

§ 231

Detaljplan för del av Fullerö 21:66 och 21:57 KSN-2020-00990

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. **att** anta Detaljplan för del av Fullerö 21:66 och 21:57 enligt ärendets **bilaga 2** och **3**, under förutsättning att det finns ett antaget exploateringsavtal innan fullmäktiges beslut.

Sammanfattning

Plan- och byggnadsnämnden har den 23 juni 2021 (§ 154), se **bilaga 1**, överlämnat Detaljplan för del av Fullerö 21:66 och 21:57 till kommunfullmäktige för antagande. Antagandehandlingarna inklusive protokollsutdrag från plan- och byggnadsnämnden återges i **bilaga 1** till **8** till ärendet. De enskilda yttranden som inkommit under samråd och granskning återfinns hos plan- och byggnadsnämnden, men sammanfattas och bemöts i samrådsredogörelsen, **bilaga 4**, och de två granskningsutlåtandena, **bilaga 5** och **6**.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ett verksamhetsområde och företagspark med en bruttoarea på cirka 130 000 kvadratmeter inom den privatägda fastigheten Fullerö 21:66. Planen möjliggör användningarna industri, verksamheter, kontor samt idrottsändamål i en mindre del av området.

Detaljplanen har under våren 2021 varit ute på en andra granskning. Under den andra granskningen inkom 12 yttranden som i huvudsak berörde dagvattenhanteringen och planområdets närhet till Uppsala övningsflygplats.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen och ingår i genomförandet av den fördjupade översiktsplanen för Storvreta.

Beslutsunderlag

- Arbetsutskottets förslag 17 augusti 2021 § 260
- Tjänsteskrivelse daterad 1 juli 2021
- Bilaga 1, Protokollsutdrag från plan- och byggnadsnämndens sammanträde den 23 juni 2021

Kommunstyrelsen
ProtokollsutdragDatum:
2021-08-25

- Bilaga 2, Planbeskrivning, arbetsmaterial
- Bilaga 3 Plankarta, arbetsmaterial
- Bilaga 4, Samrådsredogörelse
- Bilaga 5, Utlåtande
- Bilaga 6, Utlåtande 2, arbetsmaterial
- Bilaga 7, Miljökonsekvensbeskrivning
- Bilaga 8, Särskild sammanställning

Beslutsgång

Ordförande ställer arbetsutskottets förslag mot avslag och finner att kommunstyrelsen bifaller detsamma.

Särskilt yttrande

Fredrik Ahlstedt (M), Therez Almerfors (M), Christopher Lagerqvist (M), Jonas Petersson (C) och Jonas Segersam (KD) lämnar ett särskilt yttrande:

Politik ska möjliggöra och underlätta människors vardagsliv, inte begränsa eller omöjliggöra det. Vi välkomnar utvecklingen vid Fulleröområdet och gläds åt att människor och företag vill investera där. Den fördjupade översiktsplanen för området fastställer att det ska vara möjligt med närservice och detaljhandel och hela detaljplanearbetet har varit inriktat mot detta. Boende i det nybyggda området har haft kännedom om planerna när de beslutade sig för att flytta dit. Att nu, sent i detaljplanen, ta bort den möjligheten är att agera ohederligt och djupt beklagligt.

En detaljplan reglerar markanvändning och ska hålla över tid. Vår syn har också stöd i Boverkets handbok för PBL där det slås fast; "För att inte motverka en effektiv konkurrens är huvudregeln att handel inte får begränsas genom regleringar i detaljplan". Vår linje är tydlig. Valfrihet och etableringsrätt ska råda och därför har vi i byggnadsnämnden hela tiden drivit på för att detaljplanen fortsatt ska medge markanvändning för detaljhandel. Samtidigt är vi angelägna om att bebyggelsen och området kan fortsätta att utvecklas vilket innebär att vi antar detaljplanen utan några ytterligare förseningar men vi ser framtiden med tillförsikt och hoppas kunna ändra denna reglering när möjlighet ges.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

§ 260

Detaljplan för del av Fullerö 21:66 och 21:57 KSN-2020-00990

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta

1. **att** anta Detaljplan för del av Fullerö 21:66 och 21:57 enligt ärendets **bilaga 2** och **3**, under förutsättning att det finns ett antaget exploateringsavtal innan fullmäktiges beslut.

Sammanfattning

Plan- och byggnadsnämnden har den 23 juni 2021 (§ 154), se **bilaga 1**, överlämnat Detaljplan för del av Fullerö 21:66 och 21:57 till kommunfullmäktige för antagande. Antagandehandlingarna inklusive protokollsutdrag från plan- och byggnadsnämnden återges i **bilaga 1** till **8** till ärendet. De enskilda yttranden som inkommit under samråd och granskning återfinns hos plan- och byggnadsnämnden, men sammanfattas och bemöts i samrådsredogörelsen, **bilaga 4**, och de två granskningsutlåtandena, **bilaga 5** och **6**.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ett verksamhetsområde och företagspark med en bruttoarea på cirka 130 000 kvadratmeter inom den privatägda fastigheten Fullerö 21:66. Planen möjliggör användningarna industri, verksamheter, kontor samt idrottsändamål i en mindre del av området.

Detaljplanen har under våren 2021 varit ute på en andra granskning. Under den andra granskningen inkom 12 yttranden som i huvudsak berörde dagvattenhanteringen och planområdets närhet till Uppsala övningsflygplats.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen och ingår i genomförandet av den fördjupade översiktsplanen för Storvreta.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 1 juli 2021
- Bilaga 1, Protokollsutdrag från plan- och byggnadsnämndens sammanträde den 23 juni 2021

Kommunstyrelsens arbetsutskott
Protokollsutdrag

Datum:
2021-08-17

- Bilaga 2, Planbeskrivning, arbetsmaterial
- Bilaga 3 Plankarta, arbetsmaterial
- Bilaga 4, Samrådsredogörelse
- Bilaga 5, Utlåtande
- Bilaga 6, Utlåtande 2, arbetsmaterial
- Bilaga 7, Miljökonsekvensbeskrivning
- Bilaga 8, Särskild sammanställning

Yrkande

Erik Pelling (S) yrkar att ändra att-satsen till:
att anta Detaljplan för del av Fullerö 21:66 och 21:57 enligt ärendets bilaga 2 och 3, under förutsättning att det finns ett antaget exploateringsavtal innan fullmäktiges beslut.

Beslutsgång

Ordförande ställer föreliggande förslag mot Erik Pellings (S) ändringsyrkande och finner att arbetsutskottet bifaller Erik Pellings (S) ändringsyrkande.

Särskilda yttranden

Fredrik Ahlstedt (M) lämnar ett särskilt yttrande:

I ett demokratiskt styrt land är det fundamentalt att politik ska möjliggöra och underlätta människors vardagsliv och inte begränsa eller omöjliggöra det. Moderaterna är positiva till långsiktiga spelregler och motsätter oss politiska beslut som vänder kappan efter vinden. Vi välkomnar utvecklingen vid Fulleröområdet och gläds åt att människor och företag vill investera där. Den fördjupade översiktsplanen för området fastställer att det ska vara möjligt med närservice och detaljhandel och hela detaljplanearbetet har varit inriktat mot detta. Boende i det nybyggda området har haft kännedom om planerna när de beslutade sig för att flytta dit. Att nu i detaljplanen ta bort den möjligheten är att agera ohederligt och djupt beklagligt.

En detaljplan reglerar markanvändning och ska hålla över tid. Klåfingriga politiker måste hålla sig borta. Diskussioner om det är mjölk, lampor eller bakverk som ska säljas hör inte hemma här. S, L, MP och V saknar här helt det långsiktiga perspektivet. Istället blir det populistiska och kortsiktiga beslut efter ideologiska preferenser. Vi moderater förordar en fri konkurrens där vänsterstyret prioriterar politisk klåfingrighet. Moderaternas syn har också stöd i Boverkets handbok för PBL där det slås fast; "För att inte motverka en effektiv konkurrens är huvudregeln att handel inte får begränsas genom regleringar i detaljplan". Vår linje är tydlig. Valfrihet och etableringsrätt ska råda. Detaljplanen ska fortsatt medge markanvändning för detaljhandel. Nej till politisk klåfingrighet och planhushållning -Ja till utveckling och innovation.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsens arbetsutskott
Protokollsutdrag

Datum:
2021-08-17

Jonas Petersson (C) lämnar ett särskilt yttrande:
Centerpartiet yrkade tillsammans med Moderaterna i Plan- och byggnadsnämnden på att detaljplanen skulle medge markanvändning för detaljhandel och centrumverksamhet. Detta för att en detaljplan är ett långsiktigt ställningstagande för markanvändning och att denna detaljplan därmed blir mindre flexibel. Centerpartiet väljer dock att inte fördröja processen med hänsyn till att den redan tagit lång tid och det inte finns en majoritet för denna mer marknadsorienterade ståndpunkt.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Stadsbyggnadsförvaltningen
Tjänsteskrivelse till Kommunstyrelsen

Datum:
2021-07-01

Diarienummer:
KSN-2020-00990

Handläggare:
Emil Lindström

Detaljplan för del av Fullerö 21:66 och 21:57

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. **att** anta Detaljplan för del av Fullerö 21:66 och 21:57 enligt ärendets **bilaga 2** och **3**.

Ärendet

Plan- och byggnadsnämnden har den 23 juni 2021 (§ 154), se **bilaga 1**, överlämnat Detaljplan för del av Fullerö 21:66 och 21:57 till kommunfullmäktige för antagande. Antagandehandlingarna inklusive protokollsutdrag från plan- och byggnadsnämnden återges i **bilaga 1** till **8** till ärendet. De enskilda yttranden som inkommit under samråd och granskning återfinns hos plan- och byggnadsnämnden, men sammanfattas och bemöts i samrådsredogörelsen, **bilaga 4**, och de två granskningsutlåtandena, **bilaga 5** och **6**.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ett verksamhetsområde och företagspark med en bruttoarea på cirka 130 000 kvadratmeter inom den privatägda fastigheten Fullerö 21:66. Planen möjliggör användningarna industri, verksamheter, kontor samt idrottsändamål i en mindre del av området.

Detaljplanen har under våren 2021 varit ute på en andra granskning. Under den andra granskningen inkom 12 yttranden som i huvudsak berörde dagvattenhanteringen och planområdets närhet till Uppsala övningsflygplats.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen och ingår i genomförandet av den fördjupade översiktsplanen för Storvreta.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsförvaltningen och plan- och byggnadsnämnden.

Näringslivsperspektivet har beaktats genom att planen möjliggör etablering av olika typer av industriändamål och handelsverksamheter. Mark som är lämpad för industri, logistik och liknande är en bristvara i Uppsala idag. Detaljplanens genomförande bedöms kunna underlätta för nya etableringar i Uppsala och för omvandlingen av områden som Främre Boländerna. Planområdet ligger strategiskt intill E4 och är stort till ytan.

I planområdets sydöstra del ges det möjlighet att etablera en idrottsanläggning. Idrottsanläggningen kan utgöra ett tillskott för det närliggande bostadsområdet Fullerö hage, där många barnfamiljer bor, vilket är relevant ur ett barnperspektiv.

Jämställdhetsperspektivet bedöms inte vara relevant med föreliggande förslag till beslut.

Föredragning

Syftet är att möjliggöra ett verksamhetsområde och företagspark med en bruttoarea på cirka 130 000 kvadratmeter inom fastigheten Fullerö 21:66. Fastigheten ägs av Urbanica AB. Planen möjliggör användningarna industri, verksamheter, kontor, samt idrottsändamål i en mindre del av området. Planens syfte och innehåll framgår av planbeskrivningen, **bilaga 2** och plankartan, **bilaga 3**.

I samband med upprättande av samrådshandlingar för detaljplanen gjordes en bedömning av vilka aspekter som kan leda till betydande miljöpåverkan, en så kallad behovsbedömning. Kommunens samlade bedömning var då att detaljplanen inte riskerade leda till betydande miljöpåverkan, en bedömning länsstyrelsen inte delade. De ansåg att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) skulle tas fram med hänsyn till planområdets läge, som ur kulturmiljösynpunkt är särskilt känsligt då det ligger nära ett riksintresseområde för kulturmiljövården. Efter länsstyrelsens yttrande över behovsbedömningen gjordes därför en MKB, **bilaga 7** och **8**, som redovisar detaljplanens påverkan på riksintresset för kulturmiljövården Gamla Uppsala med Björklingeåns och Fyrisåns dalgångar. Framtagandet av MKB och dess slutsatser ledde inte till några förändringar i planförslaget.

Detaljplanen godkändes vid plan- och byggnadsnämndens sammanträde 26 mars 2020 (§ 69). Därefter stoppades planen inför antagandebeslut i kommunfullmäktige efter överläggningar mellan kommunen och fastighetsutvecklaren. Fastighetsutvecklaren önskade flera väsentliga förändringar av planförslaget, varför ytterligare en remissomgång med granskning var nödvändig. Den andra granskningsomgången genomfördes under våren 2021, och detaljplanen godkändes på nytt vid plan- och byggnadsnämndens sammanträde 23 juni 2021 (§ 154).

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen medför anläggande av en dagvattendamm. Dammen är även dimensionerad för de kommande detaljplanerna Fullerö skolområde och för del av Södra verksamhetsområdet. Det innebär att dammen har större kapacitet än vad som behövs för enbart genomförandet av detaljplanen för del av Fullerö 21:66 och 21:57. Kommunstyrelsen ersätter därför fastighetsutvecklaren för dammens överkapacitet med drygt 1 000 000 kronor.

Detaljplanens genomförande innebär att det tillkommer allmän plats som leder till ökad drifts- och underhållskostnad för kommunen. Den uppskattade driftskostnaden av allmän plats inom planområdet väntas vara 492 000 kronor årligen. Driftnivån

uppgår till normalstandard och kräver inga avancerade eller dyra materialval. För Uppsala Vatten och Avfall AB tillkommer en anläggningskostnad om cirka 15 600 000 kronor i samband med planens genomförande.

Kommunstyrelsen och exploatören ska teckna exploateringsavtal. Avtalet reglerar marköverlåtelse samt exploatörens kostnadsansvar för iordningställande av allmän plats. Betalning baseras på faktisk kostnad, och fakturering sker tre gånger om året, vid prognosavstämningar. Totalkostnaden för anläggandet av allmän plats beräknas till 50 000 000 kronor.

Enligt genomförandeplanen för den fördjupade översiktsplanen för Storvreta ska detaljplanen för del av Fullerö 21:66 och 21:57 tillsammans med andra projekt i Storvreta och Fullerö bidra till att bekosta ombyggnationen av Fullerö trafikplats. Principen som används vid fördelning av kostnaderna för trafikplatsens ombyggnad är uppskattad andel från respektive projekt av den förväntade totala trafikstringen. I genomförandeplanen motsvarar detta 52 procent av kostnaden för trafikplatsen, vilket förhandlas av mark- och exploateringsenheten inför tecknande av exploateringsavtalet.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 1 juli 2021
- Bilaga 1, Protokollsutdrag från plan- och byggnadsnämndens sammanträde den 23 juni 2021
- Bilaga 2, Planbeskrivning, arbetsmaterial
- Bilaga 3 Plankarta, arbetsmaterial
- Bilaga 4, Samrådsredogörelse
- Bilaga 5, Utlåtande
- Bilaga 6, Utlåtande 2, arbetsmaterial
- Bilaga 7, Miljökonsekvensbeskrivning
- Bilaga 8, Särskild sammanställning

Stadsbyggnadsförvaltningen

Joachim Danielsson
Stadsdirektör

Christian Blomberg
Stadsbyggnadsdirektör

Plan- och byggnadsnämnden
ProtokollDatum:
2021-06-23

§ 154

Detaljplan för del av Fullerö 21:66 och 21:57 Fullerö 21:66

PBN-2015-003554

Beslut

Plan- och byggnadsnämnden beslutar

1. att godkänna förslaget till detaljplan och utlåtandet daterat 7 juni 2021 för Detaljplan för del av Fullerö 21:66 och 21:57, samt att skicka detaljplanen till kommunfullmäktige för antagande.

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ett verksamhetsområde och företagspark med en bruttoarea på cirka 130 000 kvadratmeter inom fastigheten Fullerö 21:66. Planen möjliggör användningarna industri, verksamheter, kontor, samt idrottsändamål i en mindre del av området.

Detaljplanen har under våren 2021 varit ute på en andra granskning. Under den andra granskningen inkom 12 yttranden som i huvudsak berörde dagvattenhanteringen och planområdets närhet till Uppsala övningsflygplats. Efter granskningen har en kompletterande dagvattenutredning tagits fram och en precisering av markanvändningen Z (Verksamheter) som förbjuder störningskänslig utbildning har lagts till med anledning av Försvarsmaktens influensområde.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen och ingår i genomförandet av den fördjupade översiktsplanen för Storstora.

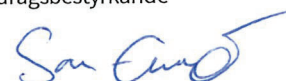
Beslutsunderlag

- Bilaga 1, Tjänsteskrivelse daterad 7 juni 2021
- Bilaga 2, Planbeskrivning, arbetsmaterial
- Bilaga 3, Plankarta, arbetsmaterial
- Bilaga 4, Samrådsredogörelse

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande



Plan- och byggnadsnämnden
Protokoll

Datum:
2021-06-23

§ 154, forts.

- Bilaga 5, Utlåtande
- Bilaga 6, Utlåtande 2, arbetsmaterial
- Bilaga 7, Miljökonsekvensbeskrivning
- Bilaga 8, Särskild sammanställning

Arbetsutskottet föreslår godkännande.

Yrkanden

Therez Almerfors m.fl. (M) och Victor Zhao-Jansson (C) yrkar:

- **att** korrigera detaljplanen och ta bort begränsningen av handel så att detaljplanen fortsatt medger markanvändning detaljhandel och centrum,
- **att** därefter anta detaljplanen.

Ylva Stadell (S) yrkar bifall till liggande förslag.

Peter Bytar (SD) yrkar avslag på liggande förslag med motiveringen att det ej bör byggas på jordbruksmark.

Beslutsgång

Ordföranden ställer Therez Almerfors m.fl. (M) och Victor Zhao-Janssons (C) ändringsyrkande mot avslag och finner att ändringsyrkandet avslås.

Ordföranden konstaterar därefter att det finns två förslag, dels att godkänna förslaget till detaljplan enligt liggande förslag, dels att avslå liggande förslag enligt Peter Bytars yrkande.

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att nämnden beslutar i enlighet med liggande förslag.

Reservation

Peter Bytar (SD) reserverar sig till förmån för eget förslag.

Therez Almerfors m.fl. (M) och Victor Zhao-Jansson (C) reserverar sig i den del som avser första att-satsen i ändringsyrkandet.

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande



Plan- och byggnadsnämnden
ProtokollDatum:
2021-06-23

§ 154, forts.

Särskilt yttrande

Therez Almerfors m.fl. (M) lämnar in följande särskilda yttrande:

” I ett demokratiskt styrt land är det fundamentalt att politik ska möjliggöra och underlätta människors vardagsliv och inte begränsa eller omöjliggöra det. Moderaterna är positiva till långsiktiga spelregler och motsätter oss politiska beslut som vänder kappan efter vinden. Vi välkomnar utvecklingen vid Fulleröområdet och gläds åt att människor och företag vill investera där. Den fördjupade översiktsplanen för området fastställer att det ska vara möjligt med närservice och detaljhandel och hela detaljplanearbetet har varit inriktat mot detta. Boende i det nybyggda området har haft kännedom om planerna när de beslutade sig för att flytta dit. Att nu i detaljplanen ta bort den möjligheten är att agera ohederligt och djupt beklagligt.

En detaljplan reglerar markanvändning och ska hålla över tid. Klåfingriga politiker måste hålla sig borta. Diskussioner om det är mjölk, lampor eller bakverk som ska säljas hör inte hemma här. S, L, MP och V saknar här helt det långsiktiga perspektivet. Istället blir det populistiska och kortsiktiga beslut efter ideologiska preferenser. Vi moderater förordar en fri konkurrens där vänsterstyret prioriterar politisk klåfingrighet. Moderaternas syn har också stöd i Boverkets handbok för PBL där det slås fast; ”För att inte motverka en effektiv konkurrens är huvudregeln att handel inte får begränsas genom regleringar i detaljplan”.

Vår linje är tydlig. Valfrihet och etableringsrätt ska råda. Detaljplanen ska fortsatt medge markanvändning för detaljhandel. Nej till politisk klåfingrighet och planhushållning - Ja till utveckling och innovation.”

Expediering

Beslutet expedieras till

- Urbanica AB
- Akten
- Kommunfullmäktige

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande



Handläggare
Emil Lindström
018-727 46 54

Diarienummer
PBN 2015-003554

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Fullerö 21:66 och 21:57

Utökat planförfarande



ANTAGANDEHANDLING

Godkänd av PBN 23 juni 2021. Planerat antagande i KF 13 september 2021

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	3
Planhandlingar.....	3
Övriga handlingar	3
Läshänvisningar	4
Medverkande.....	4
PLANENS SYFTE.....	5
MILJÖBALKEN.....	5
Miljöbalken 3, 4 och 5 kap	5
Miljöbalken 7 kap.....	6
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap.....	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
Översiktsplan	7
Fördjupad översiktsplan	7
Genomförandeplan för den fördjupande översiktsplanen	9
Detaljplaner	9
STADSBYGGNADSVISION	10
OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	10
Plandata.....	10
Allmän områdesbeskrivning	11
Landskapsbild.....	11
Kulturarv	17
Naturmiljö.....	20
Bebyggelse och gestaltning.....	20
Offentlig och kommersiell service.....	24
Friytor.....	24
Tillgänglighet för funktionshindrade.....	24
Mark och geoteknik	25
Trafik och tillgänglighet.....	25
Hälsa och säkerhet.....	30
Resurshållning.....	32
Teknisk försörjning	33
PLANENS GENOMFÖRANDE	36
Organisatoriska åtgärder	36
Tekniska åtgärder	36
Ekonomiska åtgärder.....	37
Fastighetsrättsliga åtgärder	37
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet.....	37
PLANENS KONSEKVENSER	39
Nollalternativ	39
Miljöaspekter	39
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	41
Översiktsplan.....	41
Miljöbalken.....	41

HANDLING

Detaljplanen har handlagts med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2016-02-18.

HANDLINGAR

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer
- Miljökonsekvensbeskrivning, Structor Miljöbyrå Stockholm AB, 2019-12-16
- Samrådsredogörelse, webbversion
- Samrådsredogörelse, fullständig version*
- Utlåtande, webbversion
- Utlåtande, fullständig version*
- Utlåtande 2, webbversion
- Utlåtande 2, fullständig version*

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Fastighetsförteckning*
- Miljöbedömning steg 1 behovsbedömning, 2017-03-08
- Avgränsning inför miljökonsekvensbeskrivning, 2017-12-21
- PM Dagvattenhantering alt 1, 2A och 2B, Structor Uppsala AB, 2021-05-17
- Dagvattenutredning, Structor Uppsala AB, 2017-11-02, reviderad 2018-09-20
- Trafikutredning, Structor Uppsala AB, 2017-05-02, reviderad 2018-08-29 inklusive bilaga 1, 2019-12-04
- Riskutredning, Structor Riskbyrå AB, 2017-05-02

Utredningar som utförts inom ramen för Storvretaprojektet, med bäring på denna detaljplan.

- Handelsutredning, Optimal, 2019 juni

Utredningar som genomförts i tidigare planarbete:

- Konsekvensanalys Storvreta, AB Handelns utredningsinstitut 2010
- Arkeologisk utredning, Societas Archaeologica Upsaliensis 2009
- Översiktlig geoteknisk utredning, Bjerking AB 2007

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

Läshänvisningar

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.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och fastighetsägaren Urbanica AB. Situationsplan, illustrationer och tekniska utredningar har gjorts av Structor AB.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekter Emil Lindström och Kajsa Reslegård, tillsammans med plankonsult Eleonore Albenius, Bjerking. Dessutom har följande tjänstepersoner inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Lena Mattsson, plantekniker

Karin Varberg, projektledare mark- och exploatering

Elin Andersson, projektledare mark- och exploatering

Helena Brämerson Gaddefors, projektledare anläggning

Martin Nyman, projektledare anläggning

Anna Nystedt, projektledare anläggning

Jessica Helander, bygglovshandläggare

Anders Håkman, trafikplanerare

PLANENS SYFTE

Planen syftar till att möjliggöra ett verksamhetsområde med företagspark med en bruttoarea på cirka 130 000 kvadratmeter för verksamheter, industri, kontor och idrottsanläggning.

Vägsystemet i det nya området utformas för att möjliggöra fortsatt utbyggnad av verksamhetsområdet söder om planområdet mellan E4 och Ostkustbanan. Gatusektionerna innehåller utrymme för gång- och cykelvägar för att ge förutsättningar för hållbart resande.

De nya byggnadernas utformning ska samspela med den lokala byggnadstraditionen, men för att inte ny bebyggelse ska blandas ihop med äldre bebyggelse i omgivningen är en modern utformning att föredra. Bebyggelsen får inte bli allt för dominerande och ska där det är möjligt ta stöd i omgivande grönska för att undvika karaktären av en bebyggelsefront som syns i det öppna landskapet.

PLANENS HUVUDDRAG

I och med omvandlingar av flera verksamhetsområden i närheten av Uppsala stad (till exempel Boländerna och Fyrislund) till bostads- eller handelsområden finns i kommunen ett behov av beredskap för utlokalisering av verksamheter från dessa områden. Planområdet är en första del i det stora verksamhetsområde som den fördjupade översiktsplanen för Storvreta pekar ut i kilen mellan E4 och järnvägen. Detaljplanen medger industri, verksamheter, kontor, handel och en idrottsanläggning.

Strukturen i området bygger på storkvarter, där varje storkvarter har utformats så att tomterna ska bli funktionella genom att de omges av kommunala gator för att underlätta en enkel och tydlig angöring.

Nordväst om området finns ett stort öppet landskap som är klassat som riksintresse för kulturmiljövården, Björklinge- och Fyrisåns dalgångar. Viktiga utblickar och landskapets läsbarhet ska värnas. Detaljplanen säkerställer den skogsdunge som finns mellan E4 och väg 290 som naturskydd. Syftet är att avgränsa exploateringsområdet från riksintresset med de befintliga förutsättningarna som finns på platsen.

Detaljplanens användning och exploateringsgrad är anpassad till den kapacitet som det omkringliggande trafiksystemet klarar. Den begränsande faktorn är idag trafikmotets kapacitet. Kapaciteten i trafikmotet kan höjas genom ombyggnation. Trafikverket har inlett planeringen inför en ombyggnation av Fullerömotet.

MILJÖBALKEN

Miljöbalken 3, 4 och 5 kap

- Planområdet ligger i anslutning till riksintresse för kulturmiljövården.
- Planområdet innefattar ett område med jordbruksmark.
- Miljökvalitetsnormen ”god ekologisk status” ska uppnås för Fyrisån år 2027.

Miljöbalken 7 kap

Planområdet ligger inom förordnandet om vattenskyddsområde, inom den yttre skyddszonen. Inom planområdet finns ett antal träd som kan omfattas av det allmänna biotopskyddet. Om träden ska fällas krävs i så fall dispens från länsstyrelsen.

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap

Miljöbalken 6:1–6:18 och 6:22¹ tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (EU-direktiv 2001/42 EG). Vid betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning av planen göras under vars process en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. En behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4, görs för att ta ställning till om ett genomförande av en detaljplan kan antas leda till en betydande miljöpåverkan eller inte.

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning, daterad 2017-03-18, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att det i området inte finns utpekade områden för naturvärden och nyttjas inte i någon större utsträckning för rekreation. Fullerö 21:66 ligger inom en fornminnestät trakt och fynd har påträffats inom aktuellt planområde. En arkeologisk förundersökning ska genomföras innan byggstart.

I och med exploatering av området med verksamheter alstras trafik till och från området. Trafiken bedöms däremot inte öka i den omfattningen att miljökvalitetsnormer för luft överskrids. För att minska behovet av biltransporter krävs att kollektivtrafik trafikerar området och att det finns goda möjligheter till gång- och cykeltrafik. Detaljplanen ska möjliggöra säkra gång- och cykelstråk till angränsande kommande bostadsområden, vilket bidrar till att det är lättare för boende att välja gång och cykel som transportsätt.

Genomförandet av detaljplanen medför att stora ytor hårdgörs vilket kan leda till en ökad kvantitet och förändrad kvalitet av dagvatten som uppstår inom området. Den dagvattenutredning som tagits fram i samband med planarbetet visar att belastningen på recipienter ökar vid en förändrad markanvändning. De lösningar som redovisas i utredningen bygger på fördröjning och rening i flera steg, och syftar till att minimera belastningen på recipienten.

I planområdets norra del finns ett område som är utpekad som kommunal kulturmiljö och som ingår i ett större landskapsrum kring Fyrisåns dalgång. Planområdet ligger inte inom riksintresset för kulturmiljövården, utbredningen av riksintresset avgränsas drygt 100 meter nordväst om planområdet.

¹ Den 1 januari 2018 trädde förändringar i 6 kap. MB i kraft. Förändringarna innebär bland annat att terminologin ändrats kring miljöbedömningar och att kommunen ska göra en undersökning om en plan kan antas medföra betydande miljöpåverkan (6 kap. 6 § MB). Samma dag upphävdes också förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar och ersattes av miljöbedömningsförordningen (2017:966). I 5 § i nyss nämnd förordning tydliggörs vad undersökningen ska utgå ifrån vid bedömning av om planen eller programmets genomförande kan antas ge upphov till betydande miljöpåverkan. Av övergångsbestämmelserna framgår att äldre föreskrifter gäller för handläggningen av planer som har påbörjats före den 1 januari 2018. Denna detaljplan påbörjades före 2018, varför de äldre reglerna om miljöbedömningar gäller i detta ärende. Lagrummen som anges är därför de tidigare gällande.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen var kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för del av Fullerö 21:66 inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11–6:18 inte krävs. Länsstyrelsen delar inte kommunens bedömning och framförde i ett samrådsyttrande daterat 2017-07-06 att planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 §, miljöbalken och i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905) samt 4 kap. 34 § plan och bygglagen (PBL 2010:900). Länsstyrelsen anser att flera av kriterierna om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB) är motiv för att ett genomförande av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen anser att en MKB ska tas fram på grund av planområdets läge, som ur kulturmiljösynpunkt är särskilt känsligt samt att det finns risk för påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården. De kriterier i bilaga 2 som är motiven till länsstyrelsens bedömning är projektets förening med andra projekt (1b), att området är historiskt, kulturellt och arkeologiskt betydelsefullt (2c), effekternas betydelse och komplexitet (3c). De bedömningskriterier i bilaga 4 som länsstyrelsen tillämpar är påverkans totaleffekt (2b), påverkans storlek och fysiska omfattning (2e), påverkan på kulturarvet eller speciella särdrag i naturen (2f) samt påverkan på området eller naturen som har en erkänd nationell skyddsstatus (2g).

Efter länsstyrelsens yttrande över behovsbedömningen har kommunen uppdaterat dess avsnitt om landskapsbild i linje med yttrandet. De uppdaterade delarna ska läsas tillsammans med den ursprungliga behovsbedömningen. Den sammanvägda bedömningen är att planens genomförande skulle kunna innebära påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården. En miljökonsekvensbeskrivning har därför tagits fram som en del av detaljplanen. Avgränsningen för miljöbedömningen baseras på länsstyrelsens yttrande på behovsbedömningen. Miljökonsekvensbeskrivningen redovisar detaljplanens påverkan på riksintresset för kulturmiljövården, Gamla Uppsala med Björklingeåns och Fyrisåns dalgångar, med aspekter som utblickar, siktlinjer, läsbarheten samt kumulativ påverkan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

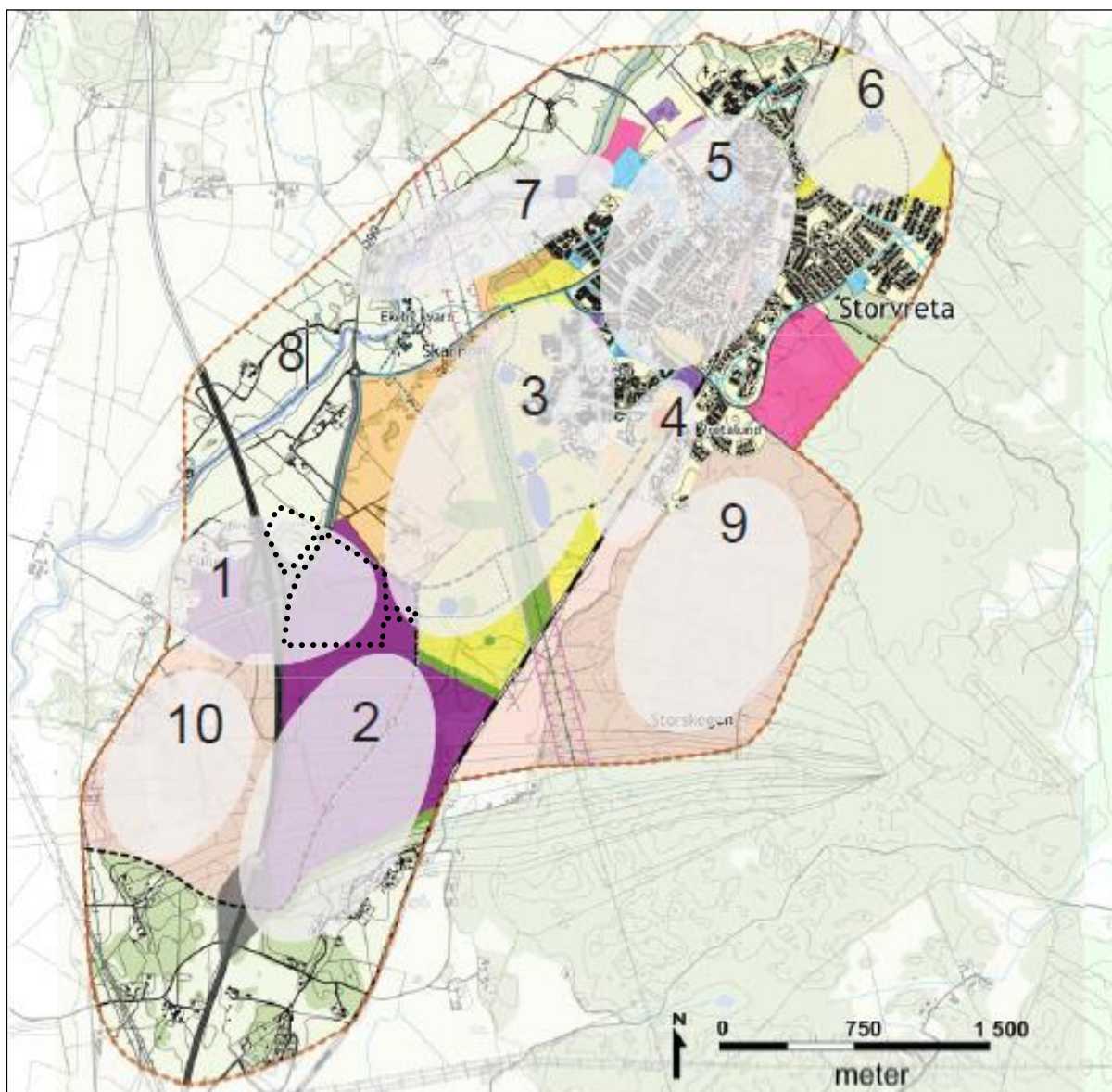
Planförslaget ligger i linje med Uppsala kommuns översiktsplan där kilen mellan E4:an och järnvägen (Ostkustbanan) pekas ut som ett möjligt nytt verksamhetsområde.

Fördjupad översiktsplan

I den fördjupade översiktsplanen för Storvreta som antogs av kommunfullmäktige i juni 2012, bedöms området intill Fullerömotet som strategiskt intressant ur handelssynpunkt. Trafikmotet utgör en knutpunkt för vägtransporter mellan Mälardalen och norra delen av landet. I linje med ställningstagandet pekas Östra Fullerö ut som nytt exploateringsområde för handel och verksamheter. Den fördjupade översiktsplanen stödjer ett storskaligt handels- och upplevelsecentrum vid Fullerömotet. Samtidigt pekar den fördjupade översiktsplanen på att en expansion av Fullerömotet kan innebära risk för betydande miljöpåverkan på landskapsbild och kulturmiljö samt klimat. Åtgärder bör därför utredas i samband med fortsatt planering av området.

Länsstyrelsen framförde i sitt yttrande på den fördjupade översiktsplanen att eventuell utveckling av nytt handelsområde i Östra Fullerö är problematisk, och att det finns stor risk för påtaglig skada på riksintresset samt att skaderisken är avhängig utbyggnadens placering, utformning och höjd.

Den fördjupade översiktsplanen har en tidshorizont på cirka 20 år. Sydöstra Fullerö pekas ut som ett av de områden där genomförande kan påbörjas i en första tidig utbyggnadsetapp.



Utdrag från Fördjupad översiktsplan för Storvreta avseende utveckling av delområden (sid 45). Planområdet markerat med svart streckad linje. 1) Trafik och handelsplats Fullerö, 2) Verksamhetsområde sydöstra Fullerö, 3) Bostadsområden mellan Fullerö och Storvreta, 4) Centrumområde, 5) Kompletteringar i befintliga Storvreta, 6) Bostadsområde Ekhagen/Adolfsberg, 7) Utveckling av området ner mot Fyrisån, 8) Kompletteringar utanför detaljplanelagt område, 9) Framtida utredningsområde öster om järnvägen, 10) Framtida utredningsområde väster om E4:an.

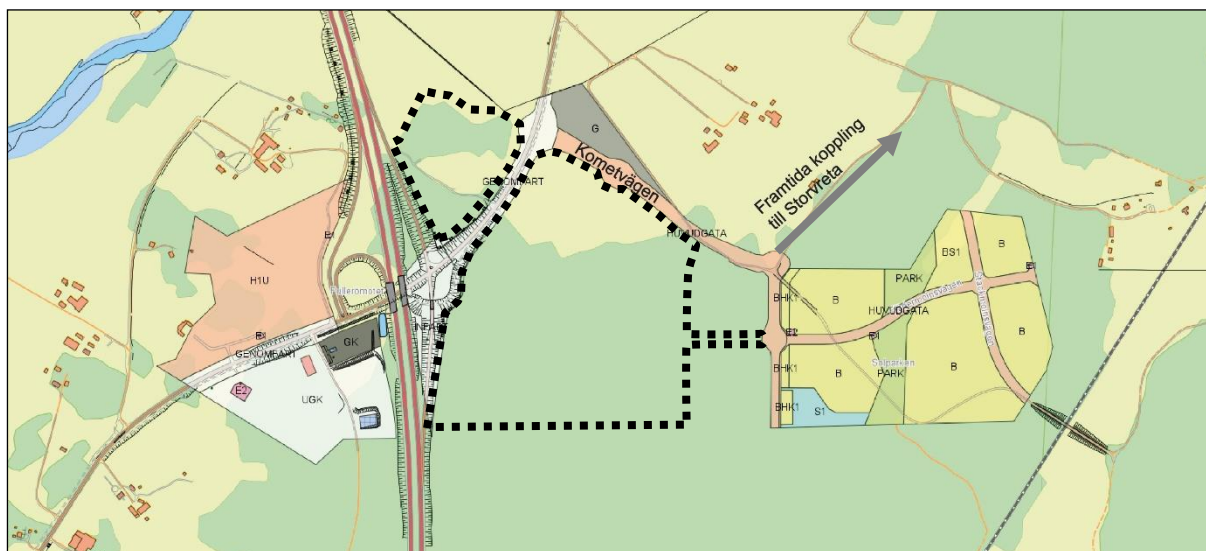
Genomförandeplan för den fördjupade översiktsplanen

Uppsala kommun har efter antagandet av den fördjupade översiktsplanen för Storvreta arbetat fram en genomförandeplan. Utvecklingen i Storvreta har gått snabbare än förväntat vid upprättandet av den fördjupade översiktsplanen och frågor som kapacitet i reningsverk, skolplatser samt trafiksystem har aktualiserats i och med den snabba utvecklingen. För att kunna säkerställa lämpligheten i kommande projekt har det varit nödvändigt att ta ett helhetsgrepp i form av en genomförandeplan för den fördjupade översiktsplanen. Eftersom kommunala investeringar, som till exempel nya skolor samt utbyggnad av trafiksystemet med ny huvudgata in till Storvreta krävs för att möta utvecklingen i Storvreta, fastställer genomförandeplanen en prioriteringsordning för exploatering av olika områden. Det aktuella planområdet i Fullerö är med i genomförandeplanens första steg.

Detaljplaner

Området är ej tidigare detaljplanelagt.

Öster om planområdet finns ett bostadsområde, Fullerö bostäder. På den norra sidan av planområdet är marken planlagd för trafikantservice. Området väster om planområdet är planlagt för handel med sällanköpsvaror, lager och bilservice samt kontor. Vägarna kring planområdet är planlagda med kapacitet för dubbla körfält samt gång- och cykelvägar.



Utdrag ur kommunens planmosaik, aktuellt planområde markerat med streckad linje.

Tidigare planarbete

Plan- och byggnadsnämnden beslutade 2005-09-22 om planuppdrag för att exploatera del av fastigheten Fullerö 21:66 (dnr 2012-20019), med primärt samma planområde som nu är aktuellt. Planen syftade till att göra det möjligt att bygga en temapark, "Fullerö park" (cirka 145 000 kvadratmeter), storskalig handel (cirka 33 000 kvadratmeter) i form av en galleria, idrottsanläggning, hotellverksamhet samt trafikantservice. Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige i augusti 2013.

Planen överklagades därefter till länsstyrelsen, mark- och miljödomstolen och vidare till mark- och miljööverdomstolen. Mark- och miljööverdomstolens dom blev, med kommunens medgivande, att endast anta vägstruktur och trafikantservice i "Detaljplan för Sydöstra Fullerö" och upphäva resterande delar av planen. Detaljplanen vann sedermera laga kraft 2015-04-09 med den justerade

utbredningen. Skälen till att upphäva stora delar av detaljplanen var att genomförandet av planen skulle medföra påtaglig skada på riksintresset för Gamla Uppsala samt Fyrisåns och Björklingeåns dalgångar. Av den ursprungliga planen antogs huvudgatan samt området för trafikantservice norr om huvudgatan.

STADSBYGGNADSVISION

Fullerömotet fungerar i dag som entré till Storvreta och har goda förutsättningar för att komplettera serviceutbudet i Storvreta. Området är intressant för olika typer av verksamheter, utifrån ett bra skyltläge och knutpunkt längs en väl trafikerad motorväg som binder samman Mälardalen med norra Sverige. Järnvägen (Ostkustbanan) i öster möjliggör i förlängningen möjligheter att utveckla verksamheter som är beroende av båda dessa trafikslag.

OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge

Det aktuella området ligger cirka 3 kilometer sydväst om Storvreta centrum och cirka 9 kilometer norr om Uppsala. Planområdet ligger cirka 500–1 000 meter från Fyrisån.



Orienteringskarta, planområdet markerat med röd prick.

