

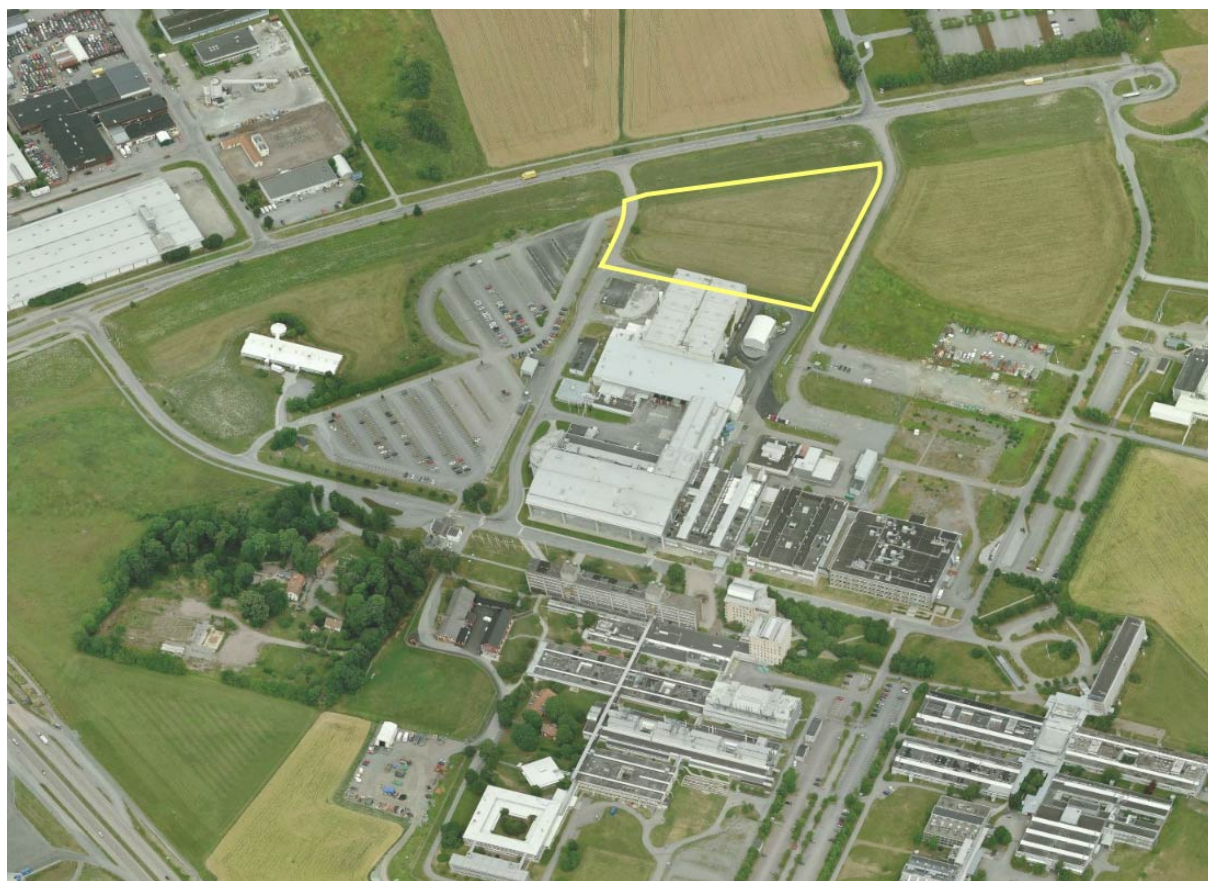
Handläggare
Marina Ziakouli
018-727 42 35

Diarienummer
PBN 2015-001644

Planbeskrivning Detaljplan för del av kvarteret Fyrislund

Standardförfarande

Laga kraft 2021-03-29



Planområdet är markerat med gul linje.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	3
Revideringar efter granskning	3
Läsanvisningar	3
HANDLINGAR	4
Antagandehandlingar	4
Övriga handlingar	4
Medverkande	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
MILJÖBALKEN	5
Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel	5
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Översiktsplan	6
Strategiskt program för Östra Fyrislund (2007)	6
Detaljplaner	7
OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
Plandata	7
Allmän områdesbeskrivning	8
Landskapsbild, stadsbild	9
Natur- och kulturmiljö	10
Bebyggelse och gestaltning	12
Mark och geoteknik	16
Vattenområden	16
Trafik och tillgänglighet	18
Hälsa och säkerhet	18
Teknisk försörjning	21
PLANENS GENOMFÖRANDE	22
Tekniska åtgärder	22
Fastighetsrättsliga åtgärder	22
Ekonomiska åtgärder	22
PLANENS KONSEKVENSER	23
Nollalternativ	23
Miljöaspekter	23
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	25
Översiktsplan	25
Miljöbalken	25

