



LÄNSSTYRELSEN  
UPPSALA LÄN

Yttrande

1 (10)

Datum  
2022-11-30

Ärendebeteckning  
402-7070-2022

Uppsala kommun  
SBF.planadministrator@uppsala.se

## Samråd förslag till detaljplan för Uppsala Business Park, del av Fyrislund, Uppsala kommun, Uppsala län

Kommunens ärendenummer: 2021-000370

### Redogörelse för ärendet

Kommunen har översänt rubricerat detaljplaneförslag för samråd enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, samt samråd om undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken. Detaljplanen utförs med standardförfarande.

### Undersökning

Ett samråd om undersökning av betydande miljöpåverkan har hållits och Länsstyrelsen har i yttrande daterat den 27 september 2021 (402-6129-2021) framfört synpunkter i ärendet.

Av yttrandet framgår att länsstyrelsen då inte kunde utesluta betydande miljöpåverkan på grund av bristande underlag. Efter undersökningssamrådet har kommunen upprättat en Analys av påverkan på riksintresset Uppsala stad och stadsbilden (2022-02-09). Utifrån analysen kan Länsstyrelsen konstatera att det inte längre föreligger risk för att planen medför betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen delar därmed kommunens bedömning om att planen inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 3 § miljöbalken.

### Syftet med planförslaget

Avsikten med en syftesbeskrivning är att förklara vad planen avser att åstadkomma och orsaken till att ett planförslag tas fram. Planens syfte avgör bland annat vilka planbestämmelser som kan användas och hur planområdet är avgränsat. En detaljplans syfte är av central betydelse vid tolkningen av plankartan och dess bestämmelser vid ett genomförande av planen samt vid annan efterkommande prövning enligt PBL och annan lagstiftning.

Kommunen har under rubriken planens syfte och huvuddrag beskrivit det bakomliggande syftet med planen. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver redovisa mer konkret vad det är kommunen vill att planen ska tillåta, exempelvis bör det framgå att planen syftar till att möjliggöra för verksamheter, gymnasieskola och förskola inom planområdet.

## Överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen gör bedömningen att delar av förslagen markanvändning inte överensstämmer med översiktsplanens intentioner för området.

Kommunen har bedömt att detaljplanen överensstämmer med Översiktsplan 2016 för Uppsala kommun. Av Översiktsplan 2016 anges att Fyrislund är ett område för större verksamheter. Det framgår av planhandlingarna att en förskola och gymnasieskola kommer inrymmas inom planområdet. Enligt översiktsplanen är målbilden för större verksamhetsområden bland annat *där risken för olyckor som drabbar tredje man är liten, ska också kunna innehålla störningståliga verksamheter för idrott, fritid och kultur, inklusive evenemang, som är personintensiva, ytkrävande och som alstrar mycket trafik eller är störande för omgivningen på annat sätt*. Länsstyrelsen anser att en förskola och gymnasieskola inte stämmer in på den inriktning för större verksamhetsområden som återges av översiktsplanen. Länsstyrelsen anser därför att planen ska tas fram med utökat förfarande.

## Frågor som bevakas av Länsstyrelsen enligt 11 kap 10 § PBL

### Riksintresse för kulturmiljövård

Fyrislund behöver harmoniskt integreras i stadsväven. Därför bör nya gatusträckningar beakta stadens historiska stadsplan.

Pharmaciabyggnadernas betydelse i stadsbilden som entré för Uppsala söderut bör hävdas i den fortsatta planeringen. Vid den fortsatta planeringen är det viktigt att värna riksintresset Uppsala stad (C 40) genom vyerna från markplan mot slottet, Carolina Rediviva och domkyrkan på åsen i väster.

Siktlinjer är presenterade och redovisade i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen anser att det dock bör kompletteras med siktlinjer från Danmark samt en beskrivning av hur vyn från Danmark påverkas av aktuell byggnation. För att kunna ta ställning till om nödvändiga åtgärder har inarbetats i planen behöver detta ingå i planbeskrivningen.

## Miljökvalitetsnormer (MKN)

### MKN Ytvatten

För att följa MKN får en detaljplan inte ge upphov till en förändring som innebär att vattenmiljön försämras på ett sätt som äventyrar möjligheten att uppnå den status som vattnet ska ha enligt en miljökvalitetsnorm. En försämring bedöms inte vara tillåtlig om den bidrar till att en kvalitetsfaktors status sänks, om den äventyrar en norm eller om ytterligare försämring förekommer för en kvalitetsfaktor med lägst status. Den lägsta statusen är *måttlig status* för särskilt förorenade ämnen, *uppnår ej god status* för prioriterade ämnen och *dålig status* för resterande kvalitetsfaktorer. Vilka ämnen som behöver inkluderas i en dagvattenutredning kan därmed variera från fall till fall, beroende på recipienten.

