

Diarienummer  
2012/20100  
F.d. diarienummer  
2010/20011-1



## Detaljplan för Östra Fyrislund, del 2, Uppsala kommun

Normalt planförfarande

LAGA KRAFT 2013-07-06



Pernilla Hessling, telefon 018-727 46 87

Plan- och byggnadsnämnden

Postadress: Uppsala kommun, Kontoret för samhällsutveckling • 753 75 UPPSALA

Besöksadress: Stationsgatan 12

Telefon: 018 – 727 00 00 • Fax: 018 – 727 46 61 • E-post: [plan-byggnadsnamnden@ uppsala.se](mailto:plan-byggnadsnamnden@ uppsala.se)

|   |          |
|---|----------|
| <b>PLANBESKRIVNING .....</b>                                  | <b>3</b> |
| HANDLINGAR .....  | 3        |
| Antagandehandlingar .....                                     | 3        |
| Övriga handlingar.....  | 3        |
| Läsanvisningar .....  | 3        |
| Medverkande .....   | 4        |
| PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG .....                             | 4        |
| STADSBYGGNADSVISION.....                                      | 4        |
| Mål för områdets övergripande struktur: .....                 | 4        |
| Mål utifrån ett verksamhetsperspektiv: .....                  | 4        |
| Mål utifrån ett boendeperspektiv: .....                       | 4        |
| ALLMÄN OMRÅDESBESKRIVNING.....                                | 5        |
| SAMMANFATTNING AV FÖRSLAG TILL ÄNDRINGAR.....                 | 5        |
| Bebyggelse .....  | 6        |
| Trafik.....   | 6        |
| Gång- och cykel .....   | 6        |
| Dagvattenhantering .....                                      | 6        |
| OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR .....                  | 6        |
| Plandata .....  | 6        |
| Bebyggelse och gestaltning.....                               | 6        |
| Trafik och tillgänglighet.....                                | 12       |
| Landskapsbild.....  | 17       |
| Kulturarv .....   | 20       |
| Grönstruktur .....  | 22       |
| Hälsa och säkerhet.....                                       | 24       |
| Mark och geoteknik.....                                       | 29       |
| Teknisk försörjning .....                                     | 29       |
| GENOMFÖRANDEBESKRIVNING .....                                 | 33       |
| Organisatoriska frågor.....                                   | 33       |
| Fastighetsrättsliga frågor.....                               | 34       |
| Fastighetsrättsliga konsekvenser .....                        | 35       |
| Ekonomiska frågor .....                                       | 37       |
| PLANENS KONSEKVENSER .....                                    | 38       |
| Alternativ.....   | 38       |
| Konsekvenser .....  | 38       |
| TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....                              | 41       |
| Översiktsplanen.....  | 41       |
| Strategiskt program för Östra Fyrislund.....                  | 41       |
| Politiska styrdokument eller policier.....                    | 41       |
| Detaljplaner .....  | 42       |
| MILJÖBALKEN.....  | 42       |
| MB 3 kap.....   | 42       |
| MB 5 kap.....   | 42       |
| Miljöbedömning enligt MB 6 kap.....                           | 42       |
| MB övriga kap.....  | 42       |
| PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLANEN OCH MILJÖBALKEN ..... | 43       |
| Översiktsplan.....  | 43       |
| Miljöbalken .....   | 43       |

## PLANBESKRIVNING

---

### HANDLINGAR

#### Antagandehandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning och illustrationer

#### Övriga handlingar

Under planarbetet har följande handlingar upprättats:

##### Miljöbedömning

- *Stadsbyggnadskontoret (2010-09-16)*; Behovsbedömning

##### Dagvatten

- *Markitekten (2010-04-16)*; PM Dagvatten
- *Markitekten (2012-09-25)*; PM Översiktlig dagvattenutredning
- *WSP (2012-05-30, 2012-06-13 kompl.)*; Översiktlig dagvattenutredning
- *Ekologigruppen (2012-06-01)*; Påverkan från dagvatten på naturvärden, asp m.fl. arter inom Natura 2000-området Sävjaån-Funbosjön

##### Risk

- *WSP (2010-10-14)*; PM Riskinventering inför ändrad markanvändning i Östra Fyrislund, steg 1
- *WSP (2010-12-17)*; Kvalitativ riskbedömning för detaljplan Östra Fyrislund

##### Luft

- *SLB (2010-11-08)*; Östra Fyrislund. Spridningsberäkningar för halter av partiklar (PM 10)

##### Geoteknik/mark

- *Bjerring (2011-01-10)*; Översiktligt PM Geoteknik
- *Bjerring (2011-01-10)*; Rapport Geoteknik
- *Bjerring (2012-01-10)*; PM Miljöteknisk markundersökning

##### Buller/trafik

- *ÅF Ingemansson (2012-05-25)*; Östra Fyrislund. Bullerutredning
- *Ramböll (2012-01-27)*; Planskilda förbindelser i stadsmiljöer. En studie om Almungevägen.

##### Kulturmiljö

- *WSP (2011-03-28)*; Fyrislund – en kulturmiljöutredning
- *Upplandsmuseet (2010-06-10)*; Angående arkeologiska undersökningar inom detaljplaneområde Östra Fyrislund
- *Upplandsmuseet (2012-10-02)*; Angående arkeologiska undersökningar inom Fyrislund 6:14.

Annat utredningsmaterial som använts som stöd för detaljplanarbetet;

- *SWECO (2011-05-05)*; Tycho Hedéns väg Uppsala. Trafikmodell, validering och resultat.

#### Läsanvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som t. ex. ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras m.m. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning. Planbeskrivningens

syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan. Syftet med genomförandebeskrivningen (s. 32) är att säkerställa ett genomförande av detaljplanen. Den tillämpas som stöd vid fastighetsbildning, avtalskrivning för fördelning av kostnader mellan berörda parter m.m. efter planens antagande.

### **Medverkande**

Detaljplanen är framtagen i enlighet med PBL (1987) av kontoret för samhällsutveckling i samarbete med byggherrarna.

### **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Syftet med detaljplanen är att skapa ytor för i första hand verksamheter med koppling till transport och logistik.

Planen fastställer områdets framtida gatunät samt verksamhetskvarter (total tomtyta på ca 700 000 m<sup>2</sup>). Befintliga bostads- och verksamhetsområden införlivas i områdets framtida struktur och kompletteras med drygt 10 nya villor. Detaljplanen lägger fast läge och utformning av ett dagvattenstråk samt bevarandet av befintliga gröna miljöer.

### **STADSBYGGNADSVISION**

Detaljplanen har tagits fram utifrån tidigare uppsatta mål enligt *Strategiskt program för Fyrishund* (se avsnitt *Tidigare ställningstaganden*). Dessa har vidareutvecklats.

### **Mål för områdets övergripande struktur:**

Att skapa ett område med goda utvecklingsmöjligheter i ett växande Uppsala.

Detta görs genom:

- att bidra till en uppgradering/ett förtydligande av stadens entré
- att skapa förutsättningar för områdets integrering i staden och bidra till god orienterbarhet, tillgänglighet inom området

### **Mål utifrån ett verksamhetsperspektiv:**

Att skapa ett attraktivt verksamhetsområde.

Det görs genom:

- att skapa funktionella tomter med stora möjligheter till variation och till flexibilitet utifrån enskilda verksamhetsbehov
- att skapa goda annonseringslägen
- att ta hänsyn till befintliga verksamheter och deras framtida behov
- att nyttja befintliga grönområden och områdets dagvattenhantering som en resurs i området

### **Mål utifrån ett boendeperspektiv:**

Att bidra till goda bostadsmiljöer för befintliga och tillkommande bostäder.

Det görs genom:

- att bidra till en mer sammanhållen bostadsmiljö där hänsyn tas till kulturhi-

storiska värden

- att arbeta för förbättrade ljudförhållanden
- att undvika risker/störningar från tillkommande verksamheter samt
- genom att öka trafiksäkerheten.

## ALLMÄN OMRÅDESBESKRIVNING



*Området idag*

Aktuellt område ligger vid Kumlamotet, en av stadens entréer från E4. Marken inom planområdet används idag till övervägande del för åkerbruk. Här finns inslag av historiska bymiljöer med lång kontinuitet, moderna verksamheter och villabebyggelse. Markens nyttjande som åker betyder att området i stort är obebyggt. Det innebär att Uppsala Business Park (gamla Pharmaciaanläggningen), med dess speciella industriarkitektur, tydligt framhävs som ett avgränsat verksamhetsområde på slätten. Planområdet är idag mycket otillgängligt och saknar större vägar men är ändå starkt bullerutsatt från intilliggande större trafikleder.

## SAMMANFATTNING AV FÖRSLAG TILL ÄNDRINGAR

Se illustration av planområdet längst bak i rapporten samt plankarta.

## **Bebyggelse**

Detaljplanen skapar förutsättningar för en utbyggnad av verksamheter på befintlig åkermark med en total tomtyta för verksamheter på ca 700 000 m<sup>2</sup>. I ett för området centralt läge möjliggörs för service/centrumfunktioner (restauranger etc.) som ett nytt stort verksamhetsområde kan vara betjänt av. En komplettering med bostäder (drygt 10 villor) sker intill befintliga bostäder i Nergård och Övergård. Kompletteringen bidrar till en mer sammanhållen bostadsmiljö intill värdefulla kulturhistoriska bymiljöer.

## **Trafik**

Delar av väg 282 planläggs för att kunna breddas till en fyrfilig väg i syfte att skapa god framkomlighet och tydlighet i korsningspunkterna men även för att höja kvaliteten på stadens entré. En ny huvudgata (Söderhällbygatan) i nord/sydlig riktning ansluter det nya verksamhetsområdet till väg 282 och Rapskatan. Till områdets större vägar kopplas ett lokalt vägnät med målet att skapa god tillgänglighet inom området.

## **Gång- och cykel**

Inom planområdet skapas ett system av gång- och cykelbanor. Ett huvudstråk bestående av dubbla gång- och cykelbanor planeras längs områdets huvudgata (Söderhällbygatan). Kompletterande gc-stråk anläggs längs ett dagvattenstråk, innehållande dammar och diken, samt längs lokalgator i öst/västlig riktning förbi service-centrumkvarteret.

## **Dagvattenhantering**

Dagvattenstråket, som står i kontakt med befintlig åkerholme, anläggs genom området i nord/sydlig riktning. Dagvattenstråkets huvudsakliga funktion är att fördröja och rena dagvatten från verksamhetsområdet för att minimera påverkan på dagvattenrecipienten, Sävjaån (ett Natura 2000-område).

## **OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

Följande avsnitt beskriver de områdesförutsättningar som detaljplanen har att hantera. Vidare presenteras, nedbrutet utifrån respektive ämnesområde, de förändringar detaljplanen medger samt motiv till planbestämmelser på plankartan.

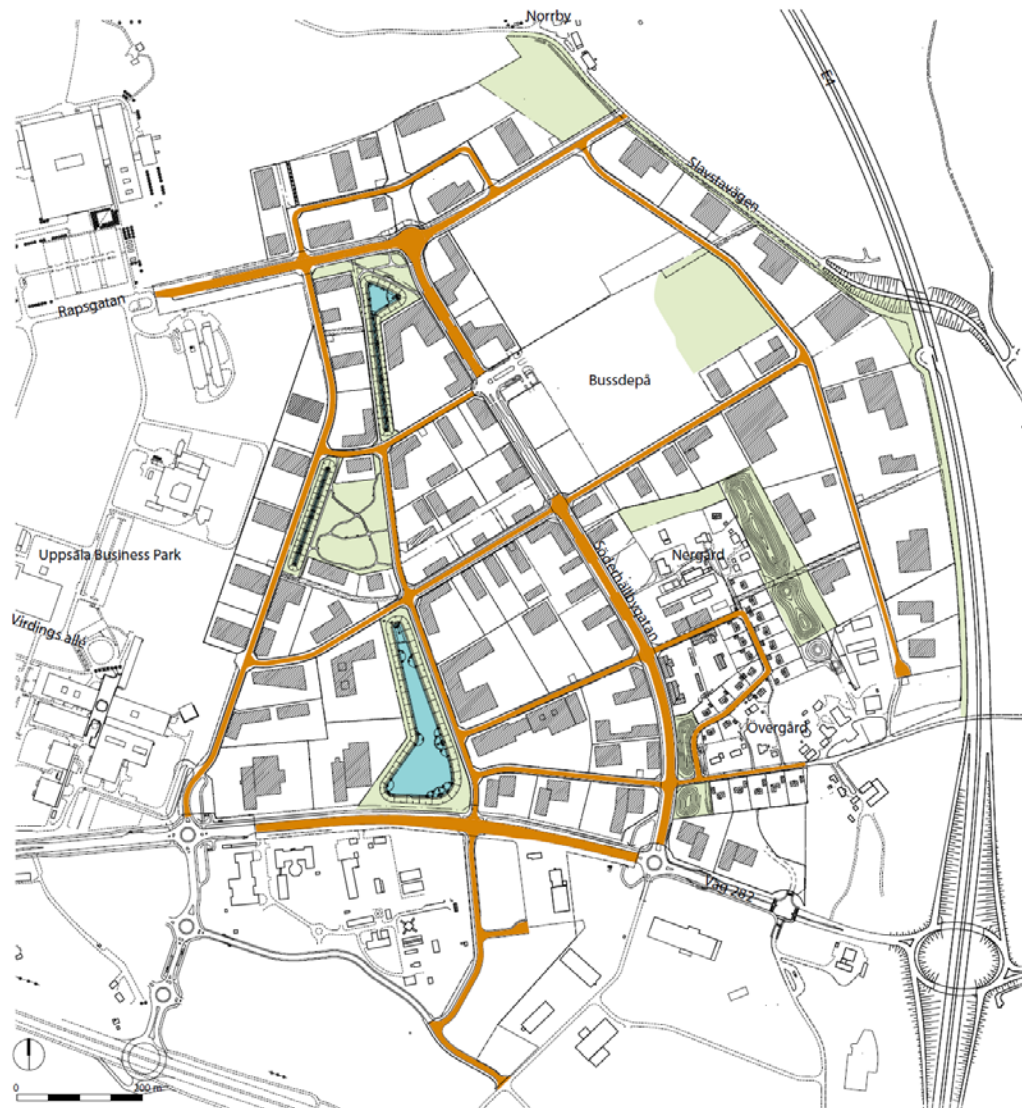
## **Plandata**

Planområdet är beläget i sydöstra delen av Uppsala, mellan E4, väg 282, Rapskatan och Uppsala Business park. Detaljplaneområdet är knappt 1 200 000 m<sup>2</sup> stort. Marken ägs till övervägande del av Uppsala kommun.