INLEDNING

Revideringar efter granskning

De viktigaste revideringar efter granskningen är:

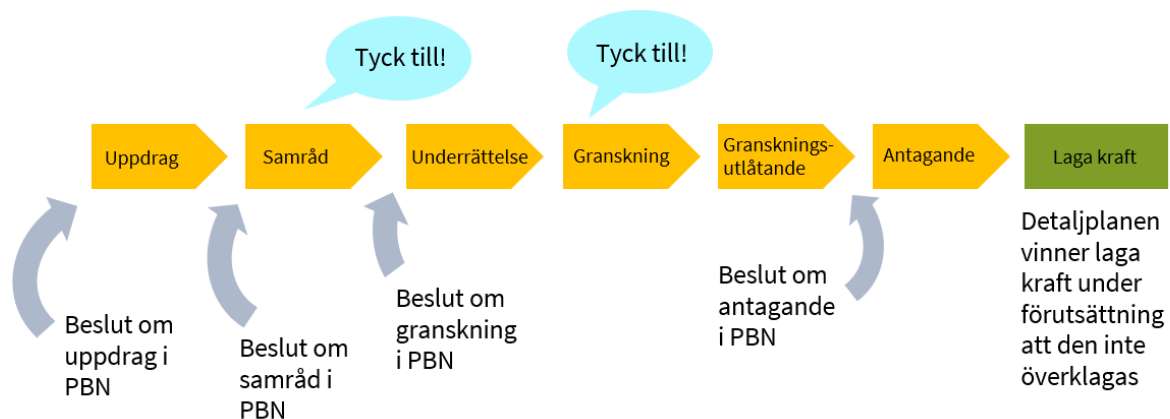
- Vyer från Almungevägen och E4 kompletteras med illustrationer som visar ett fullt utbyggt scenario av Östra Fyrislund. Dessa illustrationer har stått som underlag i dialogen med Länsstyrelsen kring planens påverkan på stadsbilden och Uppsalasiluetten. Avsnitten *Landskapsbild*, *stadsbild* samt *Miljöaspekter* kompletteras med resonemang kring påverkan på stadsbilden, efter dialog med Länsstyrelsen.
- Bestämmelse n₁ (Marken är avsedd för hantering av dagvatten) ersätts med bestämmelse b₁ (marken ska vara genomsläpplig), för att möjliggöra dagvattenrening och -fördröjning, i enlighet med Boverkets gällande planbestämmelser.
- Ett förtydligande kring grundvattennivåerna i området har tagits fram av Bjerking.
- Mindre justeringar har gjorts i planbeskrivningen.

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.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2015-09-24.




HANDLINGAR

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Utlåtande



Den läser
du nu!

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning*
- Solstudier, 2017-10-23
- Arkeologisk undersökning, 2017-10-30
- Dagvattenutredning, 2019-06-17
- Geoteknisk undersökning, 2017-01-02
- Miljöteknisk undersökning 2019-09-03
- Systemhandling brandskydd (Brandskyddsbeskrivning), 2019-05-01

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och fastighetsägaren. Situationsplan, illustrationer samt solstudier har gjorts av JKAB Arkitekter. Dagvattenutredning, miljöteknisk undersökning och geoteknisk undersökning har tagits fram av Bjerking. Arkeologisk undersökning har tagits fram av Upplandsmuseet. Brandskyddsbeskrivning har tagits fram av Fire Safety Design AB.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

Läkemedelsbolaget Fresenius Kabi tillverkar bland annat intravenösa näringslösningar, och planerar en utbyggnad av lagret vid företagets Uppsalaanläggning för att säkra framtida produktionsvolymer.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett höglager inom fastigheten Fyrislund 6:9. På grund av byggnadens storlek och läge i staden ska höglagret hålla en hög arkitektonisk kvalitet.

Planens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör ett automatiskt höglager i två byggnadskroppar med en byggnadshöjd på 40 och 32,5 meter, inklusive trapphus på 43 meter. Detaljplanen möjliggör också annan industribebyggelse. Dels en kontorsbyggnad som är 30 meter hög, och dels lägre industribebyggelse på 20 och 10 meter, som Fresenius Kabi får använda för manuell lagring, hantering av råvaror och förpackningsmaterial. Höglagret och kontorsbyggnaden ska hålla en hög arkitektonisk kvalitet. Byggnaderna har sammanlagt en byggnadsarea på cirka 9000 m². Planområdet ligger i Fyrislund inom Pharmaciaområdet.

MILJÖBALKEN

Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel

Detaljplanen berör inte något riksintresse enligt miljöbalkens kapitel 3 och 4.

Detaljplanen berör miljö kvalitetsnormer för Sävjaån och Fyrisån enligt miljöbalkens kapitel 5, eftersom dagvattnet rinner via Sävjaån ner till Fyrisån.

