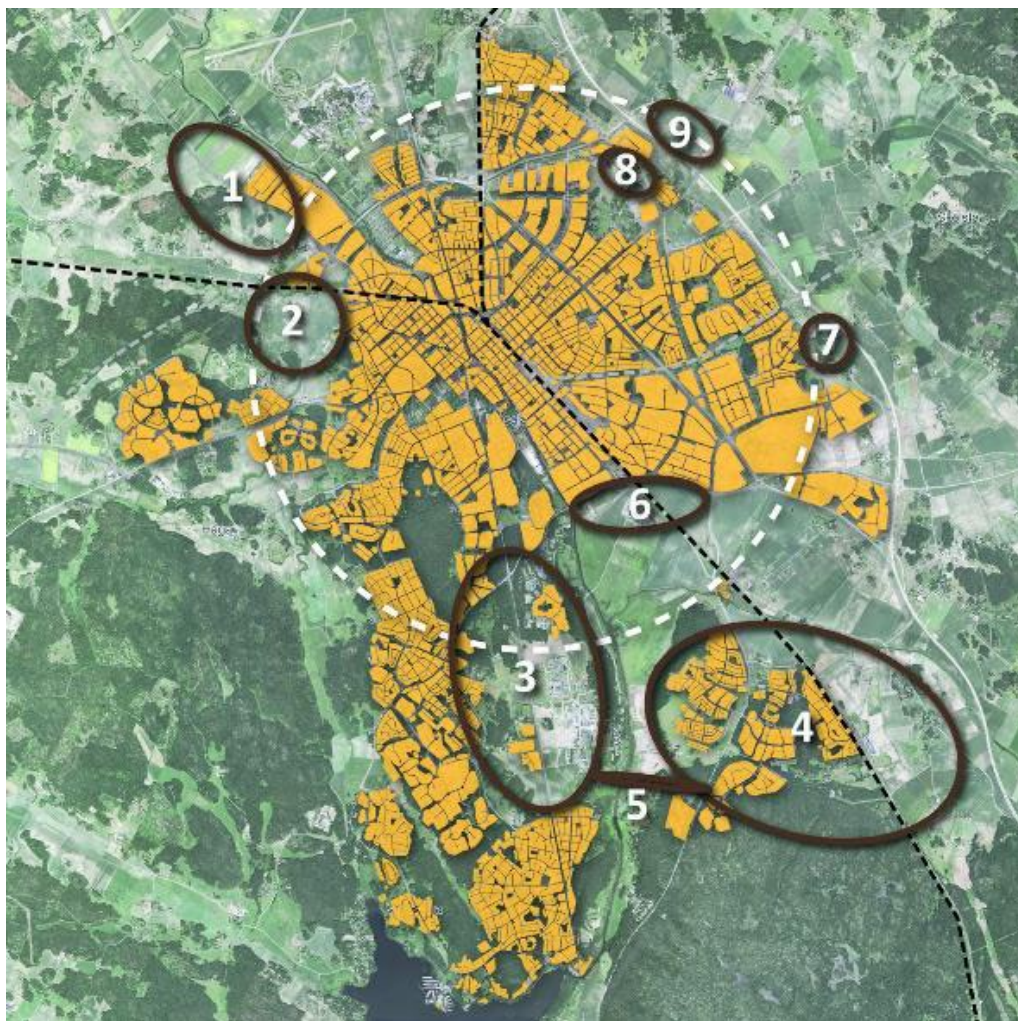
Figur 17 Illustrationer över hantering av brynzoner mellan den föreslagna exploateringen inom planområdet och den befintliga bebyggelsen utanför planområdet.

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.

Området 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 fyra kilometerszonen från stadskärnan och är välbeläget i transportsystemet för detta ändamål.



Figur 18 Ungefärlig utbredning av några de områden där översiktsplanen anger en möjlig bebyggelse-expansion eller ny infrastruktur och där det förekommer brukningsvärd jordbruksmark. Den så kallade fyra kilometerszonen utgörs av den vitstreckade cirkeln i bilden.

Lokaliseringsutredning

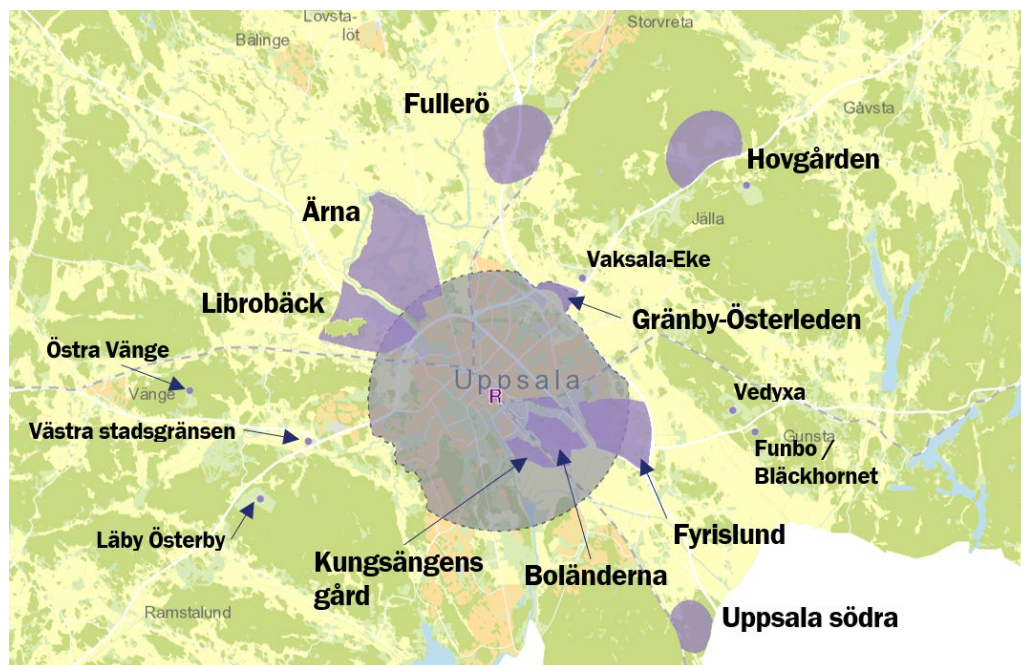
Området Librobäck-Husbyborg har i tidigare utredningsarbete bedömts vara den plats som är mest lämplig för ett nytt större verksamhetsområde. Bedömningen grundar sig på möjligheterna att utnyttja det goda läget och gjorda investeringar och möjligheten att ytterligare förstärka kopplingarna till staden 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, 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 etablera industriverksamheter på grund av det ytbehov och den omgivningspåverkan från dessa. Inom dessa områden 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.

De större verksamhetsområdena som pekas ut i översiktsplanen framgår på kartan nedan. Utöver Librobäck, som även inkluderar planläggning av Västra Librobäck, finns även Ärna, Kungsängens gård, Boländerna, Fyrislund, Gränby, Fullerö och Hovgården. Dessa större verksamhetsområden har olika inriktning, som beskrivs i översiktsplanen. Ärna beskrivs till exempel att utvecklas mot verksamheter inom Försvarsmakten och Fyrislund med tyngdpunkt på *Life Science* och exportindustri. Andra delar har även begränsningar såsom persontäthet (delar av Boländerna), landskapsbild och värdefull natur (Kungsängens gård) med mera. Utöver de större verksamhetsområdena finns ett antal mindre verksamhetsområden i översiktsplanen. Dessa syftar till att vara specificerade för vissa typer av verksamheter eller att serva ett mer lokalt behov eller mindre kompletteringar till befintliga verksamheter.



Figur 19 Karta över de större och mindre verksamhetsområdena som pekas ut i kommunens översiktsplan.

Som en del i arbetet med att utreda huruvida det väsentliga samhällsintresse, som exploateringen av Västra Librobäck utgör, inte kan tillgodoses på annan mark har en verksamhetsutredning genomförts. I utredningen ingår en kvalitativ jämförelse av de större verksamhetsområdena och en undersökning av potentialen och efterfrågan på olika typer av verksamheter.

En av slutsatserna i verksamhetsutredningen är att Västra Librobäck, genom sitt läge intill ett redan befintligt verksamhetsområde, primärt är ett område för industri och småskalig tillverkning. I verksamhetsutredningen studerades fastighetsekonomiska nyckeltal för nybyggda verksamhetslokaler efter läge i Uppsala, där potentialen för Västra Librobäck att bli ett starkt läge för industri lyftes fram. Även viss typ av logistik/transport bör, genom områdets goda lokala tillgänglighet, kunna rymmas i Västra Librobäck. Som kontorsläge bedöms områdets potential bli begränsat på grund av svagare koppling till stadskärnan, andra kontorskluster och framtida spårbundna färdmedel. Även som handelsläge bedöms potentialen bli begränsad då det ligger i utkanten av tätorten och är avskärmat från omkringliggande bostadsbebyggelse och annan service.

Bedömningen är att det aktuella planområdet är lämpligt att exploatera med verksamheter och är 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

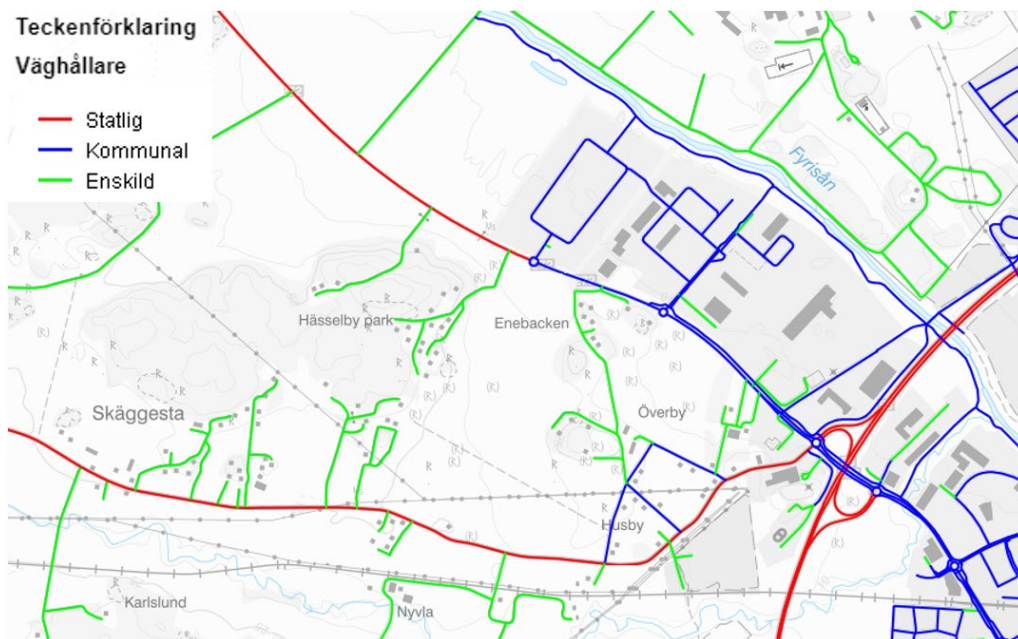
Förutsättningar

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

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



Figur 20 Översikt över väghållare för vägarna runt omkring planområdet Västra Librobäck. Källa: Nationella vägdatabasen (NVDB) på webben.