## **Bebyggelse och gestaltning**

### Förutsättningar

I planområdet finns idag befintliga verksamheter i Nergård (en handelsträdgård) och i Övergård ut mot E4. Ett tiotal bostäder är belägna i Nergård och Övergård, gamla historiska bymiljöer. I norr tangerar planområdet ytterligare en historisk bymiljö, Norrby gård, och i väster Uppsala Business Park, f.d. Pharmaciaanläggningen.



*Illustration av möjlig tillkommande bebyggelse inom ramen för detaljplaneförslaget (Werket)*

### Förändringar

#### *Områdesstruktur*

Detaljplanen innehåller till största delen områden för nya verksamheter. Verksamhetstomter ska kunna erbjudas i storlekar på upp till drygt 30 000 m<sup>2</sup>. Området ska fungera för småindustri, medelstor och stor industri, transport- och logistikföretag, bioteknikföretag (Scilife), handel samt kontor. Med dessa behov som grund har området utformats med storkvarter på ca 200 x 200 meter. Varje storkvarter har fått en kvadratisk form för att tomterna ska bli funktionella. Ett storkvarter delas lämpligen in i enheter om minst ca 5000 m<sup>2</sup>. Vid behov kan flera enheter slås ihop. Storkvarteren omges av kommunala gator för att underlätta en enkel och tydlig angöring.

#### *Verksamheter*

Planen medger kontor (ryms inom användning J, K men även C) och industri (J) i alla verksamhetskvarter. I kvarter mot områdets större gator medges utöver kontor och industri även handel (H). Med handel menas alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster till allmänheten. Kvarteren mot områdets större gator har bedömts vara lämpliga för handel p.g.a. goda annonseringslä-

JC  
JK  
JKH  
JKHL  
JKHT<sub>1</sub>  
JKHLB

gen men också för att handel kan bidra med liv och rörelse till gatan. Handel undviks däremot i områden med alltför stor närhet till befintliga verksamheter i Uppsala Business Park samt mot bostadsmiljöer och kulturhistoriskt värdefulla miljöer för att inte konflikter ska uppstå. Inom användningen industri (J) medger detaljplanen viss handel i form av partihandel men i det här fallet också handel med skrymmande varor. Med skrymmande varor menas sällanköpsvaror med stort ytkrav per försold enhet t.ex. bilar, båtar, möbler, maskiner, byggvaror, järnvaror, vitvaror, färg, radio/TV. I planområdets nordöstra del möjliggörs en utökning av tidigare planlagd tomt för bussdepå (JKHT<sub>1</sub>). Motivet till denna utökning är att möjliggöra en flytt av depån för stadsbussar från Kungsängen. En samlokalisering av depån för stadsbussar och regionbussar har bedömts innebära flera fördelar. Detaljplanen skapar också förutsättningar för utveckling av befintlig handelsträdgård i Nergård på egen fastighet (JKHL, JKHLB). I ett för området centralt kvarter möjliggör detaljplanen etablering av service och centrumfunktioner (C). I detta kvarter kan lunchrestauranger och annan service för verksamhetsområdet placeras. Söder om väg 282 planläggs befintliga verksamhetsytor (JK) för att säkerställa att bebyggelse inte uppförs närmare än 4,5 meter intill den kommunala gatan (LOKALGATA). En mindre yta längst i söder omvandlas från naturmark till verksamhetsyta.



Bilden visar tillåten markanvändning i planområdets olika delar. Illustration: Werket





*Perspektiv över kvarter med centrumfunktioner sett österifrån från områdets huvudgata, Söderhällbygatan. Illustration: Werket*

#### *Industriverksamhet i olika delområden*

J

Eftersom det planerade verksamhetsområdet är mycket stort innefattar det delområden med olika förutsättningar för etablering av industriverksamhet (J). I vissa delområden ställs krav på anpassning och hänsynstagande till redan etablerad verksamhet, befintliga bostäder, natur- och kulturvärden, vägar med annonsläge samt riskkällor. Dessa krav leder till att olika typer av industriverksamhet lämpar sig olika bra i de olika delområdena. Detaljplanen styr inte var en viss typ av industriverksamhet ska placeras men följande kan ändå vara en guide vid val av område för en viss verksamhet. Medelstor och stor industri samt transport- och logistikföretag kan med fördel förläggas till lägen mot E4 samt till de inre delarna av storkvarteren. Dessa områden erbjuder stora tomter vid behov och bedöms vara tåliga för storskalig exploatering samt mot störningar i form av buller etc. I områden mot Uppsala Business Park lämpar sig etablering av bioteknikföretag. Anledningen är bioteknikindustrins behov av skyddsavstånd men också Uppsala Business Parks önskemål om att bygga vidare på områdets campuskänsla. Mindre industri men även kontor placeras med fördel mot områdets huvudgata samt väg 282. Dels för att stärka entrén till området men även för att bidra till att skapa en större variation mot huvudgatan. Verksamheter som förläggs mot områdets större gator antas också ha ett större behov av goda annonslägen. Mot dessa vägar medges även handel (H).

#### *Exploateringsgrad*

e<sub>1</sub>

Exploateringsgraden på ytor för verksamheter regleras i detaljplanen. Detta görs med en största byggnadsarea<sup>1</sup> av fastighetsarean (e<sub>1</sub>). Industriändamål (J), kontor (K), odling (L) har en begränsning av byggnadsarean till 50% av fastighetsarean. Handel (H) samt bussdepå (T<sub>1</sub>) har en begränsning av byggnadsarean till 15% av fastighetsarean. Handel (H) får kombineras med annan användning (J, K eller L) så att den totala byggnadsarean uppgår till 50 % av fastighetsarean. Enklare oisolerade byggnader samt skärmtak etc. får uppföras utöver

e<sub>3</sub>

<sup>1</sup> Med byggnadsarea menas den yta som en byggnad upptar på marken.

den största tillåtna byggnadsarean. Vidare begränsas även bruttoarean<sup>2</sup> avseende handel (H) och bussdepå (T<sub>1</sub>) till 15 % av fastighetsarean (e<sub>3</sub>). Motivet att begränsa handel (H) är att undvika nyetableringar av framför allt större köpcentra med dagligvarubutiker som kan leda till en trafikallsträng som områdets trafiksystem inte tål. Ett annat motiv till att reglera exploateringen är att säkerställa att parkerings- och logistikytor ryms inom den egna fastigheten. Vidare skapas goda förutsättningar för att få in ytor med vegetation på enskilda fastigheter. Dessa ytor kan bidra till fördröjning och infiltration av fastighetens dagvatten men även till att skapa ett grönnare område. Krav på fördröjning av dagvatten ställs på varje enskild fastighet (se vidare avsnitt om Teknisk försörjning).

#### *Verksamheter och byggelseutformning*

Vad gäller utformning av bebyggelse på enskilda verksamhetstomter ställer detaljplanen (förutom krav på byggnadshöjder) endast krav i områden ut mot E4, väg 282 och planerad huvudgata. Motivet för kraven är att bebyggelsen i dessa lägen tydligare kommer att påverka upplevelsen av stadens entré och området. Detaljplanen ställer krav på att del av byggnad ska placeras i byggrättslinje (p<sub>1</sub>) för att få en gemensam fasadlinje mot de större vägarna och därmed ett tydligare och mer sammanhållet gaturum. Detaljplanen kräver också att bebyggelse mot E4, väg 282 och huvudgatan ska utformas med särskild omsorg och hög arkitektonisk kvalitet (p<sub>4</sub>) för att bidra till att stärka stadens entré. Följande utformningsprinciper bör ligga till grund för bygglovprövning i dessa områden:

P<sub>1</sub>

P<sub>4</sub>

- Fasadutformning och fasadmaterial väljs på ett sådant sätt att de bidrar till en variation mot gatan/vägen
- Fasader utformas med en öppenhet mellan inne och ute för en ökad förståelse av byggnadens innehåll
- I områden mot väg 282 och områdets huvudgata läggs entréer på ett sådant sätt att det finns viss kontakt med gatan
- Uppställningsytor och parkeringsytor mot vägen undviks



*Perspektiv från E4 som visar möjlig placering av fasader mot vägen. Illustration: Werket*

#### *Bostäder*

B

Utöver ytor för verksamheter medger detaljplanen en komplettering av bostäder (B) intill befintliga villor samt mellan de två byarna Övergård och Nergård

<sup>2</sup> Bruttoarean är den totala arean för alla våningsplan begränsat av omslutande ytterväggar utvändigt. Vind, källare och alla våningar räknas in i bruttoarean.

- e<sub>1</sub>** (se även avsnitt *Kulturarv*). Detaljplanen begränsar byggnadsarean på respektive bostadstomt till högst 30 % av fastighetsarean för att undvika alltför stora hus på små tomter (e<sub>1</sub>). Nya bostäder får vidare uppföras i en (I) respektive två (II) våningar beroende på läge. Motivet för att hålla nere bebyggelsen är att minimera negativ bullerpåverkan från omgivningen. Bullernivåerna ökar markant mellan två och fem meters höjd över mark (se vidare avsnitt *Hälsa och säkerhet*). Endast friliggande hus tillåts i område intill lokalgata genom Övergård med hänsyn till kulturmiljön.
- I/II**
- fril**



**Område kring Övergård och Nergård med kompletterande villabebyggelse. Illustration: Werket**

### *Tillgänglighet för funktionshindrade*

Nya byggnader som innehåller bostäder, arbetslokaler eller lokaler till vilka allmänheten har tillträde, samt även utemiljöer, ska enligt lag vara utformade så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovprövningen och vid byggsamråd.

### **Trafik och tillgänglighet**

#### Förutsättningar

Stora delar av planområdet saknar idag vägförbindelser. En mindre grusväg tvärs genom området från väg 282 till befintliga bostäder och verksamheter i Övergård och Nergård. Regionbussar stannar idag längs väg 282. Stadsbussar (linje 11, 13, 28 och 127) trafikerar Uppsala Business Park. Gång- och cykelväg finns idag längs väg 282.



*Planområdets planerade vägnät. Bokstäverna (A till E) visar på vägens typsektion i enlighet med illustrerade vägsektioner. Illustration: Werket*

## Förändringar

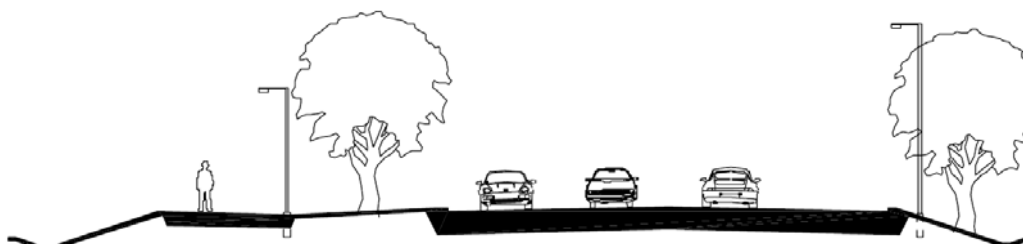
### *Väg 282 – infartsled till staden*

Väg 282 (HUVUDGATA) utgör en viktig infartsled till Uppsala. Detaljplanen möjliggör en ut- och ombyggnad av delar av vägen enligt vägsektion A. Målsättningen är en utbyggnad av hela sträckan mellan Kumlamotet och Gnistarondellen inom en snar framtid. Motiven för utbyggnaden är kvalitetshöjning av stadens entré, höjd kapacitet samt högre trafiksäkerhet. Vägsträckan bedöms även fortsättningsvis behöva ha en hastighetsbegränsning på 50 km/h. Vägsträckan mellan Kumlamotet och Gnistarondellen utformas för att möta det ökade kapacitetsbehovet på en 20-årsperiod från 13 000 fordon/dygn till 25 000 fordon/dygn. Den stora fordonsmängden och trafiksäkerhetskraven innebär att utfarter och korsningar på vägsträckan behöver samlas till ett fåtal punkter. Principen på sträckan Kumlamotet-Gnistarondellen är att arbeta med två olika utformningsalternativ där cirkulationer anläggs vid ett par större och prioriterade korsningar och där de mindre korsningarna utformas med signalreglering. I aktuell detaljplan planläggs för en signalreglerad korsning. Vidare möjliggör vägområdet trädplanteringar på respektive sida av vägbanan. Norr om vägen skapas förutsättningar för en gång- och cykelväg.

## **HUVUD- GATA**



*Väg 282 (vägsektion A) efter ombyggnad enligt planförslaget. Vägen sedd västerifrån ut mot Kumlamotet. Illustration: Werket*



*Väg 282 (vägsektion A, gatuområde 33 meter) Illustration: Werket*

## HUVUD- GATA

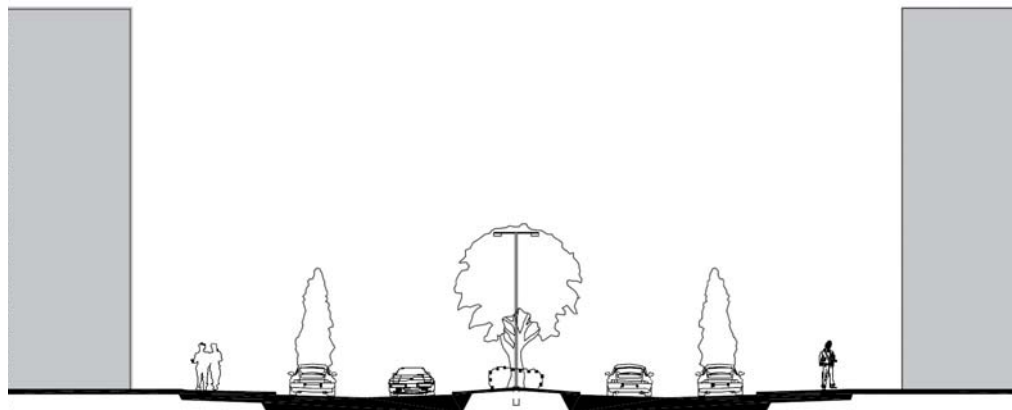
P1

### *Söderhällbygatan – den huvudsakliga länken genom området*

Planerad huvudgata i nord/sydlig riktning (Söderhällbygatan) ansluter till Rapsgratan norr om Uppsala Business Park samt väg 282 intill Kumlamotet (HUVUDGATA). Mellan 8 000 fordon/dygn (i söder) och 13 000 fordon/dygn (i norr) beräknas trafikera gatan (prognosår 2030). Gatans funktion är ett huvudsakligt rörelsestråk för alla trafikslag. Huvudgatans utformning (vägsektion B) ska bidra till områdets attraktivitet som verksamhetsområde och erbjuda goda annonseringslägen för verksamheter som är beroende av detta. Detaljplanen ger förutsättningar för en gata med ett körfält i vardera riktningen, kantstensparkering och dubbelriktade gång- och cykelbanor på vardera sidan av vägen. Träd planteras i mittremsa och i zoner mellan kantstensparkeringar och/eller busshållplatser. Verksamhetstomter ansluter i princip direkt till ytor för gång- och cykelbanor och placeringen av bebyggelsen styrs för att verksamheterna ska komma nära gatan (p<sub>1</sub>). Ytor för kantstensparkering/träd ska ses som ett framtida reservkörfält om behov uppstår.