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

Enligt Plan- och bygglagen 4:34 ska bestämmelserna i miljöbalkens 6 kapitel tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra om en detaljplan medför betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning. En behovsbedömning är upprättad enligt förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905), bilaga 2 och 4.

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning, daterad 2015-12-04, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att detaljplanens genomförande inte medför någon betydande inverkan på naturvärden, uppbyggd omgivning, hälsa och friluftsliv. På grund av höglagrets volym kommer den ha en relativt stor inverkan på stadsbilden, främst i den lokala miljön.

Plan- och byggnadsnämnden tog beslut om att detaljplanen inte kan antas leda till betydande miljöpåverkan i samband med beslut om plansamråd.

Motiverat ställningstagande

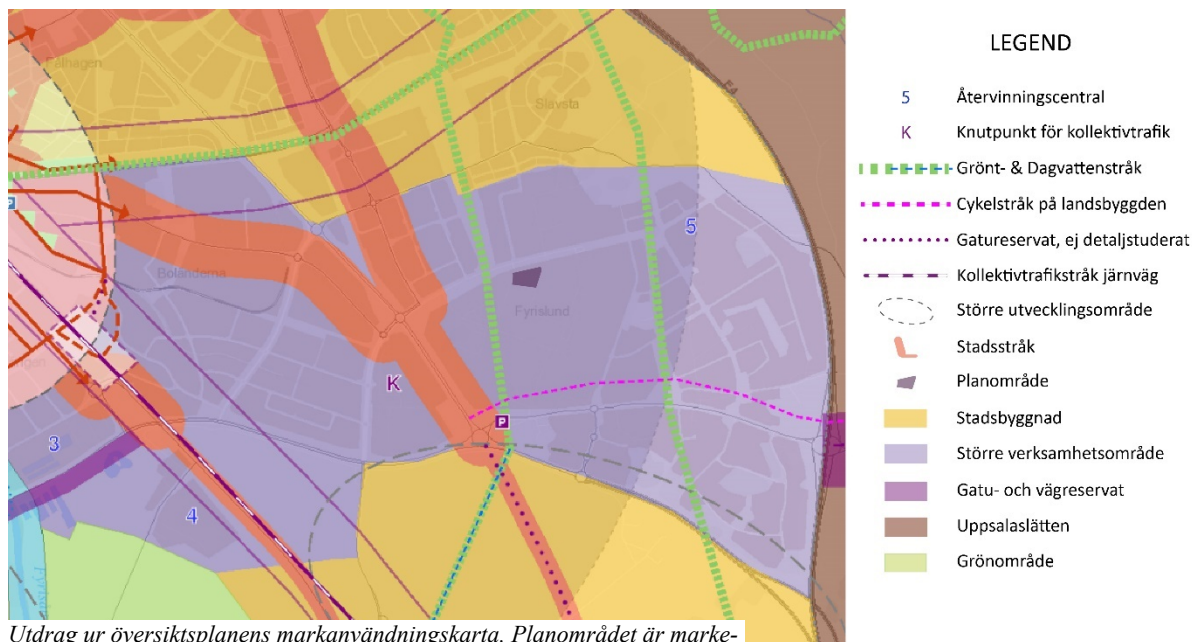
Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplanen för del av kvarteret Fyrislund inte medför betydande miljöpåverkan enligt plan- och bygglagen 4:34 och att en miljöbedömning enligt miljöbalkens 6 kapitel inte krävs.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i samrådsyttrande daterat 2017-02-02 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Enligt översiktsplan 2016 ligger det föreslagna planområdet inom den så kallade stadsväven och i ett större verksamhetsområde. Handlingsinriktningen för näringsliv och företagande är hög plan- och markberedskap som möjliggör nyetableringar och utökning av befintliga verksamheter. Fyrislundsstråket, ett rörelsestråk som sträcker mellan Årstaparken och Åriket, passerar förbi planområdet. Dess egenskaper innefattar gröna kvaliteter och ekosystemtjänster.



Utdrag ur översiktsplanens markanvändningskarta. Planområdet är markerat med mörklila färg.

Strategiskt program för Östra Fyrislund (2007)

Det strategiska programmet för Östra Fyrislund godkändes av kommunstyrelsen 2007. Programförslaget sträcker sig från Tycho Hedéns väg i väst till E4:an i öst. Programmet ger utrymme för små till stora företag inom det aktuella planområdet (lilafärgad, planområdet markerat med mörklila färg). Söder om Raps-gatan ges utrymme för ytkrävande/ miljöstörande verksamheter. Planstrukturen för de tillkommande verksamheterna bör som utgångspunkt ha den struktur som etablerats inom Pharmaciaområdet.