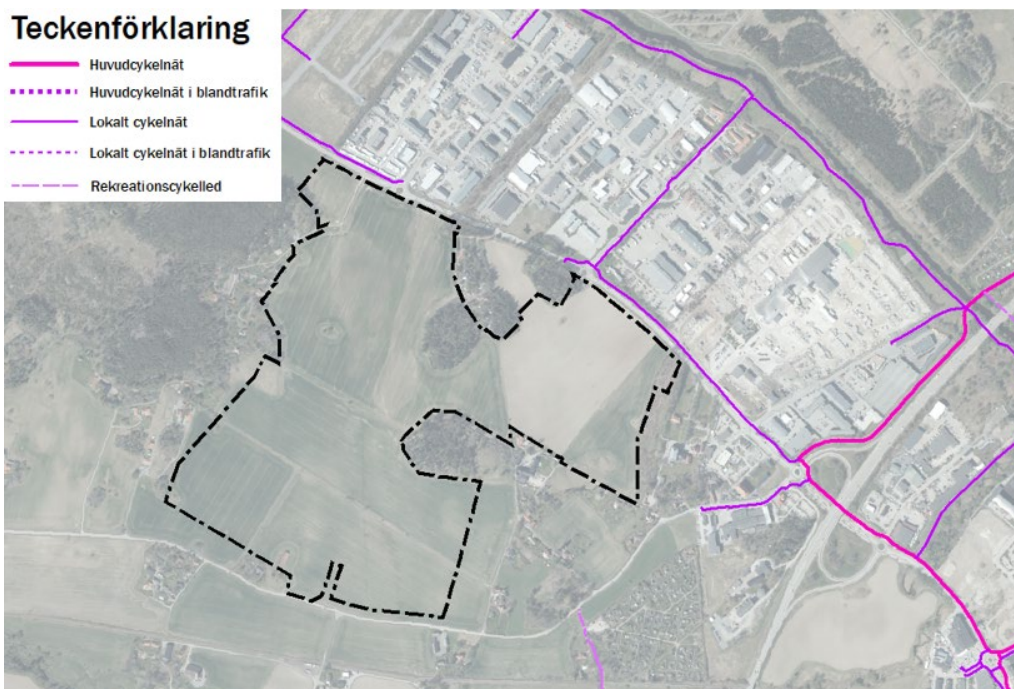
För att ta sig till planområdet med bil kan angöring ske från Börjegatan eller Gamla Börjevägen. Gamla Börjevägen är en förhållandevis smal och lågtrafikerad väg med mellan 1000–2000 årsmedeldygnstrafik (ÅDT). Körbanan på Gamla Börjevägen är cirka sex meter bred. På Börjegatan nordöst om Librobäck finns 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

Det saknas cykelvägar i anslutning 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 en separerad gång- och cykelväg på delar av sträckan, i höjd med Söderforsgatan. Vid denna plats upphör gång- och cykelvägen och bilvägen utgörs av tung och ganska intensiv trafik och lämpar sig inte för cykling.



Figur 21 Bilden till vänster visar cykelvägen längs Börjegatan och hur den upphör i höjd med Söderforsgatan. Bilden till höger visar Gamla Börjevägen.



Figur 22 En karta som visar cykelvägar i området.

Kollektivtrafik

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

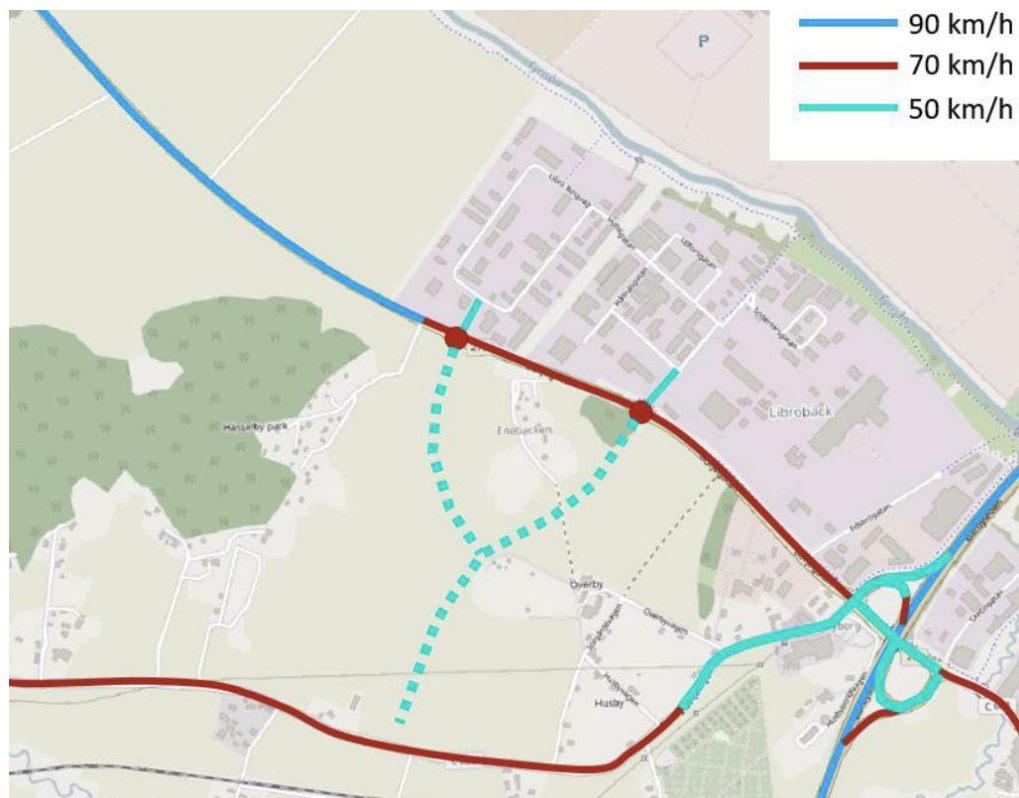
Förändringar

En trafikutredning har tagits fram som underlag för planarbetet. Trafikutredningen har reviderats efter inkomna synpunkter under samrådet. 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 trafikstringen som detaljplanen medför samt att säkerställa att de två befintliga cirkulationsplatserna längs Börjegatan klarar den tillkommande trafiken.

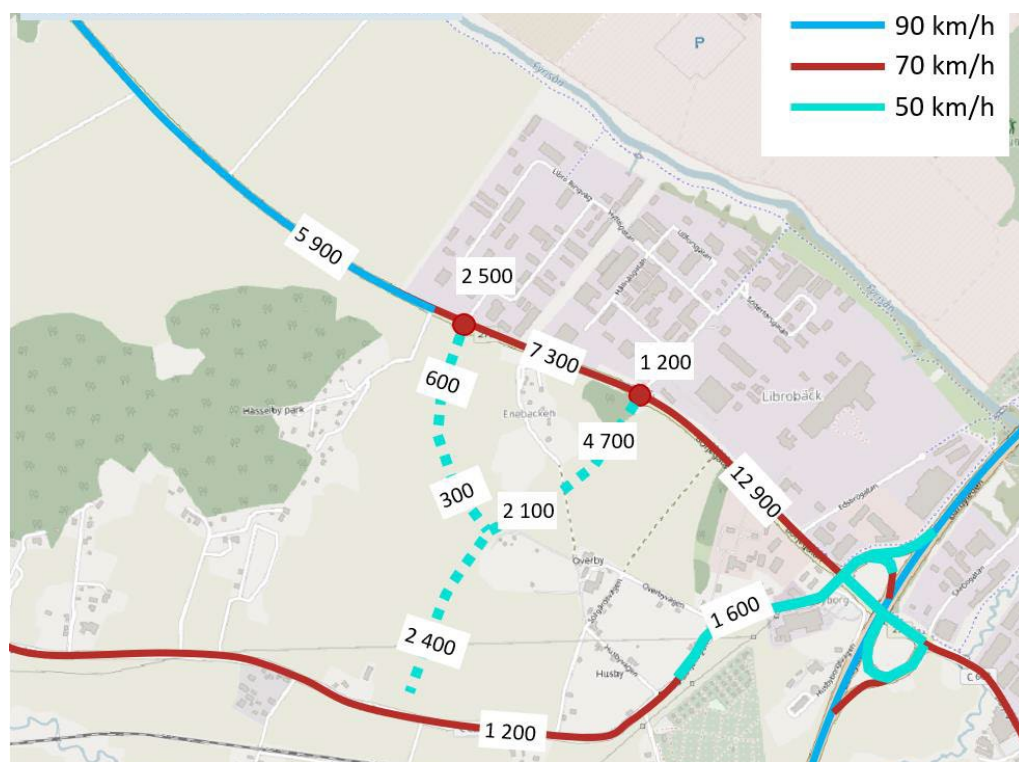
Gatunät

Vägnätet i det nya området utgörs av två nya kopplingar mot Börjegatan 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. Denna eventuella framtida väganlutning har inte studerats i trafikutredningen för Västra Librobäck.

En trafikutredning har genomförts och reviderats efter inkomna synpunkter i samrådsskedet. Utredningen studerar belastningsgraden per anslutning till de två cirkulationsplatserna längs väg 272/Börjegatan.



