

Stadsbyggnadsförvaltningen

Datum:
2023-04-08Diarienummer:
PBN 2020-002649Handläggare:
Linus Wickman

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Boländerna 35:1

Standardförfarande



Orienteringskarta med planområdets ungefärliga läge markerat med vitstreckad linje.

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att skapa förutsättningar för industri-, kontors-, och detaljhandeländamål inom planområdet. Detaljplanen ska även möjliggöra för en utökad nockhöjd för byggnader samt en cykelbana på Bolandsgatans nordöstra sida.

Sammanställning

Samrådsyttranden

Totalt antal inkomna 12

Beslutsdatum

Beslut om planuppdrag 27 augusti 2020

Beslut samråd 27 augusti 2020

Samråd 31 mars 2023 - 12 maj 2023

Innehåll

Detaljplanens syfte	2
Sammanställning	2
Sammanfattning av samrådet	4
Sammanfattning av ändringar i förslaget.....	4
Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:.....	5
Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning	5
Översikt över inkomna samrådsyttrande	16

Sammanfattning av samrådet

Detaljplanen har varit på samråd mellan 31 mars och 12 maj 2023. Underrättelse om samråd gjordes på kommunens digitala anslagstavla.

Under samrådstiden har 12 skriftliga synpunkter inkommit, varav en utan erinran. Synpunkterna behandlar i huvudsak dagvattenhantering, grundvattenpåverkan, markföroreningar, riskkällor och riskreducerande åtgärder, allmännyttiga ledningar, brottsförebyggande perspektiv, trafik och parkering, samt synpunkter av redaktionell karaktär. Länsstyrelsens synpunkter berör huvudsakligen miljö kvalitetsnormer för vatten och förtydliganden kring vattenförekomsten Sävjaån mynning-Storån, genomförande av utredning berörande de lokala geotekniska och geohydrologiska förutsättningarna för grundvattenförekomst, markföroreningar samt ökning av trafik med farligt gods.

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet miljöbalken, enligt sitt yttrande daterat 15 maj, 2023.

Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

Sammanfattning av ändringar i förslaget

Ändringar från samrådet:

- Allmän plats längs Bolandsgatan har breddats från en till två meter i syfte att säkerställa tillräckligt utrymme för en ny cykelbana.
- Reglering för in- och utfartsförbud har utökats med cirka fem meter för att säkra ett avstånd på minst 50 meter från cirkulationsplatsen vid Bolandsgatan/Stålgatan.
- En trafikutredning har tagits fram som bland annat redogör för trafikflöden och påverkan på kapaciteten på Bolandsgatan, samt parkeringsbehov för bil och cykel.
- Planbeskrivningen och riskbedömningen har förtydligats angående transporter för farligt gods.
- Plankartan har kompletterats med bestämmelse för utförande av ventilation. Bestämmelsen syftar till att främja en god riskhänsyn.
- Bestämmelse om totalhöjd har ändrats till nockhöjd i syfte att möjliggöra för uppstickande delar som exempelvis skorstenar och ventilationstrummor.
- Dagvattenutredningen har reviderats avseende bland annat berörda recipienter, föroreningsberäkningar och grundvattenpåverkan.
- Planbestämmelser som reglerar markens genomsläpplighet samt ändrad lovplikt för marklov har tillkommit. Bestämmelserna syftar till att möjliggöra fördröjning av dagvatten.
- En miljöteknisk markundersökning har tagits fram för att utreda förekomst av markföroreningar.
- Planbestämmelse som reglerar ändrad lovplikt har tillkommit. Bestämmelsen reglerar att startbesked inte får ges förrän marken sanerats så att den uppnår godkända nivåer för mindre känslig markanvändning.
- Planbestämmelse som syftar till att skydda de befintliga underjordiska ledningarna har tillkommit.
- Redaktionella justeringar har gjorts rörande markägoförhållanden, fastighetsrättsliga frågor och ekonomiska frågor har gjorts.

Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:

Inom samrådskretsen:

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att samtliga inom samrådskretsen som har yttrat sig i samrådet har fått sina synpunkter tillgodosedda.

Övriga för kännedom:

Övriga för kännedom	Samråd
Polismyndigheten i Uppsala	2023-04-14
Räddningsnämnden	2023-05-12
Föreningen vårda Uppsala	2023-05-12

Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning.

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen anser att markanvändningen överensstämmer med översiktsplanens intentioner för området.