Areal och markgöförhållanden

Planområdet omfattar delar av fastigheten Fullerö 21:66, cirka 25 hektar med Urbanica AB som lagfaren ägare. Planområdet innefattar även en privatägd skogsdunge som ligger inom fastigheten Fullerö 21:57 och omfattar cirka 6,3 hektar.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Allmän områdesbeskrivning

Fullerö och området kring Fullerömotet utgör entré till Storvreta och är en knutpunkt mellan E4:an och riksväg 290. Området ligger i gränsen mellan det öppna slättlandskapet och skogen. Det öppna landskapet ingår i ett större visuellt sammanhållet landskapsrum som är klassat som riksintresse för kulturmiljövården. Öster om planområdet finns ett bostadsområde, Fullerö bostäder, med blandad bebyggelse i upp till fyra våningar. I omgivningen finns bebyggelse spridd i landskapet.

Landskapsbild

Förutsättningar

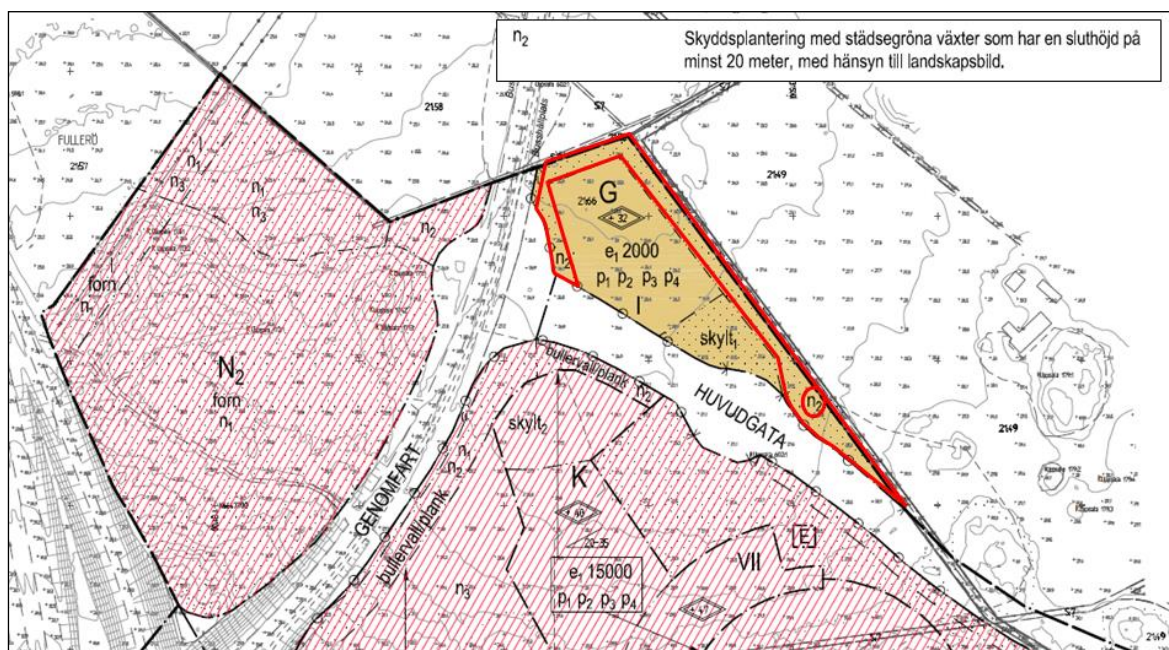
Planområdet avgränsas i väster av E4:an och av Kometvägen i norr. Öster om planområdet finns ett bostadsområde, Fullerö bostäder. I söder avgränsas planområdet av skog. Väg 290 korsar planområdet, vilket medför att aktuellt planområde utgörs av två delar. Den nordvästra delen utgörs av en skogsdunge som är belägen på en naturlig höjd och bedöms ha en trädhöjd på 20 meter. Skogsdungen avskärmar till viss del resterande parti av planområdet från det öppna slättlandskapet. Den andra delen av planområdet består av avverkad skogsmark och jordbruksmark i träda. Södra delen av planområdet ligger på en småkuperad höjd med blockmorän. Inom planområdet finns få stigar.



Översiktsbild med planområdet markerat med vita linjer.

I närområdet finns hästgårdar med tillhörande mark inhägnad för hästhagar. Det aktuella området ligger inte inom områden som översiktsplanen pekat ut som del av det tätortsnära friluftslivet. Avståndet till Fyrisån är omkring 500 till 1 000 meter.

Norr om planområdet finns en byggrätt för trafikantservice. Den ingick i den avgränsade delen av detaljplanen för Fullerö park som vann laga kraft. Trafikantservicen har en egenskapsbestämmelse om skyddsvegetation kring verksamheten. Planbestämmelsen innebär att skyddsplantering med en minsta sluthöjd på 20 meter ska anläggas. Skyddsplanteringen ska bestå av landskapstypiska, städsegröna träd och säkerställs via ett exploateringsavtal.



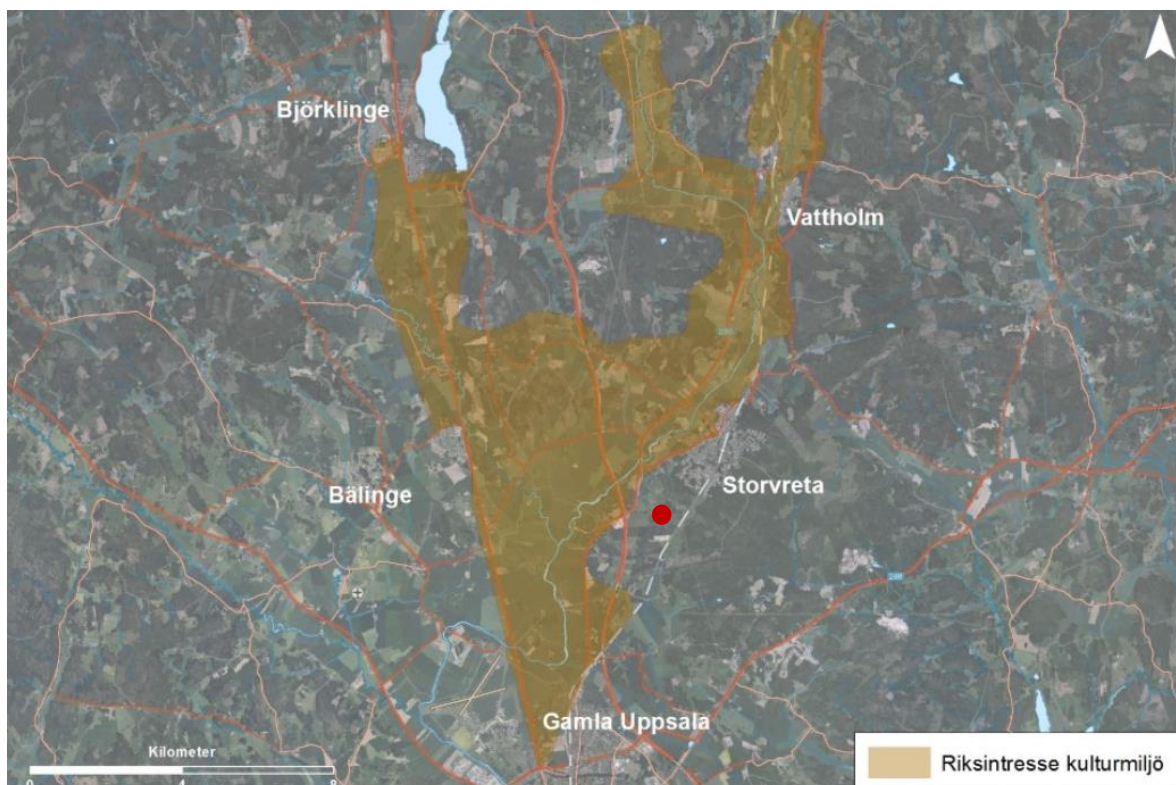
Utdrag ur detaljplanen för Sydöstra Fullerö. Egenskapsområdet med skyddsplantering markerat med röd linje. Det skrafferade området markerar aktuellt planområde. De bestämmelser som syns tillhör det tidigare detaljplaneförslaget som upphävdes.

Riksintresse för kulturmiljövården

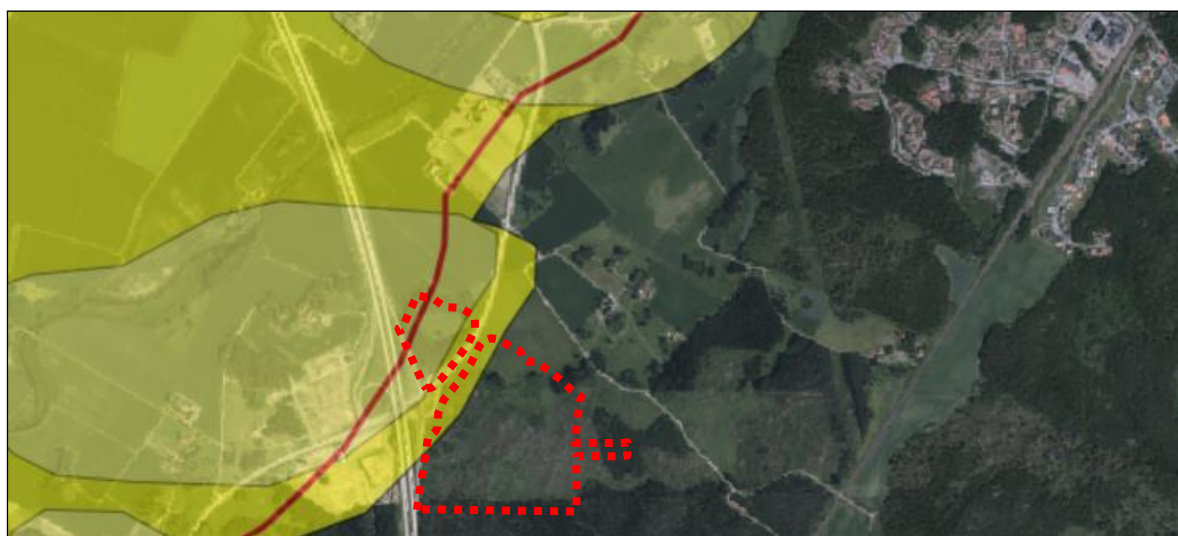
Planområdet ligger i anslutning till ett område som är klassat som riksintresse för kulturmiljövården, *Gamla Uppsala samt Fyrisån och Björklingeåns dalgångar*. Värdet utgörs framför allt av det storskaliga och öppna landskapet samt fornlämningsmiljöer med lång kontinuitet. Motiveringen till riksintresset lyder:

Centralbygd av stor betydelse för rikets historia med kontinuitet sedan bronsåldern och med monumentalt och traditionsbärande rikspolitiskt centrum under forn- och medeltid med kultplats, kungsgård och Sveriges första ärkebiskopssäte.

Miljön återspeglar en successiv kolonisation av området, där landhöjningen styrte val av platser för de förhistoriska centrubildningarna. Sedan motiveringen till riksintresset gjordes har området i planens närhet genomgått större förändringar så som anläggandet av E4.



Riksintresseområdet Gamla Uppsala och Fyrisåns och Björklingeåns dalgångar. Planområdet markerat med röd prick.

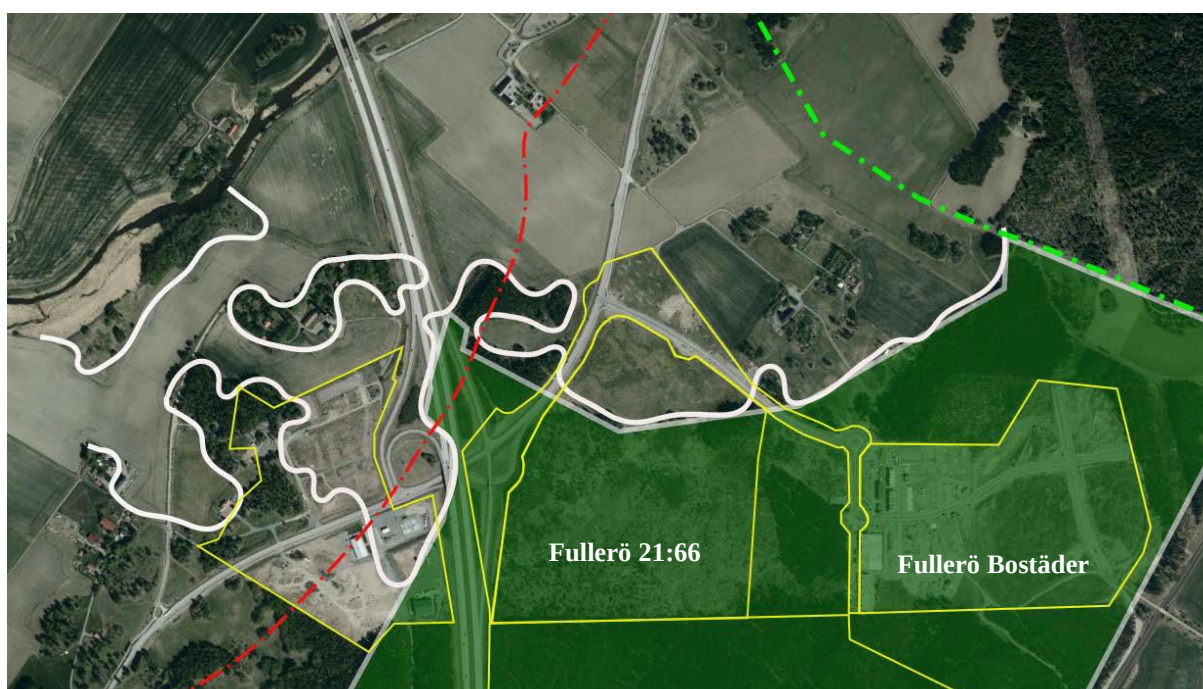


Riksintresse för kulturmiljövården avgränsas med röd linje. Område som är klassat som kommunal kulturmiljö är markerat med gult, kommunal kulturmiljökärna är markerat med ljusgult. Planområdet markerat med röd streckad linje.

Förändringar

Den föreslagna exploateringen innebär att obebyggd natur- och odlingsmark i ett område med för övrigt mycket lantlig karaktär övergår till att bli ett exploaterat område med stora anläggningar som syns från E4:an, väg 290 och det öppna landskapet. Den planerade exploateringen bedöms inte få en visuell kontakt med Fyrisån eller åns närmaste omgivning.

De analyser och bedömningar som genomförts genom miljökonsekvensbeskrivningen visar att utbyggnaden av planområdet inte har bäring på riksintressets motiv. Däremot påverkar planen ett av de uttryck för riksintresset som hör till motivtexten, *det öppna odlingslandskapet som omges av en skogsriddå*. I den fördjupade beskrivningen av riksintresset, som återfinns i översiktsplanen för Uppsala kommun, förtydligas och kompletteras detta uttryck. Där står det att det öppna odlingslandskapet speglar Uppsalaslättnens betydelse som Upplands mest betydande jordbruksområde där markanvändningen tillsammans med bebyggelse speglar ett jordbruk med rötter i förhistorisk tid. Jordbruksmarkens öppna karaktär är bärande för upplevelsen av landskapets byar och gårdar. Det öppna landskapet medger långa utblickar över slingrande (meandrande) åar och åsryggar med fornlämningsmiljöer.



Gränsen mellan åker och annan mark markerad med vita linjer. På kartan har den egentliga utmarken markerats med grönt. Den streckade gröna linjen markerar Fullerös nordöstra gräns. Riksintressets gräns är markerad med streckad röd linje.

Andra beskrivningar av riksintresset som påverkas (men som inte har koppling till motivet) är ”Fyrisån som kommunikationsled”, ”äldre vägsträckningar” samt ”utflyttade gårdar”.

Planförslaget bedöms medföra en liten negativ konsekvens på Fyrisån som kommunikationsled. För övriga värden kopplat till riksintresset bedöms planförslaget medföra obetydliga till små negativa konsekvenser. För upplevelsen av landskapet bedöms planförslaget medföra små till måttligt negativa konsekvenser. Siktstudier visar att den visuella påverkan av planen blir liten om man befinner sig på ett någorlunda stort avstånd, men att den från vissa vyer är påtaglig i planområdets absoluta närhet. Beroende av topografi och vegetation döljs den nya bebyggelsen även på nära håll från vissa vyer. Konsekvenserna minskas genom att spara befintlig vegetation, och i möjligaste mån komplettera med nya träd och buskar, utmed E4:an.

Konsekvensbedömningen innefattar kumulativa effekter av tidigare gjorda ingrepp, genomförda planer och framtida planer i områden angränsande till det aktuella detaljplaneområdet. Avsikten är att kunna

avgöra om det som har skett och kommer att ske i angränsande områden har påverkat de kulturhistoriska värdena på ett sådant sätt att även en begränsad ytterligare påverkan kan ge stora negativa effekter på värdena.

Efter genomförda analyser och konsekvensbedömningar är slutsatsen att E4:an är den åtgärd som orsakat mest skada på riksintresset, framförallt att den orsakat en ohistorisk rörelse rakt över utmarken, och därmed reducerar betydelsen av Fyrisån som kommunikationsled och lokaliseringsfaktor för bebyggelse. Den har vidare kraftigt försvårat avläsningen av, och delvis raserat, den gamla Vattholmavägens sträckning, skurit av sambandet mellan Fullerös inägor och utmark, liksom mellan den gamla bytomten och merparten av de utflyttade gårdarna. Till den skada som E4:an inneburit på kulturmiljövärdena har beslutade och delvis genomförda detaljplaner i området adderat negativ påverkan på olika sätt och i olika grad. Detsamma gäller för detaljplanen för del av Fullerö 21:66.

Planförslaget orsakar negativ påverkan dels genom att åkermark tas i anspråk, vilket förskjuter gränserna mellan byn Fullerös inägor och utmark samt den förhistoriska strandlinjen, och dels genom att skogsmarken reduceras genom ny bebyggelse, vilket leder till att utmarken minskar. Aktuell detaljplan medför även att sambanden mellan byn Fullerös inägor och utmark försvagas, vilket adderar den negativa påverkan som motorvägen har åsamkat på sambandet.

Den additiva negativa påverkan som anges ovan bedöms inte vara kumulativ i bemärkelsen att även en liten påverkan ger stora negativa konsekvenser för riksintressets värden.

Företeelse	Konsekvenser på riksintresset	Motiv	Kommentar
Fyrisån som kommunikationsled	-0	Mycket liten påverkan (a) på mycket stort värde	-
Äldre vägsträckningar	0	Obetydlig påverkan på stort värde	-
Öppet jordbrukslandskap med skogsridå	-0	Liten påverkan (a) på stort värde	Liten negativ konsekvens på riksintresset, måttlig negativ konsekvens på den lokala kulturmiljön. Konsekvensen skulle öka med anpassad bebyggelseutformning och döljande trädridåer, vallar eller andra landskapselement.
Utflyttade gårdar	-0	Liten påverkan (a) på mindre stort värde	Konsekvenserna skulle öka vid anläggande av skyddsplanteringar som minskar kopplingen mellan de utflyttade gårdarna i öster och den nya avröjda bytomten.
Allmän upplevelse av äldre agrart landskap	-	Liten till måttlig påverkan (a) på stort värde	Konsekvenserna kan minskas med anpassad bebyggelseutformning och döljande trädridåer, vallar eller andra landskapselement.
Konsekvensbedömning av planförslaget. 0 Ingen konsekvens, -0 liten negativ konsekvens, - måttlig negativ konsekvens, -- stor negativ konsekvens, --- mycket stor negativ konsekvens.			

Den befintliga skogsdungen som återfinns nordväst om väg 290 säkerställs i detaljplanen som Naturskydd. Skogsdungen är en del av riksintressets ytterkanter och utgör en del av den gamla skogsridån som omgav det öppna odlingslandskapet. Syftet med att planlägga skogsdungen är att den ska bevaras och ska fungera som en naturlig avskärmning mellan kommande exploatering och riksintresset för kulturmiljövården. Skogsdungen är en del av uttrycket för riksintresset för kulturmiljövården, det öppna odlingslandskapet som omges av en skogsridå. Den planläggs som kvartermark eftersom den tillhör den privata fastigheten Fullerö 21:57 och därför inte lämpar sig att skötas som allmän plats.

N₁ *Naturskydd.*

n₁ *Marken är avsedd för träd.*

a₁ *Marklov krävs för fällning av träd.*

Genomförandet av planen kan komma att påverka landskapsbilden till viss del. Det tidigare skogsbeklädda landskapet kommer att bebyggas med industri-, kontors- och handelsbyggnader. En planbestämmelse om träd- och buskvegetation längs med E4 ger möjlighet att spara befintlig vegetation och komplettera med ny i syfte att mildra övergången mellan bebyggda delar och öppet landskap. Kommande byggnader får inte bli allt för dominerande. Därför ställs också krav på fortsatt anpassning av bebyggelsen till kulturlandskapet genom en omsorgsfull utformning av bebyggelsen i fråga om placering, höjd och byggnadsstorlek. Kommande byggnader får inte bli allt för dominerande. Dess utformning bör samspela med den lokala byggnadstraditionen och, där det är möjligt, ta stöd i omgivande grönska.

f₄ *Fastigheter ska utformas med träd- och buskvegetation utmed gränsen mot E4. Syftet med bestämmelsen är att mildra bebyggelsens visuella påverkan, sett från vägen och det öppna landskapet.*



Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan. Utformningen av byggnaderna i planområdet regleras med en högsta nockhöjd i meter över nollplanet, höjden begränsas för att minimera påverkan på riksintresset för kulturmiljövården.



Planområdet, sett från norr, före och efter exploatering. Skyddsplaneringen kring trafikantservicen ses som en förutsättning och visas därför i båda scenarierna. Från detta avstånd skymtar endast byggnaderna i den norra delen av planområdet, se inringat område.



F Scenario 3
Byggnader
11 m höga
max +47 möh

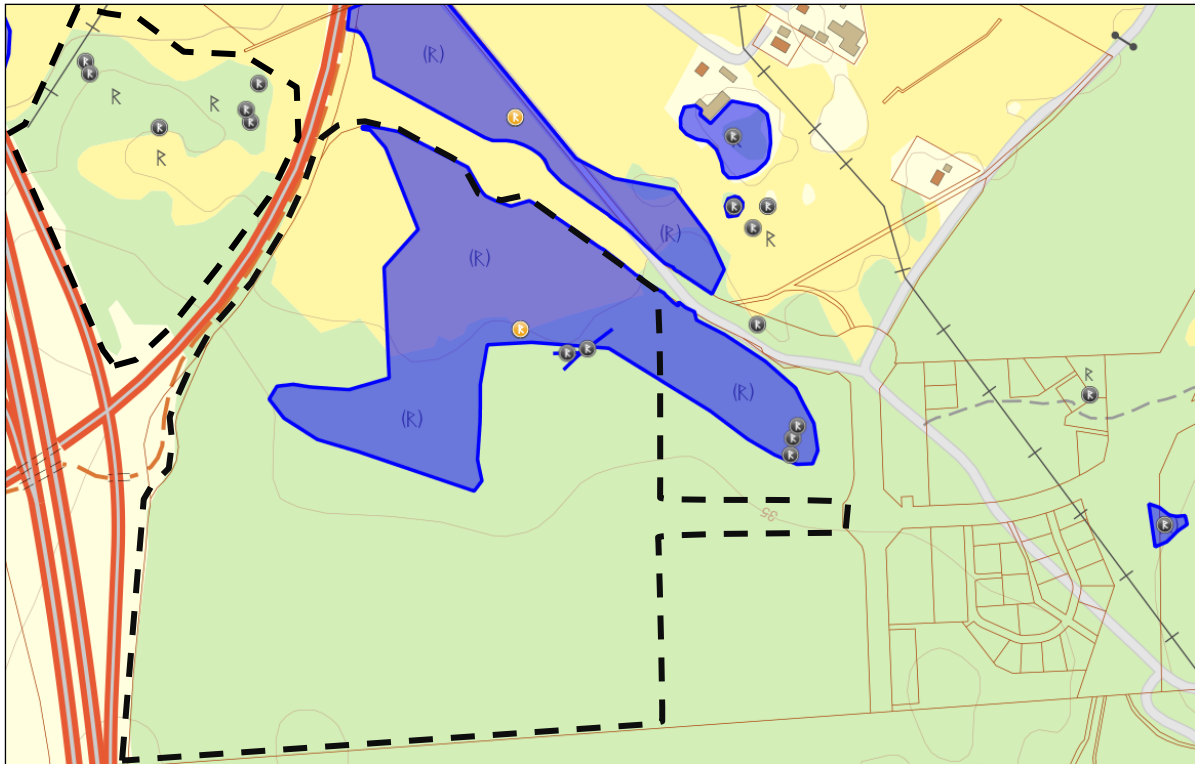


Planområdet, sett från E4 närmare planområdet än scenariot ovan, före och efter exploatering.

Kulturarv

Förutsättningar

Fullerö är en fornminnestät trakt och i omgivningen finns bland annat gravfält och boplatsslämningar från brons- och järnåldern, medeltida kyrkor och gods samt äldre bymiljöer.



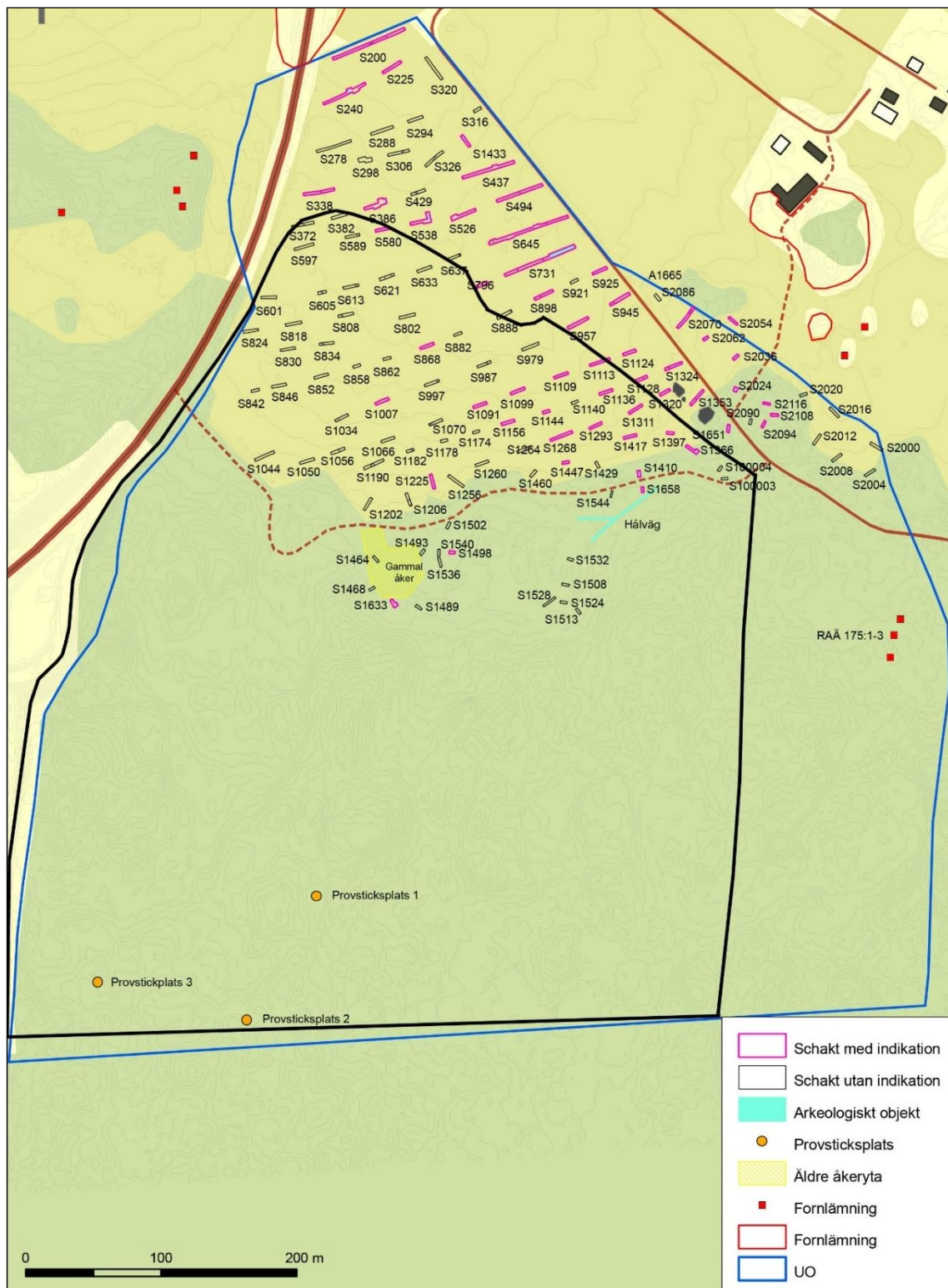
Fornlämningar, utdrag från Fornsök. Planområdet är markerat med svart streckad linje.

I samband med tidigare planuppdrag i området har flera rapporter angående fornlämningsituationen tagits fram. Sammanfattningsvis har fornlämningsindikatorer framkommit inom ett 60 000 – 70 000 kvadratmeter stort område. En arkeologisk undersökning för planområdet har genomförts (SAU rapport 2009:13) konstaterar ett sammanhängande område inom åkermarken som till viss del berör detaljplanen för Fullerö 21:66. Intensiteteten ökar i östra delen av åkermarken och lämningen breder ut sig över planområdets avgränsning. I norr hänger fornlämningen sannolikt samman med de gravar och skarvstenshögar som ingår i RAÄ 179:1–4. Mot väster glesas lämningen ut och avgränsas inom aktuellt planområde. I den östra delen av skogskanten påträffades några anläggningar och fynd av bland annat brända ben, keramik och en bit av en bränd benkam. Utredningen menar på att det kan röra sig om en gravkontext, då fynden påträffades på en höjd. Inga fornlämningar framkom i den södra delen av skogsområdet. Utredningen kan också konstatera att den tidigare registrerade fornlämningen RAÄ 175:1–3 inte utgör en fornlämning.

I nordöstra delen av planområdet har en färdväg av hålvägskaraktär påträffats, RAÄ 674. Utredningen konstaterar att vägen borde vara från historisk tid. Färdvägen klassas som en övrig kulturhistorisk lämning, vilket är de kulturhistoriska lämningar som inte utgör fast fornlämning. Därmed skyddas den inte enligt Kulturmiljölagen. Den nyupptäckta boplatslämningen är bara ungefärligt avgränsad i sydlig riktning inom skogsmarken. De påträffade fynden visar att det rör sig om yngre bronsålder – äldre järnålder. Inom ramen för utredningen har det inte varit möjligt att med säkerhet datera boplats- och aktivitetslämningarna. Det som antyder att det rör sig om yngre bronsålder är den stora mängden skärvsten och närheten till redan kända skärvstenshögar. Vad gäller fynden från den höjden dateras de till yngre bronsålder eller äldre järnålder, mer specifikt baserat på kamfragmentet, slutet av romersk järnålder/tidig folkvandringstid. Undersökningen av Trekanten-boplatsen (RAÄ 602:1) gav dateringar från äldre bronsålder till vendeltid/vikingatid. Med tanke på den högre terrängen kan hypotetiskt även

dateringar till senneolitikum vara möjliga. Variationen i kulturlagren tyder på att platsen utnyttjats under flera perioder.

Den nordvästra delen av planområdet som innehåller skogsdungen har ej undersökts i detta skede. Området innefattar registrerade fornlämningar som är skyddade enligt kulturmiljölagen.



Utredningsområde, planområdet markerat med svart linje.

Förändringar

En arkeologisk förundersökning ska genomföras före byggstart för att tydligare fastställa eventuellt behov av utgrävningar, vilket kan innebära att fornlämningar tas bort från området. Tillstånd från länsstyrelsen enligt kulturmiljölagen kommer då att krävas i särskild prövning.

Inom skogsdungen väster om väg 290 finns registrerade fornlämningar som skyddas genom detaljplanen. Området får inte bebyggas och träden får inte fällas. Eftersom marken fortsatt ska ha den funktion som den har vid planens antagande, bedöms att inga fornlämningsutredningar är nödvändiga för området. Vid markarbeten inom området ska dispens sökas från länsstyrelsen.

- a₃ *Förekomst av lagskyddad fornlämning. Markingrepp får inte ske utan tillstånd från länsstyrelsen enligt kulturmiljölagen.*

Naturmiljö

Förutsättningar

Planområdet omfattas inte av några utpekade naturmiljöer. Området består till största delen av avverkad skogsmark och i norra delen åkermark. Den nordvästra delen av planområdet består av en skogsdunge.

Förändringar

Planförslaget innebär att oexploaterad mark inom verksamhetsområdet bebyggs vilket medför hårdgjorda ytor så som tak och asfaltsytor. Skogsdungen planläggs som naturskydd och regleras med bestämmelser om att marken är avsedd för träd och att det krävs marklov för fällning av träd.

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Planområdet är obebyggt. Kring området finns ett antal gårdar samt nyare bebyggelse utspritt i landskapet. I öster finns ett bostadsområde med bebyggelse i två till fyra våningar. Väster om planområdet och E4:an finns ett verksamhetsområde. Norr om området pågår bebyggelsen av en trafikantservice med bensinstation och restauranger.

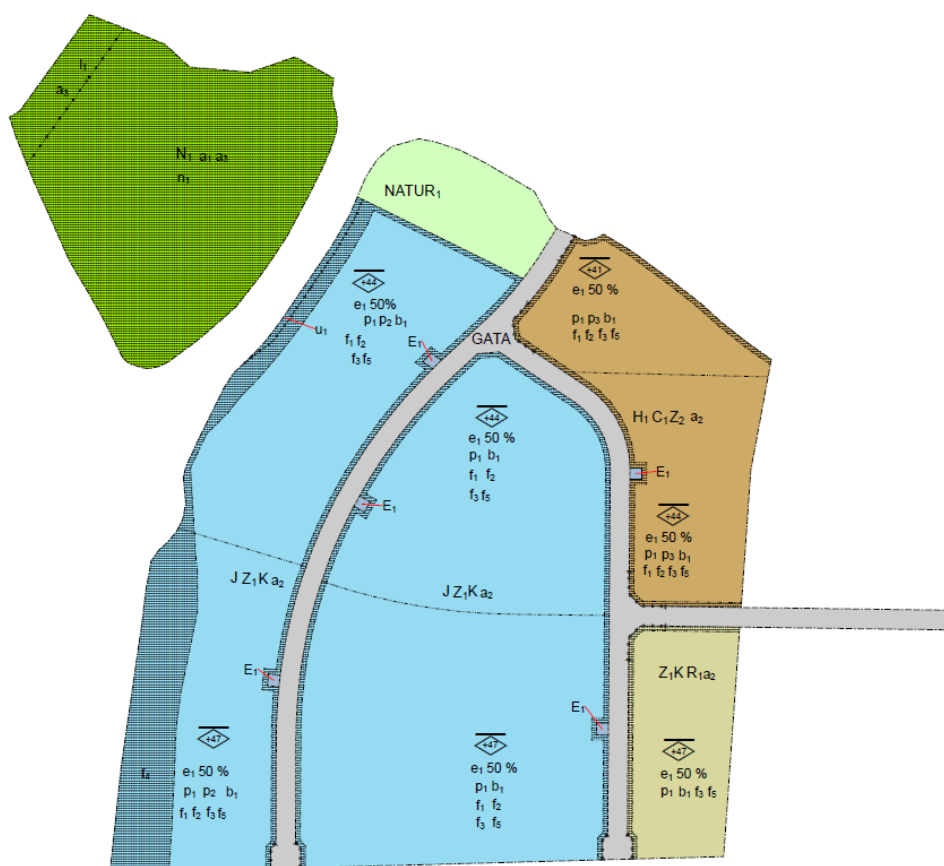
Förändringar

Områdesstruktur

Detaljplanen innehåller till största delen områden för nya verksamheter. Verksamhetstomter ska kunna erbjudas i storlekar upp till drygt 45 000 kvm. Området ska fungera för småindustri, medelstor och stor industri, verksamheter, logistik och kontor. Med dessa behov som grund har området utformats med storkvarter. Varje storkvarter har utformats så att tomterna ska bli funktionella genom att de omges av kommunala gator för att underlätta en enkel och tydlig angöring.

Användning

Planen möjliggör industri, verksamheter, kontor, handel, centrumverksamheter och en idrottsanläggning.



Kvarterstuktur inom planområdet. Planen möjliggör industri (J), Verksamheter (Z₁ och Z₂), kontor (K) handel (H₁) och centrumverksamheter (C₁) samt en idrottsanläggning (R₁). I nordväst säkerställer detaljplanen en skogsdunge genom användningen naturskydd (N₁)

I den sydvästra delen av planområdet tillåts industriverksamheter (J). Med industri menas områden för produktion, lagring, partihandel eller annan jämförlig verksamhet. Inom användningen industri kan verksamheter som kan ge upphov till störningar för omgivningen etablera sig.

Verksamheter, utom störningskänslig utbildning och handel med skrymmande varor (Z₁) och kontor (K) tillåts i stora delar av planområdet. Markanvändningstypen Z gör det möjligt att etablera olika typer av ytkrävande verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan. Verksamheterna ska vara av den karaktären att de inte ger upphov till störningar för omgivningen. Det kan till exempel vara lokaler för serviceverksamheter, verkstäder, lager, tillverkning med tillhörande försäljning eller andra liknande verksamheter. Även verksamheter med behov av lokaler för material eller utrustning eller företag som erbjuder hushållsnära tjänster ingår. Utbildningar, till exempel inom bygg- eller fordonsteknik, det vill säga utbildningar som har behov av stort utrymme eller innebär viss omgivningspåverkan kan också inrymmas i användningen såvida den inte är störningskänslig. Viss handel ingår i begreppet verksamheter, till exempel handel med varor som produceras inom området. I huvudsak avses partihandel/proffshandel men i mindre utsträckning får även försäljning till enskilda förekomma. Den etablering av sällanköpshandel som på så sätt blir möjlig bedöms inte få stora konsekvenser för centrala Storvreta, främst eftersom utbudet av sällanköpshandel i Storvreta är lågt.

I den nordöstra delen av planområdet möjliggörs detaljhandel, utom handel med livsmedel (H_1). Markanvändningen detaljhandel rymmer försäljning och köp av varor och tjänster av olika slag, som till exempel skomakeri, bank och restaurang. Även handel med skrymmande varor kan placeras inom området. Centralt i Storvreta finns två mindre livsmedelsbutiker och en begränsad andel sällanköpshandel. I samband med planarbetet har en handelsutredning för Storvreta gjorts på uppdrag av Uppsala kommun. Utredningen syftar till att kartlägga marknadsförutsättningarna för olika typer av handel i Storvreta utifrån tre scenarier (nuläge, + 500 bostäder resp. + 1 500 bostäder). Utredningen visar att en utbyggnad av cirka 1 500 bostäder i Storvreta inte kommer att förändra handelns villkor i någon större omfattning, men att en utbyggnad av livsmedelshandel i Fullerö troligen skulle innebära att en av de två etablerade aktörerna i Storvreta centrum kommer att försvinna då köpkraften inte räcker till för tre större livsmedelsbutiker. Storvreta centrum ska enligt den fördjupade översiktsplanen för Storvreta utvecklas och även fortsättningsvis vara ortens offentliga och kommersiella centrumnod. Därför begränsas möjligheten att bedriva detaljhandel inom planområdet till den nordöstra delen av planområdet och handel med livsmedel tillåts inte alls. Andelen handel inom planområdet begränsas också med motivet att undvika nyetableringar av framförallt större köpcentrum som kan leda till en trafikstring som områdets trafiksystem inte är anpassat till.

I den nordöstra delen av planområdet tillåts förutom handel även centrumverksamhet (C_1), vilket kan innebära verksamheter som på grund av sin funktion bör ligga centralt. Det kan röra sig om kontor, samlingslokaler, gym, restauranger och kyrkor eller andra religiösa byggnader. I det nordöstra kvarteret tillåts också verksamheter utom störningskänslig utbildning (Z_2).

I den sydöstra delen av planområdet möjliggörs en idrottsanläggning. Det kan till exempel vara en mindre idrottshall som kan bli en tillgång för omkringliggande bostäder.

Exploateringsgrad

Exploateringsgraden på användningsytorna regleras i detaljplanen. Det görs med en största tillåtna byggnadsarea, vilket innebär den yta som byggnaderna upptar på marken. För samtliga kvarter begränsas byggnadsarean till högst 50 % av fastighetsarean.

e_1 50 % *Största byggnadsarea är 50 % av fastighetsarean.*

Ett motiv till att begränsa exploateringsgraden är att säkerställa att parkering och angöring ryms 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 Uppsala vattens riktlinjer.

Utformning och gestaltning

Något särskilt gestaltungsprogram har inte upprättats för planområdet, men byggnader ska utföras med god kvalitet vad gäller utformning och materialval framförallt för bebyggelse som vänder sig mot E4, väg 290 och Kometvägen. Byggnader ska placeras i linje med eller vinkelräta mot E4 och Kometvägen.

Kommande byggnadernas utformning ska samspela med den lokala byggnadstraditionen, utan att bli allt för dominerande. En modern utformning av bebyggelsen är att föredra för att inte ny bebyggelse

ska blandas ihop med den äldre bebyggelsen i omgivningen. Bebyggelsen ska där det är möjligt smälta in i grönskan och undvika karaktären av en bebyggelsefront som syns i det öppna landskapet.

- p₁ *Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Syftet med denna bestämmelse är att säkerställa utrymmet mellan de olika fastigheternas bebyggelse med tanke på brandrisk och möjlighet att underhålla byggnaderna.*
- p₂ *Byggnad som placeras mot avtagsrampen från E4 ska placeras i linje med eller vinkelrätt mot avtagsrampens sträckning. Syftet med bestämmelsen är att planområdet ska få ett ordnat uttryck mot omgivande landskap.*
- p₃ *Byggnad som placeras mot Kometvägen ska placeras i linje med eller vinkelrätt mot Kometvägens sträckning. Syftet med bestämmelsen är att planområdet ska få ett ordnat uttryck mot omgivande landskap.*
- f₅ *Byggnad ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet. Byggnaders arkitektoniska utformning invid E4, väg 290 och Kometvägen ska ägnas särskild omsorg avseende materialval, färgsättning och detaljutformning. Syftet med bestämmelsen är att mildra bebyggelsens dominans i landskapet. En färgsättning som tar stöd i och harmonierar med naturens färger (till exempel gråa, gröna och bruna nyanser) är att föredra. Kulörerna bör vara dämpade, starkt lysande färger, som till exempel kritvita fasader, riskerar att dominera landskapet och ska därför undvikas.*



Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan. Utformningen av byggnaderna i planområdet regleras med en högsta nockhöjd i meter nollplanet. Den tillåtna +-höjden varierar inom området, då den följer områdets topografiska förutsättningar. Begränsningen i höjd över nollplanet syftar till att mildra bebyggelsens dominans i landskapet och att samtidigt möjliggöra industri- och logistikbyggnader. Höjderna är angivna för att möjliggöra byggnader om cirka 11 meter i nock.

Skyltar och belysning

Eftersom planområdet angränsar till riksintresset för kulturmiljövården samt att större vägar passerar planområdet regleras skyltning och belysning. Placering och utformning av skyltar ska göras med omsorg. Bland annat ska skyltar och belysning som är synliga från omgivande landskap och stora vägar inte ha blinkande delar och belysning ska vara riktad neråt. Antalet skyltar, master och flaggspel med mera bör begränsas och skyltars form, storlek och färg bör anpassas till byggnader, vägmiljö och landskap. Skyltars budskap ska ha en tydlig koppling till byggnadens pågående verksamhet.