Som framgår av handlingarna har vissa områden uteslutits ur föroreningsberäkningen (delområde ”mitten” och ”öst söder”) på grund av att lösningar i kvartersmark inte kan garanteras i detaljplan och osäkerheter kring huruvida dessa områden ska anslutas till interna dagvattenledningar. Den föroreningsberäkning och de förslag till dagvattenlösningar som tas fram ska omfatta hela området, oavsett vilka typer av lösningar man väljer för de olika delarna av planområdet. Dagvattenutredningen behöver säkerställa att dagvatten kommer omhändertas på ett sådant sätt att tillförseln till recipient av näringsämnen och miljöfarliga ämnen följer MKN. I dagvattenutredningen ska det även ingå en bedömning och motivering kring om åtgärderna som föreslås är tillräckliga.

Dagvattenutredningen behöver kompletteras med föroreningsberäkningar för samtliga ämnen som förekommer i lägsta statusklass då en försämring av dessa är otillåten. I recipienten och nedströmmande vattenförekomst förekommer kvicksilver, bromerad difenyleter och PFOS – Perfluorokansulfonsyra och dess derivanter i lägst statusklass. För ämnena kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyleterar (PBDE) finns en samlad bedömning där samtliga ytvattenförekomster har en norm satt med mindre strängt krav med avseende på atmosfärisk deposition. De mindre stränga kraven anger dock att lokala påverkanskällor måste åtgärdas och att de nuvarande halterna inte får öka.

### MKN Grundvatten

Området ligger delvis inom grundvattenförekomsten Sävjaån-Samnan som bedöms ha mycket goda eller utmärkta uttagsmöjligheter i bästa del av magasinet. Vattenförekomsten har god kvantitativ status och en

otillfredsställande kemisk status. Sävjaån-Samnan står i hydraulisk kontakt med grundvattenförekomsten Uppsala-åsen-Uppsala (SE664296-160 193).

Enligt *riskbedömning för Uppsala-Vattholmaåsarnas tillrinningsområde* ligger huvuddelen av planområdet inom ett område med låg känslighet för att föroreningar från markytan ska påverka grundvattnet. Utgångspunkten är att exploateringar på mark med låg känslighet kan utföras med normala försiktighetsmått. En del av planområdet ligger inom område med måttlig känslighet, här finns anledning att med relevanta planbestämmelser säkerställa att skyddsåtgärder vidtas.

Länsstyrelsen har i samband med undersökningsområdet lyft osäkerheter kopplat till kommunens kartläggning kring markens sårbarhet. Då området delvis är utbyggt finns det sannolikt ett flertal ledningsschakt inom området och eventuellt även byggnader med källare. Vid dessa anläggningsarbeten kan lerlager ha avlägsnats vilket bidrar till en mer varierad lermäktighet än vad kommunens klassning visar. Nybyggnation kan även leda till en förändring av lerlagrens skyddande effekt. Sårbarheten kan därmed vara högre eller bli högre inom delar av området. Aktuell kännedom om de förhållanden som råder är därför av högsta vikt för att förhindra att förorenat dagvatten ska hamna i grundvattnet eller annan recipient. En annan risk för grundvattnet är konsekvenser vid olyckor kopplat till transporter samt hantering och lagring av kemikalier. För att Länsstyrelsen ska kunna bedöma om planen följer MKN för grundvatten behöver planbeskrivningen utvecklas med ett resonemang om ovanstående osäkerheter och risker samt hur de avses att omhändertas och kontrolleras i genomförandeprocessen.

Av dagvattenutredningen framgår att förzinkade plåttak och koppartak bör undvikas för att förhindra att ämnen som kadmium och koppar ökar. Kommunen bör överväga att i exploateringsavtal reglera bort möjligheten att uppföra zink- eller koppartak.

## Hälsa och säkerhet

### Markföroreningar

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har gjorts som omfattar provtagning av tungmetaller, PCB, PAH, alifater, aromater, PFOS, PFAS-11 och pesticider. Resultatet av provtagningen visar något förhöjda halter av kobolt och krom, över KM men under MKM, som anses bero på den naturliga bakgrundshalten som förekommer i lera i Uppsala. Analysresultatet av PFAS-11 och PFOS visade på halter under SGI:s riktvärden för KM. Analyserna visade även på sulfidhaltig lera.