*Perspektiv över Söderhällbygatan (vägsektion B) och dess uppbyggnad med körfält, trädreder och gång- och cykelstråk. Illustration: Werket*

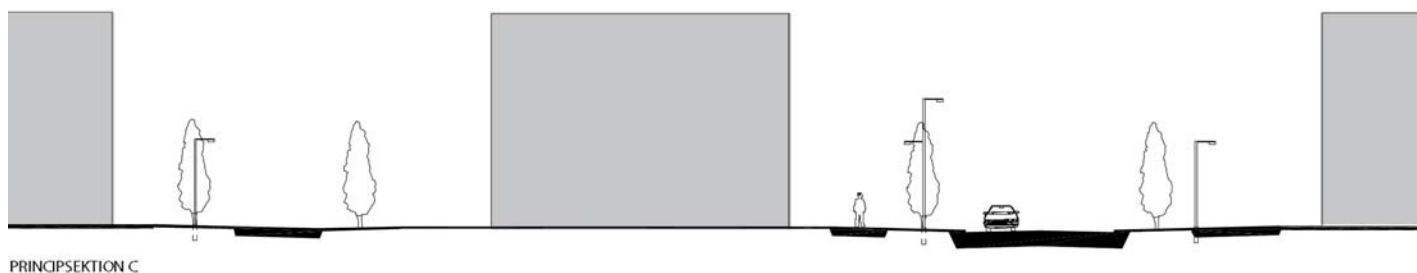


*Planerad huvudgata (vägsektion B, gatuområde 26,5 meter). Illustration: Werket*

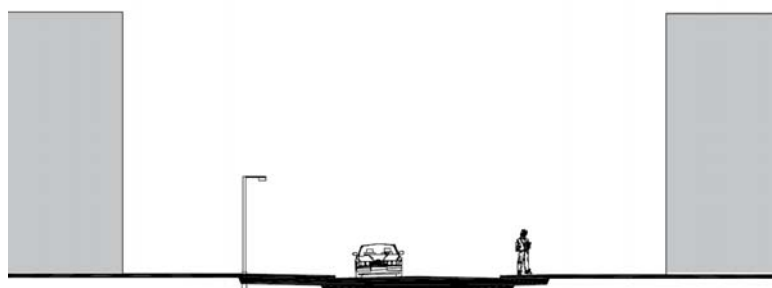
## LOKAL- GATA

*Planerade lokalgator i verksamhetsområdet – gator för god tillgänglighet*  
Lokalgatorna inom verksamhetsområdet (LOKALGATA) planeras med en vägområdesbredd som underlättar angöring av stora fordon till områdets verksamhetstomter. Samtidigt ska utformningen bidra till god trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter. Internt i verksamhetsområdet planläggs för tre olika typer av lokalgator:

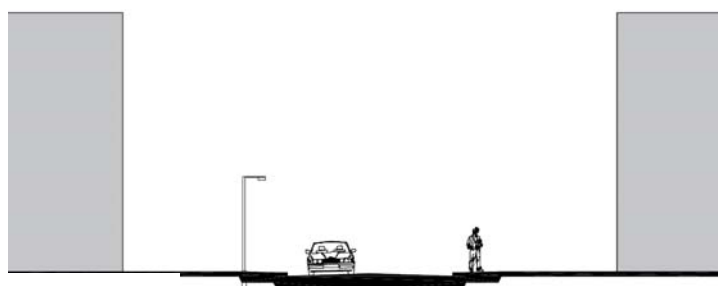
- Gata med trädplantering, trottoar på ena sidan och gång- och cykelbana, trädplantering på andra sidan (vägsektion C).
- Gata med trottoar på ena sidan och gång- och cykelbana på andra (vägsektion D).
- Gata med trottoar på bägge sidor (vägsektion E).



*Lokalgata (vägsektion C, gatuområde 22 meter). Skissen visar också gång- och cykelbana i ett läge norr servicekvarteret. Illustration: Werket*



*Lokalgata (vägsektion D, gatuområde 14 meter). Illustration Werket*



*Lokalgata (vägsektion E, gatuområde 12 meter, 11 meter genom Övergård och Nergård). Illustration: Werket*

## LOKAL- GATA

### *Lokalgata genom Övergård*

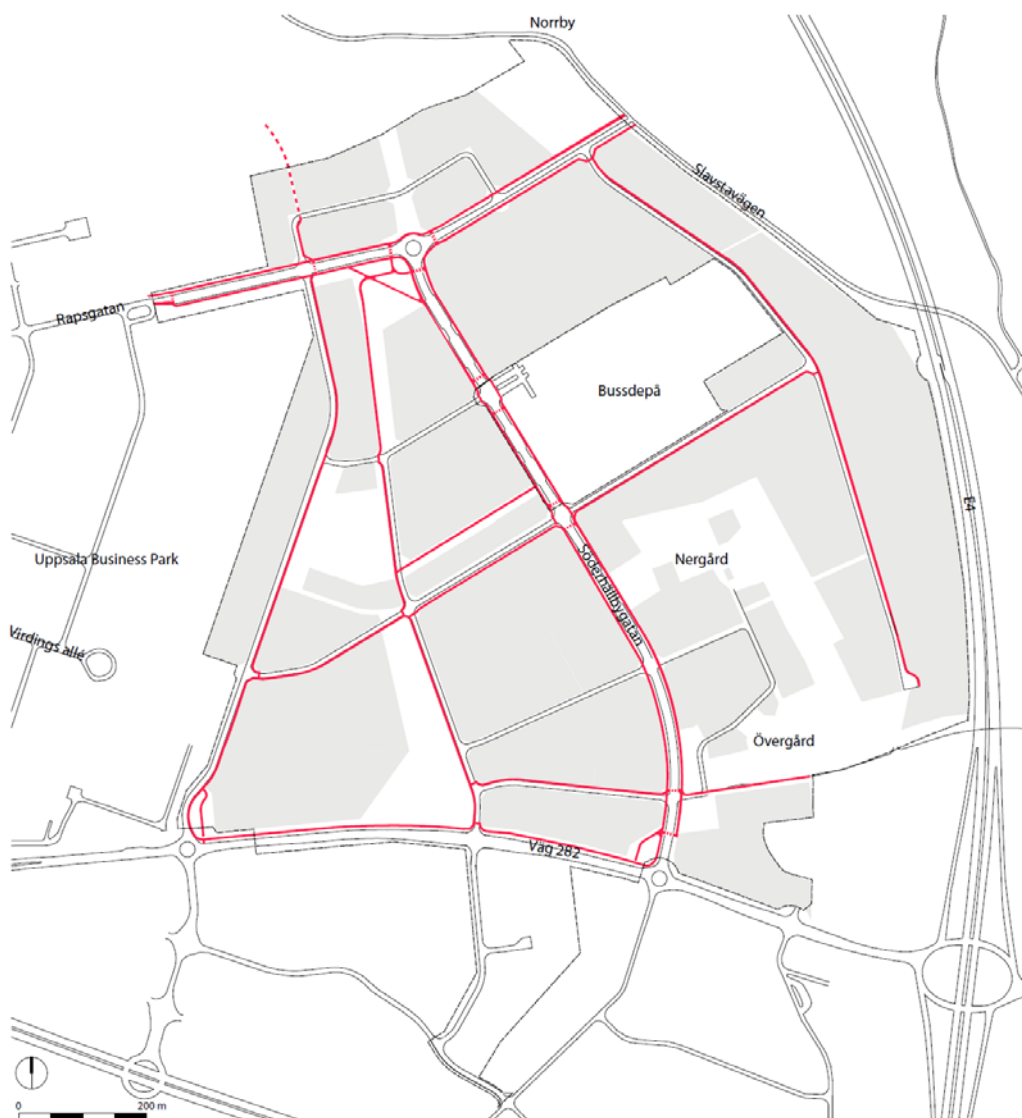
Detaljplanen innebär att delar av befintlig samfällig väg genom Övergård blir kommunal (LOKALGATA). Motivet är att hålla befintlig gång- och cykelpassage öppen mot E4 och vidare österut, en koppling som i och med planläggning får en motsvarighet även västerut via en ny lokalgata. I dagsläget finns inget

behov av upprustning av vägen. Detaljplanen ger dock förutsättningar för en viss breddning i framtiden.

#### *Lokalgata för nya bostäder*

### **LOKAL- GATA**

De bostäder som planeras mellan Övergård och Nergård kommer att angöras via kommunal gata (LOKALGATA). Utfart från Nergård på ny huvudgata (Söderhällbyvägen) möjliggörs via en ny korsning söder om den befintliga vägen. Den befintliga vägen kommer att finnas kvar med möjligheter till högersväng in respektive ut.



*Gc-stråk inom planområdet. Illustration: Werket*

#### *Stråk för gång och cykel*

Placeringen av områdets gång- och cykelstråk har utgått från att skapa:

- tydliga kopplingar till omgivningarna
- möjligheter att röra sig genom både trafiktäta områden (tryggare sträckor vintertid och på kvällar) och lugnare, gröna områden med rekreativa kvaliteter (trevliga sträckor på sommarhalvåret).

### **GC-VÄG**

### **tunnel**

Gång- och cykelvägar samt gång- och cykeltunnel visas på plankartan som allmän platsmark men ingår också som del av vägområden för huvud- och lokalgatorna. Vid planerad återvändsgränd i öster mot E4 är det lämpligt att i ett



utbyggnadsskede arbeta för att skapa en koppling för gång- och cykel som ansluter till befintlig lokalgata genom Övergård även om detta inte regleras i detaljplanen.

### *Angöring*

e<sub>2</sub>  
g  
y  
Utfartsförbud

Det är viktigt att angöring till/utfart från enskilda verksamhetstomter mot kommunala gator (LOKALGATA) sker på ett enkelt och entydigt sätt. Det huvudsakliga målet är att angöring sker direkt ut på lokalgata. Detaljplanen styr mot detta mål genom att föreskriva att fastighetsindelning bör ske så att fastigheterna ansluts direkt till lokalgata (e<sub>2</sub>). I de fall en sådan fastighetsbildning inte är möjlig ger detaljplanen förutsättningar för att inrätta gemensamhetsanläggningar för ett samfällt behov av tillfartsväg från två eller flera fastigheter (g). En sådan lösning bör ses som en nödlösning. I kvarter avsett för centrumfunktioner och service krävs utfart över annans fastighet vilket säkerställs med en planbestämmelse (y). Mot den planerade huvudgatan, Söderhällbygatan, får inga utfarter anläggas utöver dem som redan är planlagda. Planen innebär förbud för ytterligare korsningar för att säkerställa hög trafiksäkerhet samt god trafikföring på områdets huvudgata. Vidare skulle ytterligare utfarter/infarter mot Söderhällbygatan behöva genomkorsa vägens mittremsa och kräva svängkörväg på ca 70 meter före och efter korsningen. Korsningar kan p.g.a. detta inte läggas för nära varandra. Mot Rapskatan visar däremot plankartan två öppningar i utfartsförbudet. Det är dock av stor vikt att vid respektive utfartsfönster endast tillåta en infart alternativt en utfart för att bibehålla föreslagen vägsektion med trädplantering i mittremsa.

### *Utbyggnad av kollektivtrafiken*

Förutsättningar för att koppla stomlinjer och kompletteringslinjer för buss till området med hållplatslägen finns längs väg 282, planerad huvudgata och lokalgator. Hållplatslägen längs väg 282 får inte störa trafikrytmen och bör därför utformas som bussfickor. Längs den planerade huvudgatan läggs hållplatslägen i delar av det framtida reservkörväg. Hållplatslägen längs lokalgator baseras på hållplatser där bussen stannar i körvägen.

## **Landskapsbild**

### Förutsättningar

#### *Uppsala Business Park*

Planområdet fungerar idag som en buffert- och respektzon mot Uppsala Business Park som ligger som en öbildning i slättlandskapet. Området, med sin industrihistoriska intressanta och prisbelönta arkitektur, får på så sätt ett mycket värdigt möte med omgivningen.

#### *Omgivande slättlandskap och kulturmiljöer*

Planområdet domineras idag av en mycket lantlig karaktär med de tydliga historiska bymiljöerna på de trädbeklädda moränbackarna. Områdets karaktär samt att det rent fysiskt gränsar till det öppna slättlandskapet öster om E4, och i norr mot kulturlandskapet kring Slavstavägen, bidrar till känslan av att befinna sig i stadens utkant.