Som huvudprincip gäller att skyltning är en fråga om kommunikation, estetik och trafiksäkerhet. Skyltning inom detaljplanelagt område är en fråga för kommunen att ta ställning till vid bygglovsansökan.

- f₁ *Skyltar synliga från omgivande vägar och landskap får inte vara bländande, blinkande, bildväxlande eller rörliga.*

- f₂ *Skyltar ska placeras samordnat på husfasader. Skyltar och informationsanordningar bör i första hand placeras på byggnadsfasader. Huvudinriktning bör i dessa fall vara ett gott helhetsintryck där skylten inte visuellt överordnar sig byggnaden.*
- f₃ *Belysning synlig från omgivande vägar och landskap ska vara riktad neråt och får inte vara rörlig eller blinkande. Belysning från skyltar eller gatubelysning ska vara riktad neråt och ej ge ströbelysning ut i landskapet.*

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar

Planområdet är vid detaljplanens upprättande obebyggt. Avståndet till Storvreta centrum är cirka tre kilometer och till Uppsala är det omkring sju kilometer. Kommunikationerna till området ses som goda i och med närheten till E4 och att bussar trafikerar väg 290. Väster om E4 finns ett mindre verksamhetsområde. Norr om planområdet pågår byggnation av trafikantservice med bensinstation, servicebutik och restaurang. Intilliggande detaljplan möjliggör ett bostadsområde med ungefär 500 bostäder.

Förändringar

Detaljplanens genomförande kommer innebära att viss form av service kan etableras inom Fullerö. Området planläggs för bland annat för verksamheter som kan innebära etablering av proffs- och/eller sällanköpshandel samt en idrottsanläggning. Syftet med den användningen är att möta en kommande efterfrågan på till exempel gym eller annan typ av motionsanläggning. Kapaciteten i Fullerömotet styr begränsningen av andelen service och formen av handel. För att inte belasta motet i maxtimmarna tillåts i stora delar av planområdet endast handel som är knutna till verksamheter och så kallad proffshandel, inom användningarna J och Z.

Ett större antal nya arbetstillfällen kan komma att genereras i samband med områdets utveckling. Gott om utrymme för etablering av storskaliga verksamheter som kan bidra till ökat antal arbetstillfällen uppmuntras i ett mycket fördelaktigt läge intill viktiga kommunikationsstråk.

Friytor

Längs med gatorna planeras gång- och cykelvägar så det ska finnas säkra möjligheter att förflytta sig till fots eller med cykel mellan bostadsområdena, verksamhetsområdet samt till riksväg 290 där en befintlig cykelväg mellan Storvreta och Uppsala finns.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Nya byggnader som innehåller arbetslokaler eller lokaler som allmänheten har tillträde till ska utformas enligt gällande bestämmelser och lagar, vilket innebär att de ska vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga, bestämmelserna gäller även för utemiljöer. Tillgängligheten prövas i detalj i bygglovsskedet.

Mark och geoteknik

Förutsättningar

Planområdet ligger på en höjd av blockmorän i kanten av det öppna slättlandskapet. De större delarna av planområdet är avverkad skogsmark. Terrängen är kuperad och utgörs av relativt blockrik morän. Berg i dagen har inte noterats i någon större omfattning men moräntäckningen ovan berg kan antas vara begränsad. Enligt jordartskartan finns även områden med lera, vilka är av glacial typ och bedöms ha ringa mäktighet. I nordvästra delen finns ett område med åkermark. En översiktlig geoteknisk utredning av området visar att de geotekniska förutsättningarna för bebyggelse är goda.

Förändringar

En mer detaljerad markundersökning bör göras inför byggnation och anläggningar för att bland annat klargöra grundläggningsteknik.

Att planområdet ligger inom yttre skyddszon för vattenskyddsområde för de kommunala grundvattentäkterna i Uppsala och Vattholmaåsarna innebär enligt gällande skyddsföreskrifter särskilda krav på hantering och lagring av petroleumprodukter och kemikalier. Dessutom får inte markarbeten ske till en lägre nivå än 1 meter över högsta grundvattennivå utan tillstånd från länsstyrelsen.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät

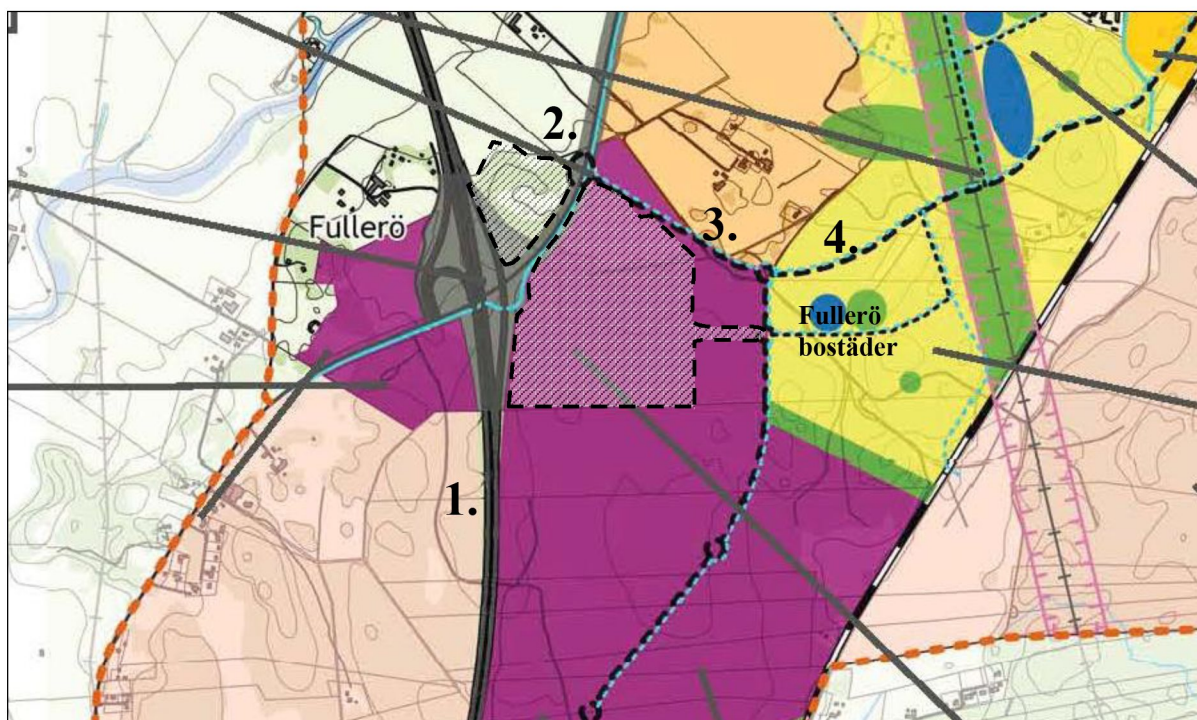
Kometvägen som passerar norr om planområdet, fungerar i dagsläget som infartsväg till Fullerö bostäder. Den fördjupade översiktsplanen pekar ut en ny huvudgata in till Storvreta som kopplas ihop med Kometvägen. En förstudie av vägdragningen har genomförts.

En befintlig cykelväg finns mellan Storvreta och Uppsala vilken passerar planområdet längs med väg 290. Längs med Kometvägen finns en cykelväg som kopplar ihop Fullerö bostäder med cykelvägen vid väg 290.

Planområdet angränsar till E4, som är av riksintresse för kommunikationer, och väg 290. Årsdygnstrafiken (ÅDT) på E4 är knappt 11 500 i södergående riktning och drygt 12 300 i norrgående, andelen tung trafik är 9 %. Avtagsrampen från E4 till väg 290 (norrgående) är drygt 5 200 ÅDT varav cirka 4 % tung trafik (enligt 2016 års mätning, Trafikverket). För väg 290 är årsdygnstrafiken 9 900 varav 8 % tung trafik (enligt 2017 års mätning, Trafikverket).

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik trafikerar väg 290 och hållplats finns omkring 200 meter norr om området. Ambitionen är att den nya huvudgatan in till Storvreta som planeras i anslutning till området kommer att trafikeras med kollektivtrafik, med nya hållplatslägen närmare verksamhetsområdet. I Storvreta finns järnvägsstation som trafikeras av Upptåget genom Upplands lokaltrafik.

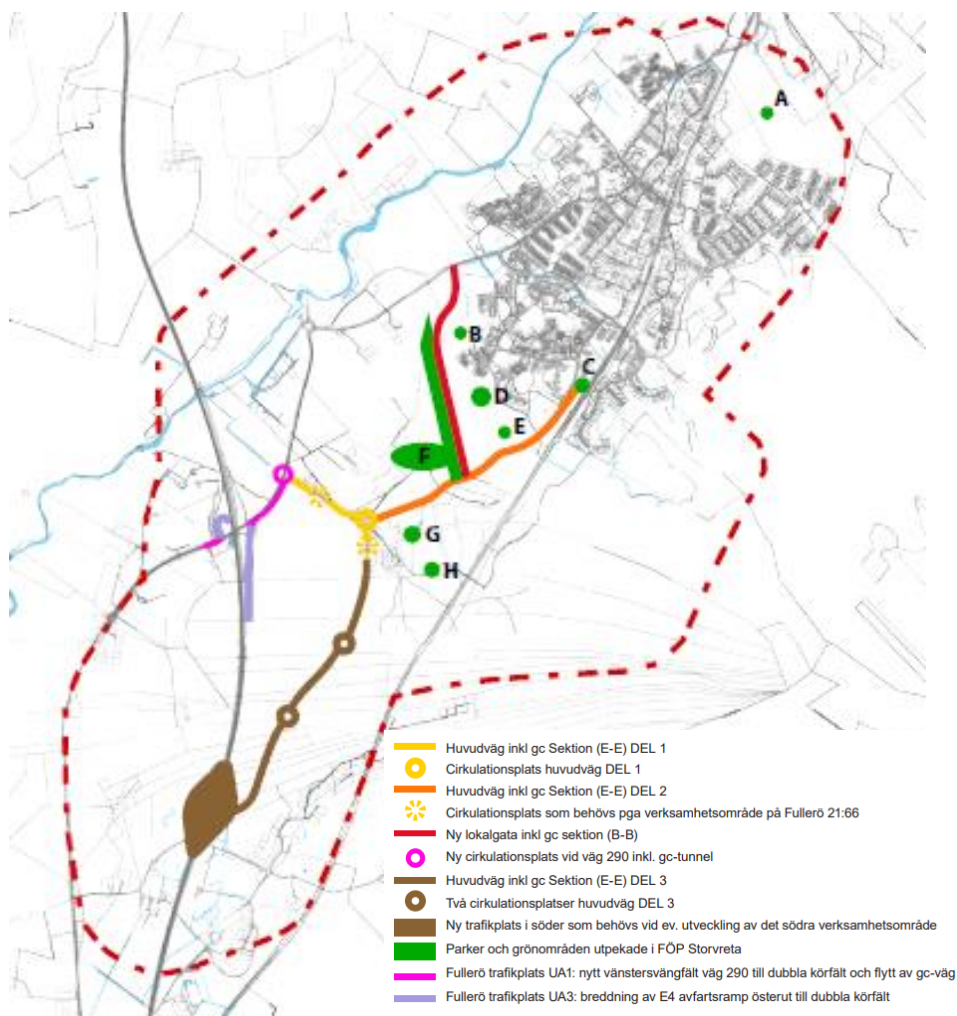


1) E4, 2) Väg 290, 3) Kometvägen, 4) Föreslagen dragning av ny huvudgata in till Storvreta.

Övergripande trafikutredningar

Inom ramen för genomförandeplanen för den fördjupade översiktsplanen för Storvreta har två trafikutredningar genomförts, en trafikanalys för Storvreta och en utredning om trafikplatsen i Fullerö. Trafikanalysen för Storvreta svarar på hur mycket trafik och vilka färdmedelsandelar kan tänkas gå på gator i Storvreta i framtiden. I utredningen har även gång- och cykelvägnätet i Storvreta setts över. Utredningen visar på att kapaciteten i befintligt vägsystem är tillräcklig för den planerade utvecklingen. För den nya huvudgatan in till Storvreta som planeras är det tillräckligt med ett körfält i vardera riktningen.

I trafikutredningen för trafikplatsen (Fullerömotet) har tre alternativ utretts och ett av dem bedöms öka kapaciteten i den utsträckningen som behövs och samtidigt vara den mest yteffektiva och motiverade utformningen. Sammanfattningsvis innebär det alternativet att ett högersvängsfält byggs med start redan efter avfarten på E4, den bro som finns över gång- och cykelbanan behöver breddas i och med breddningen av avtagsrampen. Vidare breddas väg 290 med ett extra norrgående körfält fram till planerad cirkulationsplats vid korsningen väg 290/Kometvägen. Gång- och cykelvägen längs med väg 290 flyttas längre österut men ryms inom planlagt vägområde.



Förslag till övergripande infrastruktur inom området för den fördjupade översiktsplanen för Storvreta. Karta från genomförandeplanen för Storvreta.

På den västra sidan av trafikplatsen föreslås ett vänstersvängskörfält vid rampanslutningarna för trafik från väster på väg 290 och ett avsvängningskörfält för trafik från öster, högersvängskörfältet avlutas först i kurvan på påfartsrampen. Även på västra sidan av trafikplatsen krävs en justering av gång- och cykelvägen som är tänkt att flyttas söderut. Exakt hur den slutliga lösningen kommer att se ut avgörs när vägplanen för trafikplatsen tas fram.

Utbyggnadssträckor för det utredningsalternativ som föreslås för ombyggnad av trafikmotet i utredningen. Den slutliga utformningen avgörs dock i vägplanen som pågår. Illustration Sweco.



Förändringar

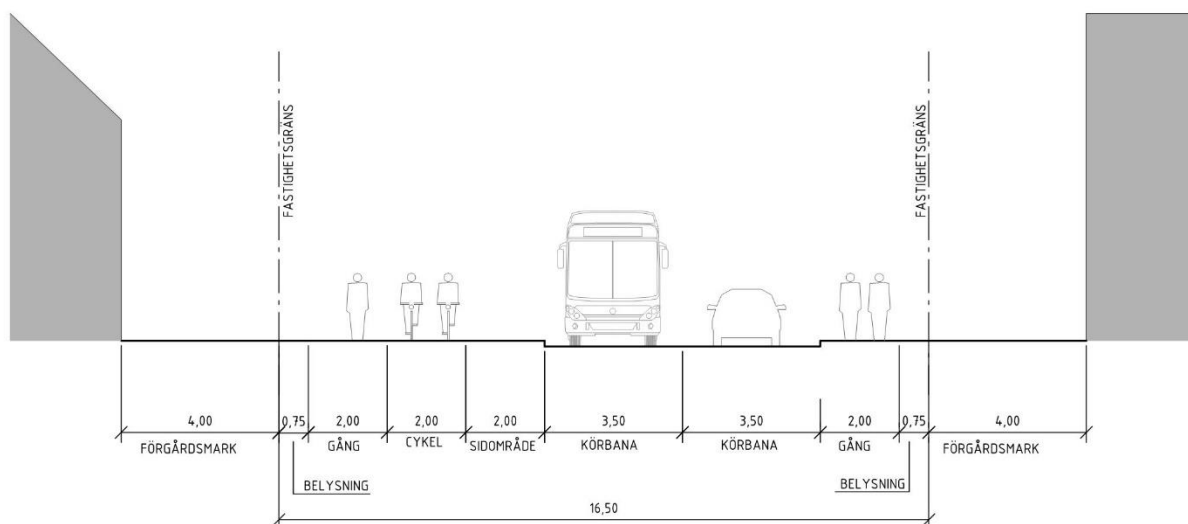
Gatunät

Gatunätets utformning syftar till att ge goda förutsättningar för en flexibel tomtindelning. Vägstrukturen inom området är uppbyggd med två sektioner som löper lodrätt genom planområdet. En koppling till Meteorvägen möjliggörs via en anslutning till den en av de nord-sydliga vägarna. Vägområdena har en bredd om 16,5 meter, vilket möjliggör två körfält, dubbelsidig gångbana, grönyta och cykelbana, se möjlig sektion nedan.

GATA Gata.

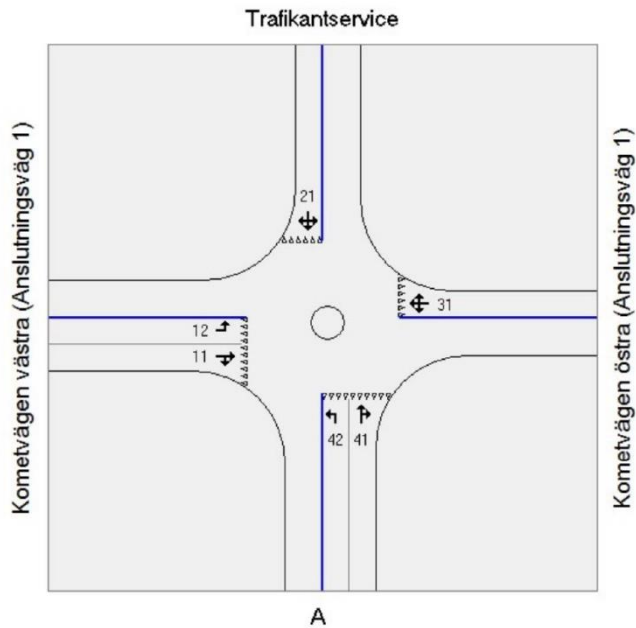
⤵---○---○---○---○---⤵ *Körbar förbindelse får inte anordnas. Utsatta lägen av kvartersmarken förses med utfartsförbud för att uppnå en trafiksäker vägstruktur.*

Planområdet möjliggör att på sikt bygga vidare verksamhetsområdet söderut. Planförslaget förutsätter att ett framtida verksamhetsområde söder om planområdet i huvudsak trafikförsörjs via en ny trafikplats, i linje med den fördjupade översiktsplanen för Storstora samt genomförandeplanen av densamma.



Möjlig gatusektion för vägarna inom planområdet.

Planområdet ansluts i norr till Kometvägen, som är en del av den vägsstruktur som antogs i detaljplanen för Fullerö park. Detaljplanen ger utrymme för en cirkulationsplats. Utredningen visar att om Kometvägen utformas med två körfält i vardera riktningen mellan Väg 290 och infarten till planområdet samt kompletteras med en cirkulationsplats med minsta rondellradie 10 meter så har trafiklösningen tillfredställande standard.



Schematisk illustration av hur verksamhetsområdet kan anlutas till Kometvägen.

Structor AB har tagit fram en trafikutredning för planområdet. Med utgångspunkt i planförslaget har beräkningar gjorts för att uppskatta de trafikflöden som planområdet förväntas generera när det är fullt utbyggt.

	ÅDT	ÅDT tung
A	5 730	1 130
B	3 640	540
C	1 480	320
D	500	75
E	4 175	590
F	1 930	325
G	500	75



Beräknade trafikmängder vid ett fullt utbyggt område, fordon/dygn (ÅDT) och trafikmängd tung trafik (ÅDT tung). Andelen tung trafik bedöms vara 15 %.

Parkering

All parkering ska lösas inom kvartersmarken, enligt gällande parkeringstal. Parkeringstalen för verksamheter är riktvärden och den slutliga bedömningen ska göras utifrån den verksamhet som ska bedrivas. Hänsyn ska tas till läget och möjligheten att använda andra färdmedel än bil, till exempel god tillgång till kollektivtrafik eller bra cykelinfrastruktur. Parkeringstalen anger att minst 5 parkeringsplatser ska anläggas per 1 000 kvm bruttoarea för kontor respektive 3 parkeringsplatser per 1 000 kvm för övriga verksamheter. Parkeringstalen för verksamheter är riktvärden för parkeringsbehovet och vid fastställande av projektspecifikt parkeringstal ska den slutliga bedömningen göras utifrån den verksamhet som ska bedrivas.

För verksamheter som till exempel handel och sportanläggningar ska särskilda parkeringsutredningar tas fram för att fastställa behovet. I utredningen ska det även ingå hur färdmedelsandelen för cykel eller kollektivtrafik kan öka och därmed begränsa antal bilparkeringar.

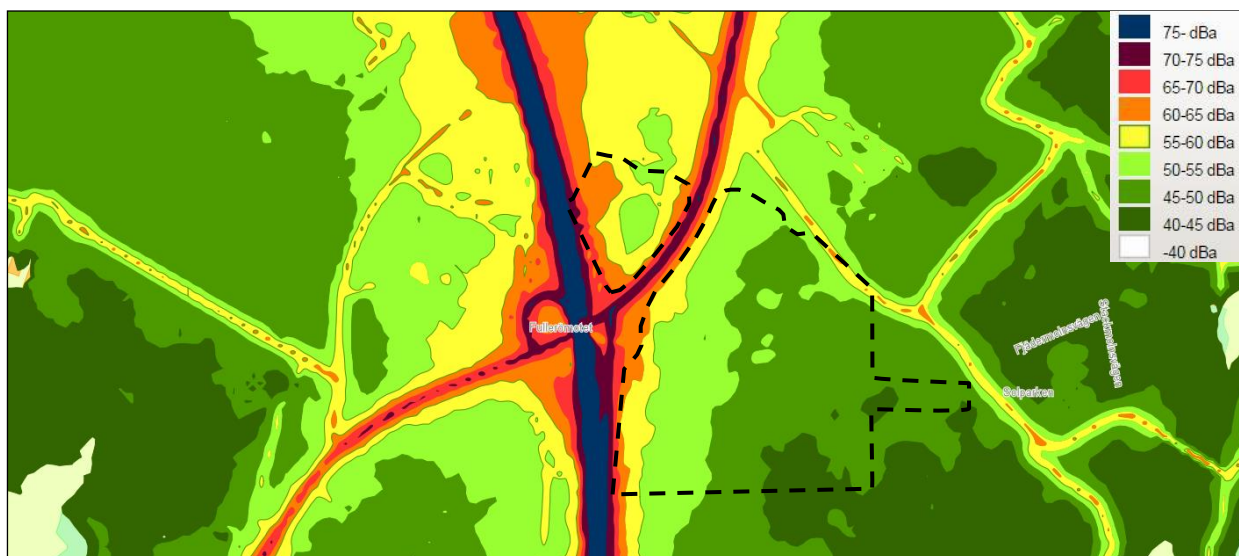
För cykelparkering gäller 40 parkeringsplatser per 1 000 kvadratmeter verksamhetsyta.

Hälsa och säkerhet

Förutsättningar och förändringar

Buller

Planområdet är överlag inte bullerutsatt. Bullernivåerna beräknas till 40–55 dBA. Mot E4 och väg 290 är nivåerna högre. Järnvägen i öster påverkar inte planområdet med buller.

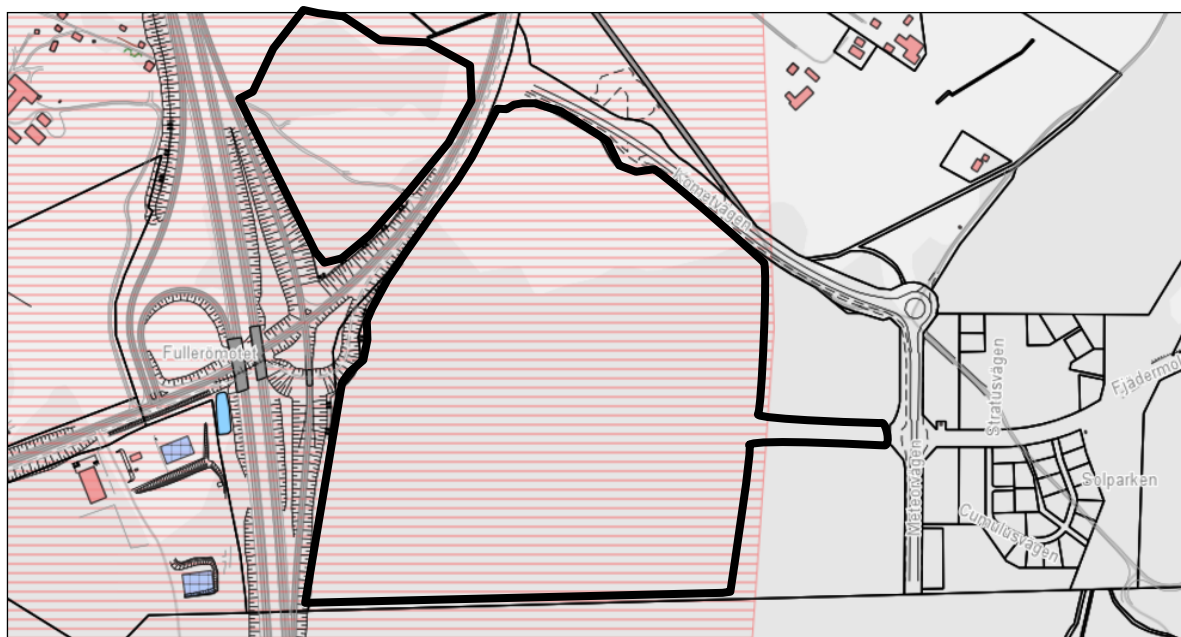


Bullerkartering från vägtrafik. Planområdet markerat med svart streckad linje.

Influensområde för Försvarmakten, flygbuller

Uppsala övningsflygplats är belägen cirka 6 kilometer sydväst om planområdet. Flygplatsen är klassad som riksintresse och värdet består i första hand av möjligheterna att fortsatt nyttja en av få kvarvarande militära flygplatser för övningar och transporter. Samtliga militära flygplatser utgör även reservflygplatser vid pågående flygtjänst i händelse av otjänlig väderlek eller vid nödsituationer. Kring Uppsala övningsflygplats har Försvarmakten ett influensområde som berör nästan hela detaljplaneområdet. Risken för påverkan på riksintresset består i att olämpligt lokaliserad störningskänslig bebyggelse på sikt kan innebära begränsningar av verksamheten på flygplatsen.

Verksamheten på flygplatsen kan pågå såväl dagtid som kvällstid. Enligt Försvarmakten utsätts planområdet för buller överstigande LAmax 80 dBA vilket överskrider rekommenderade nivåer för störningskänslig bebyggelse. Detaljplanen medger i huvudsak verksamheter och industri, det vill säga icke störningskänslig bebyggelse. Inom markanvändningen verksamheter (Z) ryms utbildningslokaler som har behov av stort utrymme eller har viss omgivningspåverkan. Det kan exempelvis vara utbildningar inom bygg- eller fordonsteknik. För att undvika att markanvändningen är i konflikt med Försvarmaktens influensområde för buller preciseras Z med tillägget ”utom störningskänslig utbildning” i plankartan.



Utbredning av influensområdet för försvarmaktens riksintresse. Planområdet markerat med svart linje.

Markföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar i området.

Luft

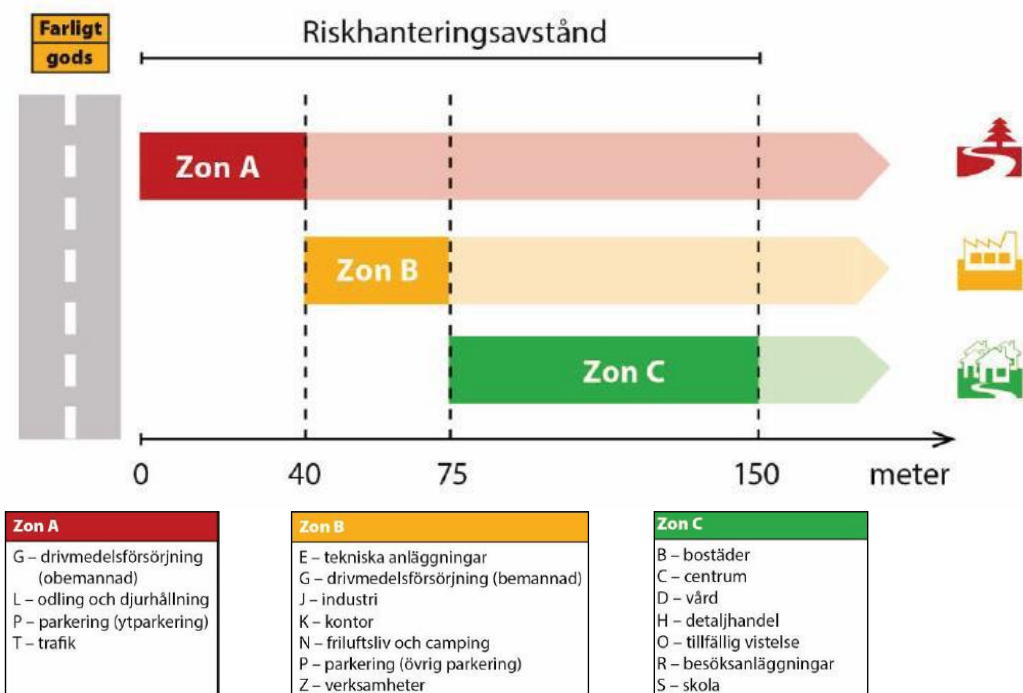
Halterna av luftföroreningar överskrider inte miljökvalitetsnormerna inom området.

Brandvattenförsörjning

För att skapa förutsättningar för räddningsingripanden behöver brandposter anläggas på strategiska platser i området. Då planen möjliggör att nya, stora fastigheter, kan bildas kan det finnas behov av interna brandposter på de nya fastigheterna. Samråd om placering ska ske med räddningstjänsten.

Farligt gods och brandfarliga varor

E4:an är en prioriterad led för farligt gods och både E4:an och väg 290 är utpekade strategiska vägar för tyngre transporter.



Rekommenderade skyddsavstånd mellan transportleder för farligt gods och olika typer av markanvändningar. Avstånden mäts från vägkanten.

En översiktlig riskbedömning har upprättats av *Structor Riskbyrå AB* som syftar till att belysa lämpligheten i planförslaget ur ett olycksriskperspektiv. De rekommenderade skyddsavstånden anger att de föreslagna typerna av markanvändning: industri (J), kontor (K) och verksamheter (Z₁ och Z₂), bör ett minsta skyddsavstånd för bebyggelse vara minst 40 meter. För besöksanläggningar (R) och för handel (H₁) bör avståndet uppgå till minst 75 meter. Ingen bebyggelse kommer att placeras inom 40 meter från E4:an, och de anläggningar som kräver ett ännu längre skyddsavstånd placeras i östra delen av planområdet, längst från E4.



Marken får inte förses med byggnad. Prickmarken säkerställer att byggnader inte placeras inom skyddsavståndet från E4:an.

Norr om planområdet finns en bensinstation. Boverkets riktvärde för skyddsavstånd för bensinstationer är 100 meter, där 50 meter motiveras av risken som verksamheten medför. Resterande del av skyddsavståndet beror på buller, lukt, ljusstörningar och luftföroreningar. Byggrätten för trafikantservicen norr om området ligger på ett avstånd av drygt 50 meter från planområdets gräns. Tillkommande bebyggelse placeras på ett avstånd om minst 100 meter från trafikantservicen.

Resurshållning

Planområdet ligger strategiskt i förhållande till befintligt vägnät och den tänkta nya huvudgatan till Storvreta. Kollektivtrafiken är väl utvecklad med busslinjer som passerar längs med väg 290, befintlig busshållplats finns cirka 200 meter norr om planområdet. Intentionen är att även den nya gatan in till Storvreta ska trafikeras med kollektivtrafik. Den fördjupade översiktsplanen för Storvreta pekar ut området söder om östra Fullerö, i kilen mellan järnvägen och motorvägen föreslås ett större verksamhetsområde för mer ytkrävande verksamheter och större etableringar. På sikt kan även stickspår från järnvägen anläggas.

Teknisk försörjning

Förutsättningar och förändringar

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp är framdraget till fastighetsgräns. Planområdet kommer att anslutas till den kommunala VA-anläggningen.

Dagvatten, recipient

Structor AB har på uppdrag av byggherren Urbanica AB tagit fram en dagvattenutredning för planområdet. Utredningen ligger till grund för ställningstagandena i detaljplanen. Syftet med utredningen är att beskriva nuläget och de förändringar som den planerade exploateringen innebär.

I samband med exploatering kommer områdets markanvändning genomgå en stor förändring vilket påverkar områdets avrinning, både avseende flöden och föroreningsituation. Dagvatten ska omhändertas och fördröjas lokalt inom området innan anslutning till det kommunala dagvattennätet.

Planområdet ligger inom avrinningsområde för Fyrisån som har måttlig ekologisk status.

Vattenförekomstens miljöproblem sammanfattas i två punkter. Miljögifter, framförallt kvicksilver och bromerade difenyletrar, och förändrade habitat genom fysisk påverkan.

För att inte förhindra att Fyrisån uppnår god ekologisk status behöver dagvatten renas i flera steg innan det släpps ut till recipienten. De systemlösningar för dagvatten som föreslås för planområdet är:

- Dagvatten från takytor inom kvartersmarken leds lämpligen till omgivande grönytor för infiltration om det är möjligt.
- Dagvatten från parkeringar, gångvägar och andra hårdgjorda ytor inom kvartersmarken fördröjs och renas lämpligen i skelettjordar, växtbäddar/planteringsytor eller svackdiken. För att erhålla en högre reningseffekt bör en kombination av dessa användas, exempelvis genom att först leda dagvatten mot planteringsytor och sedan släppa det i svackdiken.
- Rening och fördröjning av dagvatten från allmän platsmark föreslås ske i skelettjordar längs planerade gator. Denna lösning kompletteras med en samlad rening och fördröjning i en damm. Detta för att komma upp i tillräcklig fördröjningsvolym och tillräcklig rening för dagvattnet från gatorna.

b₁ *Högst 75 % av fastighetsarean får hårdgöras. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att det inom varje fastighet finns utrymme för dagvattenhantering, till exempel i växtbäddar och andra grönytor.*

a₂ *Marklov krävs även för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att markens genomsläpplighet inte försämras.*

Den allmänna platsmarken består i huvudsak av trafikerade hårdgjorda ytor, i form av gator. Trafikerade ytor är en källa för spridning av många föroreningar, bland annat tungmetaller, och dagvattnet som avrinner dessa ytor behöver därför renas innan utsläpp till recipient. För att uppfylla tillräcklig rening inom planområdet krävs det att dagvatten från gatan renas i flera steg.

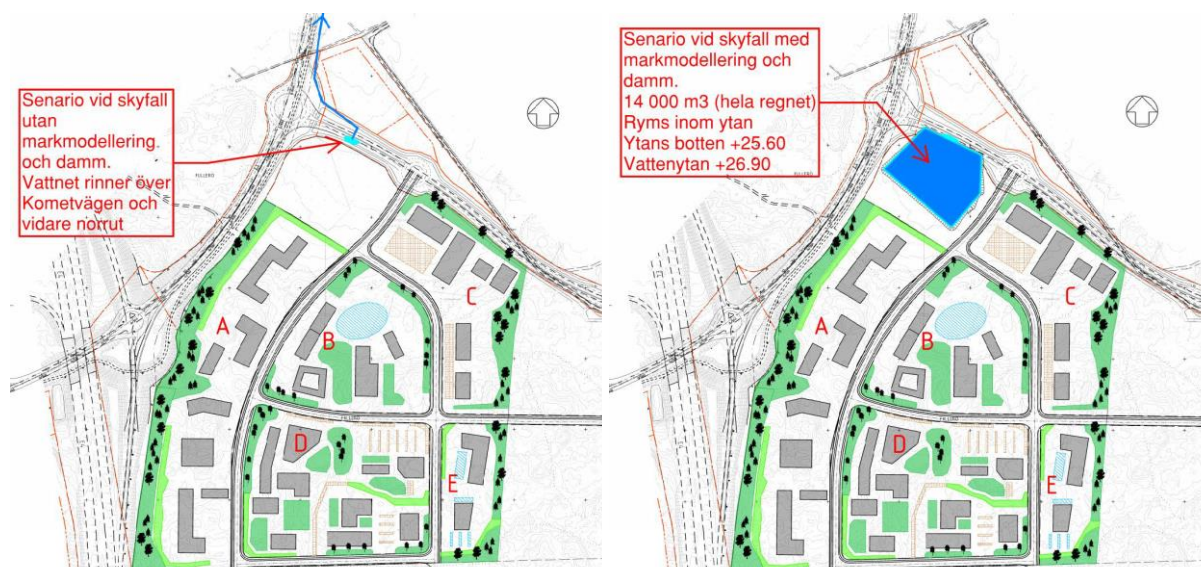
Dagvattenutredningen föreslår att dagvattnet från gatan renas i skelettjordar och sedan leds till en samlad fördröjning i en dagvattendamm i planområdets nordvästra hörn.

NATUR₁ *Dagvattendamm.* Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en dagvattenanläggning inom allmän plats.

Enligt ett kompletterande PM om dagvattenhantering, framtaget av Structor AB i maj 2021, är det lämpligt att dagvattnet i dammen leds i befintliga ledningar norrut till Kometvägen där en ny brunn kan placeras. Från brunnen kan sedan en ny ledning läggas under väg 290 vidare ut i befintliga dikessystem. Med dikessystemet tillkommer också en viss reningseffekt innan dagvattnet leds vidare till recipienten Fyrisån.

Översvämning

Naturmarken med dagvattendammen fungerar även som en naturlig översvämningssyta vid stora skyfall. Planområdet sluttar från söder, och den naturliga lågpunkten finns i planområdets nordvästra hörn, vilket även är området för dagvattendammen. Vid extrema regn kommer denna yta även att fungera som en kontrollerad översvämningssyta för att minska skador på byggnader och infrastruktur. Dagvattendammen och en modellering av marken behövs för att säkerställa att vattnet inte stiger över Kometvägen och rinner vidare norrut utan stannar inom naturområdet, i händelse av extrema regn.



Skyfallsscenario med och utan markbearbetning (damm eller översvämningssyta). Nederbördsvolym 14 000 m³.

Avfall

Varje fastighetsägare ansvarar själv för att ordna platser för hämtning av avfall, 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, oaktat om det är på enskild eller allmän fastighet. Uppställningsplats för avfallsfordon kan inte kombineras med parkering.

Inom planområdet finns möjlighet att uppföra en återvinningsstation. Återvinningsstationen kräver en plan yta med erforderligt utrymme, placering och utformning kommer att behöva studeras vidare om en sådan anläggning blir aktuell.

Posthantering

Postnord agerar, utifrån sitt uppdrag, samordnande för samtliga utdelningsaktörer. Det är Postnord som godkänner utlämningsställe/hantering. Exploatören har därför ett ansvar att planera och utföra hanteringen i dialog med Postnord. Postnord förordar att det vid nybyggnation av verksamhetsområden placeras postlådor i en lådsamling vid infart till området.

El, värme, tele och bredband

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

Det finns behov av fem nätstationer inom området. Plats för dessa har reserverats. Ett skyddsavstånd om minst 4 meter från nätstationen till närmaste brännbara del av byggnad ska hållas. Inom kvartersmark tillåts också elnätsstationer för lokalt behov. Förutsättningar finns för att lägga ledningar för den tekniska försörjningen i planerade gator.

E_1 *Nätstation*

u_1 *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.*

l_1 *Markreservat för allmännyttig luftledning.*

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området. Genom huvudmannaskapet ansvarar kommunen för att gator och andra allmänna anläggningar byggs ut och förvaltas enligt kommunal standard. Uppsala Vatten och Avfall AB är huvudman för vatten-, dagvatten- och avloppsledningar och ansvarar för eventuell utbyggnad av dessa.

Ansvaret för uppförande och drift av anläggningar inom kvartersmark ligger på fastighetsägaren. Det är fastighetsägarens ansvar att inte påverka omkringliggande fastigheter vid utbyggnad och drift av området. Fastighetsägaren har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för ett genomförande av detaljplanen.

Trafikverket är väghållare för E4 och Riksväg 290 och beslutar om, och ansvarar för, åtgärder gällande dessa.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas och föreligga innan planen antas av kommunen. Avtalet ska bland annat reglera ansvarsfördelning, kostnader för detaljplanens genomförande samt marköverlåtelse mellan kommunen och byggherren.

Exploateringen är en del i en etappvis utbyggnad av tätorten Storvreta, exploateringsavtalet kommer även innehålla exploateringsersättning för den övergripande infrastruktur som anses nödvändig för att möjliggöra exploateringen. Exempelvis handlar det om kapacitetshöjande åtgärder i Fullerö trafikplats.

Tekniska åtgärder

Byggskedet

En riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna bör göras innan byggstart. Den bekostas av byggherren. Om riskanalysen påvisar risk för vibrationsstörningar ligger det i byggherrens eget intresse att vidta åtgärder mot byggrelaterade skador.

Arkeologi

Byggherren bekostar de arkeologiska utredningar som är nödvändiga. En arkeologisk förundersökning ska göras innan byggstart.

Ledningar

I anslutning till planområdet finns följande ledningar enligt ledningskollen.se.

- Dricksvatten, Uppsala Vatten AB
- Spillvatten, Uppsala Vatten AB
- Dagvatten, Uppsala Vatten AB
- Elektrisk vägutrustning, Trafikverket väg, nationellt underhåll
- El, Vattenfall Eldistribution AB
- Fiber, IP Only
- Tele, Skanova

Det kan finnas ytterligare, för Stadsbyggnadsförvaltningen okända, ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns.

Byggherren 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. Eventuell flytt av ledningar bekostas av byggherren.

Dagvatten

I samband med bygglovsprövningar, ska fördjupade utredningar tas fram för hantering av dagvatten inom tomtmark.

Ekonomiska åtgärder

Byggherren bekostar och kommunen ansvarar för åtgärder inom allmän plats. Kommunen tar ut kostnaderna för detaljplanens genomförande i form av en exploateringsersättning.

Byggherren bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

Kostnaderna för flytt av ledningar regleras av ett separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare. Ledningsägare ansvarar vid behov för ansökan om ledningsrätt för ledningar och tillhörande anläggningar.

Vatten och avlopp

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska en avgift betalas enligt Uppsala Vatten och Avfall AB:s gällande VA-taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och brukningsavgift (periodisk avgift).

Bygglovsavgift

När detaljplanen har vunnit laga kraft har fastighetsägaren rätt att söka bygglov enligt detaljplanen. Bygglovsavgiften debiteras enligt kommunens gällande bygglovstaxa.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Delar av fastigheten Fullerö 21:66 övergår till allmän plats enligt detaljplanen. Tillkommande allmän plats kan regleras in i lämplig kommunal fastighet vid genomförandet av detaljplanen.

Konsekvenserna regleras i det exploateringsavtal som ska upprättas med markägaren och genomförandet sker vid en lantmäteriförrättning där också ersättningsfrågan hanteras.