Planområdet ligger utanför skyddsområde för Uppsala kommuns vattentäkt, men delvis inom grundvattenförekomsten Sävjaån-Samnan, som står i hydraulisk kontakt med grundvattenförekomsten Uppsalåsen-Uppsala. Enligt rekommendationer i markundersökningen ska de prover som tagits tolkas som indikativa för de föroreningar som kan förekomma inom planområdet, och Bjerking lyfter fram ett behov av kompletterande undersökningar i de olika delområdena i samband med planerade markarbeten. Området runt plantskolan och där PFAS påvisats pekas särskilt ut som områden som kan behöva ytterligare undersökningar. Länsstyrelsen håller med om denna bedömning.

Med anledning av den hydrauliska kontakten som finns mellan Sävjaån-Samnan och Uppsalåsen-Uppsala behöver skydds- och försiktighetsåtgärder säkerställas inför byggskedet för att minska risken för spridning av föroreningar till dag- och grundvatten. I den fortsatta planprocessen behöver kommunen även ta höjd för att känsliga grupper kommer befinna sig inom planområdet, sett till att det finns en befintlig förskola i området och att det planeras för en gymnasieskola.

Eftersom föroreningar har påträffats inom planområdet och vidare undersökningar kan behövas är det lämpligt med en planbestämmelse om att sanering ska ske innan startbesked ges.

### **Buller**

Enligt planbeskrivningen har en översiktlig bullerberäkning tagits fram för att undersöka om riktvärden för buller överskrids vid befintlig förskola i området. Beräkningarna visade att ekvivalenta ljudnivån ligger inom 55 dBA vid förskolan, vilket är den ekvivalenta ljudnivån som ska innehas för äldre skolgårdar. Eftersom samrådet sker efter att Naturvårdsverkets vägledning publicerats anser länsstyrelsen att bullerberäkningen bör utgå från de riktvärden som gäller för en ny skolgård. Det är också först nu som planstöd ges åt förskolan.

I den redovisning som finns tillhands gällande buller vid förskolan framgår det inte vilken spridning som väntas inom förskoleområdet. I det fortsatta planarbetet behöver det tydligt visas att både ekvivalenta och maximala ljudnivåer klaras på skolgården, utifrån riktvärden för buller på ny skolgård, förslagsvis i en karta som illustrerar bullersituationen. Det behöver även förtydligas om bullerberäkningen tar hänsyn till det omgivningsbuller som genereras från befintliga och planerade industrier inom detaljplaneområdet.

### **Farligt gods**

En riskutredning har tagits fram i samband med planarbetet där bland annat transport av farligt gods på omgivande transportleder analyseras vidare. Sedan riskutredningen togs fram har det skett ett

undersökningssamråd gällande ändring av detaljplan på Boländerna 13:2, där den planerade verksamheten som ska utökas har en pågående ansökan om Seveso.

I det fortsatta planarbetet behöver det framgå om ändringar inom industriområdet Boländerna, såsom förekomst av en Sevesoanläggning med eventuellt transport av farligt gods tillsammans med ett utökande av Uppsala Business Park och de farligt gods-transporter som kan förekomma där, påverkar den sammantagna riskbilden på samhälls- och individrisknivå och om denna risk är acceptabel. De kumulativa effekterna för transporter av farligt gods behöver omhändertas i den fortsatta planeringen.

### Översvämning

Kommunen anger i planbeskrivningen att området har lågpunkter där vatten blir stående vid kraftig nederbörd och att detaljplanen behöver säkerställa att situationen vid skyfall inte försämras för områden nedströms. Länsstyrelsen instämmer i detta men vill betona att det krävs tydligare riktlinjer, utöver höjdangivelser, för hur detta ska efterlevas. Länsstyrelsen rekommenderar att ny bebyggelse planeras så att den inte tar skada eller orsakar skada vid en översvämning från minst ett 100-årsregn. Om bebyggelsen är samhällsviktig verksamhet bör denna ges en högre säkerhetsnivå och planeras så att funktionen kan upprätthållas vid en översvämning. Framkomligheten till och från planområdet ska också bedömas och ska vid behov säkerställas.

### Övriga rådgivande synpunkter

#### Kommunala bevarandeområden

Planen är stor och innebär att den delen av Fyrislund planeras omvandlas till en dynamisk stadsdel med bebyggelse som varierar i skala och utformning. Målet är att *”Området ska utvecklas till en tätare och merfunktionsblandad stadsdel”*. Det ska göras genom en betydande förtätning samt att utöver befintliga byggnader för handel, kontor och verksamheter kanske också i förlängningen bostäder. Tyngdpunkten ligger dock på att skapa attraktiva arbetsplatser.