### Förändringar

Detaljplanen styr högsta byggnadshöjd, utformning av skyltar samt i viss mån

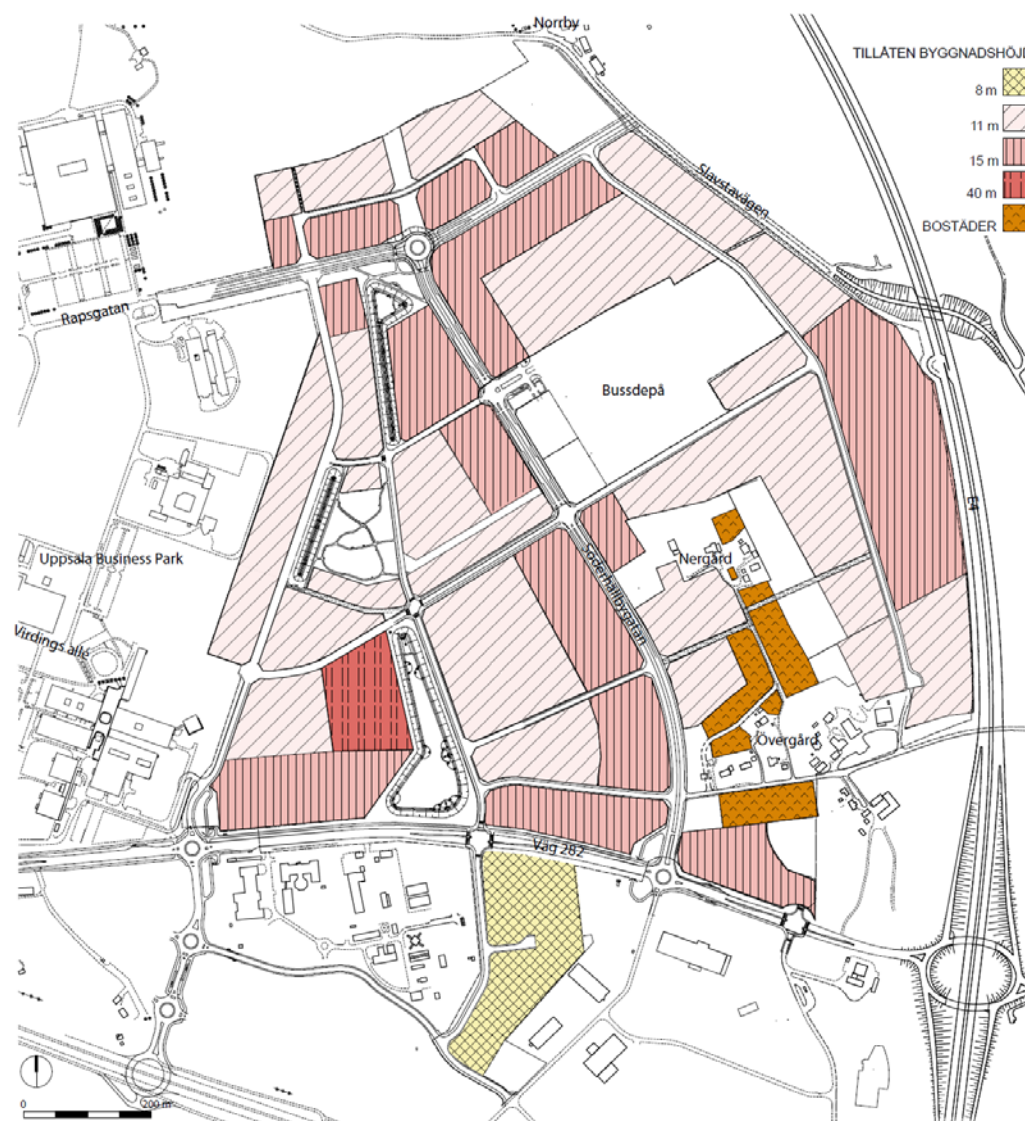
bebyggelsens utformning med målet att ge en positiv upplevelse av den nya stadsdelen och stadens entré från de omgivande vägarna.

### Bebyggelsehöjder

#### Högsta byggnadshöjd

En högsta tillåten byggnadshöjd på 11 meter, lämplig för verksamhetsbebyggelse, gäller generellt i området. I områden söder om väg 282 gäller högsta byggnadshöjd på åtta meter i linje med intilliggande bebyggelse. I ett för området centralt kvarter tillåts en högsta byggnadshöjd på 40 meter. Motiven för så pass hög bebyggelse i detta läge är att den kan:

- förstärka stadens södra entré och stadens profil som framstående inom bioteknik och forskning
- utgöra en länk mellan de befintliga prisbelönda byggnaderna inom Uppsala Business Park och det nya området
- bidra till god orienterbarhet
- markera områdets centrala delar
- svara upp mot den stora dagvattendammen med sin stora öppna yta
- annonsera sig tydligt ut mot väg 282.
- bidra till att lyfta områdets arkitektoniska ambitionsnivå.



Största tillåtna byggnadshöjd i detaljplaneområdets olika delar. Illustration: Werket

För byggnader placerade i byggrättslinjen mot områdets huvudgata samt mot väg 282 och E4 tillåts en högsta byggnadshöjd på 15 meter, för att bidra till en visuell markering av områdets huvudsakliga rörelsestråk. Byggnadshöjden kring miljöer i Nergård och Övergård begränsas till 11 meter med hänsyn till kulturhistoriska värden. Detsamma gäller längs Slavstavägen och mot natur- och kulturmiljöer i planområdets norra del. För att korsningspunkterna längs den planerad huvudgatan ska hållas samman tillåts bebyggelsehöjder på 15 meter vid nästan alla korsningar.

#### *Belysning och skyltning på kvartersmark*

Skyltning på kvartersmark hanteras i bygglovprövningen. Det är generellt viktigt att skyltar inom planområdet inte påverkar det öppna slättlandskapet alltför negativt. Vidare gäller också att de ska bidra till en god kvalitet på entrén till staden samt minimera negativ påverkan på intilliggande bostadsmiljöer. Följande principer (p<sub>3</sub>) gäller vid lovgivning i dessa områden:

P<sub>3</sub>

- skyltar för fastighetens behov ska placeras inom fastigheten
- skyltar ska i första hand placeras på fasaden men inte ovan takfot
- fristående skyltar får inte vara högre än byggnaders totalhöjd
- skyltars storlek ska anpassas/ta hänsyn till omgivningen
- eventuell belysning på skyltar ska vara anpassad och riktad
- informationen ska ha koppling till verksamheten
- 



*Bostadsbebyggelse i Övergård*

#### *Belysning och skyltning på offentliga platser*

Belysning på allmän plats (gator, gång- och cykelvägar, parkområden) ska utgå från riktlinjer i ”Strategi för belysning av Uppsala kommun”. Dessa innebär:

- att ljussättning ska bidra till en vacker stad
- att ljussättning ska präglas av omsorg om människors upplevelse av trygghet
- att trafikbelysning ska vara genomtänkt med prioritet på oskyddade trafikanter
- att ljussättning ska underlätta människors orienterbarhet
- att ljussättning ska genomföras med ett långsiktigt hållbarhetsperspektiv

#### *Bebyggelseutformning*

Den kommande bebyggelsen i verksamhetskvarteren mot E4 samt väg 282

p4

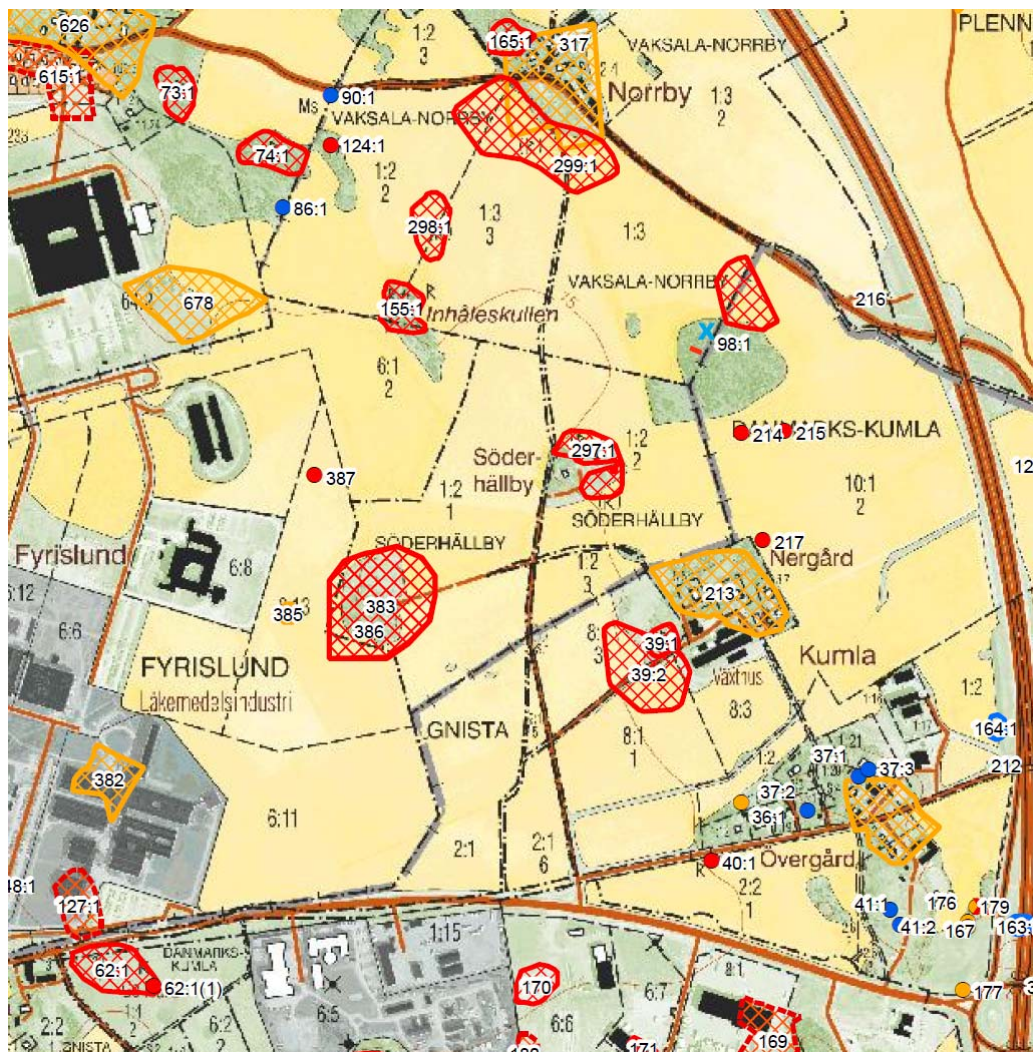
kommer att bli en viktig första kontakt med staden eller stadsdelen för många trafikanter som färdas på E4. Det är därför mycket värdefullt om bebyggelsen visar upp en så trevlig sida som möjligt. Detaljplanen poängterar därför med en planbestämmelse (p<sub>4</sub>) i områden som vetter ut mot E4 och mot områdets huvudgator att fasader ska utformas med särskild omsorg och hög arkitektonisk kvalitet (se även avsnitt om ”Verksamheter och bebyggelseutformning”).

## Kulturarv

### Förutsättningar

#### *Bosättningar och vägar sedan förhistorisk tid*

Bosättningar har funnits i aktuellt område sedan förhistorisk tid p.g.a. dess läge intill en historiskt viktig vattenled, Långhundraleden. Den förhistoriska bebyggelsen i området bestod av ensamgårdar eller mindre byar på högre morän- eller bergspartier. Idag finns, inom planområdet, flera bymiljöer kvar i sådana lägen. Dessa är Övergård, Norrby (kommunal kärna för kulturmiljö) och Nergård. I Övergård finns ett par äldre gårdsmiljöer kvar. Befintliga vägar i området (vägen förbi Övergård samt Slavstavägen) ingår i ett vägnät som sedan medeltiden sammanlänkat de gamla kyrkobyarna. Längs dessa ligger de förhistoriska byarna på rad.



Områden med fornlämningsområden med numreringar (röda och gula markeringar)

### *Pharmacia – Industrihistoria från 1900-talet*

Pharmaciaanläggningen utgår från områdets historiska bebyggelse, Fyrislundsgård, både vad gäller riktning och läge. Planens riktning genomsyrar hela områdets struktur. De modernistiska tankarna i den ursprungliga bebyggelsen från 1960-talet utgår från ett storskaligt och rationellt byggande med prefabricerade system och med möjligheten att addera ett till synes oändligt antal byggnadsstrukturer. Typiskt för det ursprungliga huvudkontoret är dess bärande betongpelare (inspirerat av Le Corbusier), att stommen och kanaler för elförsörjning har lagts utanpå huset samt det konsekventa användandet av betongpelare, fälsad rostfri plåt och träpanel, material som återkommer i hela anläggningen. Senare bebyggelse tillskott, och framför allt ett huvudkontor från 1980-talet, representerar postmodernismen. Denna var en kritik av det rationella och storskaliga till förmån för ett mer individuellt förhållningssätt. Byggnaden är platsgjuten och tydligt avslutad med enkel och klassisk utsmyckning. Två huvudkontor utgör de högsta byggnaderna i området.

### Förändringar

#### *Bostadsbebyggelse vid Övergård, Nergård*

- B** Planen medger en komplettering av ny bostadsbebyggelse (B) längs med den historiska vägen genom Övergård samt mellan Övergård och Nergård längs med mindre befintlig väg. (För bedömning av områdets lämplighet för bostäder ur ett boendeperspektiv hänvisas till avsnittet ”Hälsa och säkerhet”) Motivet till placeringen är att skapa ett mer sammanhållet bostadsområde samt att ta hänsyn till områdets historiska strukturer. Endast friliggande hus tillåts längs gata genom Övergård med hänsyn till kulturmiljön.
- fril**

#### *Verksamhetsområde intill gamla Pharmaciaområdet*

- p<sub>5</sub>** Bebyggelsen i områden närmast Uppsala Business Park (gamla Pharmaciaområdet) regleras i detaljplanen genom en bestämmelse (p<sub>5</sub>) som innebär att nya byggnader ska placeras i riktning parallellt med eller vinkelrätt mot befintligt vägnät och bebyggelse inom Uppsala Business Park. Motivet är att inte bryta mot de tydliga riktningar som utan undantag råder inom det gamla Pharmaciaområdet.

#### *Slavstavägen*

Planerade verksamhetstomter läggs med ett respektavstånd till Slavstavägen (men även den gamla byn Norrby) för att bibehålla vägens ursprungliga karaktär med dikesrenar. Yta ges för framtida gång- och cykelbana längs vägen.