För ytvatten anser Länsstyrelsen att planbeskrivningen behöver uppdateras och det behöver framgå vilka recipienter som berörs av dagvatten. Länsstyrelsen anför att utöver angiven recipient Fyrisån Jumkilsån-Sävjaån (SE663992-160212) utgör även vattenförekomsten Sävjaån mynning-Storån (WA82797609) en recipient.

I recipienten och nedströmmande vattenförekomst förekommer följande ämnen i lägst statusklass: Kvicksilver, Bromerad difenyleter, Antracen, PFOS-Perfluorokansulfonsyra och dess derivanter, Fluoranten och Tributyltenn. Föroreningsberäkningen ska omfatta samtliga ämnen som förekommer i lägst statusklass. Dagvattenutredningen saknar föroreningsberäkningar för bromerad difenyleter, kvicksilver och PFOS. Om det finns svårigheter att inkludera dessa ämnen i föroreningsberäkningen och en bedömning inte är genomförbar ska skälet framgå i dagvattenutredningen. Där dagvatten kan tänkas ge upphov till ökade utsläpp behövs en bedömning huruvida föreslagna dagvattenåtgärder är tillräckliga för att inte ge upphov till ökade utsläpp. Länsstyrelsen förutsätter därför att detta görs i det kommande planarbetet.

För grundvatten anför Länsstyrelsen att planområdet ligger inom tillrinningsområdet för Uppsalaåsens grundvattenförekomst och är klassat som måttlig till hög känslighet enligt känslighetskartan. Endast ett mindre område utgör hög känslighet. Kommunen avser att till granskningskedet genomföra utredning av de lokala geotekniska och geohydrologiska förutsättningarna för att klargöra detta områdes utbredning. Avgörande för vad som är lämplig markanvändning inom området är på vilket sätt de

skyddande jordarter som antas finnas på platsen kan fortsätta utgöra ett skydd efter exploatering. Detta innebär att den dagvattenhanteringen inom planområdet kan behöva anpassas beroende på vad som framkommer efter de planerade undersökningarna genomförts. I planförslaget ska till granskningskedet hänsyn ha tagits till detta och eventuella åtgärder som krävs ska säkerställas med bestämmelser i plankartan.

För markföroreningar kan det enligt underlagen eventuellt finnas förorenad mark till följd av verksamheter bedrivits på platsen tidigare samt att fyllnadsmassor förekommer på fastigheten. Länsstyrelsen anser att en miljöteknisk markundersökning bör tas fram för att undersöka eventuell förekomst av föroreningar inom planområdet. I den historiska utredningens bedömning föreslås en undersökning av jord, grundvatten, inomhusluft samt porgas i mark, vilket Länsstyrelsen ser positivt på.

För farligt gods anser Länsstyrelsen att kommunen till granskningskedet bör beskriva eventuella risker och åtgärder för att hantera dessa som uppstår med den tillkommande ökningen av trafik med farligt gods (CO₂) från Carpe Futurum (Vattenfall).

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte innebär risk för betydande miljöpåverkan.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har i planbeskrivningen noterat följande:

Det är relativt vanligt att E-områden styckas av för att bilda egna fastigheter. Lantmäteriet undrar om det finns några tankar om det för den här detaljplanen och hur skulle utfartsfrågan lösas i sådana fall.

På sida 27, Markägoförhållanden; Boländerna 35:1 ägs, enligt lagfarten, av bolaget SHF Boländerna 35:1 AB.

På sida 27, Servitut och rättigheter; Lantmäteriet undrar om kommunen är säker på att marken som är utlagd som allmän plats inte belastas av inskrivna rättigheter. De servitutsavtal Lantmäterimyndigheten har sett rörande ledning och kraftledning (från 1973 och 1981) saknade nämligen kartor.

Lantmäteriet tänker att det är bra om det förtydligas att det vid inlösen av mark uppstår en ersättningsfråga. Som texten på sida 28, Inlösen/ersättning av mark som övergår till allmän plats är formulerad nu framgår inte detta riktigt.

Lantmäterimyndigheten har i plankartan noterat följande:

Det är enligt Lantmäteriet svårt att se att det lagts ut en remsa allmän plats längs Bolandsgatan. Det är bra att det finns beskrivet i planbeskrivningen och att en detaljkarta finns överst i plankartan, men det hade varit önskvärt om själva kartbilden varit tydligare.