Det strategiska programmet beskriver att bebyggelsen inom Uppsala Business Park, tidigare kallat Pharmaciaområdet, har en unik hög arkitektonisk kvalitet som ska värnas och vidareutvecklas. Gaturummet längs Raps-gatan ska ges en tydlig avgränsning med byggnadsfasader. Raps-gatan blir ett trafikförande sammanbindande stråk med dubbla trädrader. Som grundkaraktär föreslås bebyggelsehöjder på max 12–15 meter mot gatorna, med inslag av högre bebyggelse på ca 20 meter. Enligt programmet ska det ställas höga krav på byggnadsutformningen vid Raps-gatan och väg 282.



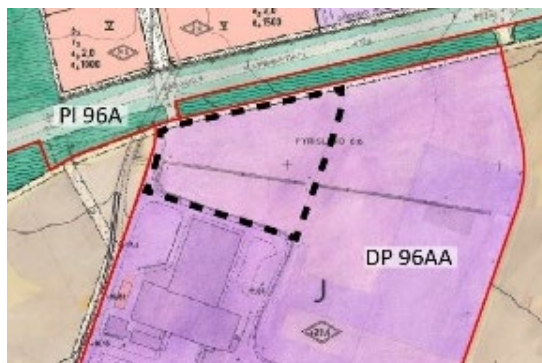
Det strategiska programmens huvuddelar. Områdets centrala del har inriktning på verksamhet. Planområdet är markerat med mörklilafärg.

Detaljplaner

Gällande detaljplan inom planområdet

Del av kv Fyrislund (DP 96AA – Akt nr: 0380-P94/25)

Detaljplanen vann laga kraft 1994. Detaljplanen anger markanvändningen industri (J), och en högsta totalhöjd över nollplanet på 29 meter. Den byggnaden Fresenius Kabi önskar uppföra är inte förenlig med detaljplanen eftersom byggnaden är cirka 18 meter högre än vad detaljplanen medger.



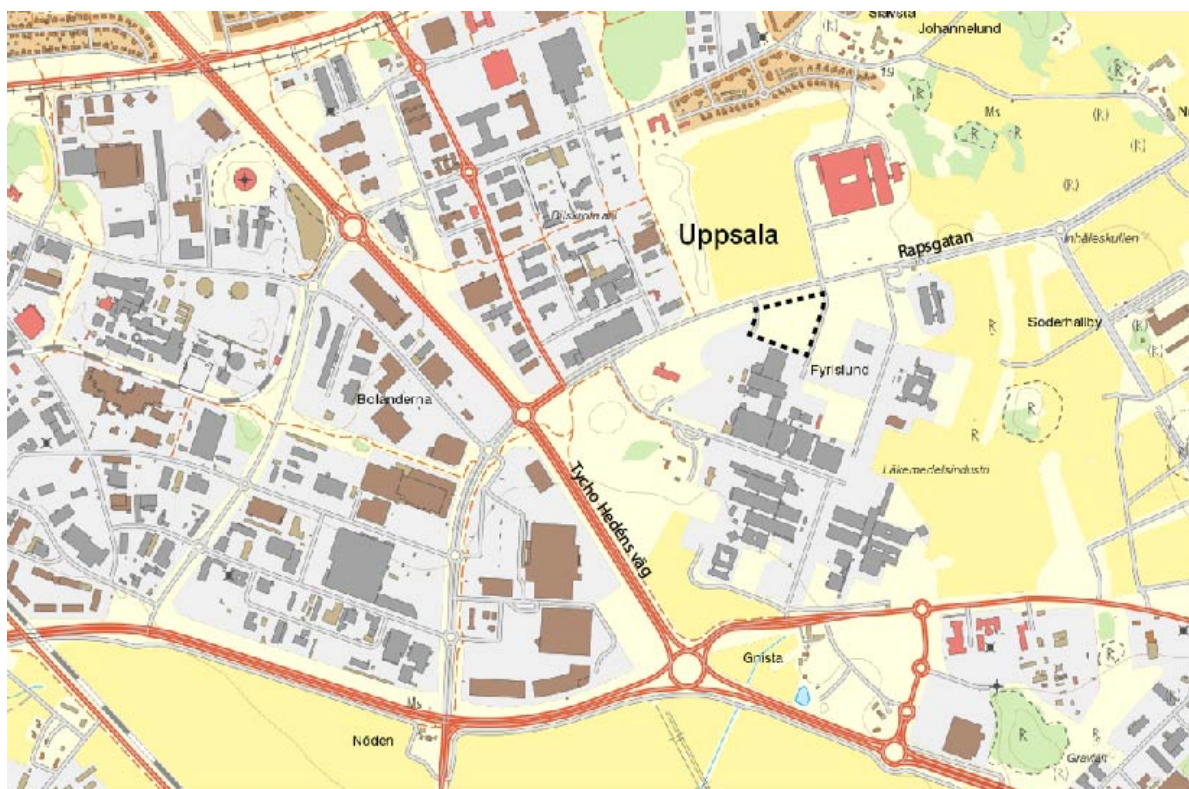
Gällande detaljplan DP 96AA är markerad med röd linie. Planområdet är markerat med svart streckad linie.

OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Läge, omfattning samt markägoförhållanden

Det föreslagna planområdet är beläget i Fyrislund inom Uppsala Business Park (Pharmaciaområdet) och omfattar del av fastigheten Fyrislund 6:9. Området omfattar en yta av cirka 1,7 hektar. Fastigheten Fyrislund 6:9 ligger mellan gatorna Rapsagan och Almungevägen (väg 282) och ägs av Fresenius Kabi. På fastigheten har Fresenius Kabi sin industrianläggning där de tillverkar bland annat intravenösa näringslösningar. Då kopplingen till den befintliga anläggningen på Fyrislund 6:9 är avgörande för verksamhetens behov, är placering av höglagret på fastigheten den enda aktuella inom kommunen. Denna placering bedöms som lämplig, också utifrån omgivningens historiska och befintliga karaktär, med fler verksamheter inom läkemedelsindustrin, samt översiktsplanens intentioner.



Orienteringskarta

Tidplan

Projektstart är planerad att ske omgående efter att planen vinner laga kraft.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Motivet för genomförandetiden är att området kommer att förändras i snabb takt de närmaste åren.

Allmän områdesbeskrivning

Fyrislunds industriområde och Boländerna utgör två av Uppsalas större verksamhetsområden belägna i stadens östra del. Planområdet ligger inom Uppsala Business Park, som domineras av ytor för främst läkemedelsindustri men också för verksamheter inom handel, logistik och kontor. Illustration nedan visar schematiskt hur dessa markanvändningar är spridda i området.



Karta som visar verksamheter i området.

Inom Uppsala Business Park varierar byggnadshöjderna mellan 4 och 30 meter. Den högsta bebyggelsen ligger centralt i området och är 18–30 meter höga, och innefattar huvudsakligen kontor.

Norr om planområdet och på andra sidan Rapskatan ligger Boktryckarparken, en park med sociala- och ekologiska värden. Bredvid parken ligger IT-gymnasiet och längre norrut ligger bostadsområdena Slavsta och Årsta. Väster om planområdet ligger Boländerna där markanvändningsinriktningen är verksamhet. Detsamma gäller för området öster om planområdet. Östra Fyrislund är planlagt för verksamheter med koppling till transport och logistik, men området är inte bebyggt i sin helhet än. Söderut används marken som pendlarparkering, hotell, storskalig handel och åkerbruk.



Bostäder och IT-Gymnasiet i kvarteret Boktryckaren, sedda från Rapskatan, norr om planområdet.

Landskapsbild, stadsbild

Uppsala Business Park upplevs idag som en solitär bebyggelsegrupp i och med att området omges av öppna ytor där den största delen av marken används för åkerbruk. Området kommer dock att undergå stora förändringar snart, i och med utbyggnaden av Östra Fyrislund.

På grund av höglagrets volym kommer det ha en relativt stor inverkan på stadsbilden. Perspektivbilder nedan visar hur byggnaden skulle förhålla sig till "Uppsalasiluetten" från E4 och Almungevägen, i dagsläget.



Volymstudie från Almungevägen i ett scenario med ingen utveckling kring Östra Fyrislund och Uppsala Business Park. Illustration: JKAB arkitekter.



Uppsalasiluetten sett från E4 i dagsläget. Höglagret, som markeras med vit streckad linje, ligger gömd bakom skogsdunge. Illustration: JKAB arkitekter.

Detaljplanen förhåller sig till gällande detaljplaner i omgivningen. Enligt den gällande detaljplanen för Östra Fyrislund tillåts det höjdes upp till 40 meter, mellan fastigheten Fyrislund 6:9 och Almungevägen. Dessutom finns det byggrätter längs Almungevägen som kommer att förändra vyn från Almungevägen när de utnyttjas. Då kommer höglagret ligga bakom dessa byggnader och inte synas från gatan, se illustration nedan.