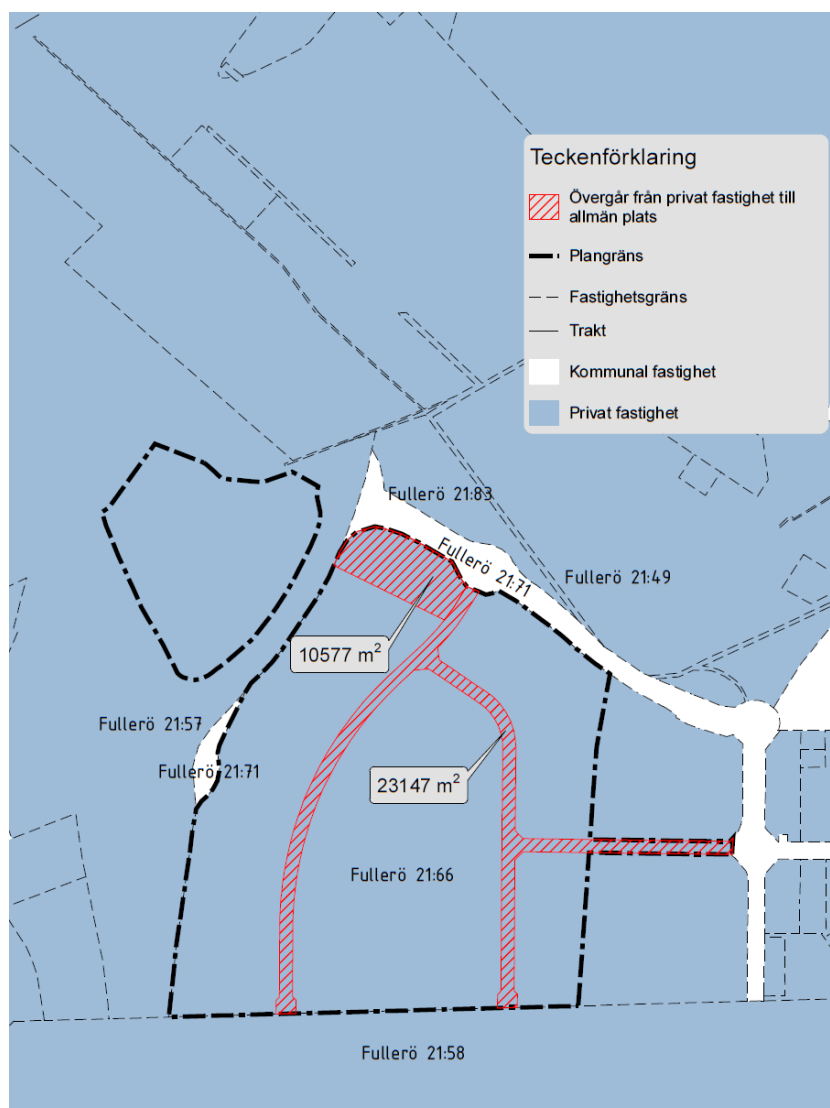


Illustration som visar konsekvenser för fastigheter inom planområdet. Kvartersmarken kommer att avstyckas till flera nya separata fastigheter.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Nollalternativet är den mest troliga händelseutvecklingen inom planområdet om planen inte genomförs. För planområdet innebär det att ingen byggnation sker och att planområdet bibehåller dagens karaktär med huvudsakligen skogsmark och en liten andel jordbruksmark. Nollalternativet innebär att fördjupad översiktsplan för Storvreta inte genomförs och att det inte tillkommer mark för verksamhet som kommunen är i behov av.

Miljöaspekter

Landskapsbild, stadsbild

Genomförda analyser och bedömningar i miljökonsekvensbeskrivningen visar att en utbyggnad enligt planförslaget inte har betydelse för riksintressets motiv. Däremot påverkar planen ett av de uttryck för riksintresset som hör till motivtexten, ”det öppna odlingslandskapet som omges av en skogsridda”.

Andra beskrivningar av riksintresset som påverkas (men som inte har koppling till motivet) är ”Fyrisån som kommunikationsled”, ”äldre vägsträckningar” samt ”utflyttade gårdar”.

Fullerö företagspark orsakar negativ påverkan dels genom att åkermark tas i anspråk, vilket förskjuter gränserna mellan byn Fullerös inägor och utmark samt den förhistoriska strandlinjen, och dels genom att skogsmarken reduceras genom ny bebyggelse, vilket leder till att utmarken minskar. Den negativa påverkan som tidigare orsakats av byggnationen av motorvägen, trafikantservice och Fullerö bostäder adderas därmed. Planen medför även att sambandet mellan byn Fullerös inägor och utmark försvagas, vilket adderar den negativa påverkan som motorvägen har åsamkat på sambandet. Den additiva negativa påverkan bedöms inte vara av den omfattning att den medför skada på något av riksintressets värden.

Kulturarv

En arkeologisk förundersökning ska genomföras innan byggstart för att tydligare fastställa eventuellt behov av utgrävningar, vilket kan innebära att lämningar tas bort från området. Tillstånd av länsstyrelsen för detta krävs i särskild prövning enligt kulturmiljölagen.

Naturmiljö

Att en mindre del jordbruksmark tas i anspråk för ny bebyggelse anses vara acceptabelt då området i den fördjupade översiktsplanen pekas ut som ett utvecklingsområde för handel och verksamheter. Genomförandet av planen bedöms inte medföra någon betydande påverkan på naturmiljön.

Rekreation och friluftsliv

I och med att ett oexploaterat område tas i anspråk förändras förutsättningarna för rekreation på platsen. Då området består av avverkad skogsmark samt att det inte är utpekad som del av det tätortsnära friluftslivet bedöms förändringen som acceptabel. Utveckling av gång- och cykelnätet bedöms ha positiva konsekvenser för rekreation och friluftsliv. Den planerade exploateringen bedöms inte påverka utblickarna från Fyrisån och dess närmaste omgivning. Miljöpåverkan på rekreation och friluftsliv bedöms som liten.

Mark och vatten

Detaljplanens genomförande innebär att områden som idag består av genomsläppligt material kommer att bebyggas och hårdgöras.

Planområdet ligger inom yttre skyddszon för vattenskyddsområde för de kommunala grundvattentäkterna i Uppsala och Vattholmaåsarna. Gällande skyddsföreskrifter ska beaktas, vilket bland annat innebär att särskilda krav på hantering och lagring av petroleumprodukter och kemikalier. Markarbeten får inte ske till en lägre nivå än 1 meter över högsta grundvattennivå utan tillstånd från länsstyrelsen.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande påverkan på mark och endast liten påverkan på vatten.

Resurshushållning

Utbyggnaden av verksamhetsområdet medför ökade utsläpp av koldioxid, kväveoxid och partiklar, i och med den ökade trafikbelastningen. Områdets öppna och topografiska läge bidrar till att det är osannolikt att hälsoskadliga ämnen från avgaser koncentreras i gaturummet. Utsläppen bedöms som acceptabla i och med att logistikverksamheter hade genererat lika stor andel utsläpp om de lokaliserats på annat håll. Området ligger strategiskt med nära koppling till E4:an. Avståndet till Uppsala centrum är cirka 10 kilometer. Området är tänkt att innehålla verksamheter, industrier, kontor och en mindre del service i form av sällanköpshandel och idrottshall. Syftet med området är att det ska locka verksamhetsutövare som inte är beroende av direkt koppling till centrum men kräver god tillgång till transportnät. Den fördjupande översiktsplanen för Storvreta pekar ut ett stort område söder om planområdet som ett framtida verksamhetsområde med fokus på industri och ytkrävande verksamheter. Ett stickspår från järnvägen kan tillkomma för att minska miljöbelastningen från vägburna trafik. Ett samutnyttjande av stickspåret kan bidra till minskade utsläpp även inom Fullerö 21:66.

En mindre del av planområdet, knappt 6 hektar, utgörs av odlingsmark. Marken ligger i träda och avskiljs från sammanhängande jordbruksmark av Kometvägen. Uppsala kommuns översiktsplan pekar ut området som utvecklingsområde för verksamheter. Miljöbalken slår fast att brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller annan anläggning endast om det behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse som inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. I översiktsplanen har kommunen tagit ställning till att exploatering ska räknas som ett väsentligt samhällsintresse om den bidrar till att stärka en långsiktig hållbar utveckling på lokal, kommunal, regional och/eller nationell nivå samt att utveckling av prioriterade tätorter räknas till sådant väsentligt samhällsintresse. Bedömningen är att ett verksamhetsområde i detta läge bidrar till att stärka en långsiktig hållbar utveckling på flera nivåer, däribland lokalt genom att det bidrar till utveckling av den prioriterade tätorten Storvreta.

Genomförandet av detaljplanen kommer ge upphov till påverkan i form av ianspråktagande av oexploaterad mark och kommer att kräva resurser i form av att nya vägar och nät för värme, vatten och avlopp behöver anläggas i området. I övrigt bedöms detaljplanen medföra en liten påverkan på samhälls- och naturresurser.

Hälsa och säkerhet

Genomförandet av detaljplanen kommer att medföra en ökad trafikbelastning på väg 290 och i Fullerömotet. Planområdet angörs via Kometvägen som i dagsläget försörjer bostadsområdet öster om Fullerö 21:66. I förlängningen när den nya huvudgatan in till Störvreta ansluts till Kometvägen kommer belastningen öka. Genomförandet av detaljplanen för Fullerö 21:66 och 21:57 innebär en belastning på Kometvägen, väg 290 och Fullerömotet men bedöms som acceptabel, under förutsättning att Fullerömotet byggs ut.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Miljöbalken

Planförslaget bedöms vara i överensstämmelse med miljöbalken 3 kap 1 § avseende markanvändningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning.

Planförslaget berör riksintresse för kulturmiljövården. En miljökonsekvensbeskrivning har upprättats och planförslaget bedöms inte innebära påtaglig skada på riksintresset och därmed bedöms planförslaget även vara förenligt med miljöbalkens kapitel 4.

Planförslaget berör miljö kvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5 eftersom dagvattnet rinner mot Fyrisån. Planen beskriver hur dagvatten ska fördröjas och renas och planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 5.

Planen berör miljöbalkens kapitel 7 eftersom området ligger inom förordnandet av vattenskyddsområde, yttre skyddszonen. Gällande skyddsföreskrifter ska följas vid markarbeten och grundläggning. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i juli 2021

Maija Tammela Arvidsson
Planchef

Emil Lindström
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

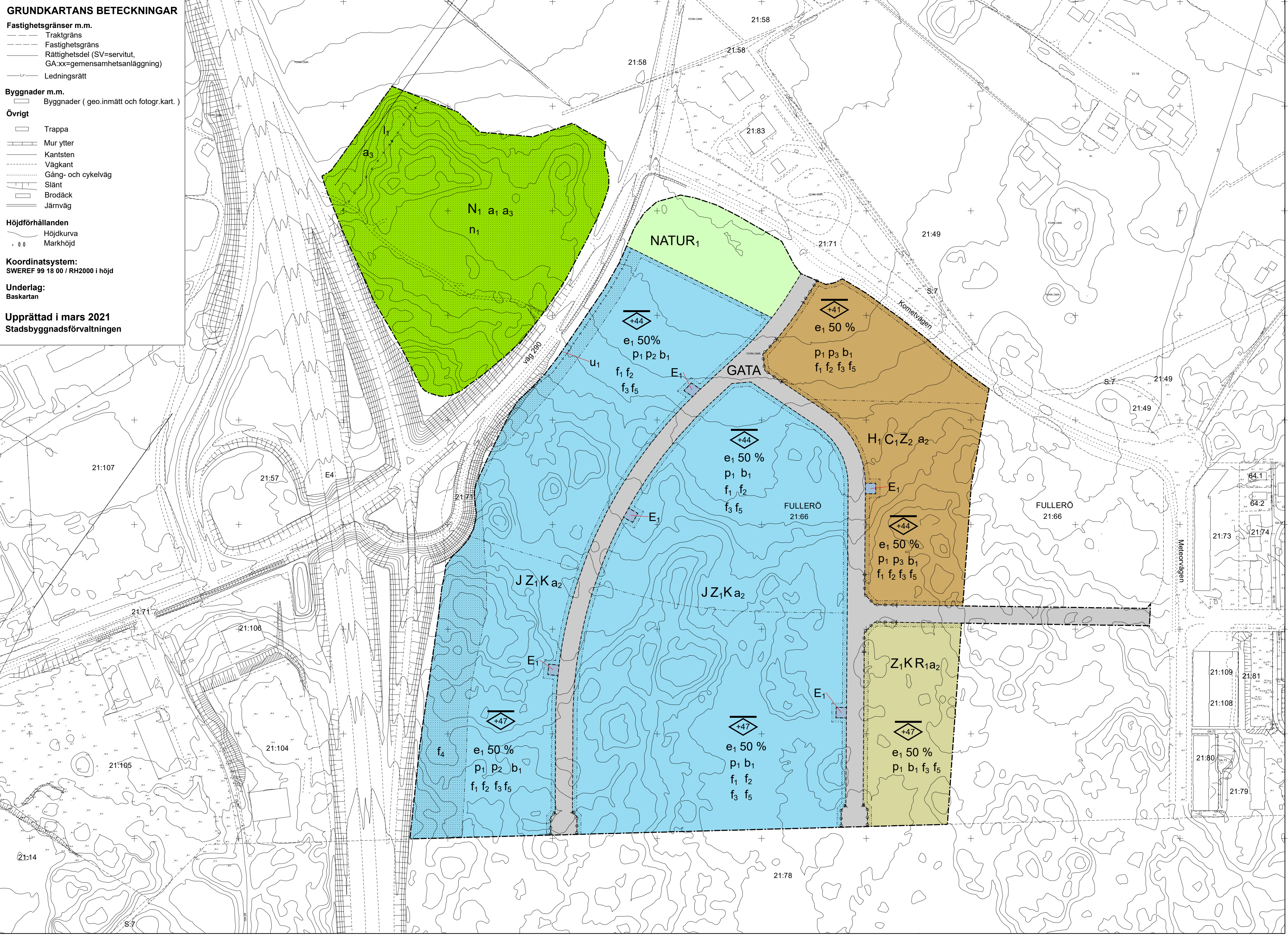
- samråd 2018-10-25
- granskning 1 2019-10-24
- granskning 2 2021-03-25
- godkännande 2021-06-23

Beslutad av kommunfullmäktige för:

- antagande

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Fastighetsgränser m.m.**
- Traktgräns
 - Fastighetsgräns
 - Rättighetsdel (SV=servitut, GA:xx=gemensamhetsanläggning)
 - Ledningsrätt
- Byggnader m.m.**
- Byggnader (geo.inmätt och fotogr.kart.)
- Övrigt**
- Trappa
 - Mur ytter
 - Kantsten
 - Väggkant
 - Gång- och cykelväg
 - Slänt
 - Brodäck
 - Järnväg
- Höjdförhållanden**
- Höjdkurva
 - Markhöjd
- Koordinatsystem:**
SWEREF 99 18 00 / RH2000 i höjd
- Underlag:**
Baskartan
- Upprättad i mars 2021**
Stadsbyggnadsförvaltningen



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns
- Egenskapsgräns och administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

- GATA**: Gata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- NATUR₁**: Dagvattendamm, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Kvartersmark

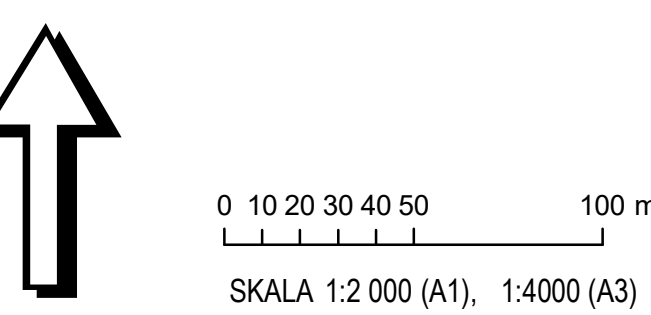
- JZ,K**: Industri, Verksamheter utom störningskänslig utbildning och handel med skrymmande varor, Kontor, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- Z,KR₁**: Verksamheter utom störningskänslig utbildning och handel med skrymmande varor, Kontor, Idrottsanläggning, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- N₁**: Naturskydd, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- H,C,Z₂**: Detaljhandel utom handel med livsmedel, Centrum utom detaljhandel med livsmedel, Verksamheter utom störningskänslig bebyggelse, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- E₁**: Nätstation, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

- Omfattning**
- +00**: Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
 - e₁ 50,0 %**: Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Placering**
- u₁**: Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
 - p₁**: Byggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - p₂**: Byggnad som placeras mot avtagsrampen från E4 ska placeras i linje med eller vinkelrätt mot avtagsrampens sträckning, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - p₃**: Byggnad som placeras mot Kometsvägen ska placeras i linje med eller vinkelrätt mot Kometsvägens sträckning, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Mark**
- n₁**: Marken är avsedd för träd, PBL 4 kap. 10 §
- Utfart**
- o**: Körbar förbindelse får inte anordnas, PBL 4 kap. 9 §
- Utformning**
- f₁**: Skyltar synliga från omgivande vägar och landskap får inte vara bländande, blinkande, bildväxlande eller rörliga, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - f₂**: Skyltar ska placeras samordnat på husfasader, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - f₃**: Belysning synlig från omgivande vägar och landskap ska vara riktad neråt och får inte vara rörlig eller blinkande, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - f₄**: Fastigheter ska utformas med träd och buskvegetation utmed gränsen mot E4, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - f₅**: Byggnad ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet. Byggnader placerade intill E4, väg 290 och Kometsvägen ska ägnas särskild omsorg avseende materialval, färgsättning och detaljutformning, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Utförande**
- b₁**: Högst 75 % av fastighetsarean får hårdgöras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden är 5 år, PBL 4 kap. 21 §
- Markreservat för allmännyttiga ändamål**
- I₁**: Markreservat för allmännyttig luftledning. Kvartersmark, PBL 4 kap. 6 §
 - u₁**: Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Kvartersmark, PBL 4 kap. 6 §
- Ändrad lovplikt, fastighetsplan**
- a₁**: Marklov krävs för fällning av träd. Kvartersmark, PBL 4 kap. 15 § 1 st 3 p.
 - a₂**: Marklov krävs även för markätgärder som försämrar markens genomsläpplighet. Kvartersmark, PBL 4 kap. 15 § 1 st 3 p.
- Övrigt**
- a₃**: Förekomst av lagskyddad fornlämnning. Markingrepp får inte ske utan tillstånd från länsstyrelsen enligt kulturmiljölagen. Kvartersmark, PBL 4 kap.



Uppsala kommun Antagande

Detaljplan för del av Fullerö 21:66 och 21:57

Upprättad: 2021-06-07

Majja Tammela Arvidsson planchef
Emil Lindsröm planarkitekt

Beslutsdatum: 2018-10-25 Samråd: 2019-10-24 Granskning: 2021-03-25 Godkännande: 2021-06-23 Antagande: Laga kraft:	Instans: PBN PBN PBN PBN Antagande: Laga kraft:
Till planen hör: Plankarta Planbeskrivning	
diarienum: 2015-003554	

Handläggare:
Emil Lindström

 Datum:
2019-10-08

 Diarienummer:
PBN 2015-003554

Samrådsredogörelse

Detaljplan för del av Fullerö 21:66 och 21:57

Utökad förfarande



Orienteringskarta med planområdets ungefärliga läge markerat med en röd prick.

Detaljplanens syfte

Planen syftar till att möjliggöra ett verksamhetsområde med företagspark med en bruttoarea på cirka 130 000 kvadratmeter. Området planläggs för verksamheter, industri, kontor samt idrottsanläggning.

Vägsystemet i det nya området utformas för att möjliggöra fortsatt utbyggnad av verksamhetsområdet söder om planområdet, mellan E4 och Ostkustbanan. Gatusektionerna innehåller utrymme för gång- och cykelvägar för att ge förutsättningar för hållbart resande.

Bebyggelsens utformning ska samspela med den lokala byggnadstraditionen, utan att bli allt för dominerande. En modern utformning av bebyggelsen är att föredra för att inte ny bebyggelse ska blandas ihop med den äldre bebyggelsen i omgivningen. Bebyggelsen ska där det är möjligt ta stöd i omgivande grönska för att undvika karaktären av en bebyggelsefront som syns i det öppna landskapet.

Samrådsyttranden	
Totalt antal inkomna	21
Beslutsdatum	
Beslut om planuppdrag	2016-02-18
Beslut om samråd	2018-10-25
Samråd	2019-02-01 till 2019-03-15

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sammanfattning av samrådet.....	3
Sammanfattning av ändringar i förslaget.....	3
Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning	5
Kulturmiljö.....	5
Jordbruksmark och naturområden	6
Trafik och tillgänglighet.....	7
Teknisk försörjning	8
Verksamheter och handelsetablering.....	10
Hälsa och säkerhet.....	10
Övrigt	11
Översikt över inkomna samrådsyttranden	12

Sammanfattning av samrådet

Detaljplanen har varit på samråd mellan 1 februari och 15 mars, 2019. Länsstyrelsen och Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen fick förlängd samrådstid. Ett informationsmöte hölls i Storstretabiblioteket den 4 mars 2019.

Under samrådstiden har 21 skriftliga synpunkter inkommit, varav 6 utan erinran. Synpunkterna behandlar i huvudsak trafikrelaterade frågor, dagvattenhantering och handelsetableringen.

Länsstyrelsens synpunkter berör huvudsakligen riksintresset för kulturmiljön; Gamla Uppsala samt Fyrisåns och Björklingeåns dalgångar (C30), men berör även riksintresse för kommunikationer (E4), fornlämningar och jordbruksmark.

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet miljöbalken, enligt sitt samrådsyttrande daterat 2019-04-04.

Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

Sammanfattning av ändringar i förslaget

Ändringar från samrådet. Detaljplanen har ändrats med avseende på:

- Detaljplanens namn. Det har ändrats i syfte att förtydliga att även del av Fullerö 21:57 ingår i detaljplanen.
- Markanvändningarna detaljhandel och centrum utgår.
- Planområdets omfattning. Planområdet omfattar nu även en anslutande väg österut, från planområdet till Meteorvägen.
- Vägsektionerna i området, som revideras något för en bättre anpassning till Storstreta i stort.
- Utbredningen av mark där byggnader inte får uppföras, i anslutning till E4 och väg 290. Den så kallade ”prickmarken” har utökats för att stämma överens med den bebyggelsefria zon som gäller längs dess vägar, i enlighet med trafikverkets yttrande på samrådsförslaget.
- Bebyggelsens höjd begränsas med en angiven plushöjd i de delar som är mest synliga från det öppna odlingslandskapet som utgör riksintresse för kulturmiljövården.

Därutöver har mindre förtydliganden, som rör bland annat dagvattenhanteringen, fornlämningar och E4:an, samt revideringar av redaktionell karaktär gjorts.

Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:

Sakägare:

Ej tillgodosedda synpunkter	Samråd	Granskning

Övriga för kännedom:

Övriga för kännedom	Samråd	Granskning
Länsstyrelsen	X	
Kommunala lantmäterimyndigheten	X	
Trafikverket Investering Öst /Stockholm Region öst	X	
Miljö- och hälsoskydds nämnden	X	
Uppsala vatten och avfall AB	X	
Föreningen vårda Uppsala	X	
Storvreta Fastighetsägares ekonomiska förening	X	
Moderaterna Norra Uppsala	X	
Region Uppsala	X	
Privatperson 1	X	

Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

För att ge en god överblick av samrådsyttrandenas innehåll och förvaltningens bedömning är dessa sammanställda ämnesvis under följande rubriker:

- Kulturmiljö
- Jordbruksmark och naturområden
- Trafik
- Teknisk försörjning
- Handelsetablering
- Övrigt

Kulturmiljö

Riksintresse för kulturmiljövården

Länsstyrelsen (Lst) beskriver inledningsvis kulturmiljövårdens riksintresse för Gamla Uppsala samt Fyrisåns och Björklingeåns dalgångar (C30), vad som karaktäriserar riksintresset och vilka resonemang som förts under åren vid planering och byggande i de områden som omfattas av riksintresset. Lst anser att E4 i denna del reducerat läsbarheten av riksintresset som en sammanhängande kulturmiljö och kraftigt reducerat läsbarheten av Fyrisåns betydelse som kommunikationsled och lokaliseringsfaktor för bebyggelse ur kultur- och fornlämnings synpunkt. Redan tillkomna och beslutade detaljplaner i området därefter har minskat utrymmet för ytterligare exploatering vid motet.

Lst bedömer att detaljplanen kommer ytterligare försvaga riksintressets karaktärsdrag och att planförslaget medger en utbyggnad som innebär risk för påtaglig skada på riksintresse vad gäller påverkan på utblickar, siktlinjer och läsbarhet samt kumulativ påverkan.

Enligt Lst finns det möjligheter att i större utsträckning använda preciserade planbeteckningar för att säkerställa att påverkan på riksintresset minimeras så att påtaglig skada undviks. Lst anser att det behövs planbestämmelser som reglerar bebyggelsens höjd i förhållande till en tydliggjord nivå så att det framgår varifrån höjden ska mätas. Bestämmelser som ytterligare reglerar gestaltning och utformning, men också en minskad omfattning av utbyggnaden samt exploateringsgrad är andra exempel som Lst beskriver i yttrandet.

Lst bedömer att utbyggnad i planområdets södra, högre del riskerar att inte döljas bakom skogsdungen norr om väg 290. Enligt Lst är det positivt att en öppen bebyggelsefront mot landskapet undviks, men Lst är tveksam till om skogsdungen trots planbestämmelsen naturmark utgör ett långsiktigt och hållbart skydd då det är växtlighet och inte ett topografiskt landskapselement.

Lst anser att de illustrationer/siktlinjer som ingår i MKB:n och som används vid bedömningen brister i redovisning av planområdets placering. Lst menar att planområdet i verkligheten har en större utbredning till höger i bilden än vad som är markerat på bilden och omfattar även det avverkade området invid och öster om E4, väl synligt i den öppning som vägkorridoren bildar söderut i den skogbevuxna moränhöjden. Lst anser dock att illustrationerna tydligt visar hur synliga beslutade och godkända byggnationer är från olika punkter i slättlandskapet och därför tydliggör behovet av att bedöma planförslagets, och kommande planers, kumulativa påverkan på riksintresset.

Lst påpekar att MKB:n behandlar kulturhistoriska värden i ett lokalt perspektiv men Lst bedömer att planförslaget även påverkar motivet till själva riksintresset.

Lst hänvisar till att myndigheten inte delade kommunens bedömning av planförslagets påverkan på kulturmiljö i FÖP Storvreta (2012). Den samlade påverkan på riksintresset bedömdes outhärdlig vilket

innebar att frågan om påverkan skulle komma beaktas i varje enskilt fall. Med otydligt uttryckta ställningstaganden i ÖP:n menade Lst att det framförallt var i FÖP:en som en prognostiserande helhetsbedömning skulle göras och ställningstaganden tydliggöras. Lst framhöll som tidigare att en utbyggnad i Östra Fullerö innebar stor risk för påtaglig skada på riksintresset och att skaderisken är avhängig utbyggnadens placering, utformning och höjd.

Mot bakgrund av MÖDs dom i Mål P 5840-14 (gällande den upphävda detaljplanen för Sydöstra Fullerö, Fullerö 21:57 m fl) är det ur riksintressesynpunkt avgörande att planförslaget och kommande planarbeten utgår från konsekvensen av det som framkommer i domen. Lst konstaterar att planförslaget behöver bearbetas ytterligare och att myndigheten med anledning av det nu framlagda planförslaget kan komma att pröva detaljplan för del av Fullerö 21:66 enligt 11 kap 10 § PBL för dess påverkan på riksintresse för kulturmiljö.

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar och bedömning

Illustrationerna i MKB:n revideras i syfte att förtydliga planens påverkan. Planhandlingen kompletteras med de nya bilderna. Plankartan revideras gällande bestämmelsen om bebyggelsens höjd, som nu anger en plushöjd över nollplanet, i de delar som bedöms påverka mest.

Fornlämningar

Länsstyrelsen (Lst) framför att en undersökning av berörda fornlämningar kommer att krävas och att den kommer behöva föregås av en arkeologisk förundersökning, vilket kommer bli aktuellt efter att planen vunnit laga kraft. Lst anser att hela fornlämningen ska omfattas av en och samma arkeologiska undersökning. Lst påpekar också att det finns fler rapporter angående fornlämningsituationen som utförts i samband med tidigare planuppdrag, än de som listas i planbeskrivningen.

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar och bedömning

Planhandlingen förtydligas avseende fornlämningsituationen.

Jordbruksmark och naturområden

Länsstyrelsen (Lst) hänvisar till 3 kap. 4 § miljöbalken och framför att all brukningsvärd åkermark, ska i största möjliga utsträckning skyddas från exploatering enligt hushållningsbestämmelserna. Lst anser att kommunen bör komplettera planhandlingen med en analys av nödvändigheten att ta jordbruksmark i anspråk för aktuell exploatering, eftersom frågan om att ta jordbruksmark i anspråk inte utreds i fördjupad översiktsplan för Störvreta.

Lantmäteriet ifrågasätter användningen Naturskydd och anser att det istället bör vara allmän platsmark och användningen NATUR.

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar och bedömning

En förhållandevis liten del av planområdet utgörs av jordbruksmark, större delen är skogsmark eller avverkad skogsmark. Den berörda delen av Fullerö 21:57 kommer inte tas i anspråk för bebyggelse, området avses att även fortsättningsvis vara ett mindre skogsområde i kilen mellan E4 och väg 290. Den del av Fullerö 21:66 som tidigare utgjorts av åkermark, nu i träda, kommer även fortsättningsvis i huvudsak vara obebyggd, området planläggs som allmän plats i syfte att rymma en dagvattenanläggning. Marken är tydligt avskild från omgivande jordbruksmark, vilket försvårar ett effektivt jordbruk.

Området som omfattas av bestämmelsen Naturskydd är en del av en större privat fastighet, Fullerö 21:57, och ansluter till åkermark. Det avgränsas av större vägar i övrigt och är inte en del av ett större sammanhängande naturområde. Kommunens bedömning är att området därför inte är lämpligt att planlägga och sköta som allmän plats.

Trafik och tillgänglighet

Länsstyrelsen anser att planhandlingarna bör kompletteras med att information om att E4:an utgör riksintresse för kommunikationer.

Trafikverket region öst framför i sitt yttrande att planhandlingar ska kompletteras om hur förslaget påverkar E4:an som är ett riksintresse för kommunikation.

Trafikverket påpekar att det krävs tillstånd från länsstyrelsen för att uppföra bebyggelse inom 12 från allmänna vägar, ut med större vägar är ofta den tillståndspliktiga zonen utökad. Längs E4:an och väg 290 är zonen utökad till 50 respektive 30 meter. Trafikverket anser att detta bör säkerställas i plankartan genom prickmark.

Trafikverket anser vidare att det är olämpligt i trafiksäkerhetssynpunkt att fler anslutningar tillkommer mot E4:an eller väg 290 och att detta borde säkerställas i detaljplanen.

Trafikverket framför vidare att exploateringen innebär en belastning på Fullerömotet. De utbyggnader som krävs av motet och väg 290 ska bekostas av kommunen och hanteras i ett medfinansieringsavtal som skrivs mellan kommunen och Trafikverket. Trafikverket anser att ett sådant avtal bör vara undertecknat innan granskning av detaljplanen sker.

Trafikverket vill godkänna samtliga geotekniska handlingar innan granskning i syfte att säkerställa att exploateringen inte påverkar E4:an och väg 290.

Trafikverket anser att området närmast E4:an och väg 290 är olämpligt för skyltning vilket bör säkerställas i plankartan.

Trafikverket påpekar att planhandlingarna bör kompletteras med information om vilket år den redovisade årsmedeldygnstrafiken avser.

Brandförsvaret har på delegation av **Räddningsnämnden** under samrådet framfört att det med fördel bör finnas fler tillfartsvägar till området för att skapa möjligheter för effektiva räddningsinsatser.

Äldrenämnden anser det behövs en gång- och cykelkoppling mellan planområdet och angränsande bostadsområde. Vidare anser Äldrenämnden att tryggheten inom planområdet behöver säkerställas till exempel genom belysning och tillgänglighetsanpassning av övergångsställen. Äldrenämnden påpekar också att området ska vara lättorienterat för personer med kognitiv funktionsnedsättning.

Moderaterna i föreningen Norra Uppsala anser att en cirkulation vid väg 290 samt ombyggnation av avtagsvägen från E4:an bör tillkomma innan annan bebyggelse i området. Vidare påpekar Moderaterna i föreningen Norra Uppsala att planeringen av angöring med buss behöver förtydligas så att det blir enkelt att nå målpunkter med kollektivtrafik samt att det finns ett stort behov av pendlarparkeringar för både bilar och cykel.

Storvretas fastighetsägares ekonomiska förening framför att ombyggnation av avfarten från E4:an, cirkulation vid väg 290 och ny infartsväg från Kometvägen till Storvreta ska vara klart innan byggnation av planområdet kan bli aktuellt. Vidare anser Storvretas fastighetsägares ekonomiska förening att det bör tillkomma en pendlarparkering och att det anläggs en busshållplats nära området.

Region Uppsala

Region Uppsala framför i sitt yttrande att det krävs ytterligare trafikutredningar beträffande trafiken inom området. Region Uppsala framför vidare att om det ska bli aktuellt med kollektivtrafik inom området krävs en ny infart från E4:an för att undvika skaftkörning.

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar och bedömning

Plankartan revideras avseende den bebyggelsefria zonen längs med E4 och väg 290. Den så kallade prickmarken ändras för att stämma överens med gällande zoner. Planhandlingen kompletteras med att E4 är av riksintressen för kommunikationer och vilket år ÅDT avser.

Det är inte aktuellt med fler anslutningar till E4 från planområdet. Att införa utfartsförbud är dock inte möjligt, det kan inte förläggas i plangräns.

Arbetet med omvandling av Fullerömotet pågår parallellt med planarbetet, processen för att ta fram medfinansieringsavtal pågår.

Det är exploatörens ansvar att inte påverka omkringliggande fastigheter, inklusive trafikverkets anläggningar, vilket tydliggörs i planhandlingen.

Samtliga vägområden inom planområdet har reviderats inför granskning. Vägområdena rymmer utrymme för gång- och cykeltrafik. En sekundär tillfartsväg till området från öster (Meteorvägen) kommer att bli möjlig, i syfte att göra området mer tillgängligt för räddningstjänst och eventuell kollektivtrafik. Planområdets avgränsning har därför reviderats inför granskningsskedet, en väganlutning fram till Meteorvägen ingår nu i detaljplanen för att säkerställa att gatan kan anläggas.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp, dagvattenhantering

Uppsala Vatten och Avfall AB (UVAB) framför i sitt yttrande vikten av att detaljplanen ska ge så bra förutsättningar som möjligt för en hållbar dagvattenhantering. Detta då dagvattenutredningen visar att belastningen på recipienten ökar även efter rening, men i begränsad omfattning med den i utredningen föreslagna lösningen i två steg.

UVAB anser därför att omhändertagande av dagvatten på kvartersmark bör regleras med en planbestämmelse om magasinvolym för dagvatten på kvartersmark. UVAB anser även att den allmänna platsen med bestämmelsen PARK₁ ska kompletteras med förslagsvis n₁ – *dagvattendamm får anläggas*. Bolaget anser dock att formuleringarna om flödet, djupet och arealen på dammen ska utgå då områdesförutsättningarna i omkringliggande områden kan förändras.

UVAB välkomnar ett helhetsgrepp om sekundära avrinningsvägar för dagvattnet vid kraftig nederbörd men konstaterar samtidigt att krav på höjdsättning saknas i plankartan, trots att det i planbeskrivningen framgår att det krävs i syfte att säkerställa att dagvattnet rinner mot dagvattendammen. UVAB anser att det bör övervägas att ställa sådana krav i detaljplanen, om inte behöver det förtydligas hur kraven är tänkta att införlivas i den framtida exploateringen.

UVAB påpekar att det inte behöver vara problematiskt att dagvatten fastnar i lokala lågpunkter, så länge dess lågpunkter utformas för att inte skada bebyggelse och infrastruktur när vatten blir stående länge. UVAB anser tvärtom att lågpunkter kan vara en del av lösningen för att minimera skador vid kraftiga regn och föreslår en justering av texten i planbeskrivningen.

Moderaterna i föreningen Norra Uppsala anser att parken med dagvattendammen ska göras säker och trygg med god belysning, bra skötsel och att den har en bra överblick över området.

Storvretas fastighetsägares ekonomiska förening önskar att parken med dagvattendammen ska vara trevlig och säker så den kan utgöra en rastplats.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden (MHN) framför att planområdet ligger i ett område som har stor betydelse för Uppsalas dricksvattenförsörjning. MHN betonar att dagvattenhanteringen behöver säkerställa att miljö kvalitetsnormer för recipienten uppnås och att inga risker för miljön uppstår.

Nämnden anser att det är viktigt att ta ett samlat grepp om dagvattenhanteringen i stora nya områden och upplyser om att en anmälan av dagvattenssystemet ska göras inför byggnation.

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar och bedömning

Att genom planbestämmelser reglera magasinsvolym på kvartersmark är inte möjligt enligt gällande lagstiftning. Att de åtgärder som föreslås i den dagvattenutredning som gjorts under planarbetet går att genomföra ska säkerställas på andra sätt. I denna detaljplan görs det genom en begränsning av exploateringsgraden, en bestämmelse om markens hårdgörande samt en bestämmelse om markklov för att ändra markens genomsläpplighet.

Området vid infarten till området är i första hand avsett för att rymma en dagvattenanläggning, parkmarken är av extensiv karaktär och primärt inte för vistelse. Markanvändningen PARK₁ indikerar att det är allmän plats, det vill säga mark som kommunen ska äga och ansvara för, men lydelsen i legenden, det vill säga *dagvattendamm* redovisar tydligt vad området är avsett för.

Planbeskrivningen har reviderats avseende skrivningarna om dammens flöde, djup och areal. Beskrivningen av risken med lokala lågpunkter har också reviderats i enlighet med UVABs yttrande.

Avfall

Uppsala vatten och avfall AB föreslår att planbeskrivningen kompletteras med följande tillägg för att förtydliga behovet av uppställningsplats för avfallsfordon: *”Vid behov ska uppställningsplats för avfallsfordon anordnas, oaktat om det är på enskild eller allmän fastighet. Uppställningsfordon för avfallsfordon kan inte kombineras med parkering.”*

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar och bedömning

Planhandlingen har förtydligats i enlighet med yttrandet.

Uppvärmning

Miljö- och hälsoskyddsnämnden (MHN) påpekar vidare att det är viktigt att välja ett energisystem som inte påverkar miljön negativt och motverkar klimat- och miljömålen. Nämnden anser att planen bör kompletteras med en utredning av hur uppvärmningen ska ske, vilka åtgärder som ska vidtas för att bidra till att nå klimat- och energimålen och i vilket skede av stadsbyggnadsprocessen som det finns förutsättningar att reglera frågan.

Vattenfall AB Heat Nordic framför att den planerade bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet och att kontakt ska tas med Vattenfall i god tid.

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar och bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer inte att en utredning angående områdets uppvärmning behöver göras. Att ställa tekniska särkrav i detaljplanen är inte möjligt, men planhandlingen har kompletterats med att fjärrvärme finns i anslutning till planområdet.

Elförsörjning

Vattenfall Eldistribution AB har elanläggningar inom och i närheten av området och påpekar att eventuell flytt/förändringar av befintliga anläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploatören.

Privatperson 1

En privatperson anser att infrastrukturen för elkraft i Fullerö är otillräcklig och att situationen behöver utredas.

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar och bedömning

I genomförandedelen av planbeskrivningen framgår att det är exploatören/byggaktören som ansvarar för att undersöka vilka ledningar/anläggningar som finns och berörs samt bekostar eventuell flytt av dessa.

Den tekniska infrastrukturen, såsom elnätet, ses alltid över i samband med planläggning. Vattenfall har beretts tillfälle att yttra sig övre förslaget och har inga synpunkter rörande kapaciteten. De har uttryckt ett behov av plats för nätstationer i området, fem sådana platser har reserverats inom planområdet. Inom kvarteretsmark tillåts därutöver elnätstationer för eventuellt lokalt behov.

Verksamheter och handelsetablering

Uppsala kommuns Fastighets AB (UKFAB) anser att en etablering av en livsmedelshandel som detaljplanen möjliggör skulle konkurrera mot befintlig och kommande utveckling av Storvreta centrum. UKFAB anser att byggrätten för livsmedelshandel bör sänkas till 500 kvadratmeter.

Moderaterna i föreningen Norra Uppsala välkomnar att fler ges möjlighet att starta verksamheter.

Föreningen Vårda Uppsala påpekar i sitt yttrande att förutsättningarna för handel har förändrats i och med den ökande andelen e-handel och är tveksamma till om Uppsala behöver ett till externt handelscentrum. Vidare påpekar Föreningen Vårda Uppsala att Storvreta är beroende av den lokala köpkraften och konsekvenserna för handeln i Storvreta riskerar att bli kraftiga i och med den ökade konkurrensen. Planområdet är för isolerat för att vara lämpligt för handel i allmänhet och dagligvaruhandel i synnerhet.

Föreningen Vårda Uppsala anser att ingen ytterligare yta för centrumfunktioner, dagligvaruhandel eller annan handel i Fulleröområdet utan att det istället planeras för en utvidgning av Storvreta centrum. Slutligen vill Föreningen Vårda Uppsala att fortsatt exploatering av Storvreta söderut ska föregås med en ny fördjupad översiktsplan alternativt en strukturplan.

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar och bedömning

Avsikten med verksamhetsområdet är inte att skapa ett externt handelsområde. Samrådsförslaget medger i huvudsak industri, verksamheter, och kontor. I delar av planområdet föreslogs i samrådshandlingen även livsmedelshandel, centrumverksamheter och idrottsanläggning.

Efter samrådet har en ny handelsutredning tagits fram på uppdrag av Uppsala kommun. Utredningen syftar till att kartlägga marknadsförutsättningarna för olika typer av handel i Storvreta utifrån tre scenarier (nuläge, +500 bostäder resp. +1 500 bostäder). Utredningen visar att en utbyggnad av cirka 1 500 bostäder i Storvreta inte kommer att förändra handelns villkor i större omfattning, och att en utbyggnad av livsmedelshandel i Fullerö troligen skulle innebära att en av de två etablerade aktörerna i Storvreta centrum kommer att försvinna då köpkraften inte räcker till för tre större livsmedelsbutiker. Storvreta centrum ska enligt den fördjupade översiktsplanen för Storvreta utvecklas och även fortsättningsvis vara ortens offentliga och kommersiella centrumnod. Därför har detaljplanen ändrats i fråga om möjligheten att bedriva detaljhandel inom planområdet. Däremot kommer det att vara möjligt att etablera verksamheter, däribland sällanköpshandel, som inte konkurrerar med handeln i Storvreta centrum.

Hälsa och säkerhet

Brandsäkerhet

Brandförsvaret har på delegation av **Räddningsnämnden** under samrådet framfört att det behöver anläggas brandposter i området.

Buller

Länsstyrelsen (Lst) upplyser om att planområdet ligger inom påverkansområde för buller från Uppsala övningsflygplats (Ärna) och att samråd behöver hållas med försvarsmakten. Lst hänvisar till Riksintresse för totalförsvarets militära del i Uppsala län 2018 (FM2018-22 57:1 bilaga 16)

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar och bedömning

Planhandlingen har kompletterats med information om behovet av brandposter, under avsnittet om hälsa och säkerhet.

Samrådshandlingarna har skickats till försvarsmakten för samråd, men försvarsmakten har inte inkommit med något yttrande. Försvarsmakten kommer åter beredas tillfälle att yttra sig under granskningen.

Övrigt

Kommunala lantmäterimyndigheten framför i sitt yttrande att E-områdena i plankartan bör ges en annan färg för att öka läsbarheten. Vidare anser lantmäteriet att detaljplanens namn bör kompletteras med Fullerö 21:57. Dessutom framför lantmäteriet ett antal förslag på ändringar av redaktionell karaktär i planbeskrivningen.