#### *Fornlämningar*

Arkeologisk utredning samt förundersökning har genomförts i planområdet där det har behövts. I samband med aktuell planläggning kommer tillstånd enligt kulturminneslagen att behöva sökas för utgrävning av i första hand ett par fornlämningsområden. Dessa områden ligger väster om den historiska byn Nergård (se bild över fornlämningar 39:1, 39:2) samt söder om en större åkerholme belägen mitt i det planerade verksamhetsområdet (386, 383). Tillstånd kommer också att behövas för utgrävningar i planområdets norra del (298:1, 299:1, 216). Vid eventuella markarbeten i grönområden som innehåller fornlämningar krävs samråd med Länsstyrelsen.

## Grönstruktur

### Förutsättningar

Inom planområdet idag finns en större åkerholme. I de kulturhistoriskt intressanta bymiljöerna finns för området värdefull vegetation i form av gamla träd och backar med enbuskage. Den fridlysta råkan finns i området i form av en råkkoloni.

### Förändringar

Inom planområdet hanteras fyra typer av gröna ytor/element:

- Träd på gatumark
- Träd på kvartersmark
- Gröna ytor i dagvattenstråk
- Bevarad befintlig naturmark (NATUR)

NATUR



Grönstrukturen inom planområdet. Illustration: Werket

### *Träd på gatumark*

Detaljplanen skapar förutsättningar för plantering av träd längs med de huvudsakliga rörelsestråken (väg 282, Söderhällbygatan och Rapskatan) samt på bägge sidor om centrum- servicestråk (C). Längs väg 282 är syftet att skapa ett tydligt markerat vägrum och höja kvaliteten på entrén till staden. Söderhällbygatan får en tydlig grön ryggrad i och med trädplanteringen i mitten av gatan. Träd planteras också som avdelare mellan kantstensparkeringar. På bägge sidor om det planerade servicestråket planteras träd längs gatan och gång- och cykelstråket som en inramning av centrumkvarteret som utgör en annan typ av kvarter än de övriga. På kommunal mark mot Slavstavägen planteras träd som en del i att skapa ett respektavstånd mot den kulturhistoriskt värdefulla vägen (se bestämmelsen n<sub>5</sub> under utformning av allmän platsmark på plankartan).

### *Träd och vegetation på kvartersmark*

I strategiskt viktiga lägen ställs krav på respektive verksamhetsutövare att plantera träd längs fastighetsgräns (n<sub>4</sub>). Motivet är att skapa mjukare övergångar mot känsliga miljöer. Sådana strategiska lägen är:

- kvartersgräns i norr mot natur- och kulturlandskapet mot Slavsta
- kvartersgräns mot gång- och cykelstråk längs dagvattenstråk
- kvartersgräns mot planerade nya bostäder.

n<sub>4</sub>

Detaljplanen föreskriver att träd ska planteras med ett stamavstånd på max tio meter och att växtmaterialet ska vara av landskapstypiska arter så som björk, fågelbär, hägg eller oxel. Träden kan planteras i grupper eller i rad. Växtmaterialet bör vara E-märkt vilket innebär att det består av ett för det uppländska klimatet anpassat/härdat växtmaterial. Plantering och skötsel bör ske i enlighet med Uppsala kommuns trädhandbok<sup>3</sup>. Varje träd bör ha en växtbädd på minst fyra meters bredd.



*Planerad gata förbi dagvattendamm direkt norr om Väg 282 (Almungevägen). Illustration: Werk*

<sup>3</sup> Uppsala kommuns trädhandbok är en handbok framtagen av Fritids- och naturkontoret. Vid val av växtjordar, plantering och skötsel hänvisas till kapitel. 3.1 (Växtjordar och dagvatten), 3.2.2 (Nyanläggning växtbäddar, natur och parkmiljö, störd markprofil), 3.2.3 (Nyanläggning växtbäddar, hårdgjord miljö), 3.3.2 (Plantering), 4.3 (Arbetsbeskrivning för garantiskötsel).

## **PARK**

**n<sub>1</sub>**

### *Dagvattenstråk*

Syftet med det planerade dagvattenstråket (PARK) är huvudsakligen att inrymma öppna dammar och diken för att rena och fördröja områdets dagvatten ( $n_1$ ). Vidare ska det utgöra ett rekreativt stråk, en kvalitet, för människor som arbetar och rör sig i det nya verksamhetsområdet. Stråket kan även fungera som en övergångszon mellan områden med bioteknisk verksamhet och övrig verksamhet. Stråket består av två dammar, en i norr och en större i söder, samt däremellan diken och en befintlig åkerholme. Längs med dammar och diken samt den bevarade åkerholmen ger planen förutsättningar för ett gång- och cykelstråk. Gångstråk föreslås anläggas genom den bevarade åkerholmen vilket gör den tillgänglig för alla. Förutsättningar skapas för att fina dagar utnyttja holmens söderslutningar. Tilläggsplanteringar med träd och buskar kan understryka det gröna inslaget i området och höja kvaliteten. För att säkerställa stråkets kvalitet och funktion bör en skötselplan tas fram.

### *Råkkoloni*

Mänsklig aktivitet eller närhet behöver inte vara negativt för områdets råkkoloni så länge denna sker så pass avskilt att fåglarna inte störs vid ruvning eller annan aktivitet vid bona. För att undvika störning av råkornas häckning är det bästa att lämna talldungar inom planområdet. De senaste åren har ingen häckning skett i området.

## **Hälsa och säkerhet**

### Risker

#### *Förutsättningar*

Aktuellt planområde ligger omgivet av flera riskkällor där följande måste hanteras i planarbetet:

- verksamheter inom Uppsala Business Park bl.a. med hantering av bromcyan och kloroform med varierande påverkansavstånd
- E4 och väg 282 som primär respektive sekundär led för farligt gods med bedömt påverkansavstånd på mellan 30 och 200 meter
- transporter av biogas på planerad huvudgata till bussdepån.

#### *Förändringar*

Områden mot Uppsala Business Park: Detaljplanen vidtar åtgärder för att hantera risker för olyckor med bromcyan och kloroform inom Uppsala Business Park (ämnen som kan vara livsfarliga). Vid ett olycksförlopp med bromcyan som leder till brand med höga temperaturer kan giftiga gaser, ångor och rök av kolmonoxid, koldioxid, nitroxa gaser och vätecyanid bildas. Kloroform hanteras inom området som en flyktig gas som är livsfarlig inom ett avstånd på ca 10 meter från utsläppsområdet. För att minimera riskerna för personskador regleras placering och utformning av ny bebyggelse i detaljplanen så att skydd skapas mot kända riskkällor ( $m_2$ ). Kända riskkällor är i det här fallet verksamheter inom Uppsala Business Park. Eventuella åtgärder kan därför komma att krävas vad gäller t.ex. friskluftsintag, ventilation och utrymningsvägar.

**m<sub>2</sub>**

Områden mot E4, väg 282 samt huvudgata: E4 utgör primär transportled för farligt gods. Här förutsätts att olika slag av farligt gods ska kunna transporteras eftersom den tillåter genomfart. Väg 282 karaktäriseras som en sekundär led för farligt gods vilket innebär att merparten av det farliga godset har start eller



Byggnad får inte uppföras

m<sub>3</sub>

m<sub>2</sub>

m<sub>1</sub>

mål i och runt Uppsala Business Park. Områdets huvudgata utgör inte en led för farligt gods men biogastransporter sker på gatan från väg 282 fram till Södra depåvägen in mot bussdepån. Risker som har beaktats i samband med planläggning är olycka med brandfarlig vätska som skapar bränder samt biogas, bromcyan och kloroform som kan spridas. Detaljplanen minimerar risker kring E4 genom att hålla föreskrivet skyddsavstånd mellan väggkant och bebyggelse, d.v.s. 50 meter. Längs väg som betraktas som sekundär led för farligt gods föreskrivs ett skyddsavstånd på 30 meter från byggnad till väggkant. En målsättning är att minimera skyddsavståndet för att få fram byggnader mot vägarna. För att kunna minska skyddsavståndet till 15–20 meter krävs att fasader placerade inom 30 meter från kant till väg med transporter av farligt gods ska uppföras i obrännbart material och med fönster i brandklass (m<sub>3</sub>). Vidare ska utformning av bebyggelse ske på sådant sätt att skydd skapas mot kända riskkällor (m<sub>2</sub>). Detaljplanen föreskriver också att personintensiva verksamheter inte får förläggas direkt mot väg med transporter av farligt gods (m<sub>1</sub>). Exempel på personintensiv verksamhet är bostadslägenheter, kontorslägenheter, samlingslokaler, arbetslokaler, hotellrum eller liknande.

Tillkommande verksamheter intill bostäder eller med föroreningsrisk: Etablering av nya verksamheter kan innebära risker för befintliga och planerade bostäder. Miljöfarliga verksamheter kan vara anmälnings- eller tillståndspliktiga hos miljönämnden eller länsstyrelsen och detaljplanen reglerar därför inte dessa risker.

## Buller

### *Förutsättningar*

ÅF Ingemansson har mätt bullernivåer (avseende trafikbuller) inom hela planområdet. Mätningarna visar att i dagsläget ligger tre bostäder i Övergård och två i Nergård över riksdagens riktvärde för nybyggnation av bostäder, 55 dB(A) ekvivalentnivå vid fasad. De fem bostäderna ligger på 150–350 meters avstånd från E4. Mätningarna har utgått från trafiksiffror på 20 000 respektive 11 000 fordon/dygn på E4 respektive väg 282.

### *Förändringar*

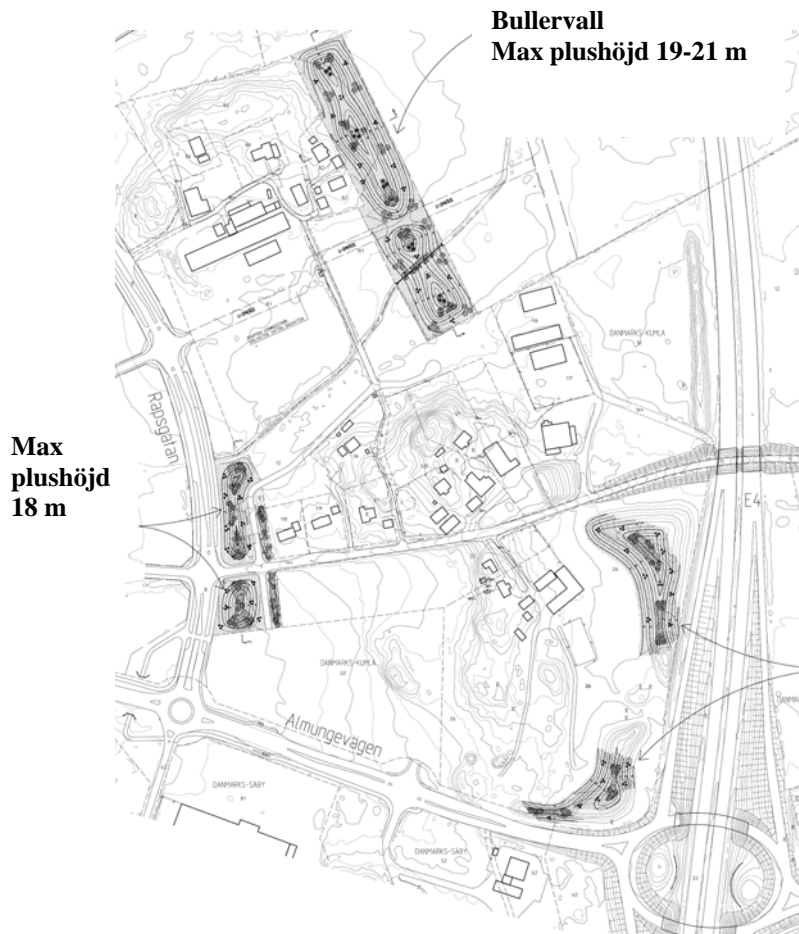
Det framtida buller (prognosår 2030) som planarbetet tar hänsyn till är dels trafikbuller men även externt industribuller och framför allt utifrån dess påverkan på befintliga och tillkommande bostäder.

Trafikbuller: En trafikprognos för 2030, med detaljplaneområdet inräknat, visar på ökade trafiksiffror på E4 (upp till 28 000 fordon/dygn) och väg 282 (upp till 20 000 och 25 000 fordon/dygn öster respektive väster om ny huvudgata).

Uppskattade trafiksiffror på ny huvudgata är 8 000–13 000 fordon/dygn. Utan särskilda åtgärder innebär trafikökningen ytterligare bullerökningar där fyra till fem bostäder (bullerprognos 2 respektive 5 meter över mark) i Övergård kommer att överskrida riksdagens riktvärden på 55 dB(A) ekvivalentnivå jämfört med tre idag.

För att minska den negativa effekten av de ökade bullernivåerna utnyttjas möjligheten att styra placering och utformning av ny bebyggelse samt att det inom området finns stora mängder överskottsmassor:

- För verksamhetstomter söder om Övergård ställer detaljplanen krav på att en del av ny byggnad ska placeras så långt fram mot gatan som möjligt ( $p_1$ ) för att bidra till viss bullerdämpning från väg 282.
- Överskottsmassor från området nyttjas till bullervallar vid infart från planerad huvudgata mot Övergård (SKYDD). Kommunen ansvarar för uppförandet.
- Ett område på ca 50 x 100 meter mellan Nergård och planerade verksamheter ut mot E4 nyttjas också till bullervall (SKYDD). Kommunen ansvarar för uppförandet.



*Placering och utformning av bullervallar. Påbyggnader av vallar mot E4 ansvarar inte kommunen för.*

- $b_2, b_3$  Utöver ovan nämnda åtgärder föreskriver detaljplanen dämpning i fasad på tillkommande bostäder ( $b_2$  och  $b_3$  – fasader ska dämpa 30 alt. 25 dB(A) med avseende på trafikbuller).



*Bullerkarta som visar bullernivån (2 meter över mark) för befintliga och planerade bostäder vid fullt utbyggt område med planerade bullervallar. Riksdagens riktvärden för nybyggnation av bostäder är 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Illustration: ÅF Ingemansson.*

Med uppförande av bullervallar och styrning av bebyggelseplacering enligt ovan görs bedömningen att alla bostäder, inklusive befintliga, klarar riksdagens riktvärden för nybyggnation av bostäder två meter över mark. Alla bostäder förutom en befintlig villa och tre föreslagna klarar riktvärdena även fem meter ovan mark. Dessa är belägna intill Söderhällbygatan. Detaljplanen medger ny bostadsbebyggelse i en våning söder om Övergårds by och i två våningar för bebyggelse mellan Övergård och Nergård.