Det finns allmännyttiga ledningar inom planområdet, Lantmäteriet undrar om det inte ansetts nödvändigt att lägga in ett u-område för att trygga dessa. Det gäller kraftledning till förmån för Vattenfall (Älvkarleby Västanån 6:19) och ledningar m.m. till förmån för Boländerna 13:5 (Vattenfall), Kungsängen 37:4 (Uppsala vatten och avfall) och Kåbo 43:1 (Uppsala Vatten och avfall).

Polismyndigheten

Lokalpolisområdet Uppsala Knivsta anser att det saknas information kring hur det brottsförebyggande perspektivet, bland annat gällande trygghet och säkerhet, ska tillvaratas. Detta med bakgrund det till lagstiftning som träder i kraft första juli som styr kommunernas brottsförebyggande arbete inom samtliga förvaltningar.

Polismyndigheten bedömer att någon form av riskanalys och lägesbild ska utröna vilka brottsförebyggande och trygghetsskapande frågeställningar som bör belysas i detaljplanen. Detta menar Polismyndigheten i sin tur ska leda till förslag på åtgärder i detaljplanen och hur de ska implementeras, särskilt kring det som rör situationell prevention.

Polismyndigheten lyfter att Boländerna 35:1 redan idag är mycket hårt ansatt trafikmässigt, som exempel lyfter Polismyndigheten att utfarterna till Bolandsgatan från detaljplaneområdet är hårt ansträngda. När en ny detaljplan tas fram förordar Polismyndigheten att det tas ett helhetsgrepp på trafiksituationen där bland annat in- och utfarter från området behöver uppdateras för minskad problematik.

Även framkomlighet för utryckningsfordon menar Polismyndigheten är begränsad vid trafikstoppar vilket måste beaktas när om- eller nybyggnationer genomförs, eller vid detaljplanearbetet. För mer information hänvisar Polismyndigheten till dokumentet Prioriterade utryckningsvägar i Uppsala kommun.

Polismyndighetens förslag är att på något sätt öppna för in- och utfarter från detaljplaneområdet till Stålgatan alternativt/och Tycho Hedens väg för att på ett bra sätt öka framkomligheten i området. I övrigt tycker Polismyndigheten att miljöaspekten med stillastående trafik bör beaktas.

Slutligen hänvisar Polismyndigheten till ytterligare exempel på hur man kan jobba med brottsförebyggande och trygg-hetskapande frågor i samhällsbyggnadsprocesser som finns i Stiftelsen Tryggare Sveriges (<https://tryggaresverige.org/>) handbok som redogör för hur man kan bygga bort brott och bygga in trygghet.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Nämnden instämmer om att fler undersökningar bör göras för att säkerställa eventuella föroreningar i mark och byggnad.

Räddningsnämnden

För riskkällor som påverkar planområdet ser Brandförsvaret att det på sida 31 i planbeskrivningen framgår att detaljplanen inte bedöms medför någon risk för människors hälsa och säkerhet. Det finns dock flera befintliga och planerade riskkällor i anslutning till planområdet som Brandförsvaret bedömer medföra risk för människors hälsa och säkerhet. I den genomförda riskanalysen för detaljplanen upprättad av Sweco (2023) har det identifierats nio olika riskobjekt i närområdet som kan påverkat planområdet. Det anses dock enbart vara Vattenfalls anläggning på grannfastigheten samt transporter på Tycho Hedéns väg och Stålgatan som har betydande påverkan på planområdet.

När det gäller urval och bedömning av befintliga risker i riskanalysen ställer sig Uppsala Brandförsvaret frågande till varför man inte tagit hänsyn till planerade transporter av komprimerad koldioxid från Vattenfalls anläggning. Denna risk anses bli betydande och har beaktats vid planering av Uppsala Business Park. Brandförsvaret anser därför

att denna risk behöver hanteras även i arbetet med denna plan som ligger betydligt närmare riskkälland ursprung än Uppsala Business Park.