Uppsala vatten och avfall AB upplyser om att bestämmelserna a₂ och a₃ har olika förklaring i planbeskrivning respektive plankarta, och att det behöver revideras.

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar och bedömning

Plankartan färgläggs med automatik i det program som används för att rita kartan, och följer Boverkets anvisningar. Boverket anger samma färg för E-områden som för J, Industri, som är den huvudsakliga användningen i några av kvarteren.

Detaljplanens namn har ändrats så att även Fullerö 21:57 ingår.

Planbeskrivningen har reviderats med avseende på bestämmelserna a₂ respektive a₃, så att planbeskrivning och plankarta stämmer överens. Övriga redaktionella ändringsförslag har setts över och ändrats eller förtydligats i enlighet med inkomna yttranden.

Yttranden utan erinran

Svenska Kraftnät, Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta, Upplands Energi, Telia Sonera Skanova Access AB, Tierps kommun samt Östhammars kommun har inget att erinra om planförslaget.

Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Maija Tammela Arvidsson
detaljplanechef

Emil Lindström
planarkitekt

Översikt över inkomna samrådsyttranden

	Datum för mottaget yttrande	
Myndigheter	Samråd	Granskning
Kommunala lantmäterimyndigheten	2019-03-04	
Länsstyrelsen	2019-04-05	
Trafikverket Investering Öst/Stockholm Region Öst	2019-03-15	
Sakägare och boende inom och utanför planområdet (enligt fastighetsförteckningen)		
Kommunala nämnder, förvaltningar med flera		
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	2019-04-09	
Räddningsnämnden	2019-03-22	
Uppsala kommuns Fastighets AB	2019-03-15	
Äldrenämnden	2019-03-08	
Uppsala Vatten och Avfall AB	2019-03-13	
Intresseföreningar och sammanslutningar		
Föreningen Vårda Uppsala	2019-03-15	
Storvreta Fastighetsägares Ekonomiska Förening	2019-03-12	
Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta	2019-02-28	
Moderaterna Uppsala Norra	2019-03-16	
Ledningsägare		
Vattenfall Eldistribution AB	2019-03-15	
Vattenfall Värme Uppsala AB	2019-02-12	
Telia Sonera Skanova Access AB	2019-02-08	
Svenska kraftnät	2019-03-07	
Upplands Energi	2019-02-08	
Trafik		
Region Uppsala, Kollektivtrafikförvaltningen UL	2019-02-25	
Övriga		
Tierps kommun	2019-03-18	
Östhammars kommun	2019-03-05	
Privatperson 1	2019-03-15	

Handläggare:
Emil Lindström

 Datum:
2020-03-04

 Diarienummer:
PBN 2015-003554

Utlåtande

Detaljplan för del av Fullerö 21:66 och 21:57

Utökad förfarande



Orienteringskarta med planområdets ungefärliga läge markerat med en röd prick.

Detaljplanens syfte

Planen syftar till att möjliggöra ett verksamhetsområde med företagspark med en bruttoarea på cirka 130 000 kvadratmeter. Området planläggs för verksamheter, industri, kontor samt idrottsanläggning.

Vägsystemet i det nya området utformas för att möjliggöra fortsatt utbyggnad av verksamhetsområdet söder om planområdet, mellan E4 och Ostkustbanan. Gatusektionerna innehåller utrymme för gång- och cykelvägar för att ge förutsättningar för hållbart resande.

De nya byggnadernas utformning ska samspela med den lokala byggnadstraditionen, men för att inte ny bebyggelse ska blandas ihop med äldre bebyggelse i omgivningen är en modern utformning att föredra. Bebyggelsen får inte bli allt för dominerande och ska där det är möjligt ta stöd i omgivande grönska för att undvika karaktären av en bebyggelsefront som syns i det öppna landskapet.

Granskningsyttrandet	
Totalt antal inkomna	16
Beslutsdatum	
Beslut om planuppdrag	2016-02-18
Beslut om samråd	2018-10-25
Samråd	2019-02-01 till 2019-03-15
Beslut om granskning:	2019-10-24
Granskning	2019-12-18 till 2020-02-12

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sammanfattning av granskningen	3
Sammanfattning av ändringar i förslaget	3
Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning	5
Kulturmiljö	5
Jordbruksmark och naturområden	6
Trafik	7
Teknisk försörjning	9
Storvretas utveckling	9
Planområdets närhet till Uppsala övningsflygplats	10
Övrigt	11
Översikt över inkomna granskningsyttranden	12

Sammanfattning av granskningen

Plan- och byggnadsnämnden tog den 24 oktober 2019 beslut om att ställa ut Detaljplan för del av Fullerö 21:66 och 21:57 för granskning. Granskningen pågick mellan 18 december 2019 och 12 februari 2020.

Under granskningstiden har 16 skriftliga yttranden inkommit, varav 5 utan erinran. Några yttranden innehåller endast information, andra innehåller synpunkter på förslaget. Synpunkterna behandlar bland annat bebyggelsens utformning och påverkan på omgivningen, trafik och teknisk försörjning.

Länsstyrelsens synpunkter berör huvudsakligen den föreslagna bebyggelsens påverkan på riksintresset för kulturmiljövården, Gamla Uppsala och Björklingeåns dalgångar (C30).

Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

Sammanfattning av ändringar i förslaget

Ändringar från granskningen:

Planhandlingen förtydligas avseende:

- formuleringen om den lokala byggnadstraditionen
- ianspråktagandet av jordbruksmark
- att den lösning som redovisas gällande trafikplatsen utanför planområdet kan ändras under arbetet med trafikplanen.
- ambitionen att kollektivtrafikförsörja den planerade vägen mellan Fullerö och Storvreta
- vattenskyddsområdet.
- flygbuller.

Plankartan revideras genom att:

- bestämmelsen om bebyggelsens höjd anges som högsta nockhöjd över angivet nollplan i samtliga kvarter och inte bara i det närmast E4. Bestämmelse om angivet värde i meter utgår.
- u-området, som berör IP-Onlys ledning inom planområdet, läggs till (hade oavsiktligt fallit bort ur granskningsversionen)
- E-områdena specificeras för nätstationer.
- bestämmelsen f₄ ändras, ordet tomter ersätts med fastigheter.

Utöver ovanstående ändringar görs mindre justeringar för ökad läsbarhet och tydlighet i text och beskrivningar.

Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:

Sakägare:

Ej tillgodosedda synpunkter	Samråd	Granskning

Övriga för kännedom:

Övriga för kännedom	Samråd	Granskning
Länsstyrelsen	X	X
Kommunala lantmäterimyndigheten	X	X
Försvarsmakten		X

Trafikverket Investering Öst /Stockholm Region öst	X	X
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	X	X
Kulturnämnden		X
Uppsala vatten och avfall AB	X	X
Föreningen vårda Uppsala	X	X
Storvreta Fastighetsägares ekonomiska förening	X	
Moderaterna Norra Uppsala	X	
Region Uppsala	X	X
Privatperson 1	X	

Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning.

För att ge en god överblick av granskningsyttrandena och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är dessa sammanställda ämnesvis efter granskningen. Synpunkterna är sammanställda under följande rubriker:

- Kulturmiljö
- Jordbruksmark och naturområden
- Trafik
- Teknisk försörjning
- Storvretas utveckling
- Planområdets närhet till Uppsala övningsflygplats
- Övrigt

Kulturmiljö

Länsstyrelsen vidhåller sin bedömning att planen påverkar motivet till riksintresset. Enligt Länsstyrelsen reducerade E4, trots anpassningar, kraftigt läsbarheten av riksintresset som en sammanhängande kulturmiljö och reducerade kraftigt läsbarheten av Fyrisåns betydelse som kommunikationsled och lokaliseringsfaktor för bebyggelse ur kulturmiljö- och fornlämnings synpunkt.

Följdförändringar som därefter skett i området har dessutom inneburit en kumulativ påverkan på riksintresset. Utrymmet för ytterligare exploateringar vid motet har därför minskat, det vill säga att negativ påverkan har minskat utrymmet för ytterligare negativ påverkan.

För att säkerställa att påtaglig skada på riksintresse undviks efterfrågade Länsstyrelsen preciserande planbestämmelser för att reglera bebyggelsens höjd inom planområdet. Länsstyrelsen nämnde därtill andra möjligheter som bestämmelser som reglerar gestaltning och utformning samt en minskad omfattning av utbyggnad och exploateringsgrad.

Kommunen har till granskningsskedet infört utformningsbestämmelser som reglerar färgsättning och belysning. Kommunen har vidare preciserat planbestämmelser för byggnadshöjder för det sydvästra kvarteret inom planområdets högre delar. Den topografiska höjden i det sydvästra kvarteret fortsätter österut och mot nordost i angränsande kvarter där kommunen har reglerat höjden på föreslagen bebyggelse genom planbestämmelse. För att åstadkomma en anpassning så att påtaglig skada undviks anser Länsstyrelsen att planbestämmelsen måste kompletteras med höjd över nollplanet för dessa kvarter.

Om en sådan justering görs bedömer Länsstyrelsen att kommunen funnit en nivå som, även om den innebär en ökad negativ påverkan på riksintresset, innebär att planen kan antas utan att medföra påtaglig skada på Riksintresse kulturmiljö, Gamla Uppsala samt Fyrisåns och Björklingeåns dalgångar (C30).

Länsstyrelsen vill betona att ett genomförande av planförslaget innebär en minskning av det redan minskade utrymmet för ytterligare negativ påverkan på riksintresset. Det föreligger risk för att detaljplanens genomförande gör att den kumulativa påverkan på riksintresset blir så stor att det inte finns utrymme för ytterligare tillägg i området vid Fullerömotet.

Kulturnämnden anser att detaljplanearbetet på ett övergripande plan och i avvägning med de allmänna intressena i översiktsplan och fördjupad översiktsplan har sökt möta risken att skada riksintresset genom planbestämmelser. Bestämmelserna om färg, nockhöjd, skyltar och belysning är omistliga. Kulturnämnden vill dock påpeka att några av skrivningarna i planbeskrivningen och bestämmelserna

kan uppfattas som vaga och motsägelsefulla, vilket kan få konsekvenser i genomförande- och bygglovsprocesser. Nämnden anser att begreppet ”den lokala byggnadstraditionen” antingen bör preciseras eller strykas, då det annars är för vagt och öppnar för en bred palett av tolkningar. Den angivna färgsättningen är till exempel inte en del av den lokala byggnadstraditionen.

Nämnden anser också att bestämmelse f₂ bör justeras så att ”bör i första hand” ersätts av ”ska”, och ”Huvudinriktning bör...” justeras till ”Skylten ska inte...”. Nämnden anser också att bestämmelse f₅ bör justeras så att begreppet ”att föredra” ersätts av ”ska”.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Plankartan revideras med avseende på bestämmelsen om den tillkommande bebyggelsens höjd i enlighet med länsstyrelsens yttrande och anges som högsta nockhöjd över angivet nollplan i samtliga kvarter.

Formuleringen angående den lokala byggnadstraditionen har reviderats.

Bestämmelsen f₂ har lydelsen ”Skyltar ska placeras samordnat på husfasader”. Ordet ”bör” förekommer inte i bestämmelsen, utan endast i den text i planbeskrivningen som syftar till att förklara den valda bestämmelsen. Det samma gäller för bestämmelsen f₅, den har lydelsen ”Byggnad ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet. Byggnaders arkitektoniska utformning invid E4, väg 290 och Kometvägen ska ägnas särskild omsorg avseende materialval, färgsättning och detaljutformning”. Texten ”att föredra” återfinns i planbeskrivningens förklaring till plankartans bestämmelse.

Jordbruksmark och naturområden

Länsstyrelsen skriver att brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Länsstyrelsen skriver vidare att skogsmark som har betydelse för skogsnäringen skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra ett rationellt skogsbruk.” 3 kap. 4 § miljöbalken.

All brukningsvärd åkermark, ska i största möjliga utsträckning, skyddas från exploatering enligt hushållningsbestämmelserna. När åkermark ändå tas i anspråk för exploatering för att tillgodose väsentligt samhällsintresse ska en noggrann analys genomföras och hänsyn tas till arrondering av åkermarken så att den kvarvarande åkermarken ska kunna brukas på ett rationellt och ekonomiskt sätt. Länsstyrelsen anser därför att kommunen bör ta fram en motivering till vilket väsentligt samhällsintresse som marken föreslås tas i anspråk för samt varför detta intresse inte kan placeras någon annanstans.

Kommunala lantmäterimyndigheten är tveksamma över bestämmelsen N₁ och anser att om syftet är att riksintresset ska skyddas så bör det vara allmän plats NATUR. Lantmäteriet saknar förklaring i planbeskrivningen varför området läggs ut det som kvartersmark. Bestämmelsen N står enligt boverkets hemsida för ”friluftsliv och camping” och går att precisera med index men då som exempelvis skidanläggning eller friluftsbad. Lantmäteriet är frågande till om naturskydd passar in inom ändamålet.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Hushållningsbestämmelserna i Miljöbalkens 3 kap 4 § anger att ”Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.”

Planområdet är en del av det stora verksamhetsområde som ska utvecklas i Fullerö, enligt översiktsplanen 2016 och den fördjupade översiktsplanen för Storvreta. Att området ligger i anslutning till stora kommunikationsleder (som E4 och järnvägen) och med närhet till både Uppsala och den prioriterade

tätorten Storvreta, är anledningar till att området bedömts vara lämpligt att utveckla till verksamhetsområde. I översiktsplanen har kommunen tagit ställning till att exploatering ska räknas som ett väsentligt samhällsintresse om den bidrar till att stärka en långsiktig hållbar utveckling på lokal, kommunal, regional och/eller nationell nivå. Utveckling av prioriterade tätorter räknas också som ett sådant väsentligt samhällsintresse. Bedömningen är att ett verksamhetsområde i detta läge bidrar till att stärka en långsiktig hållbar utveckling på flera nivåer, lokalt liksom i ett större sammanhang. En exploatering av planområdet är i linje med intentionen i översiktsplanen och bidrar till utveckling av den prioriterade tätorten Storvreta.

Av planområdets totala areal på cirka 310 000 kvadratmeter, utgör cirka 58 000 kvm, alltså cirka 19 %, av det totala planområdet mark som klassificeras som jordbruksmark enligt Jordbruksverket. Jordbruksmarken inom planområdet är uppdelad på två skiften – ett norr om väg 290, och ett söder om. Det nordliga skiftet är ett äldre jordbruksskifte på drygt 1 hektar, inom den så kallade ”skogsdungen”. Detta skifte planläggs som N₁ – ”Naturskydd”. Syftet med att planlägga skogsdungen är för att säkerställa att vegetationen finns kvar som ett visuellt skydd mellan dalgången och det nya verksamhetsområdet. Det sydligare skiftet är ett jordbruksblock på drygt 4,5 hektar, som på grund av vägdragningar saknar direkt koppling till andra jordbruksfält. Markens läge försvårar för en effektiv jordbruksdrift. Till största del planläggs denna jordbruksmark som ”PARK₁” för dagvattendamm. Funktionen som dagvattendamm bedöms nödvändig för att få till stånd verksamhetsområdet i stort. Aktuell yta planläggs som dagvattenområde på grund av att marken ligger låglänt. Platsens naturliga höjdförhållanden gör att det saknas alternativa ytor som bedöms lika lämpade för dagvattenhantering.

Planbestämmelsen ”Naturskydd” hindrar inte per definition att skiftet inom skogsdungen fortsatt kan brukas. Jordbruksskiftet öster om väg 290 planläggs till stora delar för ”PARK₁” – dagvattendamm. Detta innebär visserligen att befintlig jordbruksmark inte kommer att brukas som åkermark inom överskådlig framtid. Markanvändningen som park/dagvattendamm bedöms dock inte vara irreversibel. Markanvändningen är av sådan art att marken skulle kunna återställas till jordbruksmark utifrån ett eventuellt framtida behov.

Totalt sett innebär planen att drygt 4,5 hektar isolerad jordbruksmark tas i anspråk för exploatering eller anläggningar, på ett sätt som hindrar möjligheten till jordbruksdrift av aktuell yta. Detta motiveras av att ytorna behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse som verksamhetsområde. På grund av jordbruksblockets ringa storlek och isolerade läge, bedöms inte planen påverka en effektiv jordbruksdrift i stort. I avvägningen mellan det väsentliga samhällsintresset, och ytans nuvarande funktion som jordbruksmark, bedöms intresset för samhällsintresset väga tyngre än jordbruksintresset. Alternativa lämpliga lokaliseringar saknas - i stort på grund av planområdets gynnsamma läge i närhet till stora kommunikationsleder, på detaljerad nivå på grund av den aktuella jordbruksmarkens låglänta läge skapar naturliga förutsättningar för dagvattenhantering.

Trafik

Projekt E4/väg 290

Trafikverket framför att det för trafikplats E4 (Fullerömotet) samt korsningen länsväg 290/Kometvägen har utförts trafikutredningar i tidigare skede. Kommunen redovisar i planbeskrivningen ett av utredningsalternativen som förespråkades där men Trafikverket vill tydliggöra att det nu upprättas en vägplan för Trafikplats Fullerö vid E4 och korsningspunkten länsväg 290/Kometvägen. I vägplanen utreds det hur kommande korsning ska utformas för att kunna hantera de ökade trafikmängderna, det kan med andra ord bli en annan lösning än vad som förespråkas i trafikutredningen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planbeskrivningen revideras för att förtydliga att den lösning som redovisas kan ändras under arbetet med trafikplanen.

Geoteknik

Trafikverket anser att det finns stora osäkerheter vid och omkring planområdet ur ett geotekniskt perspektiv. Trafikverket anser att den översiktliga geotekniska utredning som bifogas detaljplanen är inte tillräckligt djupgående för att Trafikverket ska kunna ta ställning till huruvida E4 och väg 290 kommer påverkas negativt av planområdet. Trafikverket vidmakthåller därmed sitt yttrande från samrådet om att utförligare geotekniska handlingar behöver tas fram och att de ska granskas och godkännas av Trafikverket innan detaljplanen antas.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Större delen av det område som ska bebyggas utgörs av morän, det vill säga mark med goda förutsättningar för bebyggelse. Den del av området som är något mer känsligt är det norra hörnet, där marken utgörs av lera. Det området kommer inte bebyggas, det området planläggs som allmän plats och kommer övergå i kommunal ägo. Det är fastighetsägarens ansvar att inte påverka omkringliggande fastigheter, inklusive trafikverkets anläggningar, vilket framgår av planhandlingen. Riskanalyser och, vid behov, utförligare undersökningar kommer att utföras inför genomförandet av detaljplanen.

Ny förbindelse mellan Fullerö och Storvreta

Region Uppsala, Trafik och samhälle Infrastruktur (Kollektivtrafikförvaltningen) hänvisar till yttrandet över samrådsförslaget och vill förtydliga i planhandlingen att ambitionen är att kollektivtrafikförsörja området via Kometvägen och vidare på den nya väg som ska koppla samman Fullerö med södra Storvreta.

Föreningen Vårda Uppsala (FVU) anser att vägförbindelsen mellan Fullerö och Storvreta ska byggas innan ytterligare etablering inom Fullerö tillåts. Det är särskilt viktigt eftersom verksamhetsområdet i Fullerö måste ses som arbetsplatser och idrottsanläggning för boende i Storvreta.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planhandlingen förtydligas avseende ambitionen att kollektivtrafikförsörja den planerade vägen mellan Fullerö och Storvreta. Arbetet med att ta fram planhandlingar för en första etapp av Södra Storvreta pågår. Vägen mellan Fullerö och Storvreta ingår i denna första etapp och syftet är att knyta samman Fullerö med Storvreta. Målsättningen är att ta upp ett samrådsförslag för beslut om samråd senare under 2020.

Trafiksäkerhet

Trafikverket framför med anledning av den idrottshall som möjliggörs inom planområdet att det är viktigt att barns skolvägar upplevs som säkra och trygga och att alla parter hjälper till att skapa en trygg skolväg för barn. Detaljplanens närmaste hållplats för kollektivtrafik är belägen på väg 290 norr om planområdet. Väg 290 har en ÅDT (årsmedeldygnstrafik) på 9902 fordon och övergången till busshållplatsen anses vara bristande ur trafiksäkerhetsperspektiv. Trafikverket planerar därmed för att bygga en gångpassage genom en refug på väg 290 för att göra det enklare att nå busshållplatsen på västra sidan. Trafikverket skriver att denna lösning är utefter dagens behov och inte tar höjd för ett stort ökande av skolbarnsresenärer. Trafikverket anser därmed att kommunen behöver ta ställning till lämpligheten i en etablering som kan öka antalet barn som ska ta sig över väg 290.

Trafikverket ser positivt på att kommunen har använt egenskapsbestämmelser f_1 och f_2 för att reglera skyltar och reklam ut mot allmänna vägar och att detta regleras för att säkerställa att inga skyltar som kan påverka trafiksäkerheten negativt uppförs. Trafikverket anser att bestämmelse f_1 bör kompletteras eller ersättas med att skyltar inte får vara bildväxlande eller bländande då dessa funktioner hos en skylt kan påverka trafiksäkerheten negativt.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Antalet skolbarn som rör sig i området bedöms inte öka i någon större utsträckning de närmaste åren, detta då de skolor som planeras i södra Storvreta inte kommer att byggas förrän det finns detaljplaner som medger det. Den idrottshall som är möjlig att uppföra enligt planen kan komma att användas för

skolidrott men det kommer sannolikt inte ske förrän det finns skolor i närområdet. Parallellt med planeringen av skolor pågår planläggning av en ny koppling mellan Fullerö och Storvreta. Denna nya huvudgata planeras för kollektivtrafik, vilket innebär att utformningen av gångpassagen inte behöver ta höjd för ett stort ökande av skolbarnsresenärer.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Uppsala Vatten vill förtydliga att skyddsföreskrifterna angående vattenskyddsområden ställer fler krav än de som anges i planbeskrivningen och föreslår att planbeskrivningen ändras enligt följande formulering.

”Planområdet ligger inom yttre skyddszon för vattenskyddsområde för de kommunala grundvattentäkterna i Uppsala och Vattholmaåsarna. Gällande skyddsföreskrifter ska beaktas, vilket bland annat innebär att särskilda krav på hantering och lagring av petroleumprodukter och kemikalier. Markarbeten får inte ske till en lägre nivå än 1 meter över högsta grundvattennivå utan tillstånd från länsstyrelsen.”

Uppsala Vatten noterar också att gatusektionen minskat från 18,0 meter till 16,5 meter och betonar att det är viktigt att säkerställa att en minskad gatusektionen inte försämrar möjligheten att rena och flödesutjämna dagvattnet från allmänna gator inom planområdet. En minskning av sektionen innebär sannolikt att utbredningen och/eller djupet av skelettjordar kommer behöva öka.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planbeskrivningen har uppdaterats med den skrivning med avseende på vattenskyddsområde som Uppsala Vatten föreslår.

De minskade gatusektionerna har stämts av internt och med dagvattenutredaren, den minskade sektionen påverkar inte möjligheten att rena och flödesutjämna dagvatten från gatumarken. Detaljplanen anger endast vägområdets yttre begränsning, den reglerar inte i detalj hur gatan utformas.

El, tele och fiber

IP-Only har markförlagda kablar inom detaljplaneområdet och önskar att så långt som möjligt behålla befintliga ledningar i sina nuvarande lägen för att undvika de olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt. Vidare så förutsätter IP-Only att de kostnader som uppstår vid en eventuell flytt bekostas av den som initierar flytten. Vid arbeten i närheten av befintliga ledningar behöver försiktighet iakttas så att inte skada uppkommer.

Vattenfall Eldistribution önskar att det för E-området står ”Nätstation” i stället för ”Teknisk anläggning” på plankarta för att på så sätt klargöra att E-området avses för nätstation.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Markreservatet, det vill säga u-området, som fanns med på samrådsversionen av plankartan saknades oavsiktligt på granskningsversionen. Plankartan justeras så att u-området, som berör IP-Onlys ledning inom planområdet, åter finns med.

Plankartan förtydligas med att E-områdena avser möjlighet att uppföra nätstationer, då det är avsikten med de reserverade platserna inom planområdet.

Storvretas utveckling

Föreningen Vårda Uppsala (FVU) anser att kommunen genom utbyggnad av Fullerö hage och planläggningen av verksamhetsområdet har förstört Storvretas möjligheter att skapa en sammanhållen tätortsutveckling. FVU ser positivt på att livsmedelshandel inte tillåts inom planområdet men anser att ingen yta för dagligvaruhandel eller centrumfunktioner ska tillåtas i Fullerö, eftersom exploaterings-

områdets läge bör integreras med Storvretas utveckling. FVU anser att Storvreta bör byggas ut successivt i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och att fortsatt exploatering av samhället söderut bör föregås av en genomtänkt plan som redovisar utbyggnad av bostadsområden, arbetsplatser, service, kommunikationer, grönstruktur och parker i enlighet med den fördjupade översiktsplanen för Storvreta.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

För hela Storvreta finns en projektorganisation som samordnar alla de projekt som pågår och planeras i Storvreta i syfte att genomföra den fördjupade översiktsplanen för Storvreta. Utvecklingen av Södra Storvreta, det vill säga det område som ligger mellan den befintliga bebyggelsen i Storvreta och Fullerö, är nu i ett tidigt detaljplaneskede. Syftet är bland annat att knyta ihop Fullerö med Storvreta. Arbetet med att ta fram planhandlingar för en första etapp pågår med siktet inställt på ett beslut om samråd senare i år.

Planområdets närhet till Uppsala övningsflygplats

Försvarsmakten framför att planområdet berörs av påverkansområde för buller eller annan risk kring Uppsala övningsflygplats. Värdet av flygplatsen består i att fortsatt kunna nyttja en av få kvarvarande militära flygplatser för militära övningar och transporter. Behovet av skydd för den verksamhet som kan bedrivas vid Uppsala övningsflygplats är därför stort och Försvarsmakten har således pekat ut flygplatsen som ett riksintresse för totalförsvarets militära del enligt 3 kap 9 § miljöbalken.

Påtaglig skada på riksintresset kan uppstå då åtgärder medför direkta eller indirekta begränsningar i vilken verksamhet som kan utföras på eller kring flygplatsen. Vad gäller Uppsala övningsflygplats är det av stor betydelse att det inte genomförs åtgärder i närheten av flygplatsen som kan begränsa Försvarsmaktens verksamhet vid en tillståndsprovning.

Försvarsmakten konstaterar att planområdet är utsatt för höga nivåer av militärt flygbuller. Enligt bullerberäkningar utsätts planområdet för buller överstigande L_{Amax} 80 dBA från flygning med JAS 39 Gripen. Detta överskrider rekommenderade ljudnivåer för nybyggnation av störningskänslig bebyggelse. Cirka 50 % av alla starter från Uppsala övningsflygplats sker över planområdet. Noteras bör då att flygplanen passerar planområdet på cirka 250 meters höjd med endast ett par hundra meter i sida. Ljudnivåerna bedöms inte komma att minska.

Försvarsmakten bedömer att genomförandet av detaljplanen i sin helhet kan skada riksintresset för totalförsvarets militära del Uppsala övningsflygplats och att detaljplanen inte bör antas. Detta då detaljplanen dels föreslår störningskänslig bebyggelse i form av utbildningslokaler som rymmer inom markanvändningen verksamheter, dels inte omhändertar frågan om flygbullrets konsekvenser. Försvarsmakten bedömer att detaljplanen kommer att belasta myndigheten i framtida tillståndsprovningar och kraftigt begränsa Försvarsmaktens verksamhet. Försvarsmakten kan heller inte utesluta att den verksamheten som bedrivs vid Uppsala övningsflygplats kan föranleda störningar för de som rör sig inom planområdet och medföra efterföljande klagomål vilket i sin tur kan föranleda begränsningar för Försvarsmakten.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Detaljplanens syfte är att tillskapa ett verksamhetsområde för verksamheter, och i viss mån industri. Det vill säga icke störningskänslig bebyggelse. Markanvändningen *Verksamheter* rymmer förvisso en möjlighet att etablera utbildningslokaler i området, men det rör sig då om utbildningar med viss omgivningspåverkan som på grund av de störningar de i sig kan ge upphov till inte är lämpliga i anslutning till störningskänslig bebyggelse. Bedömningen är att den typ av verksamheter som kan etableras i området inte är störningskänslig och därför möjlig att etablera inom influensområdet.

Planbeskrivningen kompletteras med information om flygbuller och dess konsekvenser på planområdet.

Övrigt

Planhandlingar och bestämmelser

Kommunala lantmäterimyndigheten framför i sitt yttrande plankartans rubrik bör stämma överens med planbeskrivningen. Därutöver framför lantmäteriet ett antal förslag på ändringar av redaktionell karaktär, bland annat att "tomter" ska bytas ut mot "fastigheter" i bestämmelsen f₄ och att e₃ i planbeskrivningen ska vara e₂. I planbeskrivningen genomförandedel önskar de utveckling av texten under rubrikerna "Inlösen, ersättning" samt "Fastighetsrättsliga åtgärder".

Trafikverket vill med anledning om planbestämmelsen f₄, Tomter ska utformas med träd och buskvegetation utmed gränsen mot E4, informera om att all vegetation ska placeras utanför vägområdet för E4 respektive väg 290. Eventuella träd ska även placeras minimum fallhöjd från vägarna.

PostNord, som har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande Posttjänsten, meddelar att postlådor vid nybyggnation av verksamhetsområden ska placeras i en lådsamling vid infarten till området. Detta för att post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. PostNord uppmanar till kontakt för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation och framför att en placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Plankarta och planbeskrivning justeras och kompletteras i enlighet med lantmäteriets yttrande.

Bestämmelsen f₄ gäller utanför vägområdet, på kvartersmark.

Information om PostNords önskemål om dialog inför etablering av verksamhetsområdet har lagts in i planbeskrivningen.

Yttranden utan erinran under granskningen

Upplands Energi, Svenska kraftnät, Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta, Uppsala brandförsvaret/räddningsnämnden och miljö- och hälsoskyddsnämnden har inget att erinra mot planförslaget.

Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Pernilla Hessling
Detaljplanechef

Emil Lindström
Planarkitekt

Översikt över inkomna granskningsyttranden

	Datum för mottaget yttrande	
Myndigheter	Samråd	Granskning
Kommunala lantmäterimyndigheten	2019-03-04	2020-01-31
Länsstyrelsen	2019-04-05	2020-02-07
Trafikverket Investering Öst/Stockholm Region Öst	2019-03-15	2020-02-12
Försvarmakten		2020-02-17
Sakägare och boende inom och utanför planområdet (enligt fastighetsförteckningen)		
Kommunala nämnder, förvaltningar med flera		
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	2019-04-09	2020-01-29
Räddningsnämnden (Uppsala brandförsvaret)	2019-03-22	2020-02-10
Uppsala kommuns Fastighets AB	2019-03-15	
Äldrenämnden	2019-03-08	
Kulturnämnden		2020-01-31
Uppsala Vatten och Avfall AB	2019-03-13	2020-02-10
Intresseföreningar och sammanslutningar		
Föreningen Vårda Uppsala	2019-03-15	2020-02-12
Storvreta Fastighetsägares Ekonomiska Förening	2019-03-12	
Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta	2019-02-28	2020-02-11
Moderaterna Uppsala Norra	2019-03-16	
Ledningsägare		
Vattenfall Elddistribution AB	2019-03-15	2020-02-11
Vattenfall Värme Uppsala AB	2019-02-12	
Telia Sonera Skanova Access AB	2019-02-08	
Svenska kraftnät	2019-03-07	2020-02-10
Upplands Energi	2019-02-08	2019-12-23
IP-Only		2019-12-19
Trafik		
Region Uppsala, Kollektivtrafikförvaltningen UL	2019-02-25	2020-02-14
Övriga		
PostNord		2020-01-23
Tierps kommun	2019-03-18	
Östhammars kommun	2019-03-05	
Privatperson 1	2019-03-15	

Handläggare:
Emil Lindström

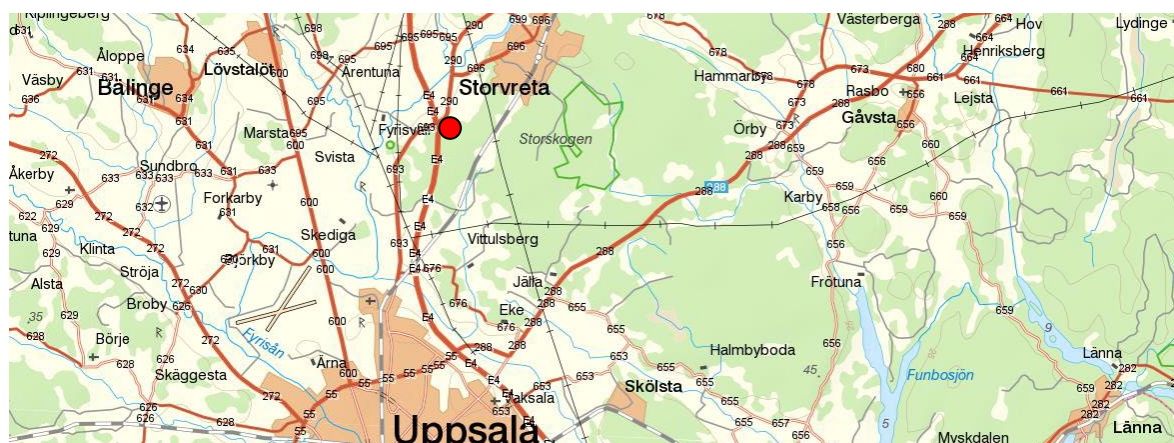
 Datum:
2021-06-07

 Diarienummer:
PBN 2015-003554

Utlåtande 2

Detaljplan för del av Fullerö 21:66 och 21:57

Utökad förfarande



Orienteringskarta med planområdets ungefärliga läge markerat med röd prick.

Detaljplanens syfte

Planen syftar till att möjliggöra ett verksamhetsområde med företagspark med en bruttoarea på cirka 130 000 kvadratmeter. Området planläggs för verksamheter, industri, kontor, samt idrottsanläggning.

Vägsystemet i det nya området utformas för att möjliggöra fortsatt utbyggnad av verksamhetsområdet söder om planområdet, mellan E4 och Ostkustbanan. Gatusektionerna innehåller utrymme för gång- och cykelvägar för att ge förutsättningar för hållbart resande.

De nya byggnadernas utformning ska samspela med den lokala byggnadstraditionen, men för att inte ny bebyggelse ska blandas ihop med äldre bebyggelse i omgivningen är en modern utformning att föredra. Bebyggelsen får inte bli allt för dominerande och ska där det är möjligt ta stöd i omgivande grönska för att undvika karaktären av en bebyggelsefront som syns i det öppna landskapet.

Granskningsyttranden omgång 2	
Totalt antal inkomna	12
Beslutsdatum	
Beslut om planuppdrag	2016-02-18
Beslut om samråd	2018-10-25
Samråd	2019-02-01 till 2019-03-15
Beslut om granskning 1	2019-10-24
Granskning 1	2019-12-18 till 2020-02-12

Diarienum: PBN 2015-003554
Detaljplan för del av Fullerö 21:66 och 21:57

Beslut om granskning 2	2021-03-25
Granskning 2	2021-04-15 till 2021-05-27

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sammanfattning av granskning 2	4
Sammanfattning av ändringar i förslaget	4
Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskning 2 och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning	6
<i>Kulturmiljö</i>	6
<i>Naturområden</i>	6
<i>Teknisk försörjning</i>	7
<i>Trafik</i>	7
<i>Planområdets närhet till Uppsala övningsflygplats</i>	8
<i>Övrigt</i>	8
Översikt över inkomna samråds- och granskningsyttranden	9

Sammanfattning av granskning 2

Detaljplanen har varit på en andra granskningsomgång mellan 15 april och 27 maj, 2021. Under granskningstiden har 12 skriftliga synpunkter inkommit, varav 4 utan erinran. Några yttranden innehåller endast information medan andra innehåller synpunkter på förslaget. Synpunkterna berör främst dagvattenhantering och planområdets närhet till Uppsala övningsflygplats.

Länsstyrelsens synpunkter berör huvudsakligen riksintresset för totalförsvarets militära del. Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

Sammanfattning av ändringar i förslaget

Ändringar från granskning 2:

Planhandlingen förtydligas avseende:

- Markanvändningarna Z/Z₁ om störningskänslig utbildning.
- Räddningsnämndens förslag om interna brandposter inom de stora fastigheterna.
- Planbeskrivningens genomförandeavsnitt med anledning av det kommunala lantmäteriets synpunkter.
- Slutsatserna från den kompletterande dagvattenutredningen.
- Skogsdungen och att den tillhör den privata fastigheten Fullerö 21:57.
- Syftet med planbestämmelsen ”högsta tillåtna nockhöjd över nollplanet”.

Plankartan revideras genom att:

- Markanvändningen Z₁ har försetts med preciseringen ”Verksamheter utom störningskänslig utbildning och handel med skrymmande varor”.
- Markanvändningen Z har preciserats till Z₂ ”Verksamheter utom störningskänslig utbildning”.

Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:

Sakägare:

Ej tillgodosedda synpunkter	Samråd	Granskning 1	Granskning 2

Övriga för kännedom:

Övriga för kännedom	Samråd	Granskning 1	Granskning 2
Länsstyrelsen	X	X	X
Kommunala lantmäterimyndigheten	X	X	X
Försvarsmakten		X	X
Trafikverket Investering Öst /Stockholm Region öst	X	X	X
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	X	X	
Uppsala Vatten och Avfall AB	X	X	X
Föreningen vårda Uppsala	X	X	
Storvreta Fastighetsägares ekonomiska förening	X		

Diariernr: PBN 2015-003554
Detaljplan för del av Fullerö 21:66 och 21:57

Moderaterna Norra Uppsala	X		
Region Uppsala	X	X	
Privatperson 1	X		

Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskning 2 och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning.

För att ge en god överblick av granskning 2 och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är dessa sammanställda ämnesvis efter granskningen. Synpunkterna är sammanställda under följande rubriker:

- Kulturmiljö
- Naturområden
- Teknisk försörjning
- Trafik
- Planområdets närhet till Uppsala övningsflygplats
- Övrigt

Kulturmiljö

Länsstyrelsen framför det som önskvärt att plankartan kompletteras med en bestämmelse som reglerar att inga installationer som exempelvis fläktar på tak får sticka upp över angiven nockhöjd, med anledning av siktlinjerna i kulturmiljölandskapet. Länsstyrelsen önskar också att planbeskrivningen förtydligas med en beskrivning om hur höga byggnaderna inom planområdet kan bli.

Länsstyrelsen vill också betona att ett genomförande av planförslaget innebär en minskning av det redan minskade utrymmet för ytterligare negativ påverkan på riksintresset. Det föreligger risk för att detaljplanens genomförande gör att den kumulativa påverkan på riksintresset blir så stor att det inte finns utrymme för ytterligare tillägg i området vid Fullerömotet.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Enstaka uppstickande delar på tak som exempelvis skorstenar, ventilationshuvor, antenner eller motsvarande räknas inte till nockhöjden. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att dessa tillkommande delars påverkan på riksintresset för kulturmiljön *Gamla Uppsala samt Fyrisåns och Björklingeåns dalgångar (C30)* är så pass liten att behovet av en reglering inte bedöms som nödvändigt.

Byggnaderna inom området regleras med högsta tillåtna nockhöjd i meter över nollplanet. Den tillåtna höjden varierar inom planområdet eftersom den följer områdets topografiska förutsättningar men dess syfte är att motsvara en höjd på cirka 11 meter jämnt fördelat över området. Detta har förtydligats i planbeskrivningen.

Naturområden

Kommunala lantmäterimyndigheten är tveksamma över bestämmelsen N₁ och anser att om syftet är att riksintresset ska skyddas så bör det vara allmän plats NATUR.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Syftet med att planlägga skogsdungen är för att säkerställa att vegetationen finns kvar som ett visuellt skydd mellan dalgången och det nya verksamhetsområdet. Skogsdungen är en del av en större privat fastighet, Fullerö 21:57, och ansluter till åkermark. Det avgränsas i övrigt av större vägar och är inte en del av ett större sammanhängande naturområde. Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att området därför inte är lämpligt att planlägga och sköta som allmän plats. Att skogsdungen tillhör en privat fastighet och därför inte lämpas att planlägga som allmän plats förtydligas i planbeskrivningen.

Teknisk försörjning

Räddningsnämnden (Uppsala brandförsvaret) har i sitt yttrande framfört att de större fastigheterna inom planområdet kan medföra behov av interna brandposter för att uppnå godtagbara avstånd till brandposter.

IP-Only har markförlagda kablar inom detaljplaneområdet och önskar att så långt som möjligt behålla befintliga ledningar i sina nuvarande lägen för att undvika de olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt. Vidare så förutsätter IP-Only att de kostnader som uppstår vid en eventuell flytt bekostas av den som initierar flytten. Vid arbeten i närheten av befintliga ledningar behöver försiktighet iaktas så att skada inte uppkommer.

Uppsala Vatten och Avfall AB efterfrågar en ny dagvattenutredning utifrån den, för andra granskningen, nya utformningen av dagvattendammen. De vill att slutsatserna från utredningen inarbetas i detaljplanen. Den nya utformningen av dagvattendammen förutsätter att tillgång till det dike som utloppet ska ledas till via ledning säkras genom avtal. Uppsala Vatten och Avfall AB informerar om att avtalet som tryggar tillgången till diket måste vara påskrivet innan detaljplanen kan tas upp för antagandebeslut. Vidare upplyser de om att kommande fastigheter inom det planerade verksamhetsområdet inte nödvändigtvis kan få högre tryck och flöde än en vanlig bostadsfastighet.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planbeskrivningen har kompletterats med information om interna brandposter för de större fastigheterna.

En kompletterande dagvattenutredning har tagits fram. Dess slutsats har förtydligats i planbeskrivningen under avsnittet "Dagvatten, recipient". Stadsbyggnadsförvaltningen är införstådd med situationen om avtalen men anser att frågan bäst hanteras av Uppsala Vatten och Avfall AB.

Trafik

Trafikverket arbetar med att ta fram en vägplan för Trafikplats Fullerö. De framför i sitt yttrande att det i vägplanen är viktigt att kunna föreslå mark för tillfälligt nyttjande som exempelvis anläggningsarbeten och trafikomläggningar. Trafikverket bedömer också att det kan finnas behov av mer släntutrymme vid gång- och cykelvägen intill väg 290. De efterfrågar att detaljplanen för Fullerö 21:66 och 21:57 samordnas mer med den pågående vägplanen.

Uppsala Vatten och Avfall AB upplyser om att vändplanerna inom planområdet behöver ytmässigt vara dimensionerade för att klara vändningen av ett avfallsfordon.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Fastigheten Fullerö 21:66 är privatägd. I och med planläggningen av dagvattendamm kommer kommunen lösa in en del av fastigheten. Beroende på när i tid dagvattendammen ska anläggas kan det finnas möjligheter att lokalisera mark för tillfälligt nyttjande där. Det är också möjligt med tillfällig nyttjanderätt på kvarteretsmark, förutsatt att överenskommelse med fastighetsägaren för Fullerö 21:66 finns.