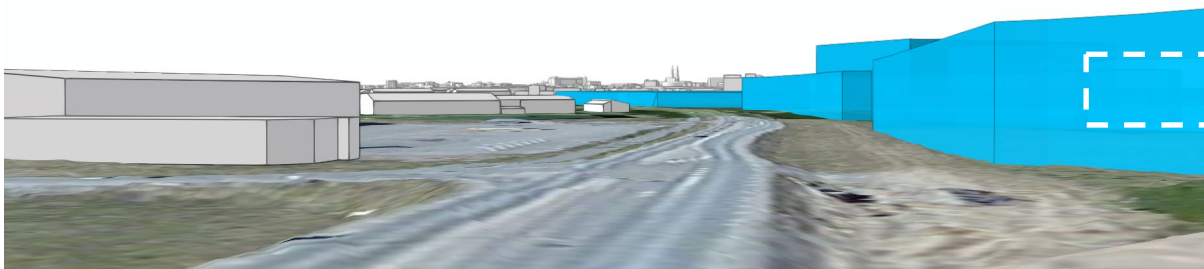


Illustration som visar vyn från Almungevägen i ett fullt utbyggt scenario, där gällande byggrätter längs Almungevägen är utnyttjade. Höglagret, som markeras med vit streckad linje, ligger bakom bebyggelsen och inte syns från gatan.

Illustrationen från E4 uppdateras också för att visa ett fullt utbyggt scenario av Östra Fyrislund, se nedan. Både höglagret och resten av utvecklingen runt Uppsala Business Park och Östra Fyrislund kan bli synliga från E4, om skogsdungarna som ligger mellan dessa två punkter inte finns kvar. Byggnation i och runt Fyrislund bedöms dock inte konkurrera med domkyrkan och slottet. Skillnaderna mellan de märkesbyggnaderna och höglagret, utifrån avstånd, arkitektoniskt uttryck och sammanhanget i vilket de placeras, bidrar till att höglagret inte uppfattas som viktig i stadssiluetten. Bedömning är snarare att höglagret kommer att smälta in i den övriga industribebyggelsen.



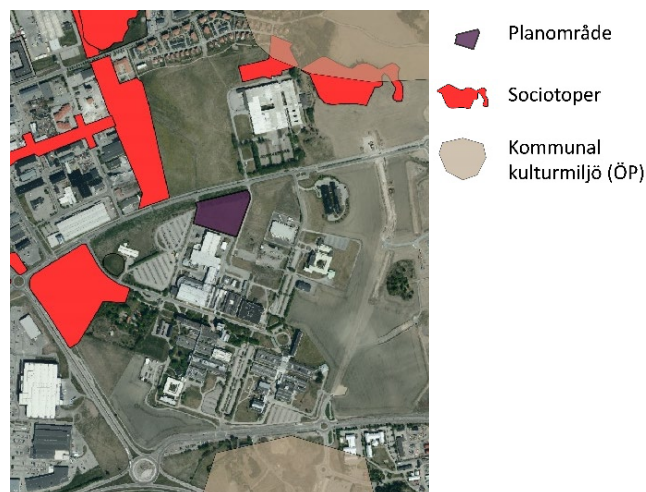
Illustration som visar vyn från E4 i ett fullt utbyggt scenario. I illustrationsverktyget visas det inga träd/skogsdungar. Höglagret markeras med ljusblå och utvecklingen i Östra Fyrislund med turkos. Avståndsskillnader ställer byggnaderna i rätt perspektiv till Uppsalasiluetten, så att de inte bedöms konkurrera med domkyrkan och slottet.

Höglagret kommer däremot att få en dominerande inverkan på närområdet, vilket förutsätter en omsorgsfull arkitektonisk utformning. Läs mer under avsnittet *Bebyggelse och gestaltning*.

Natur- och kulturmiljö

Översiktsplanen (ÖP) pekar ut Fyrislundsstråket, ett grönt rörelsestråk som sträcker sig mellan Årsta-parken och Åriket, via Boktryckarparken och Fyrislund. Gröna stråk byggs upp främst av befintliga och framtida parker och natur samt rörelsestråk med inriktningar till sammanlänkande rörelse, ekologiskt spridningssamband och dagvattenstråk med översvämningssamband. I Fyrislundsstråket ska gröna kvaliteter och ekosystemtjänster stärkas samt park- och dagvattenstråk utvecklas inom ramen för större ett utvecklingsområde på slätten söder om Gnistarondellen.

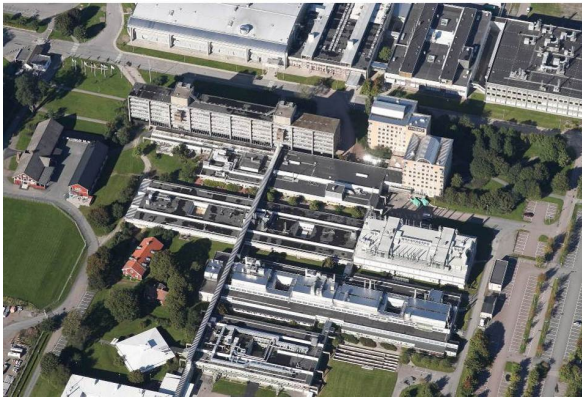
I ÖP 2016 utpekades vissa områden som särskilt värdefulla kulturmiljöer ur ett lokalt perspektiv, både norr och söder om det aktuella planområdet. På kartan bredvid utpekades kommunala kulturmiljöområden enligt ÖP 2016 samt sociotoper i närheten som kan ha olika karaktärer (Boktryckarparken ingår). Grönska, park och natur, klass, utblick, sällskapslek, djurhållning och artrikedom är vad som karaktäriserar sociotoperna närmast planområdet. Den nya byggnaden kommer att bli synlig från några av dem, men eftersom de redan ligger i närheten av annan industribebyggelse, bedöms planen inte ha någon betydande inverkan på användningen och upplevelsen av platserna.