Figur 23 Vägnät och hastigheter i planområdet. De streckade linjerna motsvarar de tillkommande huvudgatorna i det nya verksamhetsområdet. Källa: WSP



Figur 24 Modellerade dygnsflöden år 2040 med utbyggt verksamhetsområde i Västra Librobäck. Modellen har beräknats utifrån styrmedelspaket 2 (vardagsdygnstrafik, dubbelriktade flöden). Källa: WSP

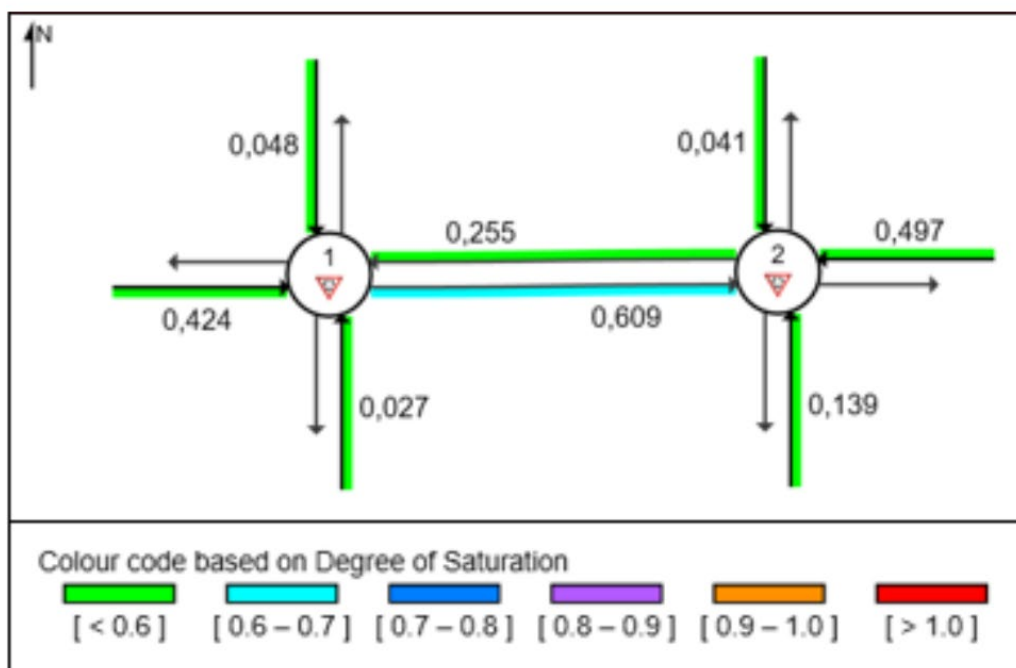
I trafikutredningen har en analys tagits fram som visar den beräknade trafikvolymen år 2040. Därefter har kompletterande känslighetsanalyser genomförts.

Känslighetsanalyserna görs i två steg. En generell ökning av den totala trafiken med 50 procent och en ökning enbart av trafiken till och från Västra Librobäck (motsvarande en dubbling).

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

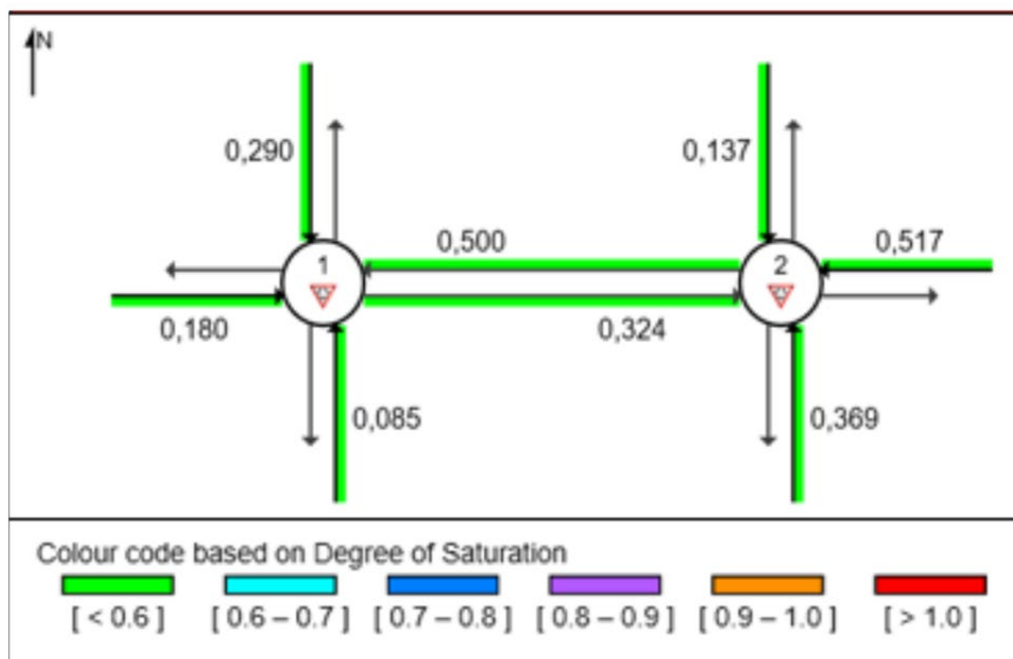
I jämförelse mot tidigare utredning inför samrådet innebär det förändrade prognosåret från 2030 till 2040 en ökad trafikbelastning på Börjegatan. Längs Börjegatan är flödet i den reviderade trafikutredningen 600–800 fordon per dygn högre än under den tidigare utredningen. Västra Librobäck alstrar i den reviderade trafikutredningen cirka 5 300 fordonsrörelser per dygn till och från området. Det motsvarar en ökning på mellan 6 och 15 procent längs vägens sträckning utmed Västra Librobäck.

Belastningsgrad cirkulationsplatser, maxtimme förmiddag år 2040



Figur 25 Belastningsgrader för de prognostiserade maxtimmesflödena förmiddag år 2040 i bägge cirkulationsplatserna. 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.

Belastningsgrad cirkulationsplatser, maxtimme eftermiddag år 2040



Figur 26 Belastningsgrader för de prognostiserade maxtimmesflödena eftermiddag år 2040 i bägge cirkulationsplatserna. Siffrorna vid olika pilarna anger belastningsgraderna. Se trafikutredningen för närmare beskrivning av utredningen kring belastning och var n för cirkulationsplatsernas kapacitet att hantera trafikflöden bedöms gå.

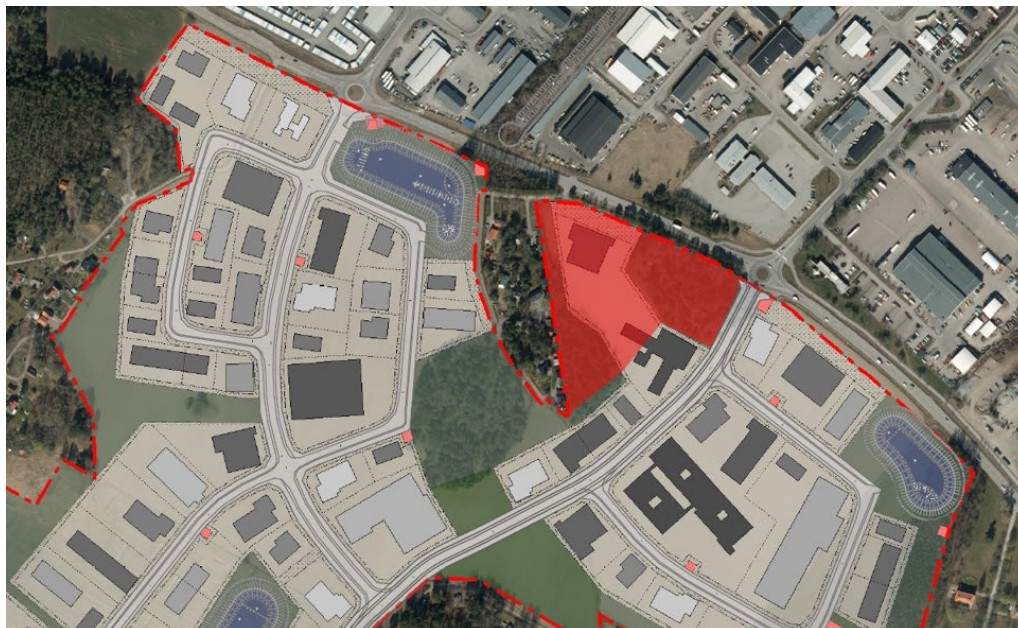
Den avslutande delen i trafikutredningen utgörs av en känslighetsanalys. Det första scenariot i känslighetsanalysen utvärderar effekten av en ökning av all trafik i det studerade systemet med 50 procent. Effekten på belastningsgraden av denna stora förändring mot prognosen är betydande. Under förmiddagen nås belastningsgrader över 1 för den östgående trafikrörelsen på Börjegatan, vilket innebär köbildning och behov av åtgärder som antingen stärker kapaciteten eller reducerar trafikbehovet. Under eftermiddagen är problemet inte lika påtagligt. Trots den stora ökningen av trafik når belastningsgraden precis upp till knappa 0,8 i den värst drabbade anslutningen.

Vid en dubbling av det prognosticerade trafikflödet till och från Västra Librobäck överskrids belastningsgraden 1 i den värst drabbade svängrörelsen vilket innebär att kapacitetstaket uppnåtts och passerats. Det ger i sin tur en omfattande köbildning som påverkar Börjegatan även väster om den västra cirkulationen.

Det beror på att svängrörelsen av trafik som gör en vänstersväng från Börjegatan till Västra Librobäck via den östra cirkulationen dubblas. I grundanalysen var flödet i denna svängrörelse 315 under maxtimmen. Detta flöde begränsar framkomligheten och utrymmet för den genomgående trafiken på Börjegatan i östlig riktning.

Utformningen av cirkulationsplatsen i utgångsläget före en utbyggnad av Västra Librobäck bedöms få svårigheter att hantera en trafiksituation där planområdet alstrar den dubbla volymen mot prognosticerat. Detta motsvarar att området skulle alstra 10 600 fordonsrörelser per dag, att jämföra med nu prognosticerade 5 300.

Se trafikutredningen för Västra Librobäck för utförlig information kring de genomförda studierna.



Figur 27 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. Rödmarkerat område utgår från planområdet.