I riskanalysen identifieras Cytiva, som utgör en Sevesoanläggning klass högre, som en riskkälla vilken ej antas påverka planområdet nämnvärt med hänsyn till det geografiska avståndet mellan aktuellt planområde och Cytivas verksamhet samt gator med transport av farligt gods. Kommunen har vid andra planer i närheten av Sevesoanläggningen tagit hänsyn till riskerna kopplat till persontätheten. Exempelvis har det för främre Boländerna tagits fram ett strukturprogram för att hantera persontätheten. Det framgår inte om exploateringen av denna plan har tagit hänsyn till den ökande persontätheten och hur det påverkar Cytiva och vice versa. Uppsala Brandförsvaret anser att denna riskkälla med hänsyn till persontätheten behöver hanteras även i arbetet med denna plan.

För kumulativa risker ser Brandförsvaret att då området ligger i nära anslutning till flera betydande riskkällor behöver hänsyn till potentiella samverkans effekter för skadehändelserna beaktas. Detta innefattar så kallade dominoeffekter och kumulativa effekter. Uppsala Brandförsvaret anser att arbetet med planområdet behöver omfatta kumulativa risker.

För riskreducerande åtgärder i riskutredningen ser Brandförsvaret att det i riskutredning (Sweco, 2023) föreslås en rad riskreducerande åtgärder för ny bebyggelse. Dessa är inte inarbetade i planbeskrivningen eller plankartan vilket Brandförsvaret anser behöver göras. Uppsala Brandförsvaret ställer sig frågande till varför endast ny bebyggelse ska omfattas av de riskreducerande åtgärderna med hänsyn till att riskbilden är lika stor för befintliga byggnader med tillfälligt bygglov (som inte utgör industri). Uppsala brandförsvaret anser att de riskreducerande åtgärderna även ska omfatta befintliga byggnader med tillfälligt bygglov.

Brandförsvaret påpekar att vid planering av ny bebyggelse behöver hänsyn tas till tillgång av brandvatten. I planområdet, längs Bolandsgatan är det glest med brandposter och behovet behöver därmed ses över för att Brandförsvaret ska ha möjlighet att utföra effektiva släckinsatser vid en eventuell brand. För ett konventionellt brandpostsystem rekommenderar brandförsvaret ett avstånd om max 75 meter från brandpost till uppställningsplats, det vill säga 150 meter mellan brandposterna. I dagsläget har Brandförsvaret över 300 meter mellan brandposterna varför ytterligare en hade varit önskvärt mellan dessa.

För hantering av släckvatten framför Brandförsvaret att planområdet omfattar mark med huvudsakligen måttlig känslighet för grundvattnet men även till viss del hög känslighet. Dagvattenutredningen belyser detta och har också hanterat en rad riskreducerande åtgärder med hänvisning till riskanalysen upprättad av Geosigma AB (2018). Uppsala Brandförsvaret ställer sig frågan till varför samtliga riskreducerande åtgärder som återfinns i riskutredningen (Geosigma AB, 2018) inte hanteras i dagvattenutredningen. En viktig del vid planering av markanvändning är att hantera riskerna med släckvatten efter en eventuell brand. Släckvatten är det förorenade vatten som kvarstår efter att en brand släckts vilket innehåller mer eller mindre skadliga ämnen för miljön. Denna risk belyser riskutredningen av Geosigma AB (2018) med en rad riskreducerande åtgärder. Uppsala brandförsvaret anser att dagvattenutredningen behöver beakta denna risk i samband med planarbetet.

Slutligen framför Brandförsvaret att de vill ta del av samrådsredogörelsen.

Föreningen Vårda Uppsala

Föreningen Vårda Uppsala (FVU) anför att den utbyggnad som sker gör så på bekostnad av befintliga parkeringsytor och att fastighetsytan är något inskränkt för att ge utrymme åt nyordnad cykelväg längs Bolandsgatan, i stråk tidigare klassat som park. Detta är små ingrepp i den befintliga miljön.

Det yttre Boländerna är nu klassat som "externhandelsområde" med inriktning främst på "sällanköpsvaror". Med karaktär av industriområde och enkla hallbyggnader omgivna av transportytor och uppställningsplatser upplevs dessa som "tomrum". Samtidigt är Bolandsområdet en stadsdel med handelsverksamhet, och som härmed utgör en viktig del av den södra stadens offentliga rum. I gällande översiktsplan, utifrån program för stadsdelen från 2014 framgår att kommunens intentioner har varit att utveckla området genom att ge tillgång till fler typer av verksamheter anlagda i ett mer "stadsmässigt" rum, tydligare kopplat också till innerstaden. Föreliggande plan skall ses som ett litet steg i denna riktning.