Kulturmiljö och sociotoper i närheten av planområdet.

Pharmaciaområdet

Under planarbetet för Östra Fyrislund del 2 togs en kulturmiljöutredning fram som främst fokuserade på Pharmacia området, eller ”Uppsala businesspark” som det nu kallas. I utredningen konstateras att Pharmacia har såväl arkitekturhistoriska som arkitektoniska värden. Anläggningen är huvudsakligen ritad av Carl Nyrén arkitektkontor AB, där tre byggnader inom området vann Kasper Salinpriset 1971. Inom hela området finns flera kraftfulla byggnader som genom sitt arkitektoniska formspråk och storlek är ovanliga och mycket dominerande. Området har även en strukturalistisk grundtanke som fortfarande är framträdande, där Virdings allé utgör en östvästlig axel som bebyggelsen orienterar sig vinkelrätt mot. Området är även intressant ur ett samhällshistoriskt perspektiv och utgör en symbol för en framgångsrik och viktig forsknings- och industrigren i Sverige.



Snedbild som visar en del av Pharmaciaområdet.



Del av det arkitektoniskt värdefulla området Pharmacia, sedd från områdets entré.

Fornlämningar

Fyrislundsområdet är i sin helhet fornlämningstätt. En arkeologisk utredning har därför tagits fram av Upplandsmuseet (2017-10-30). Sökschakt grävdes inom planområdet, dessa var dock tomma och inga arkeologiska objekt påträffades vid utredningen.

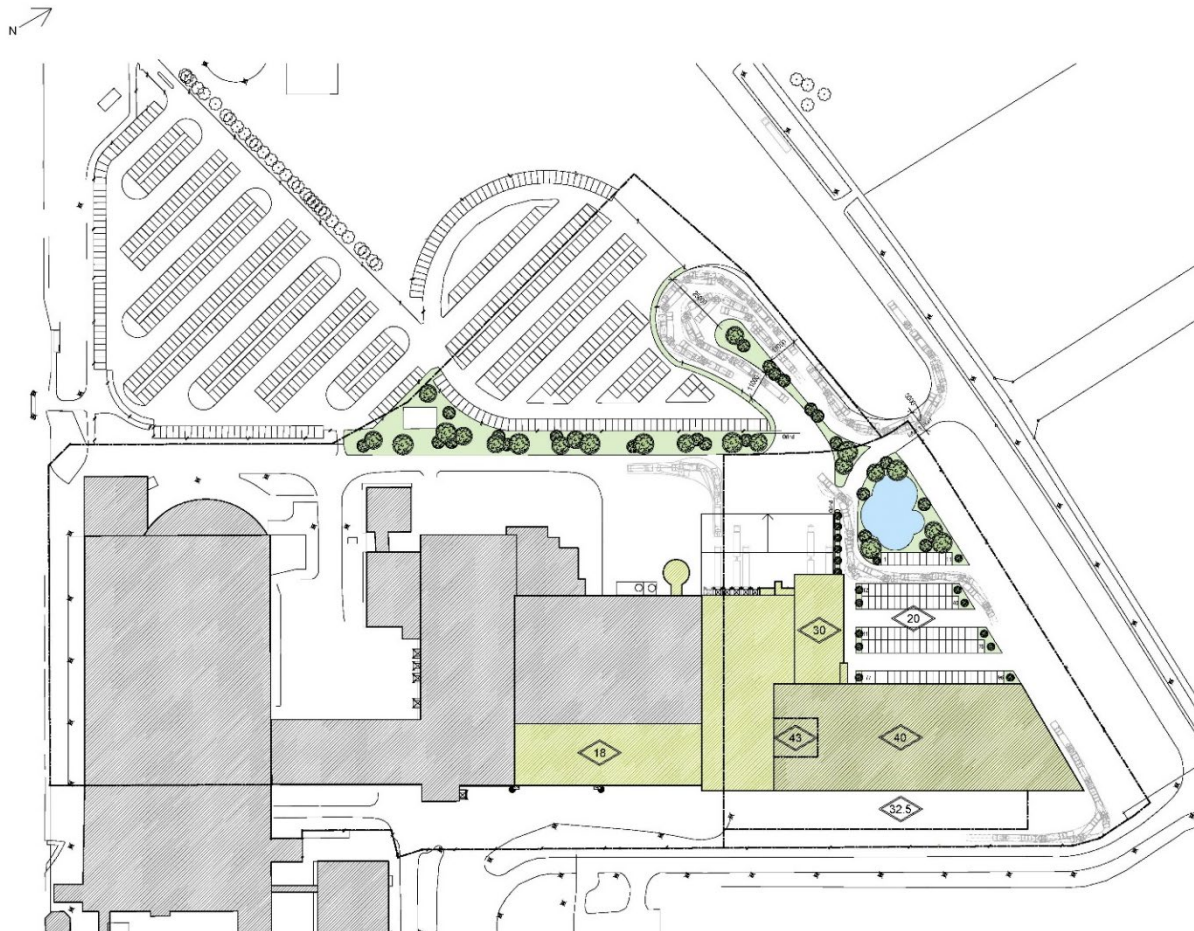
Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