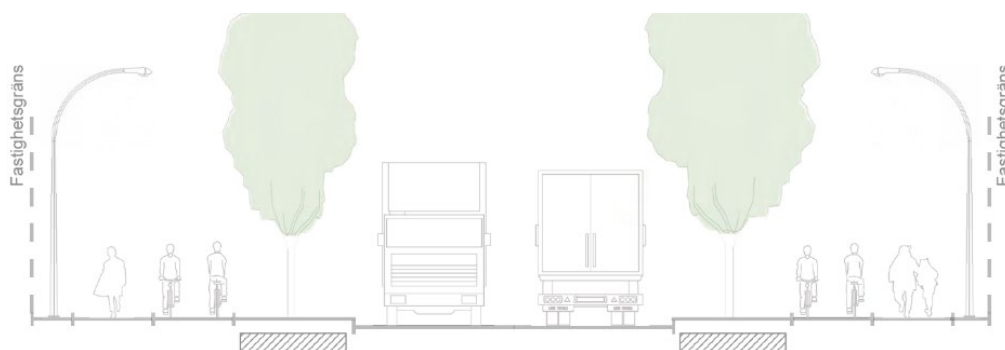
Gators utformning

Gatans utformning är viktig för områdets tydlighet, samt att ge urbana kvaliteter och upplevelsevärden. Alla dessa faktorer är betydelsefulla för att verksamhetsområdet över tid ska kunna utvecklas flexibelt utifrån sitt stadsnära läge. Vegetation ger upplevelsevärden och bidrar till ekologiska basfunktioner som behöver hanteras för en hållbar stadsutveckling.

Gatunätet har förprojekterats efter samråd av detaljplanen. Gatorna inom planområdet har utformats så att två lastbilar med 24 meters längd kan mötas i korsningar och kurvor. Höjdsättningen av gatorna är utförd så att området inte ska ha mer än 30 cm stående vatten vid skyfall för att säkra framkomlighet för räddningsfordon. Ledningsnätet i gatorna ska vara möjligt att utföras med självfall. Vatten som inte hanteras via ledningsnät rinner ytligt på gator ner i dammar eller ut i terrängen. Sektionerna har på huvudgatorna regleras med en sektion på 24 meter. För huvudgatorna föreslås en körbana som är välvd i mitten och där ytvatten leds till makadamdiken. Lokalgatorna regleras på plankartan med en sektion på 17 meter. För lokalgatorna har sektionen utformats med lutning mot makadamdiket. Gång- och cykelbanorna utformas med lutning mot makadamdiken eller gatan. 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 stadsgrönskan ökas. Träd ska så långt som möjligt planteras längs med de allmänna gatorna där det är förenligt med schaktslänter, underjordiska ledningar med mera.

Makadamdiken längs gatorna föreslås leda dagvatten ned i kupolbrunnar som sedan leds via ledningsnät till nya planerade dammarna inom planområdet.

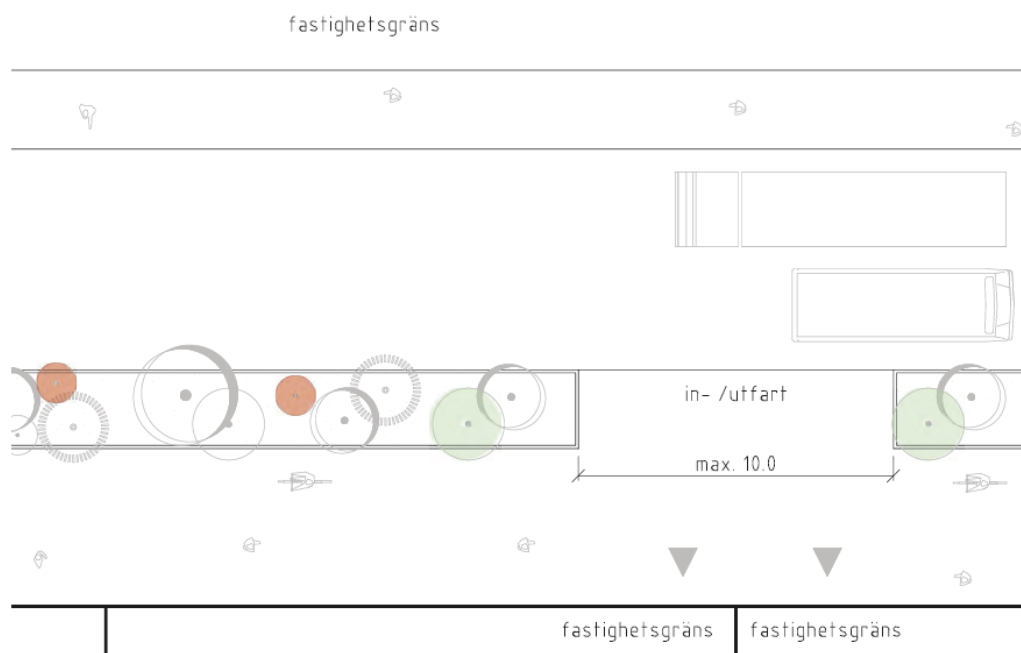
Huvudgatans sektion med bland annat bredare körbana tar höjd för att möjliggöra framtida kollektivtrafik samt en eventuell framtida anslutning till Gamla Börjevägen. En sådan vägranlutning skulle avlasta Gamla Börjevägen på sträckan mellan planområdet och korsningen med väg 272.



Figur 28 Exempel på gatussektion för huvudgatan inom planområdet. I planområdet säkerställs gatussektionen till 24 meter inom allmän plats för huvudgatorna. Sektionen möjliggör gång- och cykeltrafik på bägge sidor om gatan.



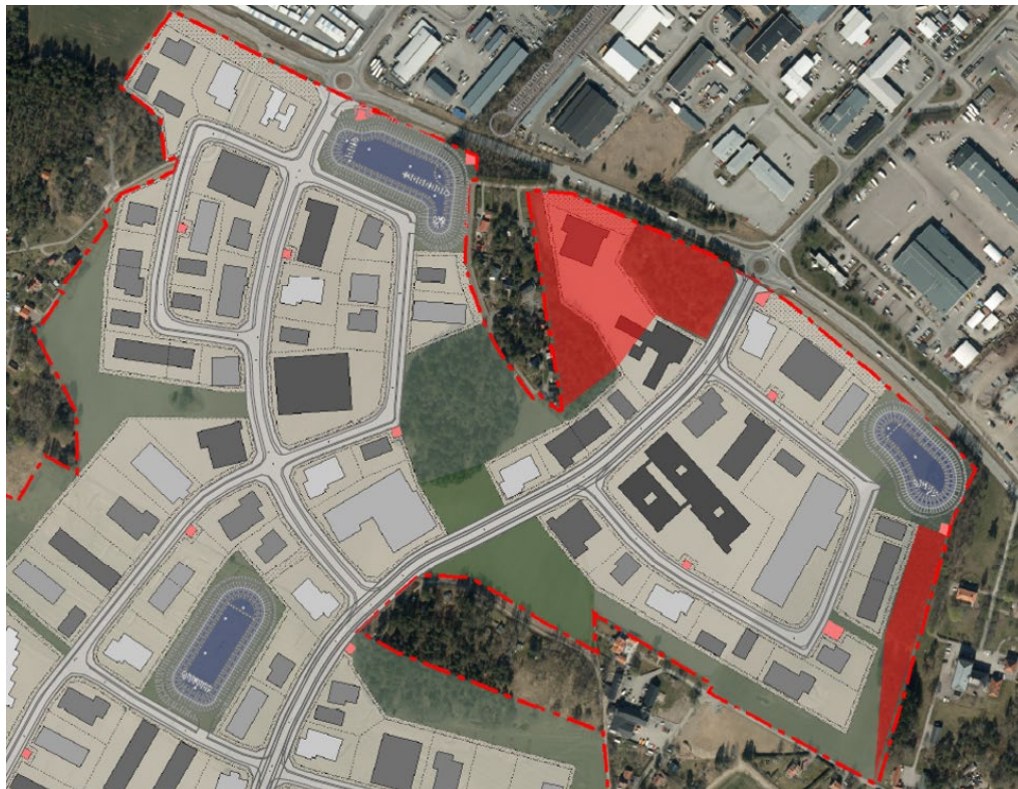
Figur 29 Exempel på gatussektion för en lokalgata inom planområdet. I planområdet säkerställs gatussektionen till 17 meter inom allmän plats för lokalgator. Sektionen möjliggör gång på bägge sidor om gatan samt cykelbana på ena sidan.



Figur 30 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 Börjegatan.



Figur 31 Illustration över hur planområdets gång- och cykelvägar ansluter till stadens gång- och cykelvägnät. Rödmarkerat område utgår från planområdet.

Kollektivtrafik



Figur 32 Illustration över planområdet och markerade lägen för hållplatser. Grön markering avser befintliga hållplatser. Orange markering avser lägen för kollektivtrafik inom planområdet. Rödmarkerat område utgår från planområdet.

Utrymme ges att anordna nya hållplatser längs Börjegatan. Huvudgatan inom planområdet utformas för att klara framtida kollektivtrafik med hög framkomlighet. Under planprocessen har ett antal lägen för hållplatser placerats ut i samråd med Region Uppsala.

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, användbarhet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning

Det ska finnas möjlighet att parkera (parkering för rörelsehindrad) och angöra max 25 meter från varje entré.

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.

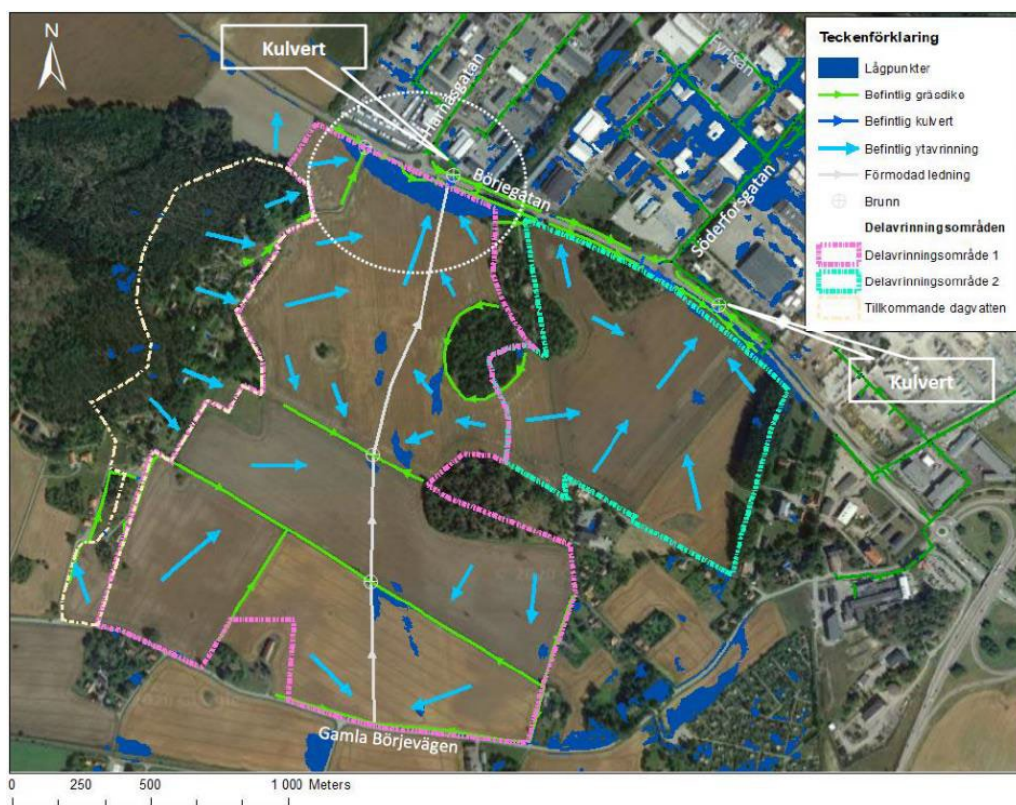
Planområdet har olika förutsättningar för grundläggning. Generellt kan enklare byggnader grundläggas direkt i mark inom större delen av området. Detta under förutsättning att lerans mäktighet är jämn inom byggnadsläget, belastningen från byggnaden är någorlunda jämn inom byggnaden och uppfyllnader anpassas 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 miljökvalitetsnormer (MKN) för kemisk ytvattenstatus har undantag i form av mindre stränga krav med avseende på kvicksilver och dess föreningar samt polybromerade definyleter.