I,II

Externt industribuller: Naturvårdsverkets riktlinjer avseende externt industribuller har följts. Dessa innebär krav på bullernivåer mot intilliggande arbetslokaler och mot bostäder samt rekreationsytor (se tabell). Bestämmelser på plankartan innebär att krav ställs på ekvivalent ljudnivå för buller i gränserna mellan detaljplanens storkvarter och bostäder, rekreationsytor (gränslinje märkt med trekant) samt mellan storkvarter och arbetslokaler (m<sub>4</sub>).

m<sub>4</sub>

|  | Ekv. ljudnivå |          |          | Max. ljudnivå |
|--|---------------|----------|----------|---------------|
|  | kl 07-18      | kl 18-22 | kl 22-07 | kl 22-07      |
| Helgfri vardag                                     |               |          |          |               |
| Sön- helgdag                                       |               |          |          |               |
| Arbetslokaler för ej bullrande verksamhet          | 60            | 55       | 50       | -             |
| Bostäder och rekreationsytor i bostäders grannskap | 50            | 45       | 40       | 55            |

Ljudkvalitetspoäng<sup>4</sup>: För att få en bedömning av den samlade trafikbullersituationen inför en komplettering med bostäder i området har en beräkning av pro

<sup>4</sup> Beräkning av ljudkvalitetspoäng är en metod som baseras på en bedömning av åtta faktorer som har betydelse för andelen störda vid en given trafikbullersituation. Metoden är framtagen i ett samarbetsprojekt mellan Stockholm stad, Länsstyrelsen i Stockholms län och Ingemansson Technology AB.

jektets ljudkvalitetspoäng fått komplettera framtagna bullerutredningar. Metoden med ljudkvalitetspoäng tar bl.a. hänsyn till antal bullerkällor, buller på bostadens trafiksida, gårdssida och vid entrén samt bullret i grannskapet och anger om området bedöms vara lämpligt för bostäder. Ljudkvalitetspoängen i aktuellt område är 8. I projekt med ljudkvalitetspoäng över 5 för samtliga bostäder bedöms området vara lämpligt för bostäder.

### Markföroreningar

#### *Förutsättningar*

Del av en tidigare lertäkt i planområdets östra del mot E4 har fram till 1980-talet fungerat som en kommunal deponi för främst rivningsmassor innehållande sopor, asklager, gummi, plast, kablar etc. Deponin är totalt ca 40 000 kvm stor varav en större del inom planområdet. Provtagningar av jord och grundvatten har genomförts avseende ett brett spektrum av föroreningar. Jämfört med riktvärden för mindre känslig markanvändning (kontor, industrier och vägar som den planerade användningen) överskrider jordanalyserna ett eller flera av dessa riktvärden men grundvattenproverna endast ett.

#### *Förändringar*

Verksamheter som vill etablera sig i det nya verksamhetsområdet och som kan komma att innebära spridning av föroreningar till mark och vatten kan komma att behöva godkännas i samråd med tillsynsmyndigheten (länsstyrelsen eller miljö- och hälsoskyddsnämnden). I dessa fall klargörs om det finns behov av åtgärder för att undvika spridning av föroreningar. Vad gäller mer specifikt området för deponin har detaljplanarbetet utgått från att minimera risken för att föroreningar sprids till grundvattnet, till enskilda dricksvattenbrunnar samt till områdets recipient, Samnan. Den bästa åtgärden har bedömts vara att förhindra infiltration av nederbörd/dagvatten inom täkt/deponiområdet genom t.ex. asfaltering. Det skulle minska urlakning och risken för spridning av föroreningar till ett minimum i jämförelse med om marken var vegetationsbeklädd. Detaljplanen reglerar inte graden av asfaltering av markytan. Däremot regleras att pålning, borrning för bergvärme eller dyligt, genom deponimassor ner i underliggande fast mark, inte ska genomföras om risk finns för punktering av markens lerskikt ( $b_1$ ). Det tunna lerskiktet fungerar som ett skydd mot spridning av föroreningar till grundvattnet. Vid planering av bebyggelse inom deponiområdet bör ytterligare provtagningar av jorden göras för att mer i detalj kunna bedöma om sanering kommer att krävas. Detaljplanen ställer krav på att sanering ska ske om behov finns ( $b_1$ ).

b<sub>1</sub>

### Luft

#### *Förutsättningar*

I och med att planområdet idag är obebyggt är halten av föroreningar i luften mycket låg.

#### *Förändringar*

Miljö kvalitetsnormen för partiklar överskrider inte vid planens genomförande. En beräkning av partikelhalten visar att dygnsmedelvärdena för partiklar (PM<sub>10</sub>) klaras i hela planområdet. En förutsättning är att gaturum inte helt omsluts av bebyggelse.

## **Mark och geoteknik**

### Förutsättningar

Marken inom områden med åker utgörs överst av 0,2–0,5 meter mulljord. Under mulljorden ligger kohesionsjord som består av lera på generellt 0–6 meters tjocklek. I planområdets sydvästra delar tilltar lerans mäktighet och uppgår som mest till 13 meter. Under leran ligger morän på djup mellan ca 1–14 meter under markytan.

### Förändringar

Grundläggningen inom planområdet kommer till övervägande del att utföras i lera. Inom partier där lerdjupet uppgår till mer än 4–5 meter kan grundläggning av lätta och medeltunga byggnader utföras direkt i mark. Där lerdjupet är större än fem meter bedöms endast lättare byggnader kunna grundläggas direkt i marken. Övriga byggnader och konstruktioner kräver förstärkningsåtgärder.

+0,0

En stor mängd överskottsmassor behöver omhändertas. För hantering av dessa se avsnittet ”Planens konsekvenser” samt avsnitt om ”Genomförandebeskrivning”. På plankartan anges föreslagna markhöjder för gatorna. Dessa ska ses som en hjälp för att få till vettiga anslutningar av framtida verksamhetstomter till gatans nivåer (+0,0).

## **Teknisk försörjning**

### Dagvatten

#### *Förutsättningar*

Planområdet avvattnas till Sävjaån. Sävjaån är ett skyddat vattendrag. Ån ingår dels i Natura 2000-nätverket men berörs också av miljö kvalitetsnormer för vatten. I dagsläget består planområdet till 90 % av jordbruksmark som bedöms bidra till relativt stora mängder av fosfor och kväve till Sävjaån. Sävjaån har idag mycket stora variationer i vattenföring under året då flödesutjämnande sjöar saknas.

Natura 2000: Natura 2000 heter det nätverk av skyddsvärda områden som alla EU:s medlemsländer ska bidra till att skapa. Asp utgör en av de skyddsvärda arterna i Natura 2000-området Sävjaån. Ökad dagvattenavrinning med förhöjd erosion som i sin tur leder till grumling och sedimentation på värdefulla lekbottnar, kan leda till att aspen påverkas negativt.

Miljö kvalitetsnorm för Sävjaån: Sävjaån är upptagen som ytvattenförekomst som belagts med miljö kvalitetsnorm. Det innebär att en detaljplaneläggning inte får försvåra att fastlagd miljö kvalitetsnorm följs. Fastlagd miljö kvalitetsnorm innebär att Sävjaån ska uppnå god ekologisk status till år 2021 samt god kemisk status till år 2015. I nuläget är Sävjaåns ekologiska status dålig men den kemiska statusen är god. Ekologisk status anges i fem klasser; hög, god, måttlig, otillfredsställande och dålig. Bedömningen av ekologisk status utgår från biologiska, fysisk-kemikaliska och hydromorfologiska kvalitetsfaktorer.

### *Förändringar*

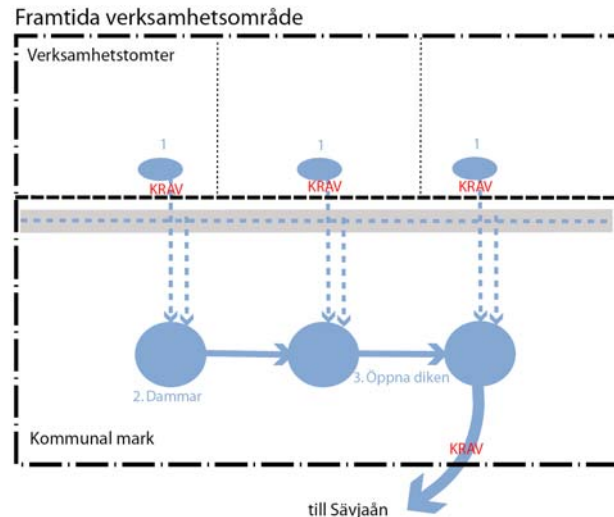
Stora delar av dagvattnet som avleds från planområdet kommer att hamna i Sävjaån. Krav ställs därmed på allt dagvatten som lämnar det framtida planom-

rådet. Kraven innebär att:

- föroreningsbelastningen, i första hand fosfor, inte får öka
- maxflöden inte får öka och att
- årsavrinningen får öka med max 13 %.

För att klara kraven krävs åtgärder i flera olika steg. Detta är de huvudsakliga stegen:

1. Fördröjning på respektive verksamhetstomt. Därmed minskar avledningen av dagvatten från enskilda fastigheter.
2. Fördröjning och rening i dammar. Dagvatten från verksamhetstomter, gator samt allmän plats, natur, leds vidare ut i dammar anlagda på kommunal mark.
3. Kompletterande fördröjning och rening i öppna diken mellan dammar. Öppna system för dagvattenhantering bidrar förutom fördröjning och rening även med viss avdunstning och infiltration som i sin tur minskar utförseln av dagvatten från området.



Föreslagna principer för fördröjning och rening av dagvatten har lett fram till följande styrning i detaljplanen:

- Detaljplanen ställer krav på fördröjning på enskilda fastigheter ( $n_3$ ) genom att andelen hårdgjord yta i  $m^2$  av fastighetens yta inte får överstiga 75 %. Vegetationsbeklädda tak samt genomsläpplig markbeläggning räknas inte som hårdgjord yta. Vidare ska en fördröjningsvolym på minst  $60 m^3$ / hektar säkerställas inom fastigheten. För planerade villatomter förutsätts kravet på fördröjning uppfyllas om takdagvatten omhändertas på den egna tomten. I bygglov/byggsamråd ska verksamhetsutövaren ta fram en dagvattenutredning och presentera en dagvattenlösning som kan godkännas av kommunens VA-huvudman. Verksamhetsutövaren får inte koppla in sin fastighet på dagvattensystemet förrän VA-huvudmannen har godkänt dagvattenanläggningen.
- Ytor avsätts för dagvattendammar och öppna diken i ett dagvattenstråk på kommunal mark ( $n_1$ ). Dagvatten från verksamhetsytorna ska anslutas till kommunens dagvattensystem ( $n_3$ ). Några verksamhetsytor avrinner dock inte naturligt mot dagvattenstråket. Dessa ytor är Fyrislund 6:14 och områden direkt norr om dessa (i planområdets sydvästra hörn) samt delar av Danmarks-Kumla 10:1 (i planområdets östra del mot E4). Dagvatten från Fyrislund 6:14 kan föras till en planlagd damm norr om Gnistarondellen inom detaljplan för Danmarks-Kumla 1:4 (Dnr 2012/20128). Detaljplanen för Danmarks-Kumla 1:4 vann laga kraft den 25 februari 2013. För att klara avrinning av områden i öster (delar av Danmarks-Kumla 1:10) planläggs för ett dike på allmän plats (NATUR) som ska ta dagvattnet via planlagt u-område till områdets dagvattenstråk. För en fungerande avrinning är det viktigt att marken på verksamhetsytorna i detta delområde ligger högre än lokalgatan.

NATUR



*Områdets dagvattenstråk. Illustration: Markitekten*

- Det är generellt viktigt vid ett genomförande av detaljplanen att höjdsättning av mark görs så att verksamhetsytor kan avvattnas till kommunens dagvattensystem (antingen planerat dagvattenstråk eller planlagd damm norr om Gnistarondellen). Höjdsättning av marken bör bevakas i bygglovskedet.
- Dagvattenledningar för avvattning av kvartersmark och gator kommer huvudsakligen att förläggas i områdets gator. På några ställen (kvartersmark mot Uppsala Business Park, området söder om den befintliga handelsträdgården samt verksamhetskvarteren öster om denna) krävs ledningar på kvartersmark (u).

u

### Vatten och avlopp (VA)

I dagsläget finns kommunalt vatten och avlopp framdraget i väg 282. Bostäder i Övergård har en egen ledning för vatten som är kopplad till den kommunala i väg 282. Detaljplanen ger förutsättningar för samtliga inom planområdet att ansluta sig till kommunalt VA. VA-ledningar kommer att läggas med anslutning i kommunala gator.

Väster om områdets huvudgata, Söderhällbygatan, i höjd med Nergård finns en befintlig brunn som idag försörjer handelsträdgården och boende med vatten. I och med planens genomförande kommer brunnen att försvinna och ersättas med en likvärdig lösning.

### El

#### *220 kV-ledning*

Inom planområdet finns en markförlagd 220 kV-ledning. Ledningen är en av två huvudledningar till Uppsala stad. Den är mycket känslig för påverkan, framför allt marknivåförändringar. En nivåhöjning, eller sänkning, på mer än 10 cm kan innebära att ledningens kapacitet försämras.

Kabeln kommer att behöva flyttas till ett läge norr om tomten för bussdepå (JKHT<sub>1</sub>). Ett u-område (tre respektive fem meter brett) på kvartersmark möjliggör detta. Inom u-området men även inom ett avstånd på fem meter från kabeln bör inga andra ledningar förläggas. P.g.a. kabelns känslighet säkerställer detaljplanen också via en bestämmelse (n<sub>2</sub>) att kabelns schaktdjup, mätt från färdigställd marknivå, blir 1,5 meter (+/- 10 cm). Vidare pekar bestämmelsen på att uppförande av stängsel inom fem meter från kabeln kräver medgivande från ledningsägaren Svenska Kraftnät.

u

n<sub>2</sub>

#### *Övriga ledningar*

Inom planområdet återfinns elledningar huvudsakligen längs väg 282 och Slavstavägen men även kring befintliga bostäder och på planerade verksamhetstomter. I område planerat för bostäder söder om Nergård behöver ledningarna ligga i ett gemensamt u-område. Vissa ledningar på planerade verksamhetstomter kommer också att behöva flyttas.

u

Nya verksamheter ansluts till det allmänna nätet för el. Detaljplanen möjliggör för ett stort antal transformatorstationer inom området (E). I de fall inplanerade E-områden inte är tillräckliga kan transformatorstationer läggas på kvartersmark efter särskild bygglovprövning (a<sub>2</sub>).