Pågående förnyelse avses i första hand ske av det främre Boländerna. Men en sådan förnyelse är ofrånkomlig också i den yttre stadsdelen. FVU vill därför redan nu föreslå att en ytterstadsstrategi upprättas. Ett gestaltningsprogram med inriktning på helheten och de detaljer som samverkar till att ge staden och stadsdelen högsta möjliga livskvalitet. En process som kan ske kontinuerligt och redovisas i en medborgardialog samt som en kommunal "arkitekturpolitik". FVU vill även se att den del av Fyrislund som ligger närmast Tycho Hedéns väg från Johannesbäck till Gnistarondellen, som lägesmässigt också utgör en entré till staden, ska ingå i ovannämnt gestaltningsprogram så att en entréväg till Uppsala innefattas. FVU menar att Bolandsområdet måste kunna mäta sig med den stads- och företagskultur som f.d. Pharmacia utvecklade tillsammans med berörda intressenter i "Uppsala Business Park" och utvecklas mot samma goda stadskultur. Bolandsområdet får då inte falla utanför ramen för en god stadskultur. Nu vänder Bolandsområdet baksidan ut mot flera tillfarter, med en kvartersordning och form som skapar en slutenhet gentemot staden.

Sammanfattningsvis föreslår FVU som ett första steg i denna process att ett strukturprogram upprättas för Bolandsområdet med följande inriktning: Storkvarteren delas upp i mindre enheter, gatunätet ges smidiga förgreningar, olika funktioner delas upp i differentierade ytor och rum, gränserna både de nya och de gamla inom kvarteren och ut mot gatorna markeras och kultiveras, med till exempel planteringar, träd och förgårdsmark. Det borde på kort sikt och redan nu vara möjligt att åtgärda, till exempel trädsätta, alla parkeringsfält som är omvandlade till "bilparker" samt att i samma anda också ersätta asfalt med rasterunderlag, hålade plattor på gräs- eller grusunderlag. Både hållbart och klimatförbättrande.

Svenska kraftnät

Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende och har inga synpunkter. De har i dagsläget inga transmissionsnätsanläggningar i närheten eller inom berört område (planområdet är beläget ca 330 meter från närmsta anläggning som är en 220 kV-kabel).

Vattenfall AB Heat Sweden

Vattenfall framför att det är viktigt att byggaktören kontaktar Vattenfall i god tid, i synnerhet om planerad bebyggelse medför ändring av ledningsnät.

Den planerade bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet. Anslutningsavgiften fastställs vid offerttillfället. Befintliga fjärrvärmeledningar måste hållas tillgängliga för Vattenfall AB Heat Sweden under byggtiden. Utsättning av befintliga fjärrvärmeledningar ska begäras innan arbetena sätts igång. Eventuell flyttning/ombyggnad/rivning/deponering av befintliga fjärrvärmeledningar bekostas av byggaktören eller regleras via markavtal med Uppsala Kommun. Vattenfall AB Heat Sweden förutsätter att befintliga ledningar skyddas i enlighet med gällande markavtal med Uppsala Kommun.

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall framför att de har elnätanläggningar inom område och inom närområde för aktuell detaljplan bestående av 77 kV markkabel, 12 kV markkabel, 12 kV nätstation, 0,4 kV markkabel och 0,4 kV kabelskåp. För dessa har Vattenfall vissa önsksningar.

För 77 kV markkabeln (skyddad med ledningsrätt 0380-2012/201) önskas ett u-område anges mitt över markkabeln med minst 3 meter på vardera sida om markkabelns yttersta faser. Inom kvartersmark skall u-området vara prickmark. Inom detta område får byggnad inte uppföras eller markanläggning, till exempel träd och buskar planteras. Byggnader som kräver grundläggning skall placeras på ett minsta avstånd av 5 meter till 77 markkabelns närmaste fas.

För 12 kV markkablarna önskas att ett u-område anges mitt över markkabeln med minst 2 meter på vardera sida om markkabelns yttersta faser. Inom kvartersmark skall u-området vara prickmark. Inom detta område får byggnad inte uppföras eller markanläggning, till exempel träd och buskar planteras.

Om kommunen önskar kan Vattenfall Eldistribution skicka en fil över inmätta kablar för att säkerställa U-områdenas exakta placering.