Stadsbyggnadsförvaltningen har med anledning av yttrandet varit i kontakt med Trafikverket angående det utökade behov av släntutrymme som vägplanen kan medföra. En lösning som diskuterats är exempelvis brantare slänter som stärks upp med mur eller liknande utanför detaljplanelagt område. En sådan lösning kan förvisso innebära att ombyggnationen av Trafikplats Fullerö blir mer kostsam men kräver samtidigt ingen åtgärd i detaljplanens utformning.

Vändplanerna inom planområdet är dimensionerade för att klara vändning av avfallsfordon.

Planområdets närhet till Uppsala övningsflygplats

Försvarsmakten anser att detaljplanens möjliggörande av utbildningsändamål inom planbestämmelsen *Verksamheter (Z)* innebär en konflikt med deras bullrande verksamhet till den grad att det påtagligt skadar riksintresset för totalförsvarets militära del. De informerar också om att planområdet ligger inom ett stoppområde för höga objekt. **Länsstyrelsen** delar Försvarsmaktens bedömning.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Detaljplanens syfte är att tillskapa ett verksamhetsområde för verksamheter, och i viss mån industri. Det vill säga icke störningskänslig bebyggelse. Markanvändningen *Verksamheter (Z)* rymmer en möjlighet att etablera utbildningslokaler i området, men det rör sig då om utbildningar med viss omgivningspåverkan. Det kan till exempel röra sig om praktiska utbildningar inom bygg- eller fordonsteknik. För att undvika att markanvändningen *Verksamheter (Z)* är i konflikt med Försvarsmaktens bullrande verksamhet har bestämmelsen preciserats med tillägget ”utom störningskänslig utbildning”. Detta har förtydligats i planbeskrivningen under avsnittet ”Influensområde för Försvarsmakten, buller”.

Övrigt

En privatperson har ställt sig positiv till planförslaget och menar att dess omfattande ytor kan ge många nya arbetsplatser i och med etablering av stora verksamheter.

Kommunala lantmäterimyndigheten önskar att rubriken ”Inlösen, ersättning” i planbeskrivningen utvecklas.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Avsnittet ”Inlösen, ersättning” saknades i planbeskrivningen till den andra granskningsomgången. Avsnittet har inte återinförts till antagandehandlingarna men planbeskrivningens genomförandedel har reviderats. Tillägg har bland annat gjorts under rubriken ”Konsekvenser för fastigheter inom planområdet”.

Yttranden utan erinran under granskningen

Vattenfall Eldistribution AB, Vattenfall Värme Uppsala AB, Telia Sonera Skanova Access AB, Kultur nämnden.

Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Maija Tammela Arvidsson
Planchef

Emil Lindström
Planarkitekt

Översikt över inkomna samråds- och granskningsyttranden

Myndigheter	Datum för mottaget yttrande		
	Samråd	Granskning 1	Granskning 2
Kommunala lantmäterimyndigheten	2019-03-04	2020-01-31	2021-05-20
Länsstyrelsen	2019-04-05	2020-02-07	2021-06-02
Trafikverket Investering Öst/Stockholm Region Öst	2019-03-15	2020-02-12	2021-05-27
Försvarsmakten		2020-02-17	2021-05-27
Sakägare och boende inom och utanför planområdet (enligt fastighetsförteckningen)			
Kommunala nämnder, förvaltningar med flera			
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	2019-04-09	2020-01-29	
Räddningsnämnden (Uppsala brandförsvaret)	2019-03-22	2020-02-10	2021-05-20
Uppsala kommuns Fastighets AB	2019-03-15		
Äldrenämnden	2019-03-08		
Kulturnämnden		2020-01-31	2021-05-27
Uppsala Vatten och Avfall AB	2019-03-13	2020-02-10	2021-05-27
Intresseföreningar och sammanslutningar			
Föreningen Vårda Uppsala	2019-03-15	2020-02-12	
Storvreta Fastighetsägares Ekonomiska Förening	2019-03-12		
Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta	2019-02-28	2020-02-11	
Moderaterna Uppsala Norra	2019-03-16		
Ledningsägare			
Vattenfall Eldistribution AB	2019-03-15	2020-02-11	2021-05-17
Vattenfall Värme Uppsala AB	2019-02-12		2021-04-28
Telia Sonera Skanova Access AB	2019-02-08		2021-04-19
Svenska kraftnät	2019-03-07	2020-02-10	
Upplands Energi	2019-02-08	2019-12-23	
IP-Only		2019-12-19	2021-04-15
Trafik			
Region Uppsala, Kollektivtrafikförvaltningen UL	2019-02-25	2020-02-14	
Övriga			
PostNord		2020-01-23	
Tierps kommun	2019-03-18		
Östhammars kommun	2019-03-05		
Privatperson 1	2019-03-15		
Privatperson 2			2021-04-21

Miljökonsekvensbeskrivning

Detaljplan Fullerö Företagspark, Urbanica AB och
Uppsala kommun, dec 2019

Structor

Författare Karin Ripol
Beställare: Urbanica AB
Beställarens projektnummer:
Konsultbolag: Structor Miljöbyrå Stockholm AB
Uppdragsnamn: Fullerö Företagspark
Uppdragsnummer: M1700208
Datum: 2019-12-16
Uppdragsledare: Elisabeth Mörner
Handläggare/utredare: Karin Ripol
Granskare: Elisabeth Mörner
Underkonsult Kulturhistorisk konsekvensbedömning: Per Lundgren, Upplandsmuseet

Status: v. 1.1

Sammanfattning

Intill Fullerömotet har en detaljplan som syftar till att möjliggöra en etablering av ett verksamhetsområde tagits fram, Fullerö Företagspark. Det aktuella området ligger cirka tre kilometer sydväst om Storvreta centrum och cirka nio kilometer norr om Uppsala.

Planområdet omfattar drygt 26 hektar och tillkommande bebyggelse är för verksamheter, industri och kontor samt mindre delar för småskalig handel avsedd för att tjäna närliggande bostadsområden.

Planområdet omfattar delar av fastigheten Fullerö 21:66, samt en privatägd skogsdunge (Fullerö 21:57). Vidare i detta dokument när planområdet omnämns syftas det endast på det bebyggda området; Fullerö 21:66.

Planområdet ligger på en höjd och består av oexploaterad mark. Huvuddelen av området består av avverkad skogsmark. En mindre del, ca 3 ha, består av jordbruksmark. Planområdet är i väster, norr och öster omgivet av infrastruktur och områden som är under byggnation

Detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan på grund av planrådets läge, ca 150–200 m från ett riksintresseområde för kulturmiljövården. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har därför tagits fram för detaljplanen. MKB:n behandlar enbart detaljplanens påverkan på området kulturmiljö.

Genomförda analyser och bedömningar visar att en utbyggnad enligt planförslaget inte har bäring på riksintressets motiv. Däremot påverkar planen ett av de uttryck för riksintresset som hör till motivtexten, ”det öppna odlingslandskapet som omges av en skogsriddå”. Andra beskrivningar av riksintresset som påverkas (men som inte har koppling till motivet) är ”Fyrisån som kommunikationsled”, ”äldre vägsträckningar” samt ”utflyttade gårdar”.

Utgående från motiveringen av riksintresset, angivna uttryck för riksintresset och beskrivning av riksintresset kan man utläsa att Fyrisån som central kommunikationsled är en mycket viktig del av riksintresset, att spår av äldre vägsträckningar samt det öppna jordbrukslandskapet med historisk avgränsning med skogsriddå är en viktig del av riksintresset, och att utflyttade gårdar är en mindre viktig del av riksintresset. Den senare företeelsen är generell för jordbrukslandskap och har ingen koppling till riksintressets motivtext, men har däremot ett värde för den lokala kulturmiljön.

Planförslaget bedöms medföra en liten negativ konsekvens på Fyrisån som kommunikationsled. För övriga värden kopplat till riksintresset bedöms planförslaget medföra obetydliga-små negativa konsekvenser.

För upplevelsen av landskapet bedöms planförslaget medföra små-måttligt negativa konsekvenser. Siktstudier visar att den visuella påverkan av planen blir liten om man befinner sig på ett någorlunda stort avstånd, men att den från vissa vyer är påtaglig i planrådets absoluta närhet. Beroende av topografi och vegetation döljs den nya bebyggelsen även på nära

håll från vissa vyer. Konsekvenserna kan minskas genom att spara befintlig vegetation utmed E4:an och att utforma tomter med träd och buskvegetation längs E4:ans gräns.

Konsekvensbedömningen innefattar kumulativa effekter av tidigare gjorda ingrepp, genomförda planer och framtida planer i områden angränsande till det aktuella detaljplaneområdet. Avsikten är att kunna avgöra om det som har skett och kommer att ske i angränsande områden har påverkat de kulturhistoriska värdena på ett sådant sätt att även en begränsad ytterligare påverkan kan ge stora negativa effekter på värdena. Efter genomförda analyser och konsekvensbedömningar är slutsatsen att E4:an är den åtgärd som orsakat mest skada på riksintresset, framförallt att den orsakat en ohistorisk rörelse rakt över utmarken, och därmed reducerar betydelsen av Fyrisån som kommunikationsled och lokaliseringsfaktor för bebyggelse. Den har vidare kraftigt försvårat avläsningen av, och delvis raserat, den gamla Vattholmavägens sträckning, skurit av sambandet mellan Fullerös inägor och utmark, liksom mellan den gamla bytomten och merparten av de utflyttade gårdarna.

Till den skada som E4:an inneburit på kulturmiljövärdena har tre beslutade och delvis genomförda detaljplaner i området adderat negativ påverkan på olika sätt och i olika grad. Detsamma gäller för Fullerö Företagspark. Fullerö Företagspark orsakar negativ påverkan dels genom att åkermark tas i anspråk, vilket förskjuter gränserna mellan byn Fullerös inägor och utmark samt den förhistoriska strandlinjen, och dels genom att skogsmarken reduceras genom ny bebyggelse, vilket leder till att utmarken minskar. Den negativa påverkan som tidigare orsakats av de närliggande detaljplanerna för Trafikantservice respektive Fullerö bostäder adderas därmed. Planen för Fullerö Företagspark medför även att sambanden mellan byn Fullerös inägor och utmark försvagas, vilket adderar den negativa påverkan som motorvägen har åsamkat på sambandet.

Den additiva negativa påverkan som anges ovan bedöms inte vara kumulativ i bemärkelsen att även en liten påverkan ger stora negativa konsekvenser för riksintressets värden.

Innehåll

1. Inledning	7
1.1. Bakgrund och syfte med detaljplan Fullerö Företagspark.....	7
2. Miljöbedömning för planer och program	7
2.1. Behovsbedömning, miljöbedömning och MKB.....	7
3. Områdesbeskrivning	8
3.1. Lokalisering och platsförutsättningar.....	8
3.1.1. Landskapsbild.....	9
3.2. Planförhållanden.....	11
3.2.1. Översiktsplan och Fördjupad översiktsplan	11
3.2.2. Detaljplan.....	12
3.3. Pågående/planerade projekt i närområdet.....	12
4. Metodik och avgränsningar	13
4.1. Avgränsning i sak	13
4.1.1. Fornlämningar	13
4.2. Geografisk avgränsning.....	14
4.3. Tidsmässig avgränsning.....	14
4.4. Metodik för bedömningen	14
5. Redovisning av planförslag och alternativ	16
5.1. Planförslag.....	16
5.1.1. Områdesstruktur.....	17
5.2. Alternativ.....	18
5.2.1. Bakgrund och tidigare beslut - Lokalisering och markanvändning.....	18
5.2.2. Alternativ utformning.....	19
5.3. Nollalternativ	20
6. Planförslagets konsekvenser	21
6.1. Bedömningsgrunder	21
6.2. Kulturhistoriska förutsättningar/markanvändningshistorik.....	21
6.2.1. Bakgrund	21
6.2.2. 1600-talets landskap (1635 – 1720).....	22
6.2.3. 1700-talets landskap (1763).....	22
6.2.4. Laga skifte 1849 och dess följder	23
6.2.5. Slutet av 1800-talet och 1900-talet.....	23
6.2.6. 2000-talet.....	24
6.3. Kulturhistoriska värden	24
6.4. Konsekvenser	29
6.4.1. Bakgrund: tidigare konsekvensbedömning av nya E4:an	29

6.4.2. Konsekvensanalys.....	30
6.4.3. Konsekvensbedömning	34
6.4.4. Miljöanpassning genom införda planbestämmelser	39
6.4.5. Rekommendationer för fortsatt arbete.....	40
7. Nollalternativets konsekvenser	41
8. Samlad konsekvensbedömning.....	42
8.1. Slutsatser av gjorda analyser och bedömningar	42
8.2. Planförslaget i relation till nationella miljö kvalitetsmål.....	43
9. Uppföljning.....	43

Bilaga 1. Illustrationer/siktlinjer

Bilaga 2. Kulturhistoriska förutsättningar/markanvändningshistorik, Upplandsmuseet, 2018

1. INLEDNING

1.1. Bakgrund och syfte med detaljplan Fullerö Företagspark.

Vid Fullerömotet har en detaljplan med syfte att möjliggöra ett verksamhetsområde med företagspark tagits fram. Planområdet omfattar drygt 26 hektar. Tillkommande bebyggelse uppgår till en bruttoarea på 130 000 kvadratmeter avseende för verksamheter, industri och kontor samt mindre delar för småskalig handel avsedd för att tjäna närliggande bostadsområden.

Detaljplanen är en del av genomförandet av den *Fördjupade översiktsplanen för Storvreta* (FÖP), med en tidshorisont på 20 år, som antogs av kommunfullmäktige 2012¹. I denna bedöms att området intill Fullerömotet är strategiskt intressant och kan få en betydande roll i handelssammanhang. Trafikmotet utgör en knutpunkt för vägtransporter mellan Mälardalen och norra delen av landet. Politiska beslut finns om att stärka Uppsala som handelscentra. I linje med ställningstagandet pekas Östra Fullerö ut som nytt exploateringsområde för handel och verksamheter.

FÖP Storvreta 2012 är i sin del en fördjupning av Uppsala kommuns *Översiktsplan 2016*.

Planområdet har varit aktuellt för detaljplanering tidigare. Plan- och byggnadsnämnden beslöt 2005-09-22 om planuppdrag för att exploatera del av fastigheten Fullerö 21:66 (dnr 2012-20019), det vill säga i princip samma område som aktuell detaljplan avser. Syftet med föregående detaljplan var att exploatera området med en temapark med tillhörande galleria, hotell, idrottsanläggning och trafikantservice. Detaljplanen antogs 2013, men blev överklagad och planprocessen gjordes om. 2013-08-08 godkändes planen återigen av plan- och byggnadsnämnden och kommunfullmäktige antog detaljplanen 2013-08-26. Planen blev återigen överklagad till länsstyrelsen, mark- och miljödomstolen och vidare till mark- och miljööverdomstolen. Mark- och miljööverdomstolens dom blev, med kommunens medgivande, att endast anta vägstruktur och trafikantservice i ”Detaljplan för Sydöstra Fullerö” och upphäva resterande delar av planen. Detaljplanen vann laga kraft 2015-04-09 med den justerade utbredningen.

2. MILJÖBEDÖMNING FÖR PLANER OCH PROGRAM

2.1. Behovsbedömning, miljöbedömning och MKB

När en ny detaljplan ska upprättas ska den enligt lagstiftning genomgå en behovsbedömning där det bedöms om planen kan medföra betydande miljöpåverkan eller inte.

Behovsbedömningen ska mynna i ett motiverat ställningstagande. Om planen medför

¹ Storvreta, Fördjupad översiktsplan 2012. Uppsala kommun,

betydande miljöpåverkan ska den genomgå en miljöbedömning och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska upprättas i enlighet med 6 kap miljöbalken. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planen eller programmet så att en hållbar utveckling främjas.

En behovsbedömning har upprättats för detaljplanen där kommunen inledningsvis gjorde bedömningen att den inte antas medföra betydande miljöpåverkan. I yttrande från Länsstyrelsen framkom dock att Länsstyrelsen inte var eniga med Uppsala kommun.² Länsstyrelsen gjorde bedömningen att detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan på grund av planområdets läge som ur kulturmiljösynpunkt är särskilt känsligt samt att det finns risk för påtaglig skada på riksintresseområde för kulturmiljövården. Länsstyrelsen anser att flera av kriterierna i bilaga 2 och 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905) är motiv till att ett genomförande av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Med detta som bakgrund anser Länsstyrelsen att en MKB ska tas fram med avseende på detaljplanens kulturmiljöpåverkan.

Uppsala kommun har med anledning av ovanstående valt att ta fram en MKB som behandlar detaljplanens påverkan på områdets kulturmiljö.

3. OMRÅDESBESKRIVNING

3.1. Lokalisering och platsförutsättningar

Det aktuella området ligger cirka tre kilometer sydväst om Storvreta centrum och cirka nio kilometer norr om Uppsala. Planområdet ligger cirka 500–1000 meter från Fyrisån och angränsar i väster till E4:an och av väg 290 i nordväst, vilken är huvudinfarten till Storvreta. Fullerö och området kring Fullerömotet utgör entré till Storvreta och är en knutpunkt mellan E4:an och riksväg 290.

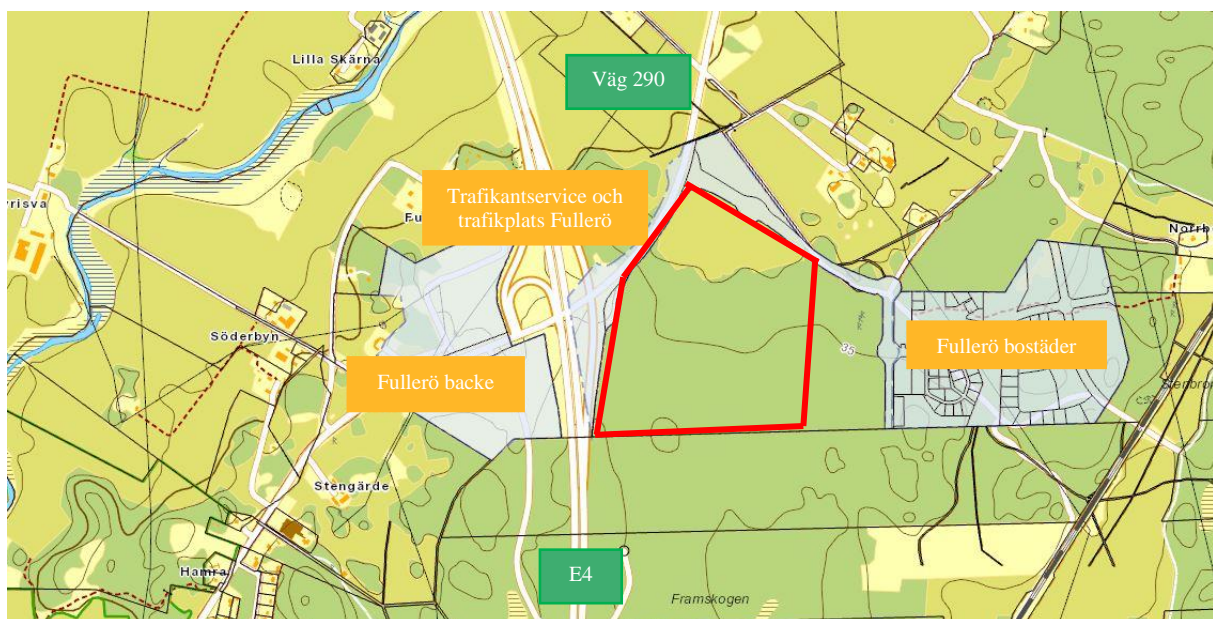
Planområdet omfattar delar av fastigheten Fullerö 21:66, cirka 24 hektar med Urbanica AB som lagfaren ägare. Planområdet innefattar även en privatägd skogsdunge (Fullerö 21:57). *IFel! Hittar inte referensälla.* (kapitel 5) redovisas hela planområdet, inkluderat den privatägda skogsdungen (grönmarkerad och anges som N₁, naturskydd). Vidare i detta dokument när planområdet omnämns syftas det endast på det bebyggda området; Fullerö 21:66.

Planområdet ligger på en höjd och består av oexploaterad mark. Huvuddelen av området består av avverkad skogsmark. En mindre del, ca 3 ha, består av jordbruksmark. I gränsen mellan skogsmarken och jordbruksmarken finns en remsa med träd sparade. Skogsmarken är

² Samråd om behovsbedömning till detaljplan för Fullerö 21:66, Uppsala kommun, Uppsala län. Länsstyrelsen Uppsala län. Yttrande 2017-07-06.

kuperad terräng och rik på stenblock. Markhöjderna faller i nordöstlig riktning och varierar mellan 40 till 25 meter över havet.

Planområdet är i väster, norr och öster omgivet av infrastruktur och områden som är under byggnation. Öster om planområdet finns mark planlagd för bland annat bostäder i 2 till 4 våningar och utbyggnad av detta område pågår (Fullerö bostäder). Inom Fullerö bostäder finns även ytor avsatta för förskoleverksamhet. På den norra sidan av det aktuella planområdet är marken planlagd för trafikantservice och väster om E4:an pågår utbyggnad av handel med sällanköpsvaror, lager och bilservice samt kontor (Fullerö backe, ett annat redan planlagt område). Vägarna kring planområdet är planlagda med kapacitet för dubbla körfält samt gång- och cykelvägar.

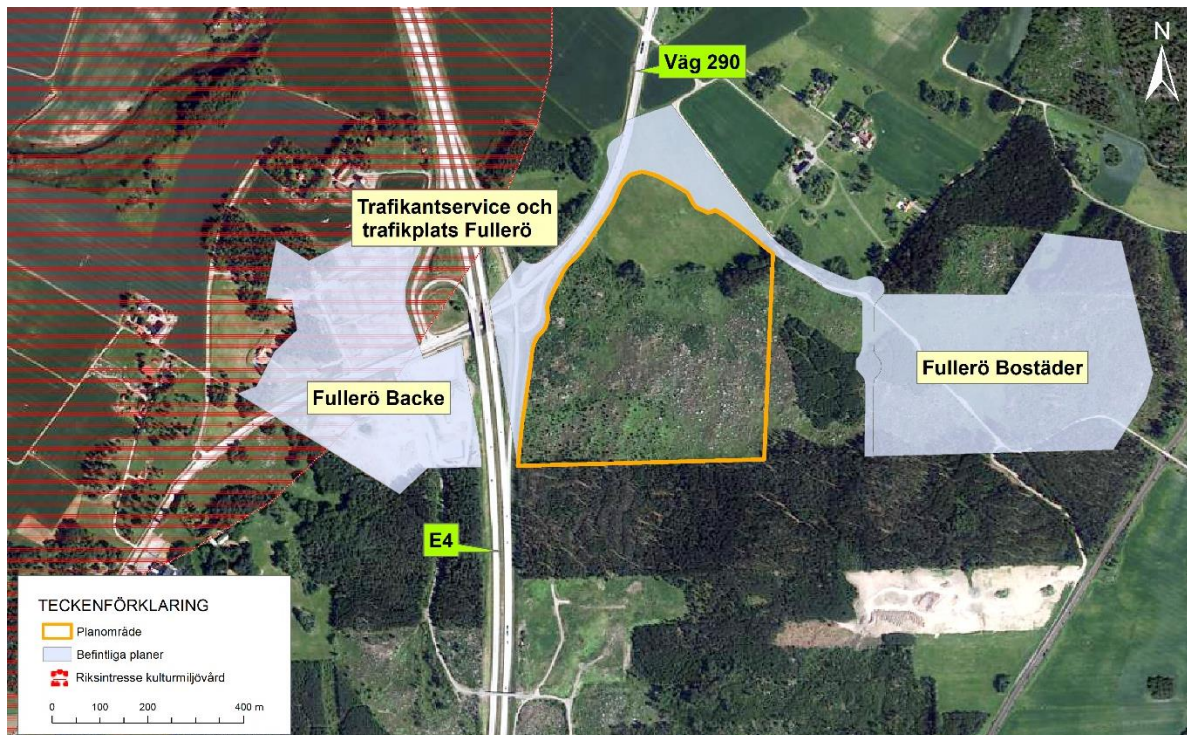


Figur 1. Karta över planområdet (markerat i rött) med omgivande planer och infrastruktur. (källa: <https://uppsalalokkommun.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=71af8fd6340240568e4ac6bb3487d7b4>)

3.1.1. Landskapsbild

Detaljplaneområdet ligger i gränsområdet mellan det öppna slättlandskapet och skogen. Närområdet är delvis under omvandling beroende på redan antagna planer och den utbyggnad som pågår väster, norr och öster om planområdet.

Planområdet är beläget ca 150–200 meter från ett område som är klassat som riksintresse för kulturmiljövården, ”C 30 Gamla Uppsala samt Fyrisåns och Björklingeåns dalgångar”. Bebyggelse finns spridd i landskapet. Motiveringen för riksintresset är att det är en centralbygd med stor betydelse för hela rikets kontinuitet sedan bronsåldern och med politiskt centrum under forn- och medeltiden med kultplats, kungsgård och Sveriges första ärkebiskopssäte. Sedan motiveringen till riksintresset gjordes har landskapet i planens närhet genomgått större förändringar så som byggnationen av E4:an.



Figur 2. Flygfoto över planområdet med omgivande planer och infrastruktur (källa: Ortofoto, Eniro. Primärkarta och detaljplaner:

<https://uppsalakommun.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=433046a19cad4bca9de9d92026a8835a>. Riksintresseområde: <https://ext-geodatakatalog.lansstyrelsen.se/GeodataKatalogen/GetMetaDataById?id=49424d90-7dfa-421b-90ec-336f642cde36>).

Planområdet ligger till viss del inom kommunal kulturmiljö (U 21 Björklingeåns och Fyrisåns dalgångar) och med visuell kontakt med områden som är utpekade av kommunen som kommunal kärna för kulturmiljön samt ett område med skydd för landskapsbilden, Fyrisåns dalgång.

Inom planområdet finns få stigar och området används inte för rekreation i någon hög utsträckning. I närområdet finns hästgårdar med tillhörande mark inhägnad för hästhagar. Det aktuella området ligger inte inom områden som översiktsplanen pekat ut som del av det tätortsnära friluftslivet.

Den skogsdunge som ingår i planområdet (och som ligger i planområdets nordvästra del) avskärmar till viss del området från det öppna slättlandskapet. Skogsdungen bedöms ha en trädhöjd på 20 meter.

3.2. Planförhållanden

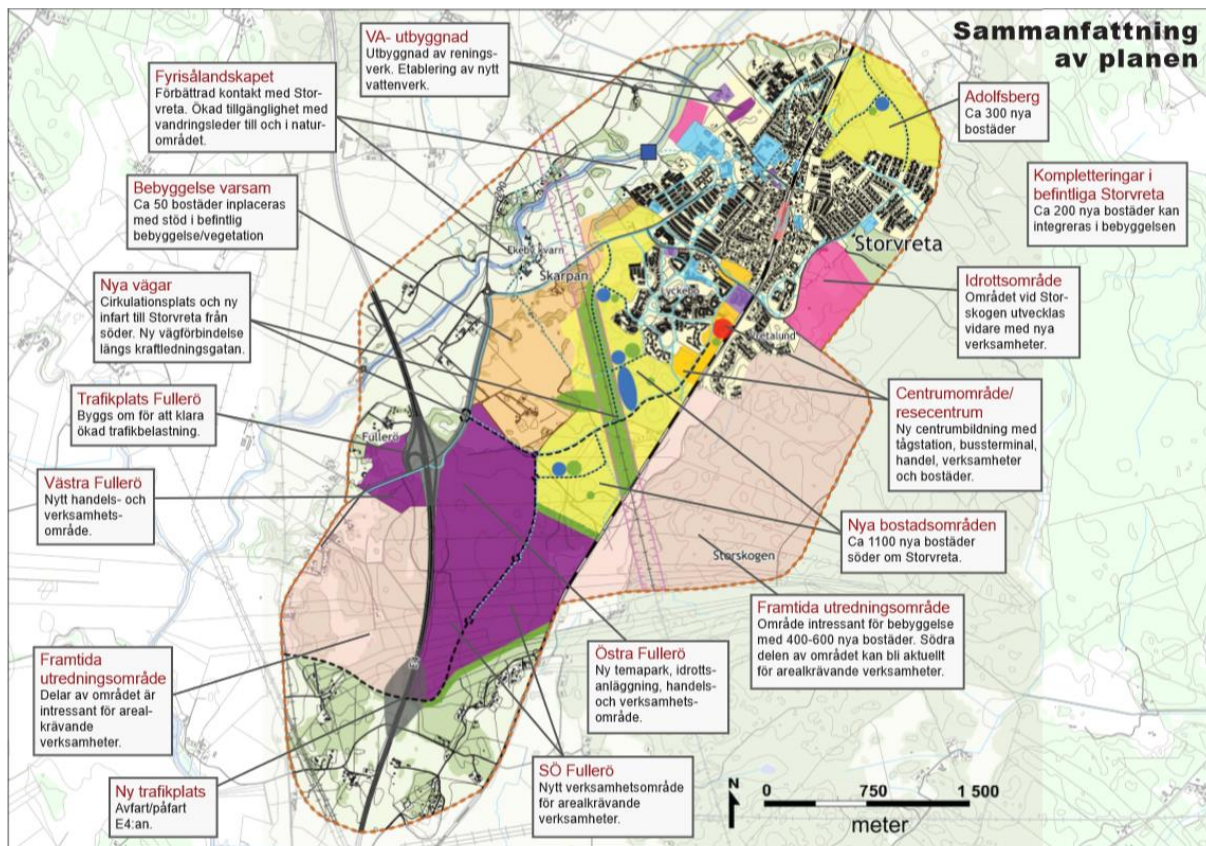
3.2.1. Översiktsplan och Fördjupad översiktsplan

I Uppsala kommuns översiktsplan från 2016 som blickar mot 2050 hänvisas till den Fördjupade översiktsplan som finns för Storvreta. För Fullerö nämns att ett nytt verksamhetsområde ska etableras.

I den *Fördjupade översiktsplanen för Storvreta* (FÖP) från 2012 pekas området runt Fullerö ut som ett utvecklingsområde för verksamheter och handel.

Enligt den fördjupade översiktsplanen för Storvreta bör strategin för utbyggnad i Fullerö vara att den ska smälta in i landskapet och grönskan. Omsorg bör läggas på landskapsutformning och krav ställs på att utformning och inplacering av huskroppar ska ske varsamt och omsorgsfullt så viktiga natur- och kulturvärden bevaras. Byggnader placeras i skydd av befintliga åkerholmar. Bebyggelse bör utformas så att det i så liten grad som möjligt stör landskapsbilden runt Fyrisån.

I **Figur 3** redovisas markanvändningskartan enligt den fördjupade översiktsplanen för Storvreta.



Figur 3. Markanvändningskarta ur den Fördjupade översiktsplanen för Storvreta.

3.2.2. Detaljplan

Området omfattas inte av någon befintlig detaljplan.

3.3. Pågående/planerade projekt i närområdet

I planområdets omgivning pågår ett flertal ytterligare projekt som i ett led att utveckla området enligt den fördjupade översiktsplanen.

Detaljplanen för Sydöstra Fullerö som vann laga kraft 2015-04-09 (vilken tidigare inkluderade det nu aktuella planområdet) omfattar Trafikantservice samt trafikmotet vid E4 (Trafikplats Fullerö, för läge se **Figur 1**). Trafikantservice är under byggnation, och det inkluderar en skyddsplantering av en trädbarriär i nord-östlig riktning mot åkermarken. Sluthöjden på träden beräknas bli minimum 20 m. Trafikmotet är i tidigt planeringsstadium och framtagande av Systemhandling pågår.

Detaljplan för Fullerö backe (i FÖP kallat Västra Fullerö, för läge se **Figur 1**) godkändes 2007, och är situerat på västra sidan av E4. Det är ett verksamhetsområde som är under byggnation med bland annat krog, bensinstation och bilhall upprättat.

Detaljplan för Fullerö bostäder antogs 2014 (för läge se **Figur 1**). Syftet med detaljplanen var att skapa planmässiga förutsättningar för uppförandet av ett nytt bostadsområde i Fullerö, Storstvreta. När området är fullt utbyggt kommer här att finnas ca 500 bostäder. Utbyggnad pågår och viss inflyttning har redan skett.

Planbeskedet för nu aktuell detaljplan, som gavs i februari 2016 av plan- och byggnadsnämnden, innehåller även ett område om 60 000 kvadratmeter avsatt för bostäder. Bostäderna är placerade öster om verksamhetsområdet och kommer att binda ihop planområdet med området Fullerö bostäder. Enligt den fördjupade översiktsplanen för Storstvreta har reningsverket i Storstvreta kapacitet för ytterligare 1600 bostäder. Nyligen antagna detaljplaner och givna planbesked för bostadsbebyggelse överstiger reningsverkets kapacitet, vilket innebär att en utbyggnad av reningsverket krävs innan fler bostäder kan tillkomma. Med detta som bakgrund har bostäderna lyfts ur aktuell detaljplan och kommer att planläggas separat i ett senare skede. Verksamhetsområdet bedöms inte ha samma belastning på reningsverket som bostäder.

Parallellt med detaljplanearbetet bedrivs ett arbete med att ta fram en genomförandestrategi för den fördjupade översiktsplanen för Storstvreta. Strategin ska fastställa hur utbyggnaden av Storstvreta ska prioriteras i och med rådande förutsättningar.

Vidare söder om planområdet ner i kilen mellan järnväg och motorväg finns ett område som i FÖP för Storstvreta omnämns *Verksamhetsområde sydöstra Fullerö (lilafärgat i Figur 3)*. Detta område är i ett mycket tidigt planeringsskede, men där föreslås ett större verksamhetsområde för platskrävande verksamheter. Området kan tänkas nyttjas för omlastningsverksamhet, till uppställningsyta, verkstäder eller andra större etableringar. På sikt kan eventuellt ett stickspår till området byggas. En förutsättning för utveckling av området, parallellt med utbyggnad av östra och västra Fullerö samt föreslagen bostadsutbyggnad, är att

en ny trafikplats/ny avfart från E4 tillkommer ca 1,5–2 km söder om Fullerömotet, samt att möjligheter bibehålls till en koppling via Östra Fullerö och Fullerömotet ut på motorvägen.

4. METODIK OCH AVGRÄNSNINGAR

4.1. Avgränsning i sak

Som beskrivs i avsnitt 2.1 kommer denna MKB enbart att behandla frågor avseende kulturmiljö, och då huvudsakligen kopplat till riksintresset för kulturmiljövården, *Gamla Uppsala med Björklingeåns och Fyrisåns dalgångar*. Övriga miljöfrågor som t.ex. dagvattenhantering beskrivs i planbeskrivningen.

Följande delar kopplade till riksintresset behandlas i MKB:

- Utblickar och siktlinjer
- Riksintressets läsbarhet, vilket innebär möjligheten att uppleva och förstå landskapets kulturhistoriska innehåll, samband och sammanhang.
- Kumulativ påverkan - beskrivning av dels den sammantagna påverkan på riksintresset som ny E4 och därefter beslutade detaljplaner vid Fullerömotet medfört, och dels den påverkan som den aktuella detaljplanen medför därtill.

Utöver ovanstående berörs även frågor kopplat till upplevelsen av landskapet. När det gäller den visuella påverkan är det speciellt viktigt att studera vyer från platser och stråk där många människor rör sig.

4.1.1. Fornlämningar

Planområdet ingår i en fornminnestät trakt. Lämningar är främst från brons- och järnåldern och i mindre utsträckning från stenåldern. I föregående detaljplanearbete utfördes en arkeologisk undersökning som visade att det finns arkeologiska fynd i norra delen av planområdet³. Utredningen konstaterar att det finns ett sammanhängande område med fornlämningar, RAÄ 602:1 inom åkermarken samt i den norra delen av skogsmarken. Det rör sig om fynd, anläggningar och ett kulturlager av bostadskaraktär. Intensiteten av kulturlagren och anläggningarna ökar i östra kanten av jordbruksmarken, mot väster glesas lämningen ut.

Utredningen konstaterar också att en tidigare registrerad fornlämning, RAÄ 175:1-3, inte utgör en fornlämning. Vidare har en färdväg av hålvägskaraktär påträffats, RAÄ 674. Utredningen fastlägger att vägen borde vara från historisk tid. Färdvägen klassas som en övrig kulturhistorisk lämning och utgör därmed inte en fast fornlämning. I övrigt påträffades inga fornlämningar i den södra delen av skogsområdet.

³ Fullerö Park. Särskild arkeologisk utredning. SAU rapport 2009:13.

En arkeologisk förundersökning ska genomföras före byggstart för att tydligare fastställa eventuellt behov av utgrävningar, vilket kan innebära att fornlämningar tas bort från området. Tillstånd från Länsstyrelsen enligt Kulturmiljölagen (1988:950) kommer då att krävas i särskild prövning. Fornlämningar kommer inte att hanteras närmare i denna MKB.

4.2. Geografisk avgränsning

Det geografiska område som MKB omfattar är dels själva planområdet men framförallt ingår olika platser inom riksintresseområdet varifrån planområdet kan uppfattas och därmed riskerar att påverka riksintressets uttryck och motiv. För ytterligare beskrivning och karta se avsnitt 4.4 och *Figur 4*.

4.3. Tidsmässig avgränsning

Konsekvenser kommer att bedömas för när hela planområdet är utbyggt. Detta bedöms vara någon gång mellan 2025–2030. Vid denna tidpunkt beräknas även följande områden vara helt utbyggda:

- Fullerö backe (Västra Fullerö) (beräknas vara utbyggt 2020)
- Fullerö bostäder (beräknas vara utbyggt 2020)
- Sydöstra Fullerö, Trafikantservice och Trafikplats Fullerö (beräknas vara utbyggt 2020)

Utöver ovanstående kommer även ett resonemang att föras för ett längre tidsperspektiv, efter tidshorisonten 2030. För detta tidsperspektiv bedöms även ytterligare exploatering ha skett som följer FÖP:ens inriktning. Det område som huvudsakligen är intressant och där kumulativa konsekvenser skulle kunna uppstå på kulturmiljö är:

Södra Fullerö – verksamhetsområde (lilafärgat område i *Figur 3*).

Planläggningen av Södra Fullerö kommer att bedrivas i ett separat ärende hur tidplanen ser ut för detta område är osäkert. Planen är beroende av bl.a. en ny trafikplats/ny avfart från E4. Eftersom planläggning inte är påbörjat i detta område och det därför inte går att veta hur det utformas förs enbart ett resonemang kring konsekvenser för detta tidsperspektiv.

Resonemanget utgår utifrån bedömningen om det är något som bör/kan utföras inom ramen för nu aktuell detaljplan för att undvika kumulativa konsekvenser.

4.4. Metodik för bedömningen

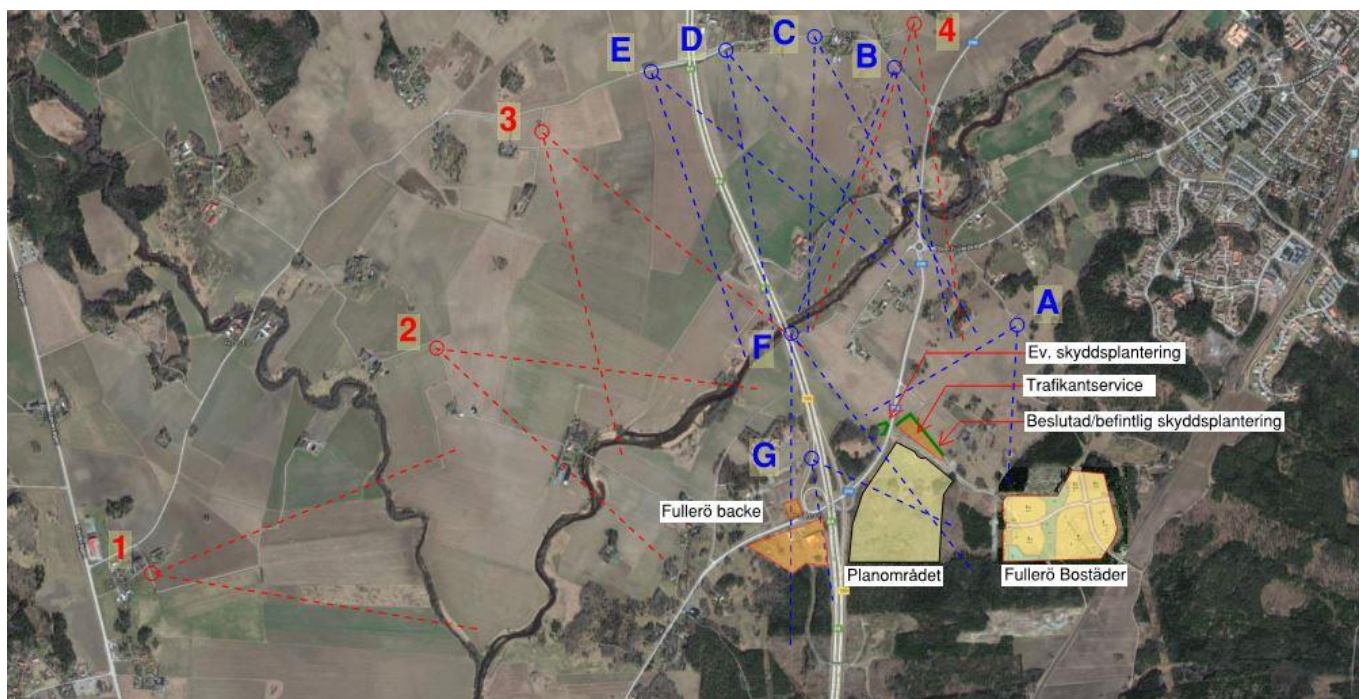
Konsekvensbedömningen inleds med en beskrivning av områdets historia och dess utveckling fram till idag. Genom historiken klargörs vilka strukturer från olika epoker som finns bevarade idag och vad man med deras hjälp kan utläsa om områdets historia. Strukturerna representerar kulturhistoriska värden, både i sig själva och i relation till andra strukturer. Konsekvensbedömningen innebär att en bedömning görs av hur strukturerna påverkas av förändringar i miljön, både rent fysiskt och hur de uppfattas och avläses.