E

a<sub>2</sub>



### Värme, tele, bredband m m

Planområdet kommer att anslutas till befintligt fjärrvärmeområde. Förutsättningar finns att lägga ledningar för fjärrvärme, tele, bredband m.m. i planerad huvudgata.

### Avfall

a<sub>1</sub>

Gemensamma hämtställen för avfall bör eftersträvas. Alternativt kan varje fastighet själv ansvara för att ordna hämtställe. Detaljplanen möjliggör för uppförande av gemensamt hämtställe på kommunal mark för planerade bostäder genom bestämmelsen a<sub>1</sub> – Byggnad för gemensamt hämtställe för avfall får uppföras efter särskild bygglovprövning. Hämtning av avfall ska kunna ske utan att backrörelser krävs av hämtningsfordon samt ligga i markplanet. Trösklar och lutningar bör helst inte förekomma. Eventuell återvändsgata dimensionerad för sopbil ska ha en diameter på 18 meter.

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

### **Organisatoriska frågor**

#### Genomförandetid

Planens genomförandetid är 15 år från det datum planen vinner laga kraft.

#### Ansvarsfördelning

##### *Allmän plats*

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Genom huvudmannaskap ansvarar kommunen för iordningställande och skötsel av allmän plats inom planområdet.

Huvudman för vatten och avlopp (Uppsala Vatten och Avfall AB) ansvarar för utbyggnad och skötsel av VA-ledningar och dagvattenanläggningar (dammar och diken) inom allmän plats. Dagvattenanläggningar ska färdigställas innan påkoppling av dagvatten sker från enskilda verksamhetstomter.

Kommunen ansvarar för drift och skötsel av parkmark exklusive dagvattenanläggningar. Till dagvattenanläggning räknas områden i dammar och diken som ligger under nivån för högsta vattenytan.

Kommunen ansvarar för uppförandet av bullervallar till skydd för nya bostäder på allmän plats. Bullervallar anläggs innan färdigställandet av bostäder och i enlighet med illustration i planbeskrivningen.

##### *Kvartersmark*

Respektive fastighetsägare svarar för åtgärder och skötsel inom den egna kvartersmarken.

VA-huvudman ansvarar för utbyggnad och skötsel av VA-ledningar inom kvartersmark betecknad med u.

## Avtal

### *Exploateringsavtal*

Mellan exploatörer, markägare och kommunen ska exploateringsavtal avseende planens genomförande tecknas. Avtalen ska reglera fastighetsreglering av allmän plats, fördelning av kostnader för utbyggnad av allmän plats och arkeologiska undersökningar. Avtalen ska föreligga senast när detaljplanen vinner laga kraft.

### *Köpekontrakt*

Kommunal kvartersmark kommer att försäljas till intressenter genom köpekontrakt.

### *Arrendeavtal*

Delar av planområdet är upplåtna med arrende för jordbruksändamål. Genomförandet av planen kommer att förändra arrendeförhållandena.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder, som är en förutsättning för planens genomförande.

Tomter för näringslivsintressenter skapas genom avstyckning. Eventuella tillfartsrättigheter kan bli aktuella att säkerställa vid fastighetsbildning i de fall då direkt angöring från verksamhetstomter till kommunal gata inte är möjlig. Gemensamhetsanläggning får inrättas för ett samfällt behov av tillfartsväg från två eller flera fastigheter. Exploatören/exploatörerna ansvarar för lantmåteriförättning som leder till att en samfällighetsförening bildas enligt träffat avtal.

Allmän plats ska fastighetsregleras till kommunen.

VA-huvudmans rättighet till u-område för dagvattenledningar ska säkerställas med ledningsrätt.

### Utredningar

Med utredningar menas sådana som krävs inför bygglov/byggsamråd. Byggherrarna bekostar dessa.

### *Byggskedet*

Respektive byggherre ansvarar för och bekostar eventuell besiktning av grannfastigheter innan byggnation påbörjas. Det ligger i byggherrens intresse att vidta åtgärder mot byggrelaterade skador.

### *Geoteknik*

Översiktlig geoteknisk utredning visar att grundläggning av byggnader och anläggningar till övervägande del kommer att utföras på lera och för övriga ytor i friktionsjord. Tunga byggnader eller konstruktioner med stora punktlaster kan erfordra förstärkningsåtgärder.

### *Ledningar*

Detaljplanen berör en 220 kV-ledning (ledningsägare Svenska Kraftnät) samt flera mindre ledningar både längs vägar och genom planerade verksamhetsytor, bostadstomter. Det kan finnas ytterligare, av kontoret 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 skall begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

### *Masshantering*

Massbalansering ska i första hand uppnås inom planområdet. Överskottsmassor används dels till nyanläggande och uppfyllning av bullervallar och dels till att fylla upp delar av kvartersmark med låg marknivå. Respektive exploatör ska inför bygglov visa på ev. marknivåförändringar och överskottsmassor samt hur dessa hanteras.

### *Dagvatten*

I samband med bygglov/byggsamråd ska det, för respektive fastighet, redovisas hur fördröjning av dagvatten kommer att ske. Vald dagvattenlösning ska godkännas av VA-huvudman innan bygglov beviljas. Dagvatten från planområdet kommer slutligen att samlas i utjämningsmagasin i planområdets dagvattenstråk alternativt damm norr om Gnistarondellen innan utsläpp i Gnistadiket. För att få ett fungerande dagvattenssystem är det viktigt att höjdsättningen av marken görs så att dagvatten kan avrinna till utpekade utjämningsmagasin. Höjdsättningen av marken bör därför bevakas i bygglovskedet.

### *Höga hus*

Vid uppförande av bebyggelse högre än 20 meter ska en lokaliseringsprövning göras hos berörda flygplatser och Luftfartsverket. Exploatören ansvarar för att detta görs.

## **Fastighetsrättsliga konsekvenser**

Nedan beskrivs vilka fastigheter/samfälligheter som berörs av denna planläggningen och hur. I beskrivningen tas inte de kommunala fastigheterna med.

### *Danmarks-Kumla 2:2*

- Mark för allmän plats (GC-VÄG, HUVUDGATA, SKYDD) överförs till kommunen.

### *Danmarks-Kumla 1:2*

- Mark för allmän plats (HUVUDGATA, LOKALGATA, SKYDD) överförs till kommunen.
- Gemensamhetsanläggningen S:2 (marksamfällighet, väg) omprövas så att den endast omfattar område förbi fastigheterna Danmarks-Kumla 1:6, 3:6 och 1:20 samt direkt söder om Danmarks-Kumla 8:7 och 8:2.
- GA:2 (anläggningssamfällighet, väg) inom planområdet utplånas.

### *Danmarks-Kumla 1:21*

- Mark för allmän plats (SKYDD) överförs till kommunen.

- Gemensamhetsanläggningen S:2 (marksamfällighet, väg) omprövas så att den endast omfattar område förbi fastigheterna Danmarks-Kumla 1:6, 3:6 och 1:20 samt direkt söder om Danmarks-Kumla 8:7 och 8:2. Utfart sker direkt till kommunal gata.
- GA:2 (anläggningssamfällighet, väg) inom planområdet utplånas.
- GA:3 (markbädd och avloppsledning). Byggnation av nytt bostadshus leder till att anläggningssamfälligheten tas bort. Området ansluts till kommunalt VA och behov av markbädd och avloppsledning försvinner.

*Danmarks-Kumla 1:16, 1:17*

- Utfartsrättighet till gata genom Övergård omprövas p.g.a. utfartsförbud. Utfart sker istället till lokalgata norrut.

*Danmarks-Kumla 1:18, 1:19, 6:1, 1:20, 3:6*

- Gemensamhetsanläggningen S:2 (marksamfällighet, väg) omprövas så att den endast omfattar område förbi fastigheterna Danmarks-Kumla 1:6, 3:6 och 1:20 samt direkt söder om Danmarks-Kumla 8:7 och 8:2. Utfart sker direkt till kommunal gata (LOKALGATA).
- GA:2 (anläggningssamfällighet, väg) inom planområdet utplånas.

*Danmarks-Kumla 8:3*

- Mark för allmän plats (LOKALGATA, SKYDD) överförs till kommunen.
- Gemensamhetsanläggningen S:2 (väg) omprövas så att den endast omfattar område förbi fastigheterna Danmarks-Kumla 1:6, 3:6 och 1:20 samt direkt söder om Danmarks-Kumla 8:7 och 8:2.
- GA:1 (anläggningssamfällighet, väg) omprövas så att den endast omfattar anslutning till allmän gata (LOKALGATA) Söderhällbygatan.

*Danmarks-Kumla 8:2, 8:6, 8:7, 8:8*

- GA:1 (anläggningssamfällighet, väg) omprövas så att den endast omfattar anslutning till allmän gata (LOKALGATA) Söderhällbygatan.
- Gemensamhetsanläggningen S:2 (marksamfällighet, väg) omprövas så att den endast omfattar område förbi fastigheterna Danmarks-Kumla 1:6, 3:6 och 1:20 samt direkt söder om Danmarks-Kumla 8:7 och 8:2. Utfart sker direkt till kommunal gata (LOKALGATA).

*Fyrislund 6:11, 6:14*

- Mark för allmän plats (LOKALGATA) överförs till kommunen.

*Danmarks-Säby 6:5, Danmarks-Kumla 1:15*

- Mark för allmän plats (HUVUDGATA) överförs till kommunen.

*Danmarks-Säby 6:16*

- Utfartsrättigheter i form av servitut tas bort. Angöring sker direkt till kommunal gata (LOKALGATA).

*Danmarks-Säby 6:6*

- Utfartsrättigheter i form av servitut tas bort. Angöring sker direkt till kommunal gata (LOKALGATA).

- Mark för allmän plats (LOKALGATA) överförs till kommunen.

Danmarks-Säby 6:9

- Inga fastighetsrättsliga konsekvenser.

## **Ekonomiska frågor**

### Planekonomi

Planavtal har upprättats mellan f.d. stadsbyggnadskontoret (nuvarande kontoret för samhällsutveckling) och f.d. fastighetskontoret (nuvarande kommunledningskontoret) samt mellan kontoret för samhällsutveckling och UIS (Uppsala-företagare i samverkan).

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar under förutsättning att markpriset för kommunal kvartersmark inom planområdet uppgår till samma nivåer som inom detaljplanen för Danmarks-Säby arbetsområde.

### Ledningar

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

### Avgifter och taxor

Exploatören står för avgifter avseende fastighetsreglering samt för bygglov och bygganmälan.

Anslutning till kommunalt VA bekostas av respektive fastighetsägare enligt gällande VA-taxa.

### Inlösen, ersättning

Kommunens kostnader för utbyggnad av allmän plats som är en konsekvens av planen ska delvis bekostas av exploatörerna. Respektive exploatörs bidrag regleras i exploateringsavtal.

Exploatörerna ska överlåta mark för allmän plats till kommunen.

Kommunen ansvarar för att befintlig brunn väster om planerad huvudgata som kommer att försvinna ersätts med likvärdig lösning.

### Dokumentation och kontroll

Respektive fastighet får ej ansluta till områdets dagvattensystem förrän VA-huvudman har godkänt dagvattnets beskaffenhet.

För att kvartersmarken ska tillåtas ansluta till VA-huvudmannens dagvattensystem krävs, utöver åtgärder på kvartersmark, anläggning av tre nya dammar på kommunal mark enligt beskrivning under dagvattenavsnittet i aktuell planbeskrivning.

Verksamhetsutövaren ansvarar för eventuell kontroll/uppföljning av flödesintensitet och föroreningsgrad från respektive verksamhetstomt. Miljö- och hälsoskyddsnämnden är tillsynsmyndighet för kommunala dagvattenanläggningar.

## PLANENS KONSEKVENSER

### Alternativ

#### Nollalternativ

Nollalternativet innebär att detaljplanen inte genomförs. Ett scenario är att marken inom planområdet får fortsätta brukas och att den lantliga karaktären mellan Uppsala Business Park och E4 bibehålls. Ett nollalternativ fungerar som ett referensalternativ i förhållande till huvudalternativet i fråga om bedömning av konsekvenserna.

#### Huvudalternativ

Huvudalternativet utgörs av detaljplanen.