I övrigt vill Vattenfall informera om att eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploatören. Beställning/förfrågan ledningsflytt görs på Vattenfall Eldistributions hemsida. Inför anslutning av ny byggnad till befintligt elnät måste beställning av offert på el-servis beställas i mycket god tid. Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Vid bygge, trädfällning, schaktning eller sprängning nära Vattenfalls ledningar ska det inte glömmas att beställa bevakning. Då är Vattenfall med på plats under arbetets gång och ser till att inga skador uppstår. Vid ny infart till fastigheten skall befintlig markkabel förläggas i rör. Detta beställs samtidigt som beställning av elserviser. Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av genomförandet. Någon anläggning, tex byggnad, får inte uppföras invid elnätanläggning tillhörande Vattenfall Eldistribution så att gällande säkerhetsavstånd inte hålls.

Telia Sonera Skanova Access

Skanova framför att de har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet och önskar så långt som möjligt att behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra för detaljplan inom samrådet.

Region Uppsala (Trafik och samhälle)

Trafik och samhälle ser positivt på den utveckling som sker i Boländerna och anser att planområdet har ett bra kollektivtrafikutbud med en hållplats i nära anslutning. I övrigt har Trafik och samhälle inga synpunkter.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*MKN för vatten*

Efter samrådet har dagvattenutredningen uppdaterats och planbeskrivningen kompletterats med information om att dagvattenförekomsten Sävjaån mynning-Storån (WA82797609) utgör recipient för planområdet.

Dagvattenutredningen har även uppdaterats med föroreningsberäkningar för samtliga ämnen som förekommer i lägst statusklass. PFOS har ej inkluderats i beräkningarna med anledning av att det saknas underlag om typiska halter av ämnet i dagvatten. Efter rening i föreslagna dagvattenanläggning kommer halter och mängder minska för samtliga parametrar. Då den föreslagna anläggningen för dagvatten tätas i botten och sidor förväntas inte eventuellt förorenat grundvatten läcka in i anläggningen. Med föreslagna dagvattenhantering förväntas planen förbättra möjligheten för recipienten att uppnå MKN.

Grundvatten

Efter samrådet har känslighetskartan för grundvattenförekomsten uppdaterats. Efter uppdateringen ligger större delen av planområdet inom område klassat med måttlig känslighet och en mindre del av planområdets sydöstra del ligger inom område med låg känslighet. Ingen del av planområdet ligger längre inom område med hög känslighet. Inom områden klassade med måttlig känslighet ska exploatering utföras med vissa försiktighetsmått. Dagvattenhanteringen får inte riskera att bidra till infiltration av farliga ämnen i samband med läckage. Vidare gäller att dagvatten från körbara ytor ska renas innan det tillåts infiltrera. Om det finns risk för markföroreningar, vilket det gör i detta fall, bör inte infiltration av dagvatten vara tillåten (Geosigma, 2018).

Dagvatten

Erforderlig fördröjningsvolym för ny- och ombyggnation på Boländerna 35:1 föreslås hanteras med genomsläpplig beläggning på parkeringsytor, alternativt skelettjordsplantering. Vid grävarbete bör försiktighetsåtgärder vidtas för att skydda grundvattnet. Utgångspunkten bör vara att anläggningen tätas i botten och på sidor för att undvika spridning av föroreningar till grundvattnet. Om provtagningar av markföroreningar på platsen visar på låga halter samt att en anläggning av typen skelettjordsplantering med finjord eller biokol väljs, kan en otätad anläggning övervägas. Planområdet är idag helt hårdgjort och avvattnas via brunnar till ledningsnätet. I syfte att möjliggöra fördröjning av dagvatten inom planområdet och därmed minska andelen dagvatten som släpps direkt på ledning har plankartan kompletterats med bestämmelse som reglerar att 10 % av kvartersmarken ska utföras

genomsläpplig. Plankartan har även kompletterats med bestämmelse om utökad lovplikt för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet.

Markföroreningar

Under hösten 2023 genomfördes jordprovtagning i totalt åtta provpunkter utomhus och porgasmätning i fyra punkter inomhus. I en av punkterna påvisades halter över riktvärdet för mindre känslig markanvändning. De förhöjda halterna påträffades i det jordlager som består av fyllnadsmaterial. Föroreningarna tros bero på att de funnits i fyllnadsmaterialet eller att de är kopplade till tidigare fordonsrelaterade verksamheter på platsen. Fyllnadsmassornas ursprung är inte känd. Övriga påträffade halter i jord som ligger under riktvärdet för mindre känslig markanvändning bedöms inte medföra några hinder för detaljplanens genomförande.