Ur byggnadsantikvarisk synvinkel behöver planen hantera Pharmacias gamla kontors roll som Uppsalas visuella entré från slätten i söder. Pharmaciabyggnadernas höga arkitektoniska och arkitekturhistoriska värde uppmärksammas och analyseras i den kulturmiljöutredning som WSP tagit fram till planarbetet. Av utredningen framgår också att det fortfarande finns en rad spår av det förindustriella samhället bevarade inom planområdet. Det rör sig om tre kommunala bevarandeområden; U75 Norrby – Slavsta, U80 Gnista och U81 Kumla som består av olika

bebyggelsemiljöer från 1700-tal till 1800-talets mitt. De värden som dessa miljöer innehar förankrar lokalhistorien i området vilket är kulturhistoriskt värdefullt att bevara.

## Fornlämningar

Länsstyrelsen anser att det bör framgå av planbeskrivningen att alla fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagen och att det krävs tillståndsprövning enligt kulturmiljölagen 2 kapitel inför exploatering. Vid en tillståndsprövning kan länsstyrelsen komma att villkora om arkeologiska insatser i form av arkeologisk förundersökning och arkeologisk undersökning. Dessa undersökningar bekostas av sökanden och utförs efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

## Artskydd

I naturvärdesinventeringen listas de arter som noterades vid fältinventeringen. Länsstyrelsen anser att även tidigare registrerade fynd i artportalen behöver ses över vad gäller aktualitet och behov av hänsyn.

Av planhandlingarna framgår att artskyddsdispens eventuellt kan behöva sökas beroende på om vidare utredning visar att exploateringen har betydelse för att bibehålla eller återuppta populationen av en fågelart.

Länsstyrelsen anser i stället att tillräckliga skyddsåtgärder, för att undvika konflikt med artskyddsförordningens bestämmelser, behöver säkerställas vad gäller fåglar. För att dispens enligt artskyddsförordningen ska kunna medges krävs att samtliga kriterier 1-3 nedan är uppfyllda:

1. det inte finns någon annan lämplig lösning,
2. dispensen inte försvårar upprätthållandet av en gynnsam bevarandestatus hos artens bestånd i dess naturliga utbredningsområde, och
3. dispensen behövs
  - a) för att skydda vilda djur eller växter eller bevara livsmiljöer för sådana djur eller växter,
  - b) för att undvika allvarlig skada, särskilt på gröda, boskap, skog, fiske, vatten eller annan egendom,
  - c) av hänsyn till allmän hälsa och säkerhet eller av andra tvingande skäl som har ett allt överskuggande allmänintresse,
  - d) för forsknings- eller utbildningsändamål,
  - e) för återinplantering eller återinförsel av arten,
  - f) för den uppfödning av en djurart eller den artificiella förökning av en växtart som krävs för återinplantering eller återinförsel enligt e, eller
  - g) för att under strängt kontrollerade förhållanden selektivt och i liten

omfattning tillåta insamling och förvaring av vissa exemplar i en liten mängd.

## 12 kap 6 § miljöbalken

Enligt 12 kap 6 § miljöbalken ska åtgärder som riskerar att väsentligt ändra en naturmiljö, och som inte omfattas av tillstånds- eller anmälningsplikt enligt andra bestämmelser enligt miljöbalken, anmälas för samråd till tillsynsmyndigheten som i föreliggande fall är Länsstyrelsen. Genom samrådsbestämmelserna beaktas hänsynsreglerna i 2 kap. miljöbalken, bland annat genom att Länsstyrelsen kan förelägga om att vidta de åtgärder som behöver för att begränsa eller motverka skada på naturmiljön.

Avverkning av skyddsvärda träd, liksom exploatering av objekt med höga naturvärden kan vara en sådan åtgärd. Den aktuella detaljplanen bedöms kunna innebära en väsentlig ändring av naturmiljön.

När en naturmiljö väsentligen förändras till följd av att en detaljplan upprättas anser länsstyrelsen att det är lämpligt att det i planhandlingarna beskrivs hur hänsynsreglerna i miljöbalken beaktas.

Samrådsskyldigheten enligt 12 kap 6§ miljöbalken kan då anses vara uppfylld. Detta förutsätter dock att underlaget är tillräckligt. När planprocessen ersätter 12:6 samrådet kan det därför krävas mer långtgående redovisningar i planhandlingarna av hur naturmiljön beaktas, jämfört med de planer som inte innebär risk för en väsentlig ändring av naturmiljön.