Konsekvenser på kulturmiljö och riksintresseområdet *Gamla Uppsala med Björklingeåns och Fyrisåns dalgångar* har utförts enligt följande:

- Illustrationer har tagits fram (utifrån olika siktlinjer) genom vystudier med syfte att redovisa hur planområdet syns och påverkar det öppna landskapet och riksintresset. I illustrationerna är både riksintresset och föreslagna nya bebyggelseområden synliga. Vystudierna utgör ett kvantitativt komplement till den kvalitativa historiska landskapsanalysen och ger svar på i vilken *grad upplevelsen* av de olika värdena påverkas. Speciell tonvikt läggs vid vyer där många människor färdas eller vistas. Samtliga illustrationer redovisas i **bilaga 1**.
- Siktlinjerna är valda i potentiellt kritiska punkter, där den nya bebyggelsen kan antas vara synlig i relativt hög grad. Siktlinjerna är också valda för att se hur kulturhistoriska samband mellan strukturer i riksintresseområdet och strukturer i områden utanför riksintresset påverkas av den nya bebyggelsen, liksom tidigare genomförda exploateringar. Dessa är i huvudsak sambanden mellan Fullerö bys historiska norra byplats och inägor å ena sidan och byns utmarker och utflyttade gårdar å andra sidan. Siktlinjer har därför eftersträvat för att samtidigt fånga historisk utmark, utflyttade gårdar och det norra historiska bycentrat. Slutligen avser siktlinjerna att fånga påverkan av landskapets och de historiska färdvägarnas rörelseriktning och läge. För siktlinjernas placering se **Figur 4**.
- Illustrationerna har tagits fram för:
 - Planförslag – helt utbyggt planförslag år 2025 tillsammans med utbyggda planer för Fullerö backe, Fullerö bostäder, Trafikantservice och Trafikplats Fullerö. För planförslaget har två scenarion tagits fram, ett utan en skyddsplantering nordväst om planområdet (huvudscenariot) och ett scenario med skyddsplantering. För skyddsplanterings läge se **Figur 4**.
 - Nollalternativ – utan utbyggt planområde men med utbyggda planer för Fullerö backe, Fullerö bostäder, Trafikantservice och Trafikplats Fullerö.
- Konsekvensbeskrivning utförs utifrån illustrationerna och utifrån riksintressets uttryck och motiv samt utifrån de punkter som anges i avsnitt 4.1.
- Konsekvenser beskrivs för planförslaget och nollalternativet. Både planförslaget och nollalternativets bedömningar utförs tillsammans med befintlig infrastruktur samt med övriga pågående projekt som förväntas vara genomförda vid tidpunkten 2025–2030. På så sätt bedöms den kumulativa påverkan på riksintresset, d.v.s. en sammantagen bedömning av detaljplanens genomförande och de antagna detaljplanerna kring Fullerömotet.
- Miljökonsekvensbeskrivningen har även studerat om det inom detaljplaneområdet finns känsligare områden respektive områden som tål

högre exploatering utifrån de värdefulla utblickarna och siktlinjerna. Särskild vikt har lagts på den upplevelsemässiga påverkan.

- Utifrån studierna ges förslag på rekommendationer för fortsatt arbete.
- Resonemang förs även utifrån ett längre tidsperspektiv, bortom 2030. I detta resonemang tas även exploatering i Södra Fullerö med. Påverkan till följd av denna utbyggnad visas inte i framtagna illustrationer. Resonemanget utgår utifrån bedömningen om det är något som bör/kan utföras inom ramen för nu aktuell detaljplan för att undvika kumulativa konsekvenser till följd av en utbyggnad av Södra Fullerö.



Figur 4. Redovisning av siktlinjer varifrån illustrationer tagits fram.

5. REDOVISNING AV PLANFÖRSLAG OCH ALTERNATIV

5.1. Planförslag

Som nämnts tidigare omfattar planområdet delar av fastigheten Fullerö 21:66 samt en privatägd skogsdunge (Fullerö 21:57). I **Figur 5** redovisas hela planområdet, inkluderat den privatägda skogsdungen (grönmarkerad och anges som N₁, naturskydd). Vidare när planområdet omnämns syftas det endast på det bebyggda området.

Planen medger kontor och verksamheter inom alla användningsytor. I de norra kvarteren medges även handel. Handel placeras i norra delen av området för att minimera andelen persontrafik som rör sig i området. I södra delen av planområdet möjliggörs för ytkrävande verksamheter och industri. Verksamheterna ska vara av den karaktären att de inte ger upphov till störningar för omgivningen. Industriverksamheter som kan ge upphov till störningar för omgivningen medges i den sydvästra delen av planområdet. I sydöstra delen av planområdet möjliggörs besöksanläggningar i liten skala. Det kan röra sig om en mindre idrottshall som kan sörja för omkringliggande bostäders behov. Storleken begränsas för att inte ge upphov till stora trafikflöden.

Detaljhandel tillåts till en yta av 6000 kvadratmeter. Denna handel omfattar sällanköpsvaror med stort ytkrav per såld enhet, så som till exempel möbler, maskiner, byggvaror, vitvaror osv.

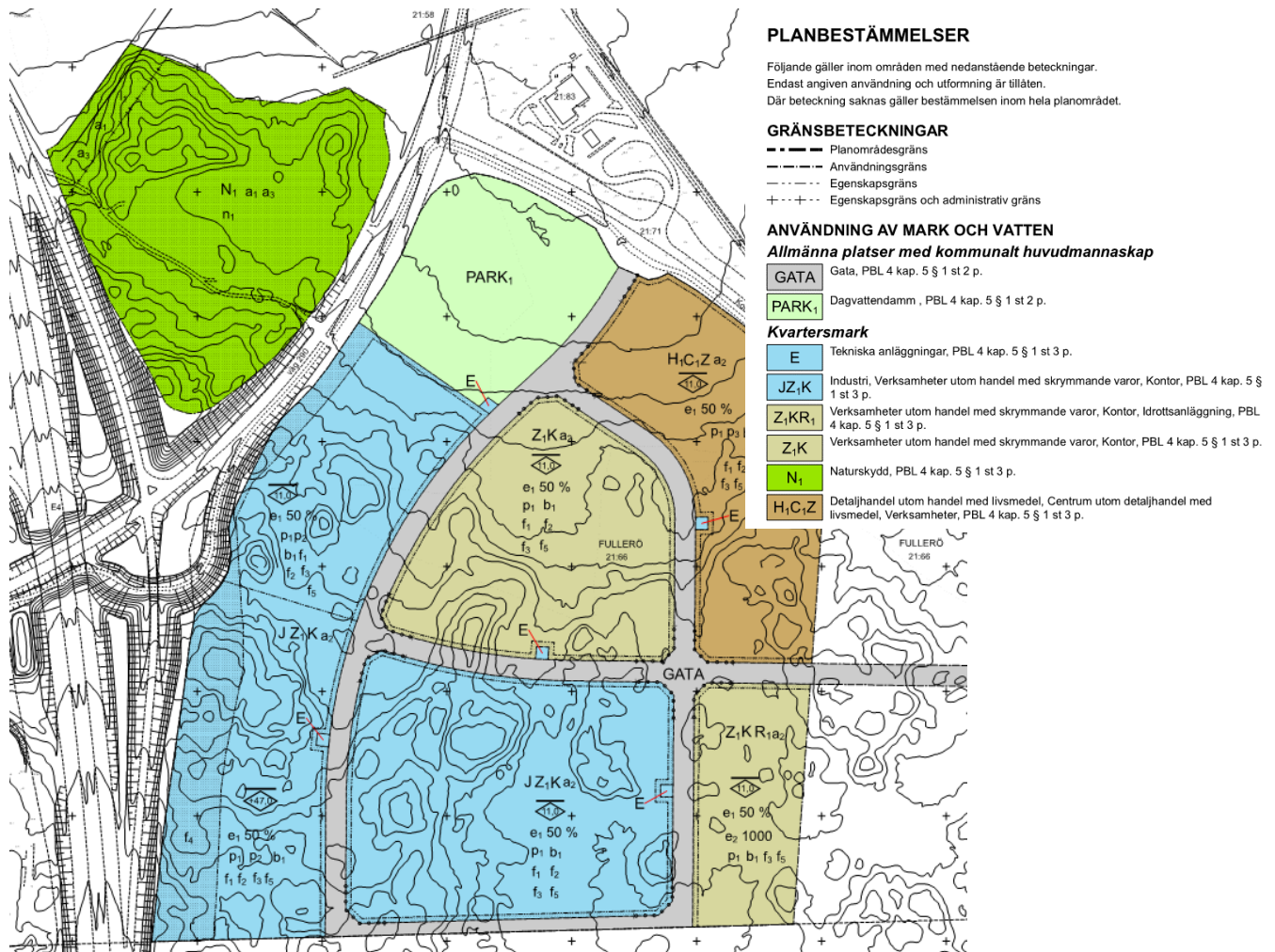
I den nordöstra delen av planområdet tillåts även centrumverksamhet, vilket kan innebära verksamheter som av sin funktion bör ligga centralt. Det kan röra sig om bankkontor, samlingslokaler, gym, restauranger och kyrkor eller andra religiösa byggnader. Ett urbant gång- och cykelstråk ska korsas området och syftar till att binda ihop verksamhetsområdet med framtida tänkta bostadsområden öster om området.

5.1.1. Områdesstruktur

Verksamhetstomter ska kunna erbjudas i storlekar upp till drygt 30 000 – 40 000 kvm. Området ska fungera för små och medelstor industri, verksamheter, logistik, handel samt kontor och med dessa behov som grund har området utformats med storkvarter. Varje storkvarter har utformats så att tomterna ska bli funktionella. Ett storkvarter delas lämpligen i enheter om minst ca 5000 kvm. Vid behov kan flera enheter slås ihop. Storkvarteren omges av kommunala gator för att underlätta en enkel och tydlig angöring.

Byggnadernas höjder kommer att hållas nere och planen kommer möjliggöra byggnader med en totalhöjd på omkring 11 meter i nock. Byggnadshöjden begränsas till +47 (i höjdsystem RH2000) i kvarteret närmast väg E4. Något särskilt gestaltningsprogram har inte upprättats för planområdet, men byggnader ska utföras med god kvalitet vad gäller utformning och materialval framförallt för bebyggelse som vänder sig mot E4, väg 290, Kometvägen samt huvudgatan genom planområdet. Planförslaget omfattar en bestämmelse om den arkitektoniska kvaliteten och om utformningen av byggnader mot omgivande vägar och landskap, bestämmelse fs: *Byggnad ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet. Byggnader placerade intill E4, väg 290 och Kometvägen ska ägnas särskild omsorg avseende materialval, färgsättning och detaljutformning.* Detta innebär till exempel att starkt lysande färger som riskerar att dominera landskapet ska undvikas. Se planbeskrivningen (**Figur 5 Plankarta Fullerö företagspark**) för vidare beskrivning av vad som avses gällande bestämmelsen. Byggnader ska placeras i linje med eller vinkelräta mot de större gatorna.

Planen kommer att utformas med ett vegetationsbälte längs med väg E4, enligt bestämmelse f4: *Tomter ska utformas med träd och buskvegetation utmed gränsen mot E4. Planförslaget innebär att området närmast E4 bibehålls, d.v.s. befintlig uppväxt vegetation kommer att sparas i området närmast vägen.*



Figur 5 Plankarta Fullerö företagspark

5.2. Alternativ

5.2.1. Bakgrund och tidigare beslut - Lokalisering och markanvändning

Planförslaget ligger i linje med Uppsala kommuns översiktsplan antagen 2016 som pekar ut kilen mellan E4:an och järnvägen som ett nytt större verksamhetsområde.

Utvecklingen av Storvreta och Fullerö har studerats inom ramen för den fördjupade översiktsplan som tagits fram för området. Som nämnts tidigare pekas området runt Fullerö ut som ett utvecklingsområde för verksamheter och handel. I den fördjupande översiktsplanen

bedöms att området intill Fullerömotet är strategiskt intressant och kan få en betydande roll i handelssammanhang. Motet har ett mycket bra skyltläge längs en väl trafikerad motorväg. Trafikmotet utgör en knutpunkt för vägtransporter mellan Mälardalen och norra delen av landet. Motet är även en knutpunkt där järnväg och motorväg möts. Detta skapar möjligheter att utveckla verksamheter som är beroende av båda dessa trafikslag. Redan idag utgör Fullerömotet en entré till orten Storvreta. Planområdet har därmed goda förutsättningar för att komplettera Storvreta med service och andra intressanta verksamheter som förstärker Storvreta som en attraktiv ort att leva i. I linje med ställningstagandet pekas Östra Fullerö ut som nytt exploateringsområde för handel- och verksamheter. Utöver detta finns politiska beslut om att stärka Uppsala som handelscentra.

Planområdet har ett speciellt läge intill E4 och med närheten till Arlanda flygplats. Området ligger cirka 7 minuters bilresa från Uppsala, 50 minuter från Gävle och 45 minuter från Stockholm. Inom en 15 mils radie bor det ca 3 miljoner människor. I dagsläget finns ont om mark som lämpar sig för industri i Uppsala och de existerande områdena Fyrislund och Librobäck börjar bli fullt utbyggda.

Utifrån områdets goda strategiska läge samt Uppsala kommuns behov av ytterligare mark för verksamheter och handel bedöms det inte finns någon alternativ lokalisering till det handels- och verksamhetsområde som planeras med nu aktuell detaljplan.

Uppsala övningsflygplats, vilket är klassat som riksintresse, ligger 6 km från planområdet. Försvarmakten har därav ett influensområde som berör hela detaljplaneområdet. Risker för påverkan på riksintresset består i att olämpligt lokaliserad störningskänslig bebyggelse på sikt kan innebära begränsningar av verksamheten på flygplatsen. Alla plan- och lovärenden inom influensområdet ska därför remitteras till Försvarmakten. Med detta som bakgrund är det begränsat vad som får byggas i området, t.ex. är bostäder inte tillåtna. Någon alternativ markanvändning är därmed inte aktuellt för planområdet.

5.2.2. Alternativ utformning

Alternativa utformningar beskriver alternativ till hur man kan möta de behov som har pekats ut inom planområdet på ett annat sätt än det som redovisas i planförslaget. Detta gäller i huvudsak alternativ gällande bebyggelse och funktioners placering, utbredning och utformning inom planområdet och har sin grund i att anpassa bebyggelse och funktioner till t.ex. befintliga skyddsvärden samt för att uppnå de mål och visioner som har formulerats för området och planen.

Planområdets utformning har diskuterats i flera steg i samråd mellan kommunen, markägare, vatten- och elbolag m.fl. Området har, som nämnts innan, varit föremål för detaljplanering tidigare. Syftet med föregående detaljplan var att exploatera området med en temapark med tillhörande galleria, hotell, idrottsanläggning och trafikantservice. Då stora delar av denna plan inte vann laga kraft har ett helt nytt planförslag arbetats fram mellan markägare och Uppsala kommun. Kommunen har önskat plats för verksamheter och i nu liggande förslag har både byggnadshöjder och byggnadsvolymer minskat påtagligt.

Utifrån ovanstående arbetades ett planförslag fram vilket låg som grund för den MKB som togs fram till plansamrådet. Efter plansamrådet har följande justeringar, med koppling till kulturmiljö- och riksintresseområdet gjorts:

- Byggnadshöjden begränsas till +47 (i höjdsystem RH 2000), men maxhöjden på byggnader överensstämmer med tidigare skrivelse, 11 m i nock. Det innebär att i de högst liggande delarna krävs det markjustering för att inte överskrida den maximala byggnadshöjden för byggnader på 11 m i nock.
- Befintlig vegetation längs väg E4 sparas och tomter utmed gränsen mot E4 utformas med träd och buskvegetation
- Byggnader placerade intill E4, väg 290 och Kometvägen ägnas särskild omsorg avseende materialval, färgsättning och detaljutformning
- Byggnader utformas med hög arkitektonisk kvalitet

Dessa anpassningar beskrivs även i avsnitt Miljöanpassning genom införda planbestämmelser 6.4.4 nedan.

De konsekvensbedömningar som gjorts avseende riksintresset i kapitel 6 är gjorda utifrån det planförslag som låg till grund för samråd. Dessa bedöms fortfarande vara aktuella. De justeringar som gjorts efter samrådet är gjorda utifrån de rekommendationer som gavs i MKB:n som togs fram till samrådet och är positiva med avseende på kulturmiljö. De ändrar dock inte de huvudsakliga bedömningar som gjorts med hänsyn till riksintressets motiv, uttryck och värden. För ytterligare beskrivning av de justeringar som gjorts och dess effekter, se avsnitt 6.4.4.

5.3. Nollalternativ

Nollalternativet är den mest troliga händelseutvecklingen inom planområdet om planen inte genomförs. För planområdet innebär det att ingen byggnation sker och att planområdet bibehåller dagens karaktär med huvudsakligen skogsmark och en liten andel jordbruksmark.

Utanför planområdet sker utveckling enligt den fördjupade översiktsplanen för Storvreta. Även nollalternativet studeras inom ramen för två olika tidshorisonter.

Liksom för planförslaget bedöms följande områden vara helt utbyggda år 2025–2030:

- Fullerö backe (Västra Fullerö) (beräknas vara utbyggt 2020)
- Fullerö bostäder (beräknas vara utbyggt 2020)
- Sydöstra Fullerö, Trafikantservice och Trafikplats Fullerö (beräknas vara utbyggt 2020)

Efter 2030 kommer, utöver ovanstående, ytterligare exploatering ha skett som följer FÖP:ens inriktning. Det område som huvudsakligen är intressant och där kumulativa konsekvenser skulle kunna uppstå på kulturmiljö är:

- Södra Fullerö – Se beskrivning i avsnitt 3.3 och avsnitt 4.3.

6. PLANFÖRSLAGETS KONSEKVENSER

6.1. Bedömningsgrunder

Som nämnts tidigare är området beläget som närmast 150–200 m från ett riksintresseområde för kulturmiljövården - C 30 Gamla Uppsala samt Fyrisåns och Björklingeåns dalgångar (Björklinge, Bålinge, Gamla Uppsala, Lena, Tensta och Ärentuna sn)

De delar som berörs av riksintresset, och som därmed kan påverkas av den aktuella planen, begränsar sig till byn Fullerö, vars inägor ligger inom riksintresset, och vars utmark, där den planerade exploateringen ska genomföras, ligger utanför riksintresset. Det finns inga direkta samband mellan Fullerö och byarna på västra sidan av Fyrisån, varför det inte finns några samband mellan strukturer innanför byns gränser och utanför byns gränser att ta hänsyn till. Ett undantag utgör de viktiga kommunikationslederna.

Konsekvensbedömningen innefattar den visuella störning som nya bebyggelseområden kan innebära för upplevelsen av riksintresset, även frikopplat från de faktiska möjligheterna till avläsning av landskapets historiska skikt.

6.2. Kulturhistoriska förutsättningar/markanvändningshistorik

I detta avsnitt beskrivs områdets kulturhistoriska förutsättningar och markanvändningshistorik kortfattat. För närmare beskrivning och bakgrund hänvisas till **bilaga 2**.

6.2.1. Bakgrund

Landskapet, inom vilket planområdet är beläget, är starkt präglad av processer efter laga skifte kring mitten av 1800-talet, liksom av ändrad markanvändning med upphörande av skogsbete och odling i tvåsädesgården. En stor mängd fornlämningar i området visar på att det använts intensivt åtminstone sedan bronsåldern. Fyrisån uppstod på grund av landhöjningen först några århundraden före vår tideräknings början. Vid äldre bronsålder utgjorde Fyrisåns dalgång en havsvik där strandlinjen gick vid ungefär 25 m.ö.h. Dagens gräns mellan odlingslandskapet och skogen ligger omkring 30 m.ö.h och avspeglar alltså strandlinjen i ett något äldre skede. Det är de geologiska förhållandena som gett upphov till de historiska gränserna mellan inägor och utmark som man kan urskilja idag, där åkermarken är belägen på glacial lera och utmarken på moränhöjder. Fyrisån har länge utgjort en lokaliseringsfaktor för bebyggelse i området. Ån har fungerat som en kommunikationsled och dess stränder har erbjudit bete och ängsslåtter. De historiska bylägena är antingen alldeles intill stranden eller en bit inåt land.



Figur 6. Häradsekonomska kartan från 1859 visar hur bebyggelsen till stor del koncentrerats till Fyrisåns stränder, men att det också finns bylägen på moränkullar en bit upp på dalgångens sidor. De bylägen man kan se på häradsekonomska kartan har lång kontinuitet och sammanfaller med 1600-talets geometriska jordeböcker. Källa: Lantmäteriet

Fullerö hade två åtskilda bylägen, dels fanns ett byläge alldeles intill ån och dels fanns ett byläge en bit söderut. Vilket av lägena som är äldst är okänt. I anslutning till båda bylägena finns gravfält, som visar på en lång bebyggelsekontinuitet men det går inte att dra några slutsatser om exakta lägen på den förhistoriska byn. Bilden blir ytterligare komplicerad av att byn bestod dels av bolbyn (modersbyn) och dels av utjorden Vijorden. Vijorden och bolbyn betraktades som två olika byar. Fullerö är känt i skriftliga källor sedan 1200-talet. Namnet i sig tyder rimligen på ett medeltida byläge intill ån, motsvarande det norra byläget snarare än det södra.

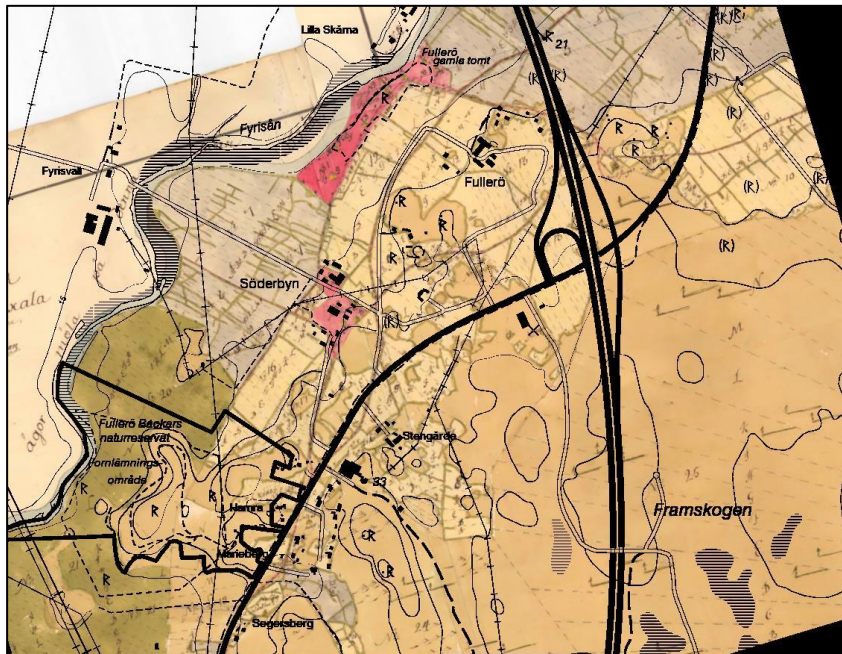
6.2.2. 1600-talets landskap (1635 – 1720)

1600-talets odlingslandskap bestod av små åkrar, genombrutna av öppna dikessystem och med gårdsgårdar för att hålla kreaturen ute från sädesgårderna. Utmarken var intensivt nyttjad. I det aktuella området rådde skogsbrist, skogsbetet var medelmåttigt och på Fullerös utmark fanns det ingen skog att tala om, bara odugliga buskar om man får tro lantmätaren 1720. Fullerö tillhörde annars de byar som hade förhållandevis gott om utmark. Fägator gick från båda bylägena till utmarken. Fägatan från det södra byläget är bevarad idag, som vägen mellan Söderbyn och Vattholmavägen.

6.2.3. 1700-talets landskap (1763)

Vid storskiftet 1765 slogs Vijorden samman med bolbyn. Det fanns nu 13 gårdar i byn Fullerö. I norr avsattes mark till en 8 alnar bred "skogsväg" för att föra byns kreatur till skogen. Där denna norra fägata eller "skogsväg" mynnade i utmarken hade en backstuga

uppförts och det fanns nu också en väg mellan Söderbyn och backstugan. Även utmarken skiftades vid storskiftet.



Figur 7. Storskifteskarta 1765 med dagens karta överlagd (svarta linjer och transparenta ytor). De orangefärgade ytorna utgör utmark, de mörkt gröna är äng, de röda bytomter och de gråa respektive gula ytorna är åker. Källa: Lantmäteriet

6.2.4. Laga skifte 1849 och dess följder

Bebyggelsen fortsatte att växa till efter storskiftet. Vid tiden för laga skifte fanns det hela 17 gårdsbruk. På 1840-talet genomkorsades utmarken av skogsvägar. En del gick till upptagna åkervretar och backstugor, men det huvudsakliga syftet bör ha varit för transporter av timmer i det framväxande skogsbruket.

Laga skifte fick stora konsekvenser för Fullerö. Framför allt det norra byläget kom att förändras i grunden. Redan innan skiftet hade en av gårdarna i den norra delen flyttat ut från den gamla tomten och upp på ett impediment ett par hundra meter österut. Vid skiftet lades de nya ägorna ut så att fyra gårdar delade på hela den gamla bytomtens mark. Den nordligaste bebyggelsen avröjdes därmed och den sammantagna följden blev att den gamla bytomten helt övergavs. De utflyttade gårdarna tog plats på åkerholmar och moränhöjder i det omgivande odlingslandskapet. Ungefär samtidigt som laga skifte, och delvis som en konsekvens av detta, upphörde bruket att låta boskapen beta på utmarken. Dess nya funktion blev att producera virke och dagens rationella skogsbruk växte så småningom fram. Den gamla utmarken korsades av brukningsvägar för timmertransporter.

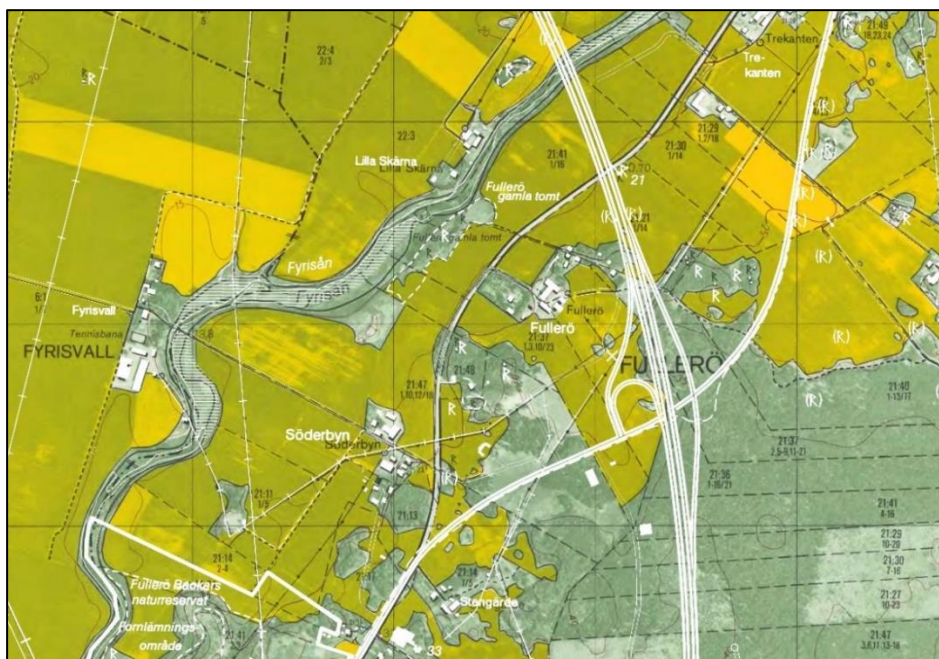
6.2.5. Slutet av 1800-talet och 1900-talet

När järnvägen Uppsala – Gävle byggdes fick det stora konsekvenser för kulturlandskapet. Järnvägen drogs i låglänt terräng mitt över Fullerös utmarker. I anslutning till byn fanns nu bara den s.k. Framskogen, medan den mer avsides belägna Storskogen, som delades av flera

byar och socknar, skars av. Samtidigt som mycket i landskapet förändrades, kvarstod de övergripande dragen. Åkrarna hade utökats med tidigare ängsmarker, men i övrigt var utbredningen ungefär densamma som under 1600-talet, liksom gränserna mot utmarken.

6.2.6. 2000-talet

2006 invigdes motorvägen (E4) förbi Uppsala, och motorvägsbygget med anslutningar och mot fick en stor påverkan på kulturlandskapet. Själva motorvägen drogs fram mellan Fullerös utmarker och inägor och skilde av dem från varandra. En helt ny väg byggdes mot Vattholma och Storvreta, och den gamla vägsträckningen övergavs. Påfarten utfördes delvis på byns gamla åkermark, och vägen korsade Fyrisån en bit norr om Fullerö.



Figur 8. Dagens karta, med den nya motorvägen med mot och anslutningsvägar, framträder med vita linjer ovanpå den ekonomiska kartan från 1979. Källa: Lantmäteriet

6.3. Kulturhistoriska värden

De viktigaste kulturhistoriska värdena som har att göra med avläsningen av riksintresset och som kan förväntas påverkas av genomförda och planerade förändringar bedöms vara följande (se vidare avsnitt 6.4.2):

- a) Den gamla Vattholmavägens sträckning
- b) Koncentration av byar och bebyggelse längs med Fyrisån
- c) Den avröjda norra bytomten
- d) Spåren av fägatan mellan norra bytomten och utmarken
- e) Utmarkens ansenliga storlek
- f) Den förhistoriska strandlinjen och den historiska gränsen mellan åker och skog
- g) De utflyttade gårdarna

a) Den gamla Vattholmavägens sträckning

Sträckningen är belagd från början av 1600-talet och den är till stora delar bevarad. Landsvägen löper mellan byarnas inägor i närheten av Fyrisån och inte på utmarken. Den utgjorde en betydande kommunikationsled, i paritet med Fyrisån, och löpte i stort sett parallellt med denna en bit upp på den östra sidan av dalgången.

Anläggandet av motorvägen skadade den gamla Vattholmavägen kraftigt. Dels har den gamla vägen lagts igen där den korsas av motorvägen och dels har en helt ny, ohistorisk vägdragning gjorts från Söderbyn till Fullerömotet och vidare till cirkulationsplatsen norr om Trekanten.



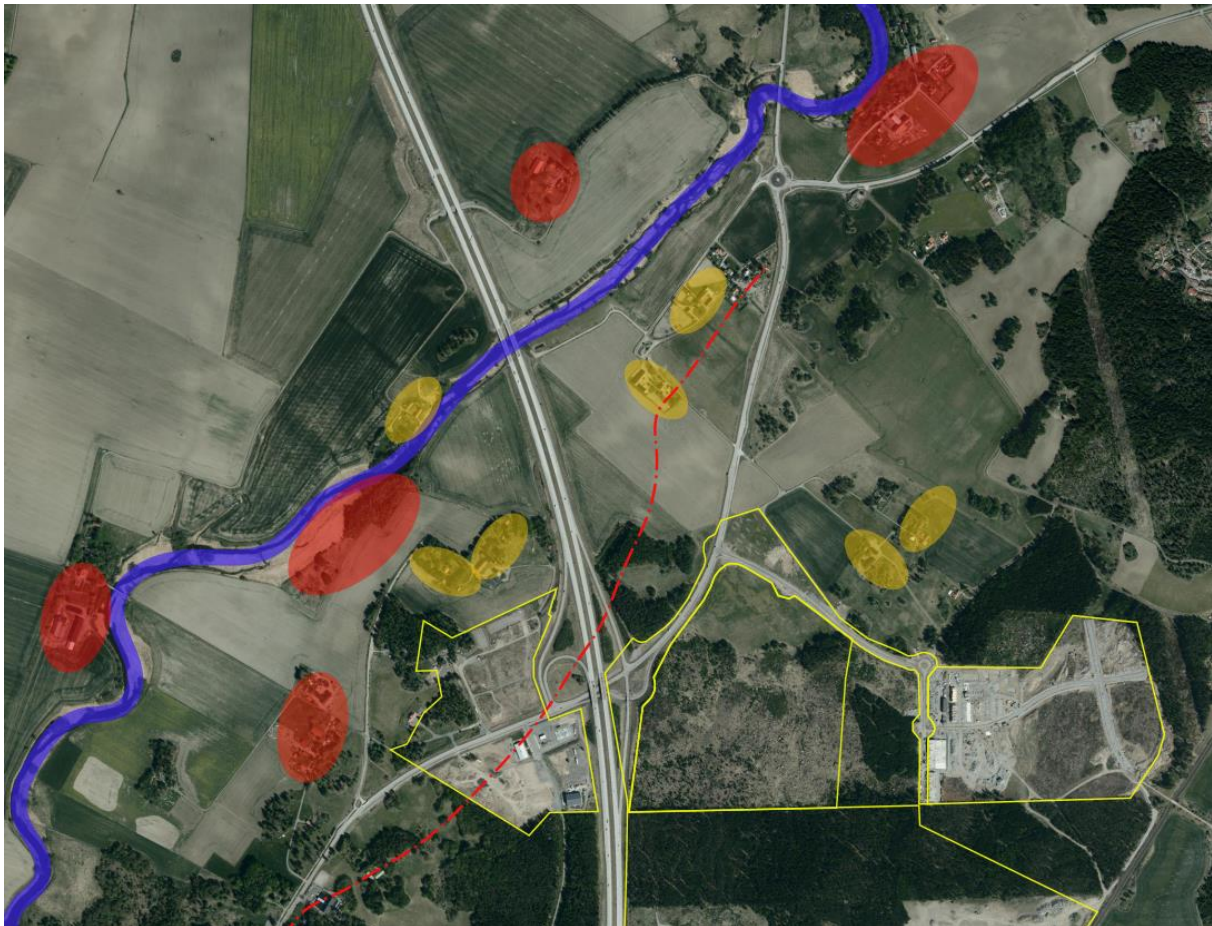
Figur 9. Den gamla Vattholmavägens sträckning visas i rött, planerade och pågående detaljplaner är markerade i gult.

b) Koncentration av byar och bebyggelse längs med Fyrisån

Fyrisån har både under förhistorisk och historisk tid utgjort en mycket betydelsefull kommunikationsled, och den strategiskt välbelägna dalgången med god åkermark och ängar har tidigt bebyggts. En utpräglad koncentration av äldre byar finns i närheten av ån, både alldeles intill stranden och en bit bort.

Den historiska utvecklingen sedan andra hälften av 1800-talet har till viss del förändrat bebyggelsemönstret i Fyrisåns dalgång, främst genom en relativt omfattande utflyttning av gårdar i samband med, och efter, laga skifte. Utflyttningen av gårdar minskade knappast koncentrationen av bebyggelse intill ån, tvärtom skedde en expansion genom att flertalet utflyttade gårdar etablerade sig i åns närhet. Samtidigt medförde utflyttningen av gårdar att

det även etablerades bebyggelselägen utan kontakt med ån, där det inte tidigare under historisk tid funnits bebyggelse.



Figur 10. I kartan har de gamla byarna markerats med rött och de utflyttade gårdarna med gult. Gränsen för riksintresset är markerad med streckad röd linje. Avgränsningarna av planerade och pågående planer är markerade med gul linje.

c) Den avröjda norra bytomten

Den gamla bytomten, vars utsträckning är belagd i kartor från första hälften av 1600-talet, kan fortfarande avläsas som en sådan genom att den inte utgör åkermark. Bytomten har i princip varit oförändrad sedan 1600-talet, men en mindre utökning med enklare byggnader öster om bygatan hade genomförts innan laga skifte. Att norra bytomten helt saknar bebyggelse visar på Fullerös speciella historiska förutsättningar med två byalägen. Det är annars mycket ovanligt att laga skifte får till följd att ingen bebyggelse blir kvar på den gamla bytomten.

d) Spåren av fägatan mellan norra bytomten och utmarken

Fägatan från det norra byaläget till utmarksbetet är belagd i kartor från första hälften av 1600-talet, och fägatan rätades ut och gjordes bredare i samband med laga skifte. Idag finns otydliga spår av fägatans sträckning kvar bland annat som en dikesanvisning. Fägatan visar

det äldre markutnyttjandet med skogsbete och indirekt Fullerös försörjningsmässiga samband mellan åker, äng och utmark.



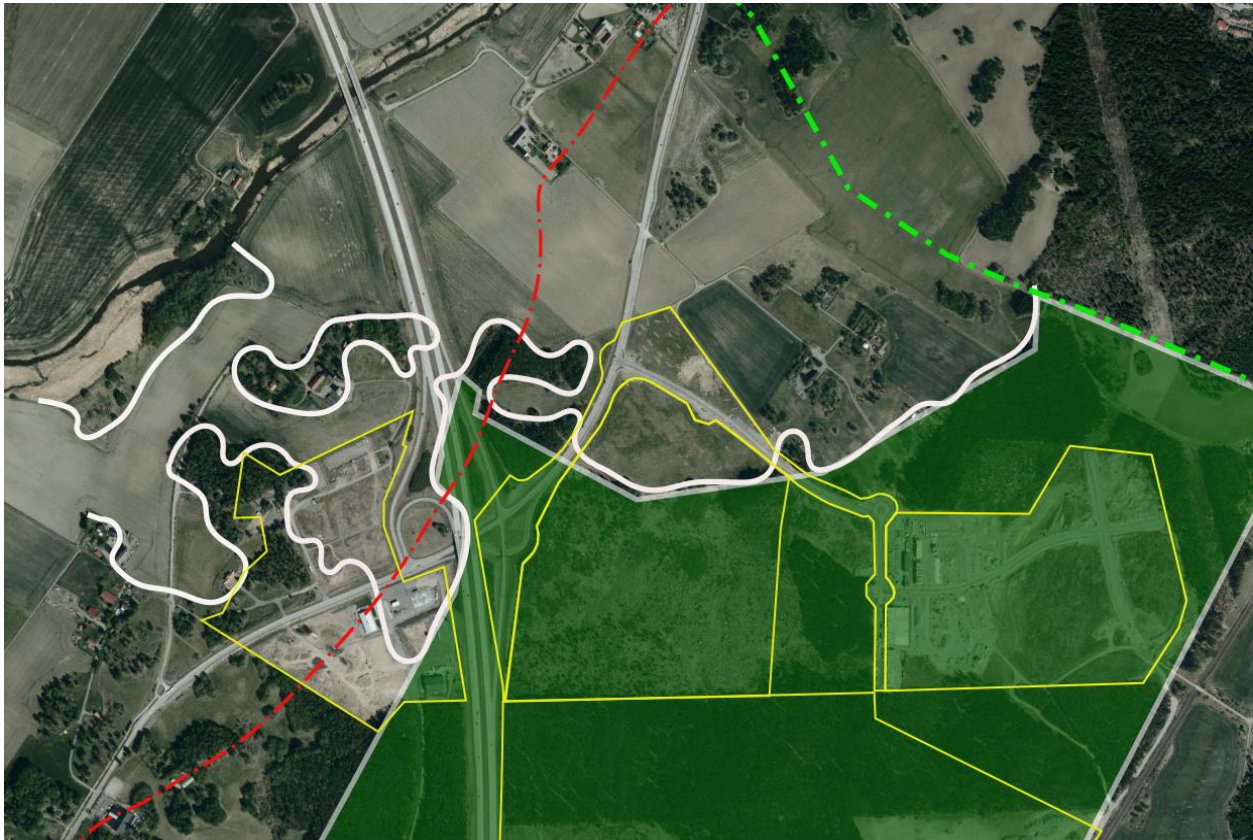
Figur 11. På kartan ovan är bytomten markerad med rött, 1600-talets fägata med smala vita linjer och 1840-talets fägata med kraftigare vita linjer. Riksintrésets gräns är markerad med streckad röd linje. Avgränsningarna av planerade och pågående planer är markerade med gul linje.

e) Utmarkens ansenliga storlek

Fullerö hade relativt stor utmark för att vara i Gamla Uppsala socken. Den stora utmarken yttrar sig i det långa, obrutna skogsbrynet mot åkrarna i de norra gårderna, som visar att Fullerö var förhållandevis välförsedd med skog i jämförelse med grannbyarna.

f) Den förhistoriska strandlinjen och den historiska gränsen mellan åker och skog

Den förhistoriska strandlinjen sammanfaller i huvudsak med den historiska gränsen mellan åker och utmark. Den yttrar sig i det långa, obrutna skogsbrynet mot åkrarna i de norra gårderna.



Figur 12. I figuren är gränsen mellan åker och annan mark markerad med vita linjer. Gränsen mellan utmark och inägor sammanfaller inte helt med gränsen mellan skog och åker. Det fanns en del skog på åkerholmar och oländig mark även på inägorna. På kartan har den egentliga utmarken, som avgränsats med gårdsgård, markerats med grönt. Den streckade gröna linjen markerar Fullerös nordöstra gräns. Riksintressets gräns är markerad med streckad röd linje. Avgränsningarna av planerade och pågående planer är markerade med gul linje.

g) De utflyttade gårdarna

Landskapet idag präglas till stor del av ensamgårdar som etablerades sig på åkerholmar i odlingslandskapet i samband med, och efter, laga skifte. Gårdarna kan utläsas som utflyttade gårdar genom att de är ensamgårdar placerade på impediment inom byns gränser, i relativ närhet av den gamla bytomten. Gårdarna ger en förklaring till vad som hände med bebyggelsen i den avröjda norra bytomten och har mycket stor betydelse för möjligheterna att tolka Fullerös historia i landskapet.



Figur 13. Utflyttade gårdar. Riksintressets gräns är markerad med streckad röd linje. Avgränsningarna av planerade och pågående planer är markerade med gul linje.

6.4. Konsekvenser

6.4.1. Bakgrund: tidigare konsekvensbedömning av nya E4:an

I Miljökonsekvensbeskrivningen som togs fram i samband med byggandet av nya E4:an framhölls att vägen och trafikplatsen vid Fullerö skulle bli främmande, storskaliga element i den ”småskaliga zonen mellan Framskogen och den öppna slätten”. Dessutom framhölls att vägen skulle dras på en låg bank över Fyrisån, tvärs landskapets rörelseriktning. Banken skulle innebära en visuell blockering av Fyrisåns dalgång. Intrånget i landskapet bedömdes bli betydande. När det gäller påverkan på riksintresset bedömdes vägen få stora negativa konsekvenser främst genom att bryta strukturer i kulturlandskapet. Man framhöll också att passagen över Fyrisån skulle bryta kraftigt mot det förhistoriska kommunikations-mönstret.⁴

⁴ Arbetsplan för ny E4 Uppsala Mehedeby, Miljökonsekvensbeskrivning delen Uppsala – Läby. Vägverket 1996.



Figur 14. Montage av vägsträckning med Fullerö trafikplats, utfört på flygfoto till Vägverkets MKB 1996. Montaget visar tydligt vilka landskapsvärden och kulturhistoriska värden som påverkats negativt. Flygfoto Metria/Lantmäteriverket, montage Vägverket.

6.4.2. Konsekvensanalys

Det aktuella planområdet ligger som närmast ca 150–200 m från riksintresseområdet. De kulturmiljökonsekvenser som beskrivs i denna konsekvensbeskrivning avser i första hand påverkan på riksintresset, men som nämnts tidigare är konsekvenserna tillämpliga även i en mer lokal landskapskontext. De analyserade värdena är inte begränsade till riksintresseområdet utan rör hela Fullerö bys historiska marker, vilka till största delen sträcker sig utanför riksintressets gränser.

Motivet för riksintresset är att området utgör en centralbygd av stor betydelse för rikets historia, med kontinuitet sedan bronsåldern och med politiskt centrum under forn- och medeltid med kultplats, kungsgård och Sveriges första ärkebiskopssäte. Miljön återspeglar en successiv kolonisation av området, där landhöjningen styrte val av platser för de förhistoriska centrumbildningarna och flytten av centralplatsen vid Gamla Uppsala till Uppsala.

Den aktuella planen har inte direkt bäring på motivet till riksintresset, men den påverkar ett av de uttryck för riksintresset som hör till motivtexten, ”det öppna odlingslandskapet som omges av en skogsridå”. I den fördjupade beskrivningen av riksintresset, som återfinns i översiktsplanen för Uppsala kommun, förtydligas och kompletteras detta uttryck. Där står det att det öppna odlingslandskapet speglar Uppsalaslättens betydelse som Upplands mest betydande jordbruksområde där markanvändningen tillsammans med bebyggelse speglar ett jordbruk med rötter i förhistorisk tid. Jordbruksmarkens öppna karaktär är bärande för upplevelsen av landskapets byar och gårdar. Det öppna landskapet medger långa utblickar över meandrande åar och åsryggar med fornlämningsmiljöer. I konsekvensanalysen behandlas

detta uttryck i värde f), ”Den förhistoriska strandlinjen och den historiska gränsen mellan åker och skog”, värde d), ”Spåren av fägatan mellan norra bytomten och utmarken” samt värde e), ”Utmarkens ansenliga storlek”.