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. I områden med måttlig känslighet ska dagvatten från hårdgjorda ytor såsom gator, vägar, lastzoner och parkeringsytor genomgå rening innan det tillåts infiltrera. Dagvattenhanteringen ska utformas på ett sätt så att infiltration av farliga ämnen undviks.



Figur 33 Utdrag ur dagvattenutredningen som visar befintlig ytvanning och lågpunkter inom och omkring planområdet. Stora lågpunktsområdet i norra delen av planområdet är inringat.

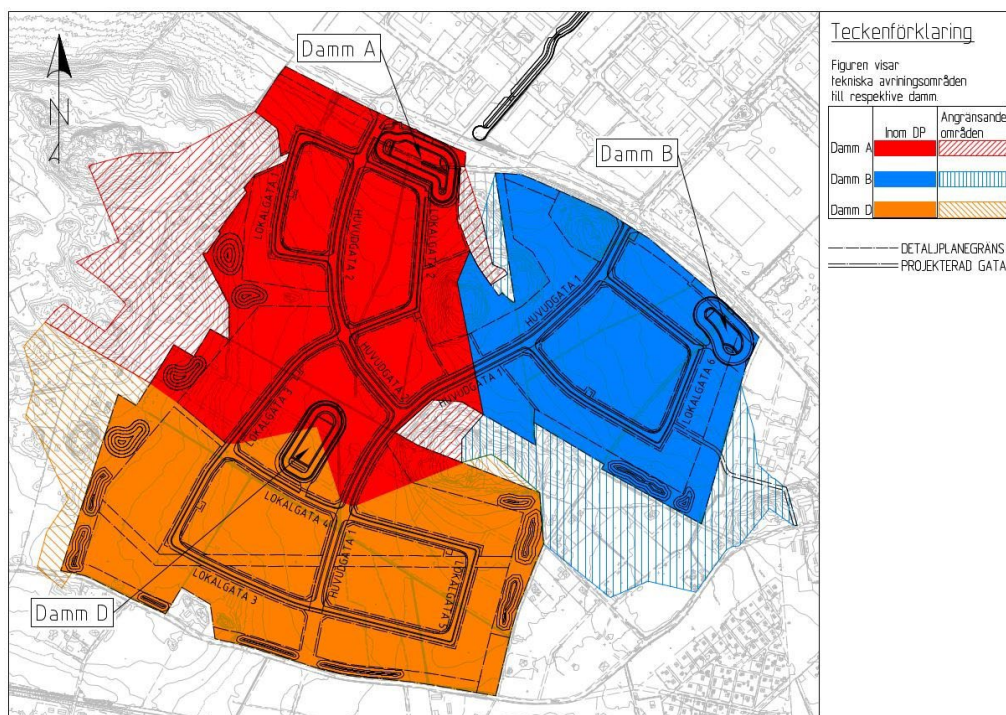
Planområdet har en generell lutning norrut mot Börjegatan där dagvatten ansamlas i stora lågpunktsområden bestående av gräsdiken strax söder om Börjegatan. Planområdet delas av en höjdrygg och den del av planområdet som ligger på norra sidan av höjdryggen avrinner till gräsdiken i norr. Dagvatten från 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.

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 genomförts inför samrådsskedet. Denna kompletterades efter samrådet och utgjorde grund för den förprojektering som genomförts inför granskningskedet av detaljplanen. Därefter har hanteringen av dagvattnet sammanfattats i ett projekterings-PM, se underlaget *PM Dagvatten och skyfall* (WSP, 2023). Slutsatserna efter förprojekteringen utgör grund för regleringarna på plankartan. För att uppfylla krav på rening har också tre dammar projekterats. Dammarna fungerar även som fördröjningsdammar. Från planområdet finns två utlopp för dagvatten. Det ena är placerat vid cirkulationsplatsen vid Söderforsgatan och det andra till ett nytt projekterat dike genom befintligt industriområde till Fyrisån.

Detaljplanen delas i ett västligt och ett östlig avrinningsområde. Inför samrådsskedet av detaljplanen utreddes tre dagvattendammar inom planområdet. Damm A, B och C. Damm C, i planrådets sydöstra del, kunde bli problematisk eftersom det skulle medföra djupa ledningsschakt för att fungera med självfall.



Figur 34 Karta som visar tekniska avrinningsområden till respektive dagvattendamm. Streckade ytor visar ytor uppströms planområdet med ytlig avrinning mot planområdet. Notera att kartan är baserad på tidigare utbredning av planområdet.

Under förprojekteringen efter samrådet har damm C studerats vidare. Dagvattendammarna A och B har utökats och projekterats för både rening och fördröjning. Damm C har utgått och ersatts av en dagvattendamm i en mer central del i

västra avrinningsområdet. Denna damm, damm D, syftar till avlasta damm A och minska djupet på ledningsschakten från planområdets södra del. Allt dagvatten från västra avrinningsområdet passerar via damm A.

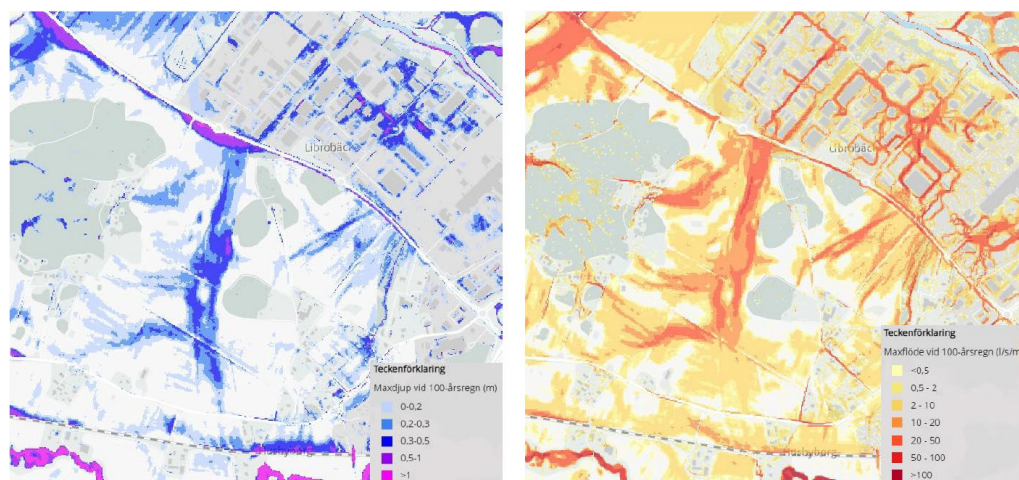
Grundvattennivån inom planområdet har avlästs i ett antal grundvattenrör. I södra och centrala delen av planområdet återfinns grundvattennivån cirka 10 meter under den befintliga marknivån. I nordväst, där damm A planeras, återfinns grundvattennivån cirka 4 meter under den befintliga marknivån. I nordost, där damm B planeras, återfinns grundvattennivån cirka 3,5–4 meter under den befintliga marknivån. Under det översta jordlagret med mulljord återfinns lera vid samtliga dammar. Lerans mäktighet och egenskaper varierar inom planområdet. Totalt sett bedöms infiltrationsmöjligheterna inom planområdet, utifrån den enligt jordartskartan dominerande jordarten och dess mäktighet, vara begränsade.

För sammanställning av dimensionering, ytanspråk och reningseffekt med mera för de föreslagna dagvattendammarna, se underlaget *PM Dagvatten och skyfall* (WSP, 2023).

En utbyggnad i Västra Librobäck innebär att stora delar av ytorna inom planområdet hårdgörs vilket medför snabbare avrinning. Nedströms planområdet finns ett instängt område i det befintliga verksamhetsområdet Librobäck som löper risk för stående vatten vid skyfall. För att möjliggöra avledning av dagvatten från planområdet har ett nytt dike projekterats från planområdet till Fyrisån. Planområdets utlopp till det nya diket har dimensionerats för att ha kapacitet att avleda större flöden än de vid 20-årsregn som är dimensionerande för ledningsnät. Denna åtgärd avlastar det instängda området i det befintliga verksamhetsområdet genom att skapa en ny flödesväg för ungefär halva dess avrinningsområde.