Inget grundvatten observerades i provpunkterna vid tillfället för fältundersökningen, vilket indikerar att grundvattennivån låg lägre än tre meter under markytan. För att förhindra spridning av föroreningar till grundvattnet bör infiltrerande dagvattenlösningar undvikas.

Resultat och rekommendationer med mera har sammanställts i en miljöteknisk markundersökning. Planbeskrivningen har kompletterats med information angående detta.

Risk

Kungsängsleden är den rekommenderade transportvägen för farligt gods (sekundär transportled) som knyter samman Boländerna med den primära transportleden på E4. Farligt gods ska transporteras så kort sträcka som möjligt utanför de rekommenderade vägarna. Den kortaste sträckan mellan Vattenfalls anläggning och Kungsängsleden är via Stålgatan, se karta nedan.



Figur 1 Karta som visar rekommenderade vägar för transporter med farligt gods. Närmsta väg till vattenfalls anläggning från de utpekade lederna är via Stålgatan.

Efter samråd har riskutredningen kompletterats med information om eventuella risker kopplade till transporter med komprimerat koldioxid till Vattenfalls anläggning. Då transporter av farligt gods ska ske via Stålgatan, och riskavståndet är tillräckligt litet för att inte påverka planområdet, bedöms transporterna inte innebära risk för planområdet. Planbeskrivningen har förtydligats avseende detta.

Cytivas anläggning ligger cirka 800 meter från planområdet vilket bedöms vara ett tillräckligt långt avstånd för att inte innebära några risker kopplade till aktuellt planområde. Därmed har inte heller resonemang kopplat till persontäthet ansetts vara relevant att beakta.

Resultatet från genomförd riskutredningen är att risknivåerna är acceptabla för fastigheten Boländerna 35:1 utan att några vidare riskreducerande åtgärder behöver införas. För att visa på god riskhänsyn och att säkerställa att den låga risknivån vidhålls rekommenderas följande åtgärder för ny bebyggelse:

- Vid införande av centralstyrda friskluftsintag, exempelvis FTX, ska friskluftsintag placeras på tak eller sida bort från Tycho Hedéns väg, Stålgatan samt Vattenfalls anläggning.
- Möjliggöra utrymning bort från Tycho Hedéns väg, Stålgatan samt Vattenfalls anläggning.

Plankartan har efter samråd kompletterats med bestämmelse som reglerar att friskluftsintag ska placeras på tak eller fasad orienterad bort från de identifierade riskkällorna. En reglering om placering av entréer för utrymning har inte bedömts vara lämplig då den försvårar planens genomförande. Då tre sidor av byggnadskroppen blockeras för utrymning med en sådan bestämmelse blir utrymning svår att lösa för de verksamheter som endast har fasader som vetter mot de identifierade riskkällorna.

Lantmäteriåfrågor

Det E-område som finns inom planområdet avses inte bli en egen fastighet. Vid avstyckning av område för tekniska anläggningar prövas fråga om utfart vid förrättningen - utfart över kvartersmark. Planbeskrivningen har förtydligats avseende detta.

Planhandlingen har förtydligats avseende de synpunkter som Lantmäteriet inkommit med gällande markägoförhållanden, servitut och rättigheter, samt inlösen och ersättning.

Den remsa med allmän plats gata som regleras längs Bolandsgatan har till granskningskedet utökats från en meter till två meter, vilket syftar till att säkerställa en tillräckligt bred zon för att möjliggöra för den cykelbana som planeras. Breddningen kan även bidra till att öka plankartans läsbarhet.

Plankartan har kompletterats med u-områden för allmännyttiga ledningar.

Trygghet och säkerhet

Kommunen instämmer i att det brottsförebyggande perspektivet är viktigt och bedömer att ett genomförande av detaljplanen i delar kan bidra till att öka tryggheten i området. Genom en utökad markanvändning från industri till industri, handel och kontor ges möjlighet för de befintliga handelsverksamheterna att vara kvar på platsen. Planen medger en utökning av byggrätten och möjliggör därmed för etablering av fler verksamheter, vilket i sin tur kan bidra till en ökad närvaro i området. Handel antas öka sannolikheten för att fler människor rör sig här även under kvällstid och på helger. Planen möjliggör även för en ny cykelbana längs Bolandsgatan, vilket kan bidra till ökad tillgänglighet, bättre framkomlighet och ökad trygghet för oskyddade trafikanter. Förbättrad framkomlighet för cykel gör det möjligt för fler att ta sig till och från området. Planbeskrivningen har förtydligats avseende dessa aspekter.