Länsstyrelsen anser att planhandlingarna ska kompletteras i detta avseende. Det i naturvärdesinventeringen identifierade naturvärdesobjektet avses till viss del bebyggas och värdefulla träd avses avverkas. Länsstyrelsen anser att kommunen ska redogöra för vilka naturvärden som går förlorade samt vilka anpassningar, skyddsåtgärder och kompensationsåtgärder som kan vidtas. I naturvärdesinventeringen och trädinventeringen föreslås anpassningar och åtgärder men det framgår inte vilka av dessa kommunen kommer att vidta eller hur genomförandet säkerställs.

Särskilt skyddsvärda träd liksom skyddsvärda träd har stor betydelse för den biologiska mångfalden och tar lång tid att ersätta. Ask och alm är två rödlistade arter som minskat till följd av trädsjukdomar. Sådana träd bör i möjligaste mån undantas från avverkning.

## Naturvård

Under rubriken ”planens förenlighet med miljöbalken” (s. 102) anges att planen inte berör 7 eller 8 kap i miljöbalken vilket är felaktigt eftersom både biotopskyddsobjekt och fridlysta arter förekommer inom området.



Inom ramen för planarbetet har en naturvärdesinventering och kartering av värdefulla, skyddsvärda och särskilt skyddsvärda träd genomförts. I dessa underlag finns beskrivning av områdets naturmiljö och förekommande arter samt förslag till anpassningar och skyddsåtgärder. Länsstyrelsen anser att det ska förtydligas i planhandlingarna vilka av dessa som avses genomföras. Det behöver också framgå hur sådana åtgärder säkerställs under genomförandet och hur de som utför arbetet får del av denna information.

### Biotopskydd

Länsstyrelsen påminner om att eventuella öppna diken i jordbruksmark som uppfyller följande definition omfattas av det generella biotopskyddet enligt 7 kap. 11 § miljöbalken.

#### *Småvatten och våtmark i jordbruksmark*

*Ett småvatten eller en våtmark med en areal av högst ett hektar i jordbruksmark som ständigt eller under en stor del av året håller ytvatten eller en fuktig markyta såsom kärr, gölar, våtar, översilningsmarker, kallkällor, mägergravar, öppna diken, dammar och högst två meter breda naturliga bäckfåror.*

*Arealbegränsningen avser inte linjära element som öppna diken eller högst två meter breda naturliga bäckfåror.  
Dammarna anlagda för bevattningsändamål innefattas inte i denna biotop.*

### Alléträd

Ett hundratal alléträd bedöms enligt planhandlingarna behöva avverkas. En noggrannare utredning av antalet träd som påverkas av arbetet avses genomföras och biotopsskyddsdispens avses sökas hos länsstyrelsen innan detaljplanens granskningskede.

Dispens från förbudet i 7 kap 11 § miljöbalken får endast medges i det enskilda fallet om det finns särskilda skäl. Vidare får dispens endast ges om det är förenligt med förbudets syfte. I första hand ska möjligheten till anpassningar och skyddsåtgärder utredas och det ska framgå av en eventuell dispensansökan varför skyddsåtgärder eller anpassningar av planen inte är möjliga. Vidare anser länsstyrelsen att prövningen bör vara genomförd innan planen antas så att det finns utrymme att anpassa planen efter prövningens utfall. Om dispens inte kan medges kan det uppstå hinder att genomföra planen. Om dispens kan medges ställs i normalfallet krav på ekologisk kompensation och ytor för detta kan behöva avsättas inom planområdet.

## De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av chef för Plan- och bostadsenheten Asmah Ismaal med planhandläggare Erik Myr som föredragande. I den slutliga handläggningen har också byggnadsantikvarie Henrik Gartz, arkeolog Linda Lindwall, naturmiljöhandläggare Emilia Wolfhagen, vattenhandläggare Jan Eckhäll, miljöskyddshandläggare Sylvia Fernandez och klimatanpassningssamordnare Daniel Öman medverkat.

## Så här hanterar Länsstyrelsen personuppgifter

Information om hur vi hanterar dessa finns på [www.lansstyrelsen.se/dataskydd](http://www.lansstyrelsen.se/dataskydd).

## Sändlista

Lantmäterimyndigheten i Uppsala kommun  
lantmaterimyndigheten@ uppsala.se

Trafikverket  
trafikverket@trafikverket.se