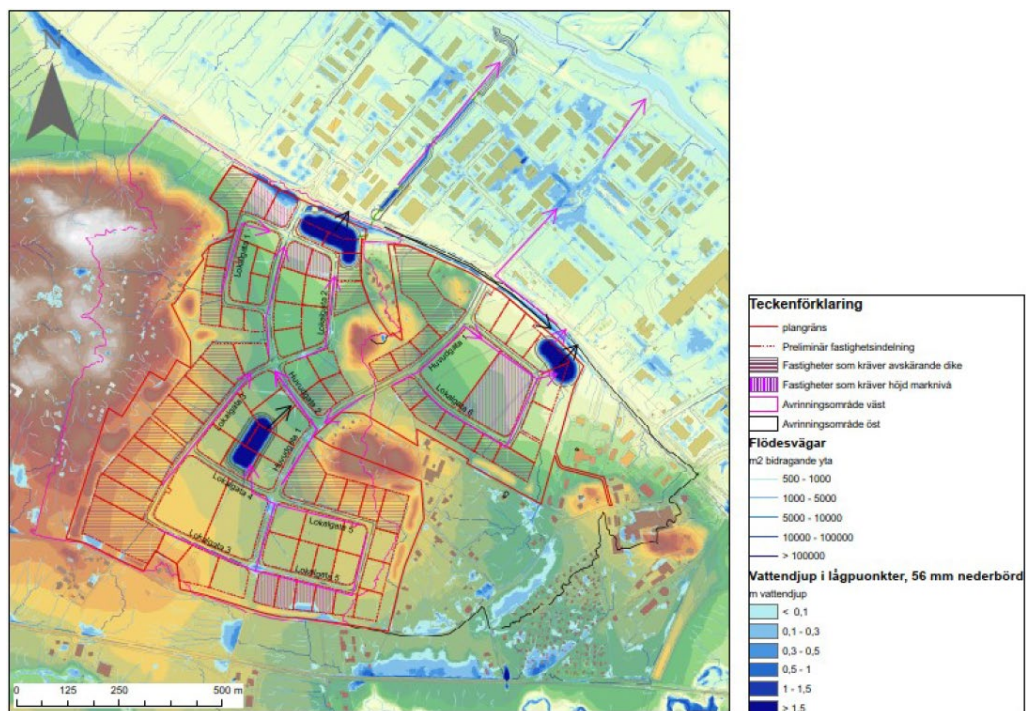
Ytlig avrinning från hela planområdet, undantaget fastigheter längst i norr i östra avrinningsområdet, avleds till någon av dagvattendammarna där kapacitet finns för fördröjning utöver 20-årsregnet. Flera av gatorna inom området är projekterade med en veckad profil vilket medför lokala lågpunkter där vatten kan bli stående vid kraftiga nederbörd. Den veckade profilen bidrar till att bromsa det ytliga flödet jämfört med om gatorna haft en kontinuerlig lutning ned mot lågpunkterna.

Skyfall

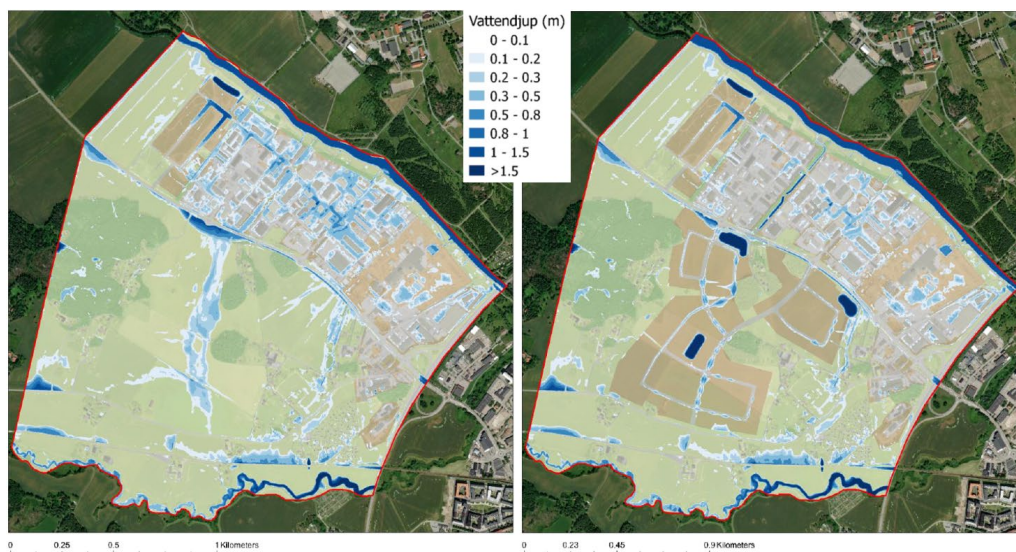


Figur 35 Kartor från Uppsala Vattens skyfallskartering över Uppsala. Kartan till vänster visar maximalt vattendjup och kartan till höger visar maximalt flöde.

En skyfallsmodellering har genomförts inför granskningskedet. Syftet med denna är att kartlägga situationen före ett genomförande av detaljplanen med ett fullt utbyggt Västra Librobäck. Detta för att säkerställa att de ytor som säkrats på plankartan är tillräckliga och att detaljplanen inte medför negativa konsekvenser utanför planområdet. Exempelvis har särskild hänsyn tagits till det instängda område nedströms planområdet i det befintliga verksamhetsområdet Librobäck som löper risk för stående vatten vid skyfall.



Figur 36 Karta över flödesvägar och lågpunkter efter utbyggnad. Rosa pilar visar generella flödesriktningar inom och nedströms planområdet vid yttlig avrinning. Svarta pilar visar ungefärligt läge för yttlig bräddning från dammarna. Notera att den illustrerade fastighetsindelningen är baserad på tidigare utbredning av planområdet.



Figur 37 Kartor över maximalt vattendjup vid utgångsläget (oexploaterat) till vänster, maximalt vattendjup vid planerad situation till höger. Notera att kartan är baserad på tidigare utbredning av planområdet.

Dagvattenledningsnätet har förprojekterats inom gatustrukturen i planområdet. Ledningsnätet har dimensionerats utifrån ett 20-årsregn med en klimatfaktor på 1,25. I

dimensioneringen har ingen hänsyn tagits till fördröjning på kvartersmark eller längs de allmänna gatorna. För att uppfylla krav på rening av dagvattnet har tre dagvattendammar projekterats. Dammarna syftar även till att fungera som fördröjningsdammar innan recipienten Fyrisån.

Skyfallsutredningen har genomförts från en sammansatt höjdmodell och med en ledningsnätsmodell kopplad till befintliga samt förprojekterade ledningar för den föreslagna tillkommande bebyggelsen. Se underlaget *Skyfallsutredning* (WSP, 2023) för utförligare beskrivning av resultatet och metodiken kring utredningen.

Sammantaget bedöms utbyggnaden inom Västra Librobäck inte medföra försämring vid skyfall för nedströms liggande bebyggelse.

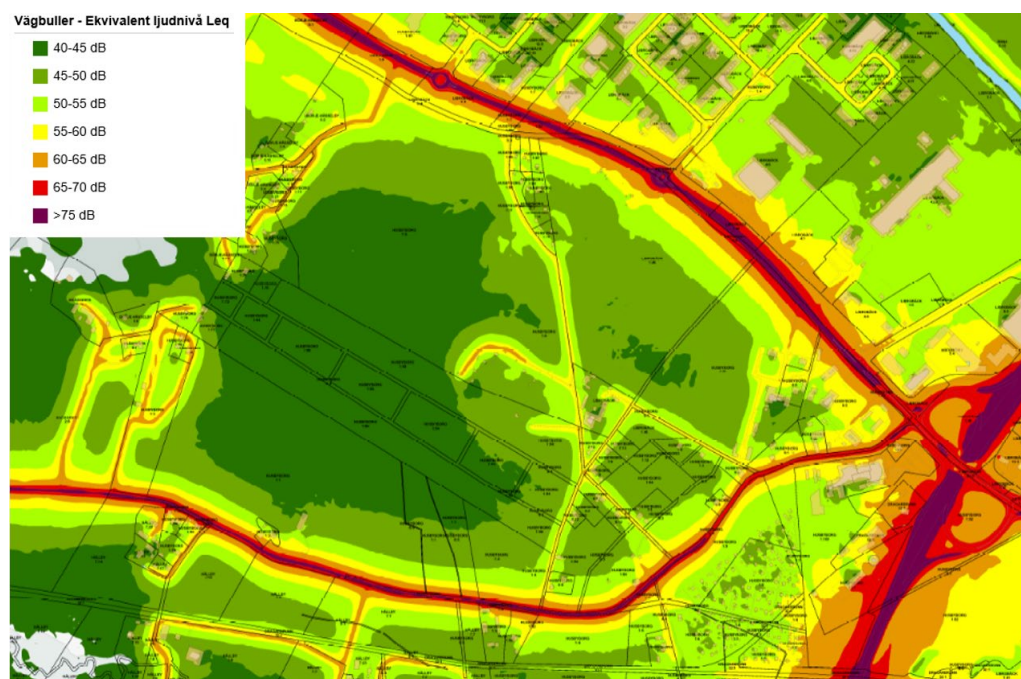
Hälsa och säkerhet

Buller

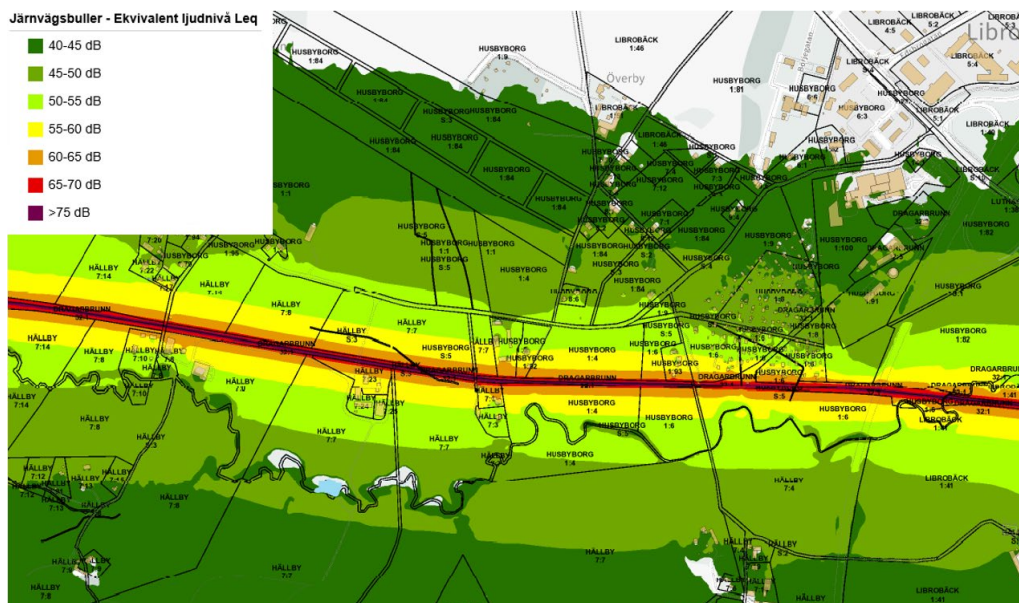
Trafikbuller

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.



Figur 38 Utdrag ur Uppsala kommuns bullerkartläggning för vägtrafikbuller från 2017.



Figur 39 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.