### Konsekvenser

Bedömning av konsekvenserna görs utifrån skalan: obefintliga eller positiva (grönt), små (ljusgult), måttliga (mörkgult), stora (orange) och mycket stora/betydande (rött) konsekvenser. Storleken på konsekvenserna är beroende av storleken på ett ingrepp i förhållande till områdets värden utifrån respektive miljöaspekt.

|                          | Huvudalternativ   | Nollalternativ           |
|--------------------------|---|--------------------------|
| Landskapsbild, stadsbild | I och med ett genomförande av aktuell detaljplan kommer upplevelsen av verksamhetsområdet Uppsala Business Park som en solitär bebyggelsegrupp och ett tydligt signum för Uppsala att delvis försvinna och införlivas i en stadsbygd som växer ut mot E4. Byggnader tillhörande den kvarvarande biokemiska industrin kommer att bli en del av ett större industriområde med ett stort antal andra verksamheter. Konsekvenserna för landskapsbilden bedöms bli måttliga till stora.  | Obefintliga konsekvenser |
| Kulturarv                | Bebyggelse kommer att närma sig de historiska bymiljöerna Nergård och Övergård (kommunal kärna). Detaljplaneförslaget möjliggör dock en fortlevnad av de gamla historiska byarna. En placering av ny bebyggelse utmed de historiska vägsträckningarna överensstämmer också med byggnadstraditionen. Samtidigt innehåller planförslaget ett visst respektavstånd mellan verksamheterna och bymiljöerna genom bevarandet av natur och anläggandet av skyddsområden. Ett genomförande av detaljplanen kommer i viss utsträckning att försvåra möjligheten att avläsa de stora dragen i den historiska markanvändningen. Detaljplanen innebär att ett stort antal befintliga fasta fornlämningar drabbas och tillstånd kommer att behöva sökas för utgrävningar. Konsekvenserna avseende kulturarvet bedöms bli måttliga. | Obefintliga konsekvenser |
| Mark och vatten          | VA<br>Detaljplanen innebär att förutsättningar skapas för anslutning av befintlig och tillkommande bebyggelse till det kommunala VA-systemet vilket minimerar den negativa påverkan på områdets vattenresurser.<br><br><i>Jordbruksmark</i><br>Detaljplanen innebär vidare ianspråktagande av tätortsnära jordbruksmark för verksamheter. En stor del av de tillkommande verksamheterna är befintliga som flyttar från stadens centrala delar. Detta möjliggör en omvandling av centrala  | Obefintliga konsekvenser |

|   |   |   |
|---|---|---|
|   | <p>stadsdelar till bostadsområden och säkerställer verksamheternas fortlevnad i Uppsala.</p> <p><i>Överskottsmassor</i><br/>Ett genomförande av detaljplanen kommer att innebära att stora mängder jordmassor måste tas om hand. Massorna kommer från byggnation av kommunala gator, dagvattendammar och diken samt iordningsställande av enskilda tomter inför byggnation. Det är svårt att i förväg veta hur stora mängder som kommer att behöva hanteras. Beräkningar har dock gjorts på byggnation av gator planlagda i samband med bussdepån och områdets dagvattenstråk. Mängden överskottsmassor från ovan nämnda åtgärder har bedömts till ca 150 000 m<sup>3</sup>. Av dessa kommer ca 110 000 m<sup>3</sup> att kunna hanteras inom planområdet i form av marknivåhöjningar och skyddsvallar. I beräkningen finns inte några överskottsmassor med avseende på övriga vägar inom planområdet eller överskott från iordningsställande av enskilda tomter.</p> <p>Konsekvenserna avseende mark och vattenresurser bedöms bli små till måttliga.</p>  |   |
| Transport, kommunikation, teknisk försörjning | <p><i>Riksintresse E4 och 220 kV-ledning</i><br/>Detaljplanen är anpassad efter krav utifrån E4 (riksintresse) och befintlig 220 kV-ledning (en av två huvudmatare till staden). Detaljplanen säkerställer förutsättningarna för befintlig 220 kV-ledning.</p> <p><i>Trafiksäkerhet/trafikföring</i><br/>Detaljplanen antas ge effekter på trafikföringen i hela sydöstra delen av staden p.g.a. storleken på exploateringen. Resultatet av en trafikanalys för östra delarna av Uppsala (SWECO 2011-05-05) visar på en pressad trafiksituation 2030 förutsatt en fullständig expansion av denna del av staden. Utredningen visar att en fullständig expansion är avhängig flera större åtgärder i befintligt vägnät. Dessa är bl.a. ett nytt trafikmot på E4, flera parallella avlastande länkar till Tycho Hedéns väg samt fyrfilighet på väg 282. Planförslaget ger förutsättningar för en utbyggnad av väg 282 samt för angöring av enskilda verksamheter via större gemensamma korsningar/utfarter. Handel, som innebär en hög trafikalstring, tillåts endast i delar av planområdet och ges en begränsning i fråga om exploateringsgrad per fastighet för att ytterligare kontrollera områdets totala trafikalstring. Konsekvenserna avseende transport, kommunikation och teknisk försörjning bedöms bli måttliga.</p> | Obefintliga till små konsekvenser   |
| Hälsa, säkerhet                               | <p><i>Störningar</i><br/>Störningar som planen kommer att ge upphov till är buller, luftföroreningar, ljus och ev. lukt samt risker i samband med ev. etablering av miljöfarlig verksamhet. Detaljplanen ställer därför krav på tillkommande verksamheter avseende industri- och trafikbuller (för att undvika nivåer över gällande riktvärden), åtgärder i form av bullervallar samt byggnadstekniska lösningar för att minimera risker. Konsekvenserna avseende hälsa och säkerhet bedöms bli små.</p>  | Små negativa konsekvenser p.g.a trafikökning som medför försämrad trafiksäkerhet på väg 282 |
| Miljöbelastning                               | <p><i>Dagvatten</i><br/>En framtagen utredning avseende påverkan på Natura 2000-området och de bevarandevärda arterna asp, nissöga, sten-simpa och utter utifrån pågående planering i aktuell detaljplan visar att planerade verksamheter inte innebär en störning som på ett betydande sätt försvårar bevarandet av de</p>   | Obefintliga konsekvenser  |

|                                   |  |   |
|-----------------------------------|--|---|
|                                   | <p>arter och livsmiljöer som skyddet syftar till. De påverkansfaktorer som har studerats är partikelbelastning samt belastning av övergödande ämnen och miljögifter. De krav som ställs på dagvattenhanteringen i detaljplanarbetet har legat till grund för bedömningarna av konsekvenserna. Dessa krav är:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Föroreningsbelastningar, och i första hand fosfor, uttryckt i halter och årsmängder får inte öka jämfört med nuläget</li> <li>- Maxflöden får inte öka jämfört med nuläget</li> <li>- Årsflödet i Gnistadiket får öka med max 13 %.</li> </ul> <p>En kompletterande utredning avseende dagvattenflöden före respektive efter planerad exploatering inom Gnistadikets hela delavrinningsområde har också tagits fram. Detta för att visa på krav och åtgärder för att uppnå oförändrad belastning på Sävjaån utifrån ett större geografiskt perspektiv. Kommunen lutar sig på resultaten från utredningarna i sitt ställningsstagande om att tillstånd för ingrepp i Natura 2000 inte behöver sökas. Bedömningen har också gjorts att kraven som ställs utifrån MKN i princip motsvarar kraven ställda utifrån Natura 2000. Det leder till bedömningen att genomförandet av detaljplanen inte minskar möjligheterna att uppnå MKN.</p> <p><i>Deponi</i></p> <p>Planen minimerar risken för ev. spridning av föroreningar i befintlig deponi i planområdets sydöstra del genom att ställa krav på arbetet med grundläggning av framtida bebyggelse samt vid behov sanering.</p> <p>Konsekvenserna avseende miljöbelastning bedöms bli små.</p> |   |
| Natur, rekreation och friluftsliv | Inom planområdet bevaras befintliga naturmiljöer. Tillgängligheten till befintlig åkerholme förbättras för att möjliggöra ett intensivt nyttjande av denna. Då befintlig naturmiljö inte bedömts vara känslig för ett intensivt nyttjande blir konsekvenserna för naturmiljön små. Vad gäller rekreation och friluftsliv bedöms konsekvenserna bli positiva.   | Obefintliga konsekvenser  |
| Samhälls-ekonomi                  | Detaljplanen skapar förutsättningar för en utökning av Uppsalas näringsliv och ett stort tillskott av nya arbetstillfällen. Konsekvenserna bedöms bli positiva.  | Måttliga negativa konsekvenser p.g.a uteblivna arbetstillfällen |
| Sociala aspekter                  | Sociala aspekter så som upplevelsen av området utifrån trivsel, tillgänglighet, trygghet och säkerhet för de människor som kommer att arbeta, bo och röra sig i området är viktiga att bevaka. I och med planens uppbyggnad utifrån en rutnätsstruktur finns goda förutsättningar för god tillgänglighet för både bilar och oskyddade trafikanter. Genom att försöka styra rörelser av dessa till gemensamma stråk skapas möjligheter att röra sig i befolkade stråk och trygghetsupplevelsen stärks. Trädplanteringar, styrning av byggnader mot gata och uppmuntran till annonsering av verksamheter ut mot gata samt kvalitativ belysning inom området anses också bidra till både hög trivsel och trygghet. Konsekvenserna för dem som kommer att röra sig i området bedöms bli positiva. Verksamma och boende i området idag bedöms uppleva både förbättringar och försämringar i och med genomförandet av planen. En sammanvägning av konsekvenserna avseende sociala aspekter, utifrån både verksamma idag och i framtiden, bedöms dock vara positiv.   | Obefintliga konsekvenser  |



## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplanen

Översiktsplan för Uppsala kommun 2010 visar på Östra Fyrislund som ett nytt bebyggelseområde med plats för industrier och miljöstörande verksamhet. Handlingsinriktningen för näringsliv och företagande är hög plan- och markberedskap som möjliggör nyetableringar och utökning av befintlig verksamhet. Fyrislund pekas ut som ett pågående utvecklingsområde för industri och verksamheter kopplade till transport och logistik. Rapskatan blir ett framtida viktigt trafikstråk med gc-bana. Handeln i staden ska få utvecklas på egna villkor så att efterfrågan på nya typer av handel kan tillfredställas.

### Strategiskt program för Östra Fyrislund

I programmet (Dnr 2002/20015) anges följande mål för planområdet:

- Utrymme ges för miljöstörande/utrymmeskrävande verksamheter. Västra delarna reserveras för stora tomter och de östra delarna för små till medelstora
- Bebyggelse vid Nergård, Övergård sparas.
- Verksamheter i närheten av bostäder måste vara förenliga med kraven på god boendemiljö.
- Tillskott av bostäder kan komma att medges.
- Rapskatan blir den sammanhållande och karaktärsskapande länken i området. På båda sidor om gatan finns trottoarer med dubbelriktade gång- och cykelbanor.
- Gröna kullar som utgör karaktäristiska landskapselement bevaras och kan t.o.m integreras i enskilda kvarter.
- Fördröjningsmagasin och dagvatten anläggs.

### Politiska styrdokument eller policier

#### Näringslivsprogram

- Kommunen ska bedriva en aktiv markpolitik och medverka till ett varierat utbud av företagsmiljöer.
- Kommunen ska medverka aktivt i att utveckla företagsparker/utvecklingsområden med olika profiler.
- Hänsyn ska tas till natur- och kulturmiljövärden samt miljömål.

#### Klimatutmaningen

De samlade utsläppen per capita inom kommunens geografiska område ska minska med 30 % till 2020 jämfört med 1990 års nivå.

#### Miljöprogram

- Användning av när- och fjärrvärme ska öka.
- Sjöar och vattendrag ska ha en sådan kvalitet att de gynnar biologisk mångfald.
- Utsläpp av fosfor och kväve till ytvatten ska minska.
- Bebyggelsen ska kännetecknas av skönhet, trevnad och omsorgsfull utformning.
- Ljudmiljön vid nybebyggelse av bostäder ska följa angivna riktvärden.
- Utsläppen av växthusgaser ska minska.

- Bebyggelsestruktur med goda förutsättningar för gång-, cykel- och kollektivtrafik ska främjas.

#### Naturvårdsprogram

Nyanläggning av vattenmiljöer, t.ex. dammar, ska övervägas i samband med planering av lösningar för dagvattenhantering och vattenrening. Anläggningar ska utformas så att biologiska och sociala värden främjas.

#### **Detaljplaner**

Följande detaljplaner finns inom det aktuellt planområdet:  
PL 96, PL 96 A, PL 96 D, Dp 96 Ä, Dp 96 AM, 2000/20059

#### **MILJÖBALKEN**

Följande kapitel i Miljöbalken berörs:

#### **MB 3 kap**

Detaljplanen berör områden som är av riksintresse för anläggningar för kommunikationer (i aktuellt fall E4). Dessa ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra utnyttjandet av anläggningen.

#### **MB 5 kap**

Detaljplanen inverkar på utsläpp till luft avseende kväveoxider och partiklar enligt uppställda miljökvalitetsnormer.

#### **Miljöbedömning enligt MB 6 kap**

##### Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning, daterad 16 augusti 2010, har upprättats. Bedömningen gjordes att störst risk för betydande miljöpåverkan förelåg avseende hantering av dagvatten (utifrån påverkan på Sävjaån, ett Natura 2000-område) och ev. negativ påverkan på boende i området avseende hälso- och säkerhetsaspekter. Behovsbedömningen pekade på att detaljplanarbetet ger goda förutsättningar för att ta tillräckligt stor hänsyn till dessa aspekter och därmed undvika betydande miljöpåverkan.

##### Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för Östra Fyrislund inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11-6:18 inte krävs. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning (samrådsyttrande daterat 14 december 2010).

Plan- och byggnadsnämnden tog ställning till om detaljplanen kunde antas leda till betydande miljöpåverkan i samband med beslut om plansamråd.

#### **MB övriga kap**

##### 7 kap, Skydd av områden

Alla verksamheter eller åtgärder som kan tänkas påverka ett Natura 2000-område ska utformas med tanke på de värden som gjorts att området ingår i nät-

verket. Tillstånd krävs för att bedriva verksamheter som på ett betydande sätt kan påverka miljön i ett Natura 2000-område.

#### 9 kap, Miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd

Miljöfarliga verksamheter som etablerar sig inom detaljplaneområdet kan vara anmälnings- eller tillståndspliktiga hos miljö- och hälsoskydds nämnden eller länsstyrelsen.

### **PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLANEN OCH MILJÖBALKEN**

#### **Översiktsplan**

Planen bedöms vara förenlig med intentionerna i Översiktsplan för Uppsala kommun 2010.

#### **Miljöbalken**

Planen bedöms vara förenlig med miljöbalken 3 kap (riksintresse väg) då detaljplanen inte försvårar nyttjandet av vägen.

Planen bedöms vara förenlig med 5 kap (miljökvalitetsnormer). Genomförd utredning visar att miljökvalitetsnormer avseende partiklar inte överskrids.

Planen bedöms vara förenlig med 7 kap (skydd av områden) eftersom planerad verksamhet inte på ett betydande sätt kommer att påverka miljön i Sävjaån, ett Natura 2000-område (se konsekvensavsnitt).

### **KONTORET FÖR SAMHÄLLSUTVECKLING**

Uppsala i nov 2012  
rev. i juni 2013

Ulla-Britt Wickström  
Planeringschef

Pernilla Hessling  
Planarkitekt

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2011-04-14
- granskning 2012-11-15

Antagen av plan- och byggnadsnämnden: 2013-06-13  
Laga kraft: 2013-07-06