Trafik

Efter samråd har en kapacitetsberäkning för trafiken utförts som baseras på framtida trafikmängder. Beräkningen har utgått från ett scenario med två anslutningar mellan planområdet och Bolandsgatan, istället för fyra som i dagsläget. Analysen visar att anslutningarna till planområdet inte får någon betydande påverkan på kapaciteten på Bolandsgatan. Planbeskrivningen har uppdaterats avseende detta.

Tycho Hedéns väg är en av Uppsalas viktigaste huvudtrafikleder och kommunen vill därför minimera antalet anslutningspunkter mot gatan. För aktuell plan finns det flera skäl till att in- och utfarer mot andra gator än Bolandsgatan är olämpligt, bland annat då de skulle innebära en konflikt med angöring för varuleveranser. Tidigare fanns planer på att omvandla Tycho Hedéns väg till en stadsgata med fler in- och utfarer. Arbetet avbröts 2016 på grund av ekonomiska skäl och det finns i nuläget inga planer på att återuppta arbetet. Planbeskrivningen har förtydligats avseende detta.

Brandposter och släckvatten

Tillgången till brandposter hanteras inte inom ramen för detaljplanearbetet, utan är en fråga som bör hanteras i ett genomförandeskede.

Efter samrådet har känslighetskartan för grundvatten uppdaterats vilket innebär att fastigheten inte längre ligger inom område med hög känslighet. Inom område som omfattas av måttlig känslighet föreslås inga åtgärder för hantering av släckvatten.

Strategisk och översiktlig planering

Planförslaget grundar sig i den inriktning som pekas ut i Program för Boländerna och bedöms vara förenligt med programmets intentioner.

Frågan om en ytterstadsstrategi kan inte besvaras inom ramen för detaljplaneprocessen för Boländerna 35:1, utan bör hanteras inom det pågående arbetet med en ny översiktsplan som leds politiskt av kommunstyrelsen och drivs av stadsbyggnadsförvaltningens avdelning för strategisk planering. Föreningen Vårda Uppsalas förslag att göra en ytterstadsstrategi vidarebefordras därför till projektledningen för den nya översiktsplanen för vidare överväganden.

Inte heller förslaget till strukturprogram för Bolandsområdet kan besvaras inom ramen för detaljplaneprocessen för Boländerna 35:1. Stadsbyggnadsförvaltningen tar förslaget i beaktande och hanterar det inom ramen för hela förvaltningens prioritering av våra olika uppdrag.

Tekniska anläggningar

Stadsbyggnadsförvaltningen har vidarebefordrat information från Vattenfall värme till fastighetsägaren. Enligt det ledningsunderlag som stadsbyggnadsförvaltningen har tagit del av ligger aktuella ledningar utanför planområdet.

Plankartan kompletteras med u-områden, markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, i enlighet med Vattenfall els önskemål. Information om vad som gäller vid åtgärder som kan innebära påverkan på befintliga anläggningar har vidarebefordrats till fastighetsägaren.

Enligt det ledningsunderlag som stadsbyggnadsförvaltningen tagit del av via ledningskollen så ligger Skanovas ledningarna till stor del utanför aktuellt planområde. I de fall de ligger nära plangränsen eller tangerar planområdet så ligger det inom

område som i plankartan reglerats som reservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen i Uppsala 2023-04-08

Pernilla Hessling
planchef

Linus Wickman
planarkitekt

Översikt över inkomna samrådsyttrande

Remissinstanser och medborgare	Samråd
Myndigheter	
Länsstyrelsen	X
Kommunala lantmäterimyndigheten	X
Polismyndigheten i Uppsala	X
Kommunala nämnder, förvaltningar med flera	
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	X
Räddningsnämnden	X
Intresseföreningar och sammanslutningar	
Föreningen vårda Uppsala	X
Ledningsägare	
Svenska kraftnät	X
Vattenfall Värme	X
Vattenfall Eldistribution	X
Telia Sonera Skanova Access	X
Trafik	
Trafikverket	X
Region Uppsala	X