Tabell 1 Tabell över halter av PM10 och kvävedioxid. *Halterna gäller de högsta redovisade halterna inom planområdet, övriga redovisade halter är lägre.

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

Magnetfält

Inom planområdet finns en befintlig transformatorstation vid den nordöstra infarten till planområdet. Detaljplanen möjliggör ytterligare elva transformatorstationer genom planläggning som teknisk anläggning, transformatorstation. Utöver det möjliggörs transformatorstationer inom markanvändningen industri inom vissa delar, för att underlätta för verksamheter med ett eventuellt framtida behov av högspänning.

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 väg 272/Börjegatan.

Riskavstånd drivmedelsstation

Detaljplanen möjliggör drivmedelsförsäljning inom planområdets nordvästra del. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSB, har tagit fram 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 bostad, 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 sammanhållen bostadsbebyggelse och personintensiva verksamheter.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Planområdet ligger utanför det allmänna verksamhetsområdet för spill, vatten eller dagvatten. Enligt Uppsala Vatten och Avfall AB kan det nya verksamhetsområdet anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnetet.

Ledningsnätet har förprojekterats efter samråd av detaljplanen. Nya pumpstationer möjliggörs på plankartan i planområdets norra del.

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 i enlighet med det flyttavtal som tecknats mellan Uppsala kommun och Vattenfall. Den andra ledningen försörjer Upplands Energis kunder upp mot Bälinge. Denna ledning kan komma att raderas på sikt. Luftledningarna har rättigheter och får ligga kvar inom planområdet tills förutsättningar finns att flytta dem. Innan ledningen är flyttad gäller skyddsavstånd på 10 meter på båda sidor om luftledningen.

I planområdets östra del möjliggörs en anläggning för fjärrkyla. Denna markyta planläggs som teknisk anläggning.

Värme, tele och bredband

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

Det finns behov för elva nya nätstationer inom området. Plats för dessa reserveras på plankartan. Ett skyddsavstånd om minst fyra 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. Det beskrivs närmare i systemhandlingen för den förprojektering som genomförts efter samråd av detaljplanen.

Motiv till detaljplanens regleringar

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
GATA₁	<p><i>Huvudgata</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att möjliggöra huvudgator inom planområdet. Huvudgatornas sektion möjliggör även gång- och cykeltrafik, dagvattenhantering och bredare körfält för kollektivtrafik. I markanvändningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion.</p>
GATA₂	<p><i>Lokalgata</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att möjliggöra ett mer finmaskigt gatunät inom planområdet. Lokalgatornas sektion ska även möjliggöra gång- och cykeltrafik och dagvattenhantering.</p>
PARK	<p><i>Park</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att skapa ett större parkområde som fungerar som mötesplats i den centrala delen av planområdet. Parkområdet 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.</p>
NATUR	<p><i>Naturområde</i></p> <p>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 friluftsanläggningar och andra komplement för naturområdets användning ingår.</p>
SKYDD	<p><i>Skydd</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att säkerställa tillräcklig yta för att i huvudsak hantera dagvatten inom allmän plats. Komplement som behövs för skyddets funktion ingår i användningen. Tekniska anläggningar för allmännyttigt behov inryms i markanvändningen.</p>

Kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
J	<i>Industri</i> Markanvändningen syftar till att möjliggöra industriverksamheter såsom produktion, lager, partihandel och annan jämförlig verksamhet. Även komplement till verksamheten industri ingår i användningen.
Z	<i>Verksamheter</i> 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	<i>Centrum</i> 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	<i>Besöksanläggningar</i> 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	<i>Drivmedelsförsäljning</i> 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	<i>Tillfällig vistelse</i> 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.

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv****E***Teknisk anläggning*

Bestämmelsen syftar till att säkerställa plats för tekniska anläggningar.

E₁*Transformatorstation*

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra transformatorstationer för att säkerställa elförsörjningen till området.

E₂*Pumpstation*

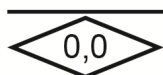
Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en pumpstation i planområdets nordvästra del.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats**Planbestämmelse****Beskrivning och motiv****+0,0***Markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter*

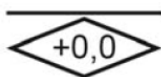
Syftet med bestämmelsen är att säkra en fungerande dagvattenlösning utifrån det förprojekterade ledningsnätet för vatten, spillvatten och dagvatten. Det innebär en höjdsättning av gatans höjd på kritiska punkter som är viktiga att reglera och därmed styra att ledningsnätet fungerar i en fullt utbyggt scenario. Bestämmelsen syftar även till att leda vatten till dagvattendammarna vid skyfall.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**Planbestämmelse****Beskrivning och motiv****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 angivet värde i meter*

Bestämmelsen syftar till att reglera den föreslagna bebyggelsens höjd så att den anpassas till landskapet och samtidigt möjliggör industri- och logistikbyggnader.

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv**

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan

Motivet till bestämmelsen är att precisera den tillkommande bebyggelsens höjd i relation till stadens silhuett från vissa vyer. Generellt gäller nockhöjden 11 meter inom planområdet. Undantaget utgörs av ett egenskapsområde i planområdets östra del som föregåtts av en siktstudie i kommunens 3d-modell utifrån de förprojekterade markhöjderna. I denna del bedöms en nockhöjd på +32 meter vara lämplig utan att innebära en påtaglig skada på kulturmiljö eller landskapsbild. Denna höjddreglering skapar förutsättningar för byggnader på upp till 18 meter. Motivet till en högre nockhöjd i denna del är att skapa bättre förutsättningar för näringslivets behov. En möjlighet till tätare exploatering i denna del skapar bättre förutsättningar att exempelvis kunna erbjuda fjärrkyla till framtida kunder.



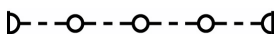
Marken får inte förses med byggnad

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

Byggnader ska placeras minst 10,0 meter från luftledning

Bestämmelsen syftar till att säkerställa utrymmet mellan den nya tillkommande bebyggelsen och de allmänna luftledningarna genom planområdets södra del. Luftledningarna är tänkt att tas bort, men fram till dess behöver bebyggelsen placeras minst 10 meter från närmaste luftledning.



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.

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv****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.

b₁

Huvudbyggnader får sammanbyggas i fastighetsgräns

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra byggnader som sträcker sig över en eller flera fastighetsgränser. Denna typ av byggnader och fastigheter möjliggörs på ett antal utvalda platser inom planområdet där denna typ av byggnader och fastighetsbildning bedöms vara lämplig.

b₂

Transformatorstationsbyggnad i en våning får uppföras

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra transformatorstationer på kvartersmark, utöver de ytor för transformatorstationer som regleras som E-område för tekniska anläggning inom planområdet. Denna reglering möjliggör transformatorstationer inom kvartersmark för exempelvis industrier som är i behov av högspänning.

Administrativa bestämmelser**Planbestämmelse****Beskrivning och motiv****u₁**

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Motivet till bestämmelsen är att reservera markreservat på kvartersmark för att säkerställa ett fungerande system för vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar i planområdet.

Genomförandefrågor

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.

Markägförhållanden

Följande kommunägda fastigheter ligger inom planområdet:

- Husbyborg 1:84
- Husbyborg 1:1
- Husbyborg 1:4
- Husbyborg 1:7
- Husbyborg 1:9
- Librobäck 1:4
- Librobäck 1:46

Den del av fastigheten Husbyborg 1:81 som är belägen inom planområdet ägs av Statens fastighetsverk, men överläts till Fortifikationsverket. Fortifikationsverket och Uppsala kommun har en överenskommelse om att detta område ska föras över till Uppsala kommun.

Då delar av samfälligheten Husbyborg S:1 ligger inom planområdet behöver en omprövning ske vid en lantmäteriförrättning för att det berörda området ska övergå till allmän plats. Uppsala kommun ansöker om och bekostar omprövningen. Efter plansamråd är samfälligheten Librobäck S:4, som tidigare låg inom planområdet, bortreglerad. Husbyborg S:2 och S:5 berördes av detaljplanen i samrådsförslaget. Dessa delar av planområdet har utgått. Planområdet angränsar till Husbyborg S:3.

Gemensamhetsanläggningar

Planområdet berör anslutningsvägen från väg 272 till Hässelby park väster om planområdet. Denna anslutningsväg tas 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. En omprövning kan aktualisera ersättningar i och med anläggningsförrättningen.

Om förrättning inte söks av förvaltande förening eller berörd sakägare ska Uppsala kommun ansöka om omprövning av Börje-Hässelby ga:1. Uppsala kommun avser att åta sig förrättningskostnaden för omprövningen under förutsättning att det är juridiskt möjligt. Om det inte är möjligt betalas förrättningskostnaden av de i gemensamhetsanläggningen deltagande fastigheterna.

Servitut och ledningsrätt

Inom planområdet finns 41 servitut och 13 ledningsrätter.

För de rättigheter som berörs av detaljplanen, och som behöver upphävas, kommer ersättning med anledning av upphävningen att prövas.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Genom fastighetsreglering, enligt tabellen nedan, 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 kvartersmarken 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.

Vid fastighetsförrättning inom planområdet kan fastighetsgränsen mellan Husbyborg 1:1 och Husbyborg 1:3 i den sydvästra delen av planområdet lämpligen fastighetsbestämmas. Fastighetsgränsen har i grundkartan ett medelfel på 0,2 meter vilket inte kommer ha nämnvärd påverkan på nuvarande eller framtida användning. Efter fastighetsbestämning ska fastighetsgränsen uppfylla HMK senaste rekommendation om 0,05 meter medelfel.