I den fördjupade riksintressebeskrivningen står det vidare att riksintresseområdet har haft ett kommunikationsmässigt fördelaktigt och mycket strategiskt läge med flera vattendrag, Fyrisån i öster som uppströms delar sig i Vattholmaån och Vendelån, samt Björklingeån i väster. Kommunikationerna från det centrala Gamla Uppsala ut i landet var av stor betydelse och de naturgivna lederna var här gynnsamma. I konsekvensanalysen behandlas detta uttryck i värde b), ”Koncentration av byar och bebyggelse längs med Fyrisån”. Vidare står att vid sidan av vattenfarlederna var de torra åsarna utmärkta kommunikationsstråk. Inom riksintresseområdet finns många spår av äldre åsvägar och vadställen liksom ålderdomliga vägsträckningar och broar. I konsekvensanalysen behandlas detta uttryck i värde a), ”den gamla Vattholmavägens sträckning”. I beskrivningen står det också att flera byar delvis har kvar sin radbykaraktär. Under 1800-talet löstes de upp mer eller mindre till följd av laga skifte. Ensamliggande gårdar med läge mitt i åkermarken speglar denna epok. I konsekvensanalysen behandlas detta uttryck i värde g), ”De utflyttade gårdarna” samt i värde c), ”Den avröjda norra bytomten”.

I nedanstående konsekvensanalystabell (*Tabell 1*) redogörs för konsekvenserna för de olika kulturhistoriska värdena (a-g) av dels befintlig infrastruktur och dels av pågående planer i det aktuella området. Analyserna visar vilka typer av konsekvenser som uppstår, alltså konsekvensernas art, men inte deras grad. Detta görs i den efterföljande konsekvensbedömningen. Konsekvensanalysen behandlar påverkan på ofta subtila spår i landskapet efter den historiska markanvändningen för vart och ett av de värden i området som identifierats, och för var och en av de planer i området som genomförts och planeras att genomföras. Analysen är omfattande till sin karaktär, dels för att det ska vara möjligt att bedöma hur olika typer av historiska samband mellan riksintresset och det närmast belägna området utanför riksintresset påverkas av detaljplaneförslaget, och dels för att bedöma kumulativa effekter av omgivande planer, genomförda och planerade.

Tabell 1. Konsekvensanalys. Aktuell detaljplan är gråmarkerad i tabellen. Längst ner i tabellen återfinns påverkan av Södra Fullerö – verksamhetsområde, vilket beskrivs utifrån ett längre tidsperspektiv (gulmarkerad).

	Värde a)	Värde b)	Värde c)	Värde d)	Värde e)	Värde f)	Värde g)
	Äldre kommunikationsmönster representerad av den gamla Vattholmavägens sträckning.	Äldre kommunikationsmönster representerad av Fyrisån och dess bebyggelsekoncentration.	Fullerös särpräglade historiska bebyggelse med två byalägen, representerad av den avröjda norra bytomten tillsammans med Söderbyn.	Fullerös historiska näringsfång och markutnyttjande, representerad av kopplingen mellan inägor och utmark och spåren av fägatan.	Fullerös historiska näringsfång och markutnyttjande, representerad av dess utmarks urskiljbara storlek.	Fullerös historiska näringsfång och markutnyttjande samt upplevelsen av det förhistoriska landskapet, representerade av den distinkta gränsen mellan åker och skog.	Fullerös utveckling i samband med laga skifte, representerad av de utflyttade gårdarna.
E4 ny motorväg med tillfarter och mot	Den gamla landsvägen mot Vattholma, som är belagd från början av 1600-talet men som sannolikt är äldre än eller möjligen samtida med de byalägen som redovisas i den geometriska jordeboken, har delvis försvunnit och kapats av den nya motorvägen. Vägsträckningen var tidigare bevarad, om än i mindre partier något kurvrätad. Gamla Vattholmavägen är tveklöst den mest betydelsefulla historiska kommunikationsleden i området, vid sidan av Fyrisån.	En ohistorisk och kraftfull rörelse skapats rakt över utmarken, vid sidan av den gamla landsvägens slingrande lopp mellan impediment och åkerholmar, vid kanten av utmarken snarare än över den. Detta förminskar upplevelsen av Fyrisån som viktigaste historiska kommunikationsled.	Motorvägen har skurit av den övergivna bytomten från merparten av de utflyttade gårdarna, vilket försvårar avläsningen av den övergivna bytomten som en sådan.	Motorvägen har skurit av de historiska inägorna till Fullerö by från dess utmarker, och därmed försvårat avläsningen av byns äldre markanvändning och förutsättningarna för odlingslandskapet med dess bebyggelse. Även den gamla fägatan från den norra bytomten, som är belagd från början av 1600-talet och som det går att se spår av, har skurits av motorvägen.	Motorvägen och dess trafikplats har förminskat byn Fullerös historiska utmark och därmed de relationer mellan olika ägoslag som utgjorde en ömtålig balans i den äldre agrara försörjningen.	Avläsningen av gränsen mellan åker och skog, som både illustrerar bronsålderslandskapets strandlinje och gränserna för det historiska odlingslandskapet, har försvårats. Genom motorvägen och dess breda korridor har gränsen blivit diffus.	Motorvägen har skurit av förbindelsen mellan Fullerös gamla byalägen och dess utflyttade gårdar, vilket gör uttydningen av dessa som utflyttade gårdar till Fullerö svåravläst.
P2008/17, Västra Fullerö Trafikservice och handel väster om motet samt prövning av kontor. Särskild hänsyn ska tas till landskapsbild.	Påverkas obetydligt.	Den ohistoriska rörelsen bromsas av bebyggelse vid sidan av motorvägen. Bebyggelsekoncentrationen längs Fyrisån kompletteras med ytterligare bebyggelse längre från ån, vilket gör det historiska bebyggelsemönstret svårtolkat.	Påverkas obetydligt	Sambandet mellan Fullerös inägor och utmark bryts ytterligare på ett påtagligt sätt med ny bebyggelse. Anläggningen uppförs på f.d. åkermark och förskjuter den upplevda gränsen mellan inägor och utmark.	Planen medför att ”odlingsluckan” mellan motorvägen och dess mot och åkerholmarna täpps igen, vilket förskjuter den upplevda gränsen mellan utmark och inägor från det historiska läget till de öppna markerna intill den övergivna bytomten	Det planlagda området ligger till stor del på f.d. åkermark och bebyggelsen förskjuter de historiska gränserna mellan det öppna odlingslandskapet och skogen.	Bebyggelsen i det planlagda området närmar sig bebyggelsen från de två utflyttade gårdarna väster om motorvägen och gör dessa mindre distinkta och avläsbara som utflyttade gårdar.
P2015/3, Fullerö bostäder Bostäder, huvudsakligen i två våningar, men fyra våningar med handel i bottenvåning tillåts i områdets västra del.	Påverkas obetydligt.	Påverkas obetydligt.	Påverkas obetydligt.	Kopplingen mellan inägor och utmark försvagas med en bebyggelseenkav som i motsats till motorvägen inte utgör en korridor, och som gör det svårt att se sambandet mellan ett skogsparti långt åt öster och åkrar och bebyggelse nära Fyrisån.	Den historiska utmarken, avläsbar som skog, förminskas påtagligt.	Gränsen mellan öppet landskap och skog ändras och blir mindre tydlig genom ”släppet” vid den norra cirkulationsplatsen, som innebär att den nya bebyggelsen är synlig från det öppna odlingslandskapet	Påverkas obetydligt.

<p>P2015/8, Sydöstra Fullerö Trafikantservice öster om motet</p>	<p>Påverkas obetydligt.</p>	<p>Påverkas obetydligt.</p>	<p>Anläggningen medför en ytterligare avskärmning av två av de utflyttade gårdarna från den övergivna bytomten, och därmed försvåras tolkningen av den övergivna bytomten.</p>	<p>Påverkas obetydligt.</p>	<p>Anläggningen gör gränsen mellan det öppna jordbrukslandskapet och skogen diffus och försvårar avläsningen av utmarkens historiska storlek.</p>	<p>Anläggningen uppförs på f.d. åkermark och förskjuter därmed den historiska gränsen mellan åker och skog</p>	<p>Trafikantserviceanläggningen bryter sambandet mellan två av de utflyttade gårdarna och den övergivna bytomten.</p>
<p>PBN 2015-003554, Fullerö företagspark Verksamhetsområde (utan skyddsplantering)</p>	<p>Bebyggelsen på f.d. utmark gör avläsningen av den gamla Vattholmavägens sträckning som avgjordes av de historiska bebyggelselägena, svårare.</p>	<p>Den ohistoriska rörelsen bromsas av bebyggelse vid sidan av motorvägen. Bebyggelsekoncentrationen längs Fyrisån kompletteras med ytterligare bebyggelse längre från ån, vilket gör det historiska bebyggelsemönstret svårtolkat.</p>	<p>Ny bebyggelse sträcker sig ut över åkermarken och skärmar i någon mån av de utflyttade gårdarna och dessas åkermark från den övergivna bytomten, Tolknigen av den övergivna bytomten försvåras därmed.</p>	<p>Bebyggelsen kommer att innebära att det blir svårare att avläsa området som f.d. utmark, och därmed kommer den historiska kopplingen mellan inägor och utmark att bli svårtolkad i landskapet.</p>	<p>Utmarkens storlek minskar, och exploateringen tar även ett stycke f.d. åkermark i anspråk.</p>	<p>Anläggningen uppförs delvis på f.d. åkermark och förskjuter därmed den historiska gränsen mellan åker och skog.</p>	<p>Ny bebyggelse sträcker sig så långt åt norr att två av de utflyttade gårdarna skärmas av ytterligare från den övergivna bytomten, vilket försvårar tolkning av de utflyttade gårdarna som tillhöriga Fullerö by.</p>
<p>Dnr 2012/20028-1, Södra Fullerö – verksamhetsområde – i ett längre tidsperspektiv, bortom 2030</p>	<p>Påverkas obetydligt.</p>	<p>Påverkas obetydligt om man har skogsridå mot E4. Upplevelsen av en utmark vid färd på motorvägen kan bibehållas genom sparande av en skogsridå.</p>	<p>Påverkas obetydligt.</p>	<p>Utmarken skulle helt försvinna och kopplingen mellan Fullerös inägor och utmark skulle brytas definitivt. Upplevelsen av en utmark vid färd på motorvägen kan bibehållas genom sparande av en skogsridå.</p>	<p>Utmarken skulle helt försvinna och dess historiska utbredning skulle bli svår att avläsa.</p>	<p>När skogen försvinner blir gränserna diffusa eller upphör att existera, vilket gör att landskapet förlorar en viktig historisk dimension.</p>	<p>Påverkas obetydligt.</p>

6.4.3. Konsekvensbedömning

I detta avsnitt görs en konsekvensbedömning där slutsatserna av analyserna för nu aktuell detaljplan sammanfattas och värderas. I denna konsekvensbedömning innefattas bedömning av kumulativa effekter samt i vilken grad påverkan kan antas upplevas av människor som rör sig i anslutning till planområdet. Utgående från konsekvensanalysen och dess koppling till riksintressets värden görs konsekvensbedömningar för följande teman:

- 1) Fyrisån som kommunikationsled (värde b)
- 2) Äldre vägsträckningar (värde a)
- 3) Utflyttning av gårdar (värde c och g)
- 4) Det öppna odlingslandskapet med skogsridå (värde d, e och f)

Konsekvensbedömningen görs med följande graderingar:

0	ingen konsekvens
- 0	liten negativ konsekvens
-	måttlig negativ konsekvens
--	stor negativ konsekvens
---	mycket stor negativ konsekvens

I graderingen vägs det kulturhistoriska värdet av det som påverkas in. En stor fysisk påverkan som rör en företeelse med litet kulturhistoriskt värde resulterar t.ex. i en liten negativ konsekvens för det kulturhistoriska värdet. De viktigare kulturhistoriska värdena i området berör riksintresset. Utgående från i tur och ordning motiveringen av riksintresset, angivna uttryck för riksintresset och beskrivning av riksintresset kan man utläsa att Fyrisån som central kommunikationsled är en mycket viktig del av riksintresset, att spår av äldre vägsträckningar samt det öppna jordbrukslandskapet med historisk avgränsning med skogsridå är en viktig del av riksintresset, och att utflyttade gårdar är en mindre viktig del av riksintresset. Den senare företeelsen är generell för jordbrukslandskap och har ingen koppling till riksintressets motivtext, men har däremot ett värde för den lokala kulturmiljön.

I konsekvensbedömningen nedan har även ”Allmän upplevelse av äldre agrart landskap” lagts till. Denna egenskap är inte kopplad till konsekvensanalysen utan rör ”lekmannens” upplevelse av landskapet.

Konsekvensbedömningen innefattar kumulativa effekter av tidigare gjorda ingrepp, genomförda planer och framtida planer i områden angränsande till det aktuella detaljplaneområdet. Avsikten är att kunna avgöra om det som har skett och kommer att ske i angränsande områden har påverkat de kulturhistoriska värdena på ett sådant sätt att även en

begränsad ytterligare påverkan kan ge stora negativa effekter på värdena. I konsekvensanalysen redogörs för påverkan av vart och ett av genomförda och planerade planer. I konsekvensbedömningen dras slutsatser av dessa analyser för planförslaget, vilka redovisas i form av (k) i de fall en viss kumulativ effekt kan antas uppstå och (a) i de fall skadan är additiv.

Tabell 2. Konsekvensbedömning av planförslaget (utan skyddsplantering)

Företeelse	Konsekvenser på riksintresset	Motiv	Kommentar
Fyrisån som kommunikationsled	-0	mycket liten påverkan (a) på mycket stort värde	-
Äldre vägsträckningar	0	obetydlig påverkan på stort värde	-
Öppet jordbrukslandskap med skogsridå	-0	liten påverkan (a) på stort värde	Liten negativ konsekvens på riksintresset, måttlig negativ konsekvens på den lokala kulturmiljön. Konsekvensen skulle öka med anpassad bebyggelseutformning och döljande trädridåer, vallar eller andra landskapselement
Utflyttade gårdar	-0	liten påverkan (a) på mindre stort värde	Konsekvensen skulle öka vid anläggande av skyddsplanteringar som minskar kopplingen mellan de utflyttade gårdarna i öster och den avröjda bytomten.
Allmän upplevelse av äldre agrart landskap	-	Liten till måttlig påverkan (a) på stort värde	Konsekvensen kan minskas med anpassad bebyggelseutformning och döljande trädridåer, vallar eller andra landskapselement

6.4.3.1. Kumulativa effekter

Motorvägen är den åtgärd som orsakat mest skada på riksintresset, och den stora skada som vägen skulle få påpekades också i den MKB som upprättades innan bygget. De mest betydande skadorna är att den orsakar en ohistorisk rörelse rakt över utmarken, och därmed reducerar betydelsen av Fyrisån som kommunikationsled och lokaliseringsfaktor för bebyggelse. Den har kraftigt försvårat avläsningen av, och delvis raserat, den gamla

Vattholmavägens sträckning, och den har skurit av sambandet mellan Fullerös inägor och utmark, liksom mellan den gamla bytomten och merparten av de utflyttade gårdarna.

De tre beslutade och delvis genomförda detaljplanerna i området har påverkat kulturmiljövärdena negativt på olika sätt. Planen väster om motet (Fullerö backe) har främst påverkat avläsningen av Fullerö bys utflyttade gårdar (de två gårdar som historiskt är placerade väster om motorvägen), medan planerna öster om motet har påverkat avläsningen av Fullerös historiska markanvändning, inklusive kopplingarna mellan inägor och utmark. För Trafikantservice har tidigare åkermark tagits i anspråk för bebyggelse, och därmed har de historiska gränserna mellan byns inägor och utmark flyttat. När det gäller Fullerö bostäder har detta skett genom att minska Fullerös skogsmark, och därmed avläsningen av storleken på byns historiska utmark.

Fullerö Företagspark orsakar negativ påverkan dels genom att åkermark tas i anspråk och dels genom att skogsmarken reduceras genom ny bebyggelse. Den negativa påverkan som orsakats av Trafikantservice respektive Fullerö bostäder adderas därmed. Planen medför även att sambanden mellan byn Fullerös inägor och utmark försvagas, vilket adderar den negativa påverkan som motorvägen har åsamkat på sambandet.

När det gäller negativ påverkan på Fyrisån som central kommunikationsled (mycket viktig del av riksintresset) och lokaliseringsfaktor har motorvägen åsamkat en mycket stor skada, men idag fungerar den i viss mån som en buffert i detta avseende för ny bebyggelse öster om vägen. Det är inte svårt att särskilja betydelsen av den nya bebyggelsen öster om vägen från den äldre bebyggelsen längs ån, och därmed försvåras inte heller avläsningen av Fyrisåns betydelse.

Den additiva negativa påverkan som anges ovan bedöms inte vara kumulativ i bemärkelsen att även en liten påverkan ger stora negativa konsekvenser för riksintressets värden.

6.4.3.2. Scenario planförslag med skyddsplantering

Genom träridåer kan man göra bebyggelse mindre synlig i landskapet. I detaljplanen för Fullerö Företagspark ingår en zon längs med motorvägen i anslutning till planområdet där befintlig vegetation kommer att bibehållas. I anslutning till den skogsdunge som ingår i planområdets nordvästra del finns planer på en skyddsplantering. När det gäller träridåer skapar de generellt en felaktig bild både av uppodlingens historia och gränserna mellan åker och utmark. Avläsningen av landskapets historiska dimensioner försvåras. Att plantera träd på åkermark ger i sig en felaktig bild av det historiska markutnyttjandet. Detta innebär att ur ett kulturmiljöperspektiv skulle ett scenario med en skyddsplantering vid befintlig skogsdunge i planområdets nordvästra del medföra större negativa konsekvenser än ett scenario utan.

Däremot när det gäller planområdets gräns mot motorvägen är vegetation kulturhistoriskt korrekt fram till den mer höglänta moränmarkens avslutning i norr.

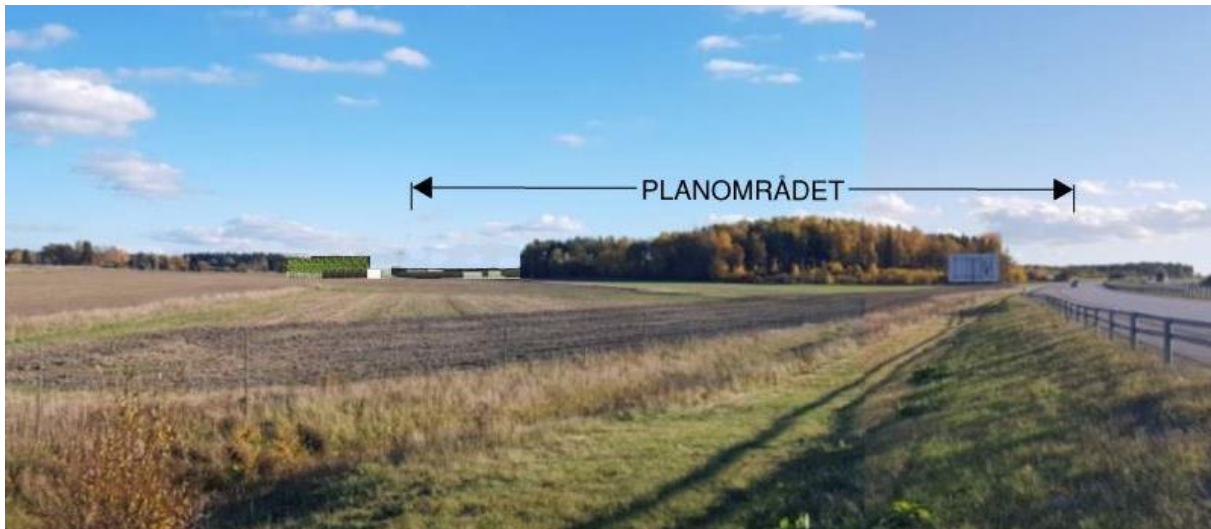
Träridåers positiva effekt är att de genom att dölja ny bebyggelse inte distraherar upplevelsen av det öppna jordbrukslandskapet och riksintresset. Ur ett upplevelsevärde kan

därmed trådridåer medföra positiva konsekvenser som dock skulle ske på bekostnad av möjligheterna att korrekt avläsa platsens historia i landskapet.

6.4.3.3. Siktstudiernas roll i bedömningen

Siktstudierna har två syften. För det första ska de visa den visuella påverkan av planerad ny bebyggelse, det vill säga hur den allmänna upplevelsen av riksintresset och det agrart präglade landskapet störs av den nya bebyggelsen. För det andra ska de dels klargöra i vilken mån de olika kulturhistoriska sambanden, i första hand mellan områden innanför respektive utanför riksintresset, är praktiskt avläsbara och dels om avläsbarheten påverkas av den aktuella planen.

När det gäller den visuella påverkan är det speciellt viktigt att studera vyer från platser och stråk där många människor rör sig, det vill säga i första hand längs motorvägen och Vattholmavägen. Siktstudierna visar att den visuella påverkan av planen blir liten om man befinner sig på ett någorlunda stort avstånd, men att den är påtaglig i planområdets absoluta närhet. Beroende av topografi och vegetation döljs den nya bebyggelsen även på nära håll från vissa vyer. Den visuella påverkan minskas av trådridåer eller andra avskärmande landskapselement i strategiska lägen. För exempel se figurer nedan, i övrigt hänvisas till **bilaga 1**.



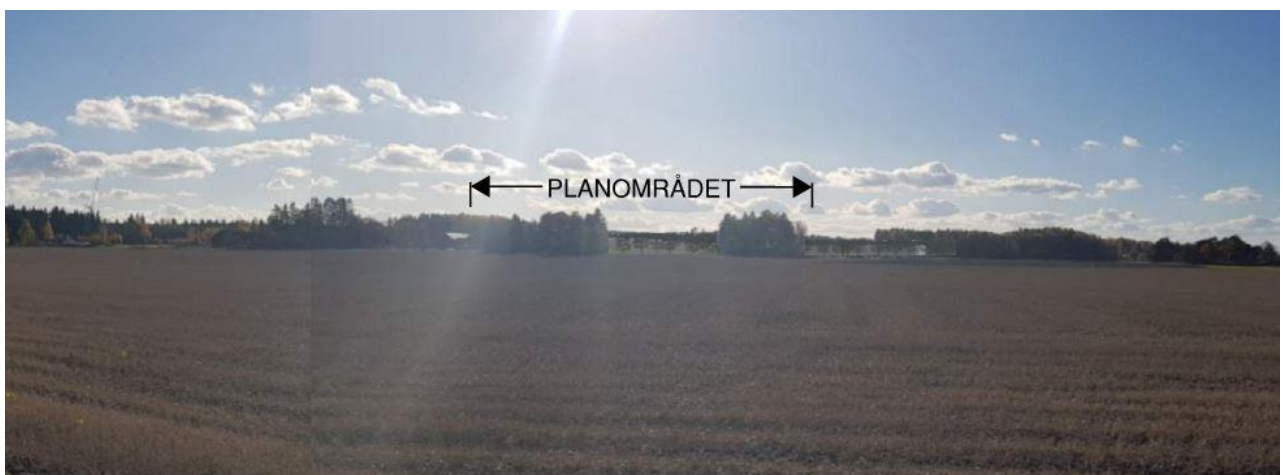
Figur 15. Siktlinje F, utan skyddsplantering.



Figur 16. Siktilinje G, utan/med skyddsplantering



Figur 17. Siktilinje 2, utan/med skyddsplantering



Figur 18. Siktilinje A, utan/med skyddsplantering

När det gäller avläsningen av de kulturhistoriska sambanden så kräver de kulturhistorisk expertkunskap. Sambanden är subtila och rör i första hand de historiska relationerna mellan byn Fullerös olika delar. Sambanden kan avläsas genom att man rör sig från landskapsmässig

överblick till studier av lokala strukturer. En statisk blick över landskapet räcker inte för avläsning av dessa samband.

6.4.3.4. Kumulativa effekter bortom år 2030

I ett längre tidsperspektiv, bortom 2030 är det svårt att sia om vad som händer eftersom en fortsatt utveckling enligt den fördjupade översiktsplanen är beroende utav ett flertal olika faktorer. Vid utveckling av Södra Fullerö kan dock utläsas av **Tabell 1** att de värden som skulle påverkas framförallt kopplar till det öppna odlingslandskapet med skogsridå. Utmarken skulle t.ex. helt försvinna och kopplingen mellan Fullerös inägor och utmark skulle brytas. Utmarkens historiska utbredning skulle därmed bli svår att avläsa. Upplevelsen av en utmark vid färd på motorvägen kan dock bibehållas genom sparande av en skogsridå och detta skulle minska den negativa påverkan.

6.4.4. Miljöanpassning genom införda planbestämmelser

Efter plansamrådet har planbestämmelser f4 och f5, som beskrivs i avsnitt 5.1.1 ovan, införts i planen som utförda miljöanpassningar för att minska påverkan på riksintresset, enligt slutsatserna i konsekvensbedömningen.

Vegetationsbälte

När det gäller planområdets gräns mot motorvägen gjordes bedömningen att vegetation är kulturhistoriskt korrekt fram till den mer höglänta moränmarkens avslutning i norr. Detta bedömdes även positivt ur ett längre tidsperspektiv och den fortsatta utbyggnaden enligt den fördjupade översiktsplanen. Dessa slutsatser ledde till planbestämmelse f4: *Tomter ska utformas med träd och buskvegetation utmed gränsen mot E4. Se plankarta **Figur 5 Plankarta Fullerö företagspark.***

Bebyggelsens utformning

När det gäller bebyggelsens utformning bedömdes det vara en fördel för avläsningen av landskapets historia om den inte kan förväxlas med äldre bebyggelse. Av den anledningen gjordes bedömningen att den bör ges en modern utformning och inte med till exempel faluröda fasader. Liksom när det gäller trädriddåer är fördelen med en mer traditionellt anpassad bebyggelse att den inte drar blickarna till sig och distraherar upplevelsen av kulturlandskapet och riksintresset. Dessa slutsatser ledde till planbestämmelse f5: *Byggnad ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet. Byggnader placerade intill E4, väg 290 och Kometvägen ska ägnas särskild omsorg avseende materialval, färgsättning och detaljutformning.*

För att begränsa synligheten av byggnader beslutades att införa en begränsning av byggnadshöjder till +47 (i höjdsystem RH2000), men maxhöjden på byggnader överensstämmer med tidigare skrivelse, 11 m i nock. Det innebär att i de högst liggande delarna krävs det markjustering för att inte överskrida den maximala byggnadshöjden för byggnader på 11 m i nock.

Efter att miljöanpassning har utförts bedöms siktlinjerna förändras enligt **Figur 19** och **Figur 20**.



Figur 19 Siktlinje G, efter miljöanpassning



Figur 20 Siktlinje F, efter miljöanpassning

6.4.5. Rekommendationer för fortsatt arbete

Inom ramen för arbetet med MKB:n har det studerats om det inom detaljplaneområdet finns känsligare områden respektive områden som tål högre exploatering utifrån de värdefulla utblickarna och siktlinjerna. Slutsatserna avseende detta är att det inte går att peka ut delområden som är känsligare respektive tål högre exploatering. I det fortsatta arbetet bör dock hänsyn tas till följande:

Skyddsplanteringar/trädridåer

Ur ett kulturmiljöperspektiv skapar en skyddsplantering vid skogsdungen som är belägen i planområdets nordvästra del en felaktig bild både av uppodlingens historia och gränserna mellan åker och utmark. Avläsningen av landskapets historiska dimensioner försvåras och att plantera träd på åkermark ger i sig en felaktig bild av det historiska markutnyttjandet.

Ur ett upplevelsevärde kan dock trädridåer medföra positiva konsekvenser. Trädridåernas positiva effekt är att de genom att dölja ny bebyggelse inte distraherar upplevelsen av det öppna jordbrukslandskapet och riksintresset.

7. NOLLALTERNATIVETS KONSEKVENSER

Nollalternativet innebär att alla beslutade och planerade planer i området, utom Fullerö Företagspark, genomförs. Planområdet bibehåller dagens karaktär med huvudsakligen skogsmark och en liten andel jordbruksmark. Nollalternativet innebär därmed att planområdet fortfarande har en viss kulturhistorisk betydelse, i första hand som markering av att det ligger f.d. utmark till byn Fullerö öster om motorvägen.

På grund av befintlig infrastruktur och utbyggnaden av övriga detaljplaner i området innebär dock även nollalternativet att kulturmiljövärdena påverkats negativt på olika sätt, både fram till år 2030 och bortom år 2030. Fullerö backe har t.ex. som nämnts tidigare påverkat avläsningen av Fullerö bys utflyttade gårdar, medan planerna öster om motet har påverkat avläsningen av Fullerös historiska markanvändning, inklusive kopplingarna mellan inägor och utmark. För Trafikantservice har tidigare åkermark tagits i anspråk för bebyggelse, och därmed har de historiska gränserna mellan byns inägor och utmark flyttat. När det gäller Fullerö bostäder har detta skett genom att minska Fullerös skogsmark, och därmed avläsningen av storleken på byns historiska utmark.

Likt planförslaget bedöms den additiva negativa påverkan som anges ovan inte vara kumulativ i bemärkelsen att även en liten påverkan ger stora negativa konsekvenser för riksintressets värden.

8. SAMLAD KONSEKVENSBEDÖMNING

8.1. Slutsatser av gjorda analyser och bedömningar

Det aktuella planområdet är beläget som närmast ca 150–200 m från riksintresseområdet. Genomförda analyser och bedömningar visar att en utbyggnad enligt planförslaget inte har bäring på riksintressets motiv. Däremot påverkar planen ett av de uttryck för riksintresset som hör till motivtexten, det öppna odlingslandskapet som omges av en skogsriddå. Andra beskrivningar av riksintresset som påverkas (men som inte har koppling till motivet) är ”Fyrisån som kommunikationsled”, ”äldre vägsträckningar” samt ”utflyttade gårdar”.

Utgående från i tur och ordning motiveringen av riksintresset, angivna uttryck för riksintresset och beskrivning av riksintresset kan man utläsa att Fyrisån som central kommunikationsled är en mycket viktig del av riksintresset, att spår av äldre vägsträckningar samt det öppna jordbrukslandskapet med historisk avgränsning med skogsriddå är en viktig del av riksintresset, och att utflyttade gårdar är en mindre viktig del av riksintresset. Den senare företeelsen är generell för jordbrukslandskap och har ingen koppling till riksintressets motivtext, men har däremot ett värde för den lokala kulturmiljön.

Planförslaget bedöms medföra en liten negativ konsekvens på Fyrisån som kommunikationsled. För övriga värden kopplat till riksintresset bedöms planförslaget medföra obetydliga-små negativa konsekvenser.

I konsekvensbedömningen har även ”Allmän upplevelse av äldre agrart landskap” lagts till. Denna egenskap är inte kopplad till konsekvensanalysen utan rör ”lekmannens” upplevelse av landskapet. För upplevelsen av landskapet bedöms planförslaget medföra små-måttligt negativa konsekvenser. Siktstudierna visar att den visuella påverkan av planen blir liten om man befinner sig på ett någorlunda stort avstånd, men att den från vissa vyer är påtaglig i planområdets absoluta närhet. Beroende av topografi och vegetation döljs den nya bebyggelsen även på nära håll från vissa vyer. Konsekvenserna kan minskas genom att spara befintlig vegetation utmed E4:an och att utforma tomter med träd och buskvegetation längs E4:ans gräns.

Konsekvensbedömningen innefattar kumulativa effekter av tidigare gjorda ingrepp, genomförda planer och framtida planer i områden angränsande till det aktuella detaljplaneområdet. Avsikten är att kunna avgöra om det som har skett och kommer att ske i angränsande områden har påverkat de kulturhistoriska värdena på ett sådant sätt att även en begränsad ytterligare påverkan kan ge stora negativa effekter på värdena. Efter genomförda analyser och konsekvensbedömningar är slutsatsen att E4:an är den åtgärd som orsakat mest skada på riksintresset, framförallt att den orsakat en ohistorisk rörelse rakt över utmarken, och därmed reducerar betydelsen av Fyrisån som kommunikationsled och lokaliseringsfaktor för bebyggelse. Den har vidare kraftigt försvårat avläsningen av, och delvis raserat, den gamla Vattholmavägens sträckning, skurit av sambandet mellan Fullerös inägor och utmark, liksom mellan den gamla bytomten och merparten av de utflyttade gårdarna.

Till den skada som E4:an inneburit på kulturmiljövärdena har de tre beslutade och delvis genomförda detaljplanerna i området adderat negativ påverkan på olika sätt och i olika grad. Detsamma gäller för Fullerö Företagspark. Fullerö Företagspark orsakar negativ påverkan dels genom att åkermark tas i anspråk, vilket förskjuter gränserna mellan byn Fullerös inägor och utmark samt den förhistoriska strandlinjen, och dels genom att skogsmarken reduceras genom ny bebyggelse, vilket leder till att utmarken minskar. Den negativa påverkan som tidigare orsakats av Trafikantservice respektive Fullerö bostäder adderas därmed. Planen medför även att sambanden mellan byn Fullerös inägor och utmark försvagas, vilket adderar den negativa påverkan som motorvägen har åsamkat på sambandet.

Den additiva negativa påverkan som anges ovan bedöms inte vara kumulativ i bemärkelsen att även en liten påverkan ger stora negativa konsekvenser för riksintressets värden.

8.2. Planförslaget i relation till nationella miljökvalitetsmål

Riksdagen har beslutat om 16 miljökvalitetsmål som beskriver det tillstånd som ska uppnås i ett generationsperspektiv. I denna MKB utvärderas enbart målet *God bebyggd miljö* som har koppling till kulturmiljö. Regeringen har fastställt följande precisering av *God bebyggd miljö* som relaterar till kulturmiljö:

Kulturvärden i bebyggd miljö

Det kulturella, historiska och arkitektoniska arvet i form av värdefulla byggnader och bebyggelsemiljöer samt platser och landskap bevaras, används och utvecklas.

Detaljplanen med förslagen markanvändning påverkar målet i delvis negativ riktning då den innebär små-obetydliga negativa konsekvenser för kulturhistoriska värden.

9. UPPFÖLJNING

Enligt miljöbalken ska de åtgärder som planeras för uppföljning och övervakning av den betydande miljöpåverkan som genomförandet av planen medför redovisas i en MKB. När det gäller uppföljning av den påverkan som planen medför med avseende på kulturhistoriska värden bör följande frågor följas upp i det fortsatta arbetet, t.ex. i bygglovsprocessen:

- Anläggande/icke anläggande av trädridåer/skyddsplanteringar
- Bebyggelsens utformning

Handläggare
Emil Lindström

Datum
2021-07-01

Diarienummer
PBN 2015-003554

Plan- och byggnadsnämnden

Miljöbedömning för detaljplan för del av Fullerö 21:66 och 21:57

Särskild sammanställning

I enlighet med Miljöbalken 6 kap § 16 ska en särskild sammanställning tas fram när en miljöbedömning gjorts enligt Miljöbalken 6 kap §11 i detaljplaneprocessen. Handlingen sammanfattar:

1. Hur miljöaspekterna har integrerats i planen.
2. Hur miljökonsekvensbeskrivningen och synpunkter från samråd har beaktats.
3. Skälen till att planen har antagits istället för de alternativ som varit föremål för överväganden och
4. De åtgärder som avses vidtas för uppföljning och övervakning av eventuella miljökonsekvenser under genomförandet.

Bakgrund

I och med omvandlingar av flera verksamhetsområden i närheten av Uppsala stad (till exempel Boländerna och Fyrislund) till bostads- eller handelsområden finns i kommunen ett behov av beredskap för utlokalisering av verksamheter från dessa områden. Utvecklingen av Fullerö till bland annat ett nytt verksamhetsområde ligger i linje med kommunens översiktsplan och den genomförandeplan som tagits fram för den fördjupade översiktsplanen för Storvreta. Detaljplanen för del av Fullerö 21:66 och 21:57 har varit på samråd under våren 2019 och granskning runt årsskiftet 2019/2020. Ytterligare en granskningsomgång genomfördes under våren 2021. Planen bereds nu för antagande i kommunfullmäktige under hösten 2021.

Detaljplanen medger industri, verksamheter, kontor, handel och en idrottsanläggning. Strukturen i området bygger på storkvarter, där varje storkvarter kan delas upp i flera fastigheter.

I samband med upprättande av samrådshandling för detaljplanen gjordes en bedömning av vilka aspekter som kan leda till betydande miljöpåverkan, en så kallad behovsbedömning. Kommunens samlade bedömning var att detaljplanen inte riskerade leda till betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delade inte kommunens bedömning, utan ansåg att en MKB skulle tas fram på grund av planområdets läge, som ur kulturmiljösynpunkt är särskilt känsligt då det ligger nära ett riksintresseområde för kulturmiljövården. Efter det att länsstyrelsen yttrande inkom gjordes en ny bedömning och den sammanvägda bedömningen är att planens genomförande skulle kunna innebära påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården. En miljökonsekvensbeskrivning har därför tagits fram som en del av detaljplanen. Avgränsningen för miljöbedömningen baseras på länsstyrelsens yttrande på behovsbedömningen. Miljökonsekvensbeskrivningen redovisar detaljplanens påverkan på riksintresset för kulturmiljövår-

den, *Gamla Uppsala med Björklingeåns och Fyrisåns dalgångar*, med aspekter som utblickar, siktlinjer, läsbarheten samt kumulativ påverkan. Miljökonsekvensbeskrivningen har reviderats efter samråd men inte efter granskningen.

Inkomna synpunkter under planskedet avseende miljöbedömningen har i huvudsak behandlat bebyggelsens utformning, höjd och placering och hur bebyggelsen inom verksamhetsområdet påverkar riksintresset för kulturmiljövården. Se samrådsredogörelse och utlåtande för ytterligare beskrivning av inkomna yttranden.

Sammanfattning av hur miljöbedömningen och yttrandena har påverkat förslaget

Arbetet med miljöbedömningen har skett parallellt med detaljplanearbetet. Planområdet ligger cirka 150–200 meter från område som utgör riksintresse för kulturmiljövården, *Gamla Uppsala med Björklingeåns och Fyrisåns dalgångar*. Värde i riksintresseområdet utgörs framför allt av det storskaliga och öppna landskapet samt fornlämningsmiljöer med lång kontinuitet. Detaljplanen innebär att obebbyggd natur- och odlingsmark i ett område med för övrigt mycket lantlig karaktär övergår till att bli ett exploaterat område med stora anläggningar som syns från E4:an, väg 290 och det öppna landskapet. Den planerade exploateringen bedöms dock inte få en visuell kontakt med Fyrisån eller åns närmaste omgivning.

Den del av planområdet som ligger närmast dalgången (del av fastighet Fullerö 21:57) får enligt detaljplanen inte bebyggas. Området ansluter till odlingsmarken och E4 och är avsett att sparas som en trädbevuxen skogsdunge, i syfte att skymma verksamhetsområdet likt en skyddsplantering. För att minimera bebyggelsens påverkan på riksintresseområdet har detaljplanen utformats med bestämmelser som reglerar exploatering, höjd, placering och utformning. Bestämmelsen om högsta tillåtna exploatering syftar till att begränsa exploateringens storlek. Så kallad prickmark (det vill säga mark som inte får bebyggas) och andra placeringsbestämmelser syftar till att reglera var byggnaderna i området uppförs och hur de placeras (till exempel parallellt med omgivande större vägar). Bestämmelser om högsta tillåtna nockhöjd begränsar bebyggelsens höjd, vilket har betydelse för hur området upplevs från riksintresseområdet. Bestämmelser om skyltning och belysning har i huvudsak trafiksäkerhetsmässiga motiv men innebär också att bebyggelsen exponeras mindre mot det öppna landskapet.

Yttranden och förändringar efter samrådet

Efter samrådet har förslaget inte ändrats avseende dess struktur. Däremot har enskilda bestämmelser tillkommit och förtydligats/skräpats på grund av inkomna yttranden.

Synpunkt:

- Det behövs planbestämmelser som reglerar bebyggelsens höjd i förhållande till en tydliggjord nivå så att det framgår varifrån höjden ska mätas, bestämmelser som ytterligare reglerar gestaltning och utformning, samt bestämmelser som innebär minskad omfattning av utbyggnaden och minskad exploateringsgrad.
- Risk att planområdets södra, högre del inte döljs bakom skogsdungen norr om väg 290. Tveksamhet om skogsdungen trots planbestämmelsen naturmark utgör ett långsiktigt och hållbart skydd då det är växtlighet och inte ett topografiskt landskapselement.
- Tveksamhet över bestämmelsen N₁. Om syftet är att riksintresset ska skyddas bör det vara allmän plats NATUR.

Åtgärder:

I det sydvästra kvarteret, som ligger närmast E4, ersätts bestämmelsen om *högsta tillåtna nockhöjd om 11 meter* med en bestämmelse som anger högsta tillåtna nockhöjd som plushöjd över angivet nollplan (+47 meter). Därutöver tillkommer bestämmelser om arkitektonisk kvalitet samt att marken utmed

gränsen mot E4 ska utformas med vegetation i form av sparad eller kompletterade träd- och buskvegetation.

Yttranden och förändringar efter granskning 1 och granskning 2

Synpunkter:

- Planbestämmelsen måste kompletteras med höjd över nollplanet för fler kvarter, detta för att åstadkomma en anpassning så att påtaglig skada undviks.

Åtgärder:

Bestämmelse om högsta tillåtna nockhöjd revideras så att högsta tillåtna nockhöjd regleras utifrån ett angivet nollplan i samtliga kvarter (varierar från +41 till +47 meter då marken i området sluttar).

Motivering till avfärdandet av alternativa utformningar av planen

En alternativ utformning av planområdet har inte prövats inom ramen för arbetet med denna detaljplan. Området har tidigare varit föremål för detaljplanering och syftet var då att exploatera området med en temapark. Då stora delar av den planen inte vann laga kraft utan upphävdes på grund av dess påverkan på riksintresset för kulturmiljövården, har denna detaljplan utarbetats tillsammans av kommun och exploatör. Såväl byggnadsvolymer som byggnadshöjder har minskat påtagligt i förhållande till den planerade bebyggelsen i den upphävda detaljplanen för området.

Två alternativ finns för området, huvudalternativet (det vill säga planförslaget) och ett nollalternativ (pågående markanvändning, det vill säga skogsmark och liten andel jordbruksmark). Kommunen har valt att arbeta vidare med huvudalternativet som en del i att förverkliga den fördjupade översiktsplanens och översiktsplanens ambitioner att stärka den prioriterade tätorten Storvreta, med ett verksamhetsområde i detta läge.

Uppföljning och övervakning

Verksamhetsutövaren har det huvudsakliga ansvaret för uppföljning och kontroll av eventuella miljökonsekvenser under genomförandet. Följande prövningar kommer att ske under genomförandet:

- Bygglovsprövning för uppföljning av planbestämmelser samt gällande lagar och regler för byggnation.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Maija Tammela Arvidsson
Planchef

Emil Lindström
Planarkitekt