När all mark utlagd för kvartersmark är avstyckad återstår endast huvudsakligen mark utlagd för allmän plats. Två mindre markområden inom Husbyborg 1:1 och 1:84, belägna utanför planområdet väster om planområdet, och gränsar mot allmän plats i öster respektive privata fastigheter i väster, kommer inte att styckas av utan ligga kvar i samma fastigheter som allmän plats/gator. I och med detta anses angöring till dessa ytor vara säkerställda i plan. Allmän plats 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.	Planläggs för allmänt ändamål GATA /NATUR Planläggs för kvartersmark CENTRUM/VERKSA MHETER/INDUSTRI
Husbyborg 1:4	Del av Husbyborg 1:4, utlagd för kvartersmark, avstyckas i mindre fastigheter lämpliga för verksamheter. Del av Husbyborg 1:4 (1) som är utlagd för allmän plats överförs genom fastighetsreglering till Husbyborg 1:1.	Planläggs för allmänt ändamål GATA/NATUR/SKYDD Planläggs för kvartersmark

Fastighet	Fastighetsbildning	Fastighetskonsekvenser
		CENTRUM/VERKSA MHETER/INDUSTRI
Husbyborg 1:9	Del av Husbyborg 1:9 (1) och (2), utlagd för kvartersmark, avstyckas i mindre fastigheter lämpliga för verksamheter.	Planläggs för allmänt ändamål GATA/PARK/NATUR /SKYDD Planläggs för kvartersmark CENTRUM/VERKSA MHETER/INDUSTRI/ DRIVMEDELSFÖRSÄ LJNING/BESÖKS- ANLÄGGNINGAR
Husbyborg 1:81	Del av Husbyborg 1:81 överförs genom fastighetsreglering till Librobäck 1:46. Aktuell mark som är utlagd för kvartersmark, avstyckas i senare skede i mindre fastigheter lämpliga för verksamheter.	Planläggs för allmänt ändamål GATA/NATUR/ SKYDD Planläggs för kvartersmark CENTRUM/VERKSA MHETER/INDUSTRI/ BESÖKS- ANLÄGGNINGAR
Husbyborg 1:84	Del av Husbyborg 1:84 (4-11), utlagd för kvartersmark, avstyckas i mindre fastigheter lämpliga för verksamheter. Husbyborg s:3 (6) överförs genom fastighetsreglering till Husbyborg 1:84.	Planläggs för allmänt ändamål GATA/NATUR/ SKYDD Planläggs för kvartersmark CENTRUM/VERKSA MHETER/INDUSTRI
Librobäck 1:4	Del av Librobäck 1:4 (1), utlagd för kvartersmark, överförs genom fastighetsreglering till styckningslott av Husbyborg 1:9 för att bilda lämpliga fastigheter. Del av Librobäck 1:4 (1), utlagd för allmän plats, överförs genom fastighetsreglering till Husbyborg 1:9.	Planläggs för allmänt ändamål GATA/SKYDD Planläggs för kvartersmark CENTRUM/VERKSA MHETER/INDUSTRI/

Fastighet	Fastighetsbildning	Fastighetskonsekvenser
		DRIVMEDELSFÖRSÄLJNING
Librobäck 1:46	<p>Del av Librobäck 1:46 (1), utlagd för kvartersmark, avstyckas i mindre fastigheter lämpliga för 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>Planläggs för allmänt ändamål GATA/PARK/NATUR/SKYDD</p> <p>Planläggs för kvartersmark CENTRUM/VERKSAMHETER/INDUSTRI/BESÖKSANLÄGGNINGAR</p>
Börje-Hässelby ga:1	Börje-Hässelby ga:1 omprövas i en anläggningsförrättning.	<p>Planläggs för allmänt ändamål GATA</p> <p>Planläggs för kvartersmark CENTRUM/INDUSTRI/DRIVMEDELSFÖRSÄLJNING</p>

vibrationsstörningar ligger det i exploatörens eget intresse att vidta åtgärder mot byggrelaterade 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
- 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 flyttavtal mellan Uppsala kommun och Vattenfall Eldistribution AB. Den andra ledningen försörjer Upplands Energis kunder upp mot Bälinge. Denna ledning är planerad att raderas. Kraftledningarna har rättigheter. Dessa rättigheter gör att ledningarna har rätt att ligga kvar även i den nya detaljplanen utan markreservat för allmännyttig luftledning. Den juridiska rätten för luftledningarna påverkas inte. Däremot avses bägge luftledningarna flyttas när förutsättningar finns för det.

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.

Dagvatten

Efter detaljplanens genomförande kommer stora delar av planområdet att bestå av genomsläppliga ytor samt dammar för dagvattenhantering. Den nya bebyggelsen bedöms därför inte öka belastningen på dagvattennätet.

För att bidra till att skapa en långsiktigt hållbar dagvattenhantering i kommunen ska Uppsala kommuns dagvattenprogram följas. De övergripande målen i dagvattenprogrammet är att bevara vattenbalansen, skapa en robust dagvattenhantering, ta recipienthänsyn och berika landskapet.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

För utbyggnad av den allmänna vatten- och avloppsanläggningen ska anläggningsavgift erläggas enligt gällande taxa. Kostnaderna för eventuell flytt av ledningar regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare. För de fastigheter inom den befintliga bebyggelsen som eventuellt kräver pumpning av spillvatten för att kunna ansluta till kommunalt vatten och avlopp får fastighetsägarna

själva bekosta installation, drift och skötsel av pumparna. Det åligger fastighetsägarna för dessa tomter att själva hantera dagvatten inom den egna fastigheten.

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.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Tidplanen för projektets genomförande är att påbörja den slutliga arkeologiska undersökningen efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Därefter kan markarbeten påbörjas. Tidplan för projektets genomförande uppskattas till byggstart av allmän plats år 2026. Försäljning av kvartersmark uppskattas kunna inledas år 2028.

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.

Prövning enligt annan lagstiftning

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatören bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

En arkeologisk undersökning kommer att behöva genomföras för att ta bort fornlämningar. Det sker efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

En detaljprojektering behöver genomföras, med utgångspunkt från systemhandlingen från förprojekteringen.

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 ianspråk tas 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 transporter 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 att brynzoner/skogsbyn inom naturmark skapas mellan det nya verksamhetsområdet och den befintliga bebyggelsen. All tillkommande kvartersmark planeras på jordbruksmark med syfte att bevara den befintliga vegetationen 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 yttrade sig över behovsbedömningen under samrådet. Länsstyrelsen bedömer att betydande miljöpåverkan, orsakat av planens genomförande, inte går att utesluta kopplat till möjligheterna att följa miljölagstiftningen.

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.

Den siktstudie som genomförts under planarbetet, baserad på bilder tagna i november 2021, visar att påverkan på landskapsbilden bedöms ej vara påtaglig. Domkyrkan är endast synlig i vissa vyer, där de vyer där domkyrkan syns mest utgjorde underlag för studien. De vyer där de studerade nockhöjderna som regleras i planen påverkar upplevelsen av domkyrkan är även de vyer där befintlig bebyggelse och skogsbeklädda höjder utanför planområdet skymmer domkyrkan som mest. Vyn in mot domkyrkan bedöms inte påverkas påtagligt sett från entrén från väg 272 för varken 17 eller 20 meter nockhöjd avseende den del som föreslås få en högre byggrätt.

När detaljplanen vunnit laga kraft genomförs en avslutande 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 rekreativt område 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 den inledande 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. Dagvattendammarnas reningsvolym utgår från Uppsala vatten och Avfalls underlag för beräkning av dammar. Dammarna inom planområdet har utökats för att säkra tillräcklig yta att skapa fördröjning och rening av dagvatten. Det förprojekterade diket mellan planområdet och Fyrisån bidrar till extra fördröjning och rening innan recipienten nås. Sammantaget bedöms exploateringen med de föreslagna dagvattenlösningarna inte att hindra recipienterna Fyrisån och Ekoln från att uppnå deras miljö kvalitetsnormer.

Resultaten av skyfallsmodelleringen visar att flöden och maximala vattendjup generellt minskar i den föreslagna utbyggnaden, jämfört med utgångsläget där marken förblir obebyggd. Det projekterade dagvatten- och skyfallssystemet fördröjer och leder om det flöde som idag rinner mot Librobäck, från uppströms liggande områden.

Resurshushållning

Planområdets struktur har utformats för att anpassa sig efter områdets befintliga topografi. I den genomförda förprojekteringen har målsättningen varit att behålla områdets karaktär, minska behovet av masshantering och försöka nå massbalans inom planområdet. Förprojekteringen har anpassat ledningsnät, schakt, gator och dammar efter denna ambition. Motivet till denna anpassning har varit att minska klimatpåverkan.

En konsekvens av detaljplanens genomförande är att detaljplanen bidrar till att arealerna av jordbruksmark minskar. Området kommer att hårdgöras mer 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 redan till utgångsläget 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. Västra Librobäck har utformats för, och avses trafikeras med, stadsbuss inom det befintliga linjenätet för stadsbuss, vilket stärker målsättningen att planområdet ska bli en integrerad del av staden.

En verksamhetsutredning har genomförts som ytterligare underlag för planläggningen. Verksamhetsutredningen kompletterar de verksamhetsområden som pekas ut i översiktsplanen. Många av de verksamhetsområden som pekas ut i översiktsplanen

har lägesfaktorer och andra omständigheter som inte täcker upp för det behov av verksamheter som möjliggörs inom Västra Librobäck. Att hålla samman en större del tillkommande verksamheter i ett område, som kompletterar det befintliga Librobäck, bedöms vara mest hållbart än att fördela ut ytor för industri i separata enklaver runt om i kommunen. Att förstärka Librobäck med ytterligare tillkommande verksamheter som kan integreras med staden, den tekniska infrastrukturen och kollektivtrafik inom stadslinjenätet samt ha nära till större transportleder där befintlig infrastruktur kan nyttjas bedöms sammantaget vara ett mer hållbart sätt att möta efterfrågan på arbetsplatser och yta för verksamheter.

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 bedöms endast utgöra lokal påverkan. Omkringliggande landskap och bostäders ljudmiljö kan påverkas till viss del men bullernivåerna bedöms inte överskrida gällande bullerförordning.

Vid eventuella etableringar av verksamheter som kräver miljötillstånd kommer prövningen ske genom miljöbalken kring den specifika verksamheten. En sådan verksamhet prövas utifrån markanvändningen samt platsens förutsättningar med avstånd till befintlig bebyggelse.

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 skjutbana genererar.

Luftkvaliteten i området bedöms vara god även efter exploateringen. Detta motiveras av relativt låga trafikflöden i relation till de 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 Jumkilsåns 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 Försvarsmaktens 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. Planområdet är obebyggt och de planerade gaturummen är breda och detaljplanen reglerar en begränsning i den tillkommande bebyggelsens höjd. Gaturummen bedöms därför inte bli tilltäppta på sådant sätt att miljö kvalitetsnormer för luft riskerar att överskridas. 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, underlag systemhandling förprojektering), Bjerking (geoteknisk utredning) och Geosigma (dagvattenutredning). Situationsplan och illustrationer har gjorts av Lanskapslaget och Uppsala kommun.

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

Andreas Bjarnert, mark- och exploatering

Mikael Bomark, mark- och exploatering

Erik Linde, projektledning anläggning

Lena Mattsson, plantekniker

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i 2024-11-21

Anton Vikström
planchef

Linus Pettersson
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd 2020-11-26
- granskning 2024-06-13
- Antagande 2024-12-12