På fastigheten har Fresenius Kabi sin industrianläggning där de tillverkar bland annat intravenösa näringslösningar. Användning av ytor inom fastigheten domineras främst av produktion och lager och kontor. Inom fastigheten är bebyggelsen mellan 7 och 13 meter hög.

Förändringar

Förslaget syftar till att möjliggöra ett höglager i två byggnadskroppar med en totalhöjd på 42 respektive 32,5 meter, inklusive ett trapphus på 43 meter. Dessa byggnader avser innehålla ett automatiserat höglager, uppbyggt som clad-racking (tak och väggar använder lager-ställage som stomkonstruktion), som hanterar läkemedelsprodukter i en reglerad temperatur. Byggnaderna har tillsammans en byggnadsarea på cirka 6 300 m². Höglagret planläggs med ändamålet **J₁**, *Lager*.



Situationsplan. Illustration JKAB arkitekter

Detaljplanen möjliggör också annan industribebyggelse. Dels en kontorsbyggnad som är 30 meter hög och dels lägre industribebyggelse på 20 och 10 meter, som Fresenius Kabi får använda för manuell lagring, hantering av råvaror och förpackningsmaterial. Dessa planläggs med **J**, *Industri*, som innefattar all slags produktion, lagring och annan hantering av varor, samt personalutrymmen och kontor.

Användning

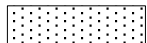
J

Industri

Produktion, lagring, hantering av råvaror och förpackningsmaterial och annan jämförlig verksamhet med tillhörande kontors- och personalutrymmen får uppföras.

- J₁** *Lager*
Byggnader som avser innehålla automatiklager som hanterar läkemedelsprodukter i en reglerad temperatur.

Begränsningar av markens bebyggande



Marken får inte förses med byggnad

Inom ytan med prickmark får marken inte förses med byggnad. Inom prickmarken får dock till exempel parkeringsplatser anordnas. Utmed plangränsen mot väster reserveras även utrymme för avstånd till ledningar och omgivande fastigheter, se avsnittet *Ledningar*. Det fristående prickade området vid planområdets nordvästra hörn reserveras för dagvattenhantering, se mer under rubrik *vattenområden*.

Gestaltning

På grund av höglagrets dimensioner läggs särskild tonvikt på gestaltningen. En byggnad på 40 meter kommer att ha en relativt stor inverkan på sin omgivning. Höglagret ska bära en hög arkitektonisk kvalitet med en gestaltning som tar hänsyn till Uppsala Business Parks identitet och arkitektoniska värden, något som regleras med en fasadbestämmelse, **f₁**.

Högsta nockhöjd på höglagrets högsta byggnadskropp regleras till 40 meter. Byggnaden får också en bestämmelse om högsta totalhöjd på 42 meter. Bestämmelsen **f₃** reglerar att enbart fasadelementen får överstiga nockhöjden. Syftet är att ge goda förutsättningar för en hög arkitektonisk kvalitet. Fasadelementen, såsom de illustreras i kommande bilder, bidrar till att lätta upp höglagrets stora volym och tunga kanter mot himlen.

De lägre byggnadsvolymerorna intill höglagret bidrar till en nedtrappning av höjden, vilket gör att höglagret möter omgivningen på ett bättre sätt. Höjderna på dessa byggnader regleras med bestämmelser om totalhöjd.

- f₁** *Byggnad ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet*
På grund av sina dimensioner har höglagret en relativt stor visuell påverkan på sin omgivning. Den högsta bebyggelsen, som består av höglagret och kontorsbyggnaden, ska därför utformas med en hög arkitektonisk kvalitet.



Högsta nockhöjd i meter

Höjden på höglagrets högsta byggnadskropp regleras med en totalhöjd och en nockhöjd. Nockhöjd reglerar den högsta delen på en byggnads takkonstruktion. I detaljplanen är nockhöjden för höglagret 40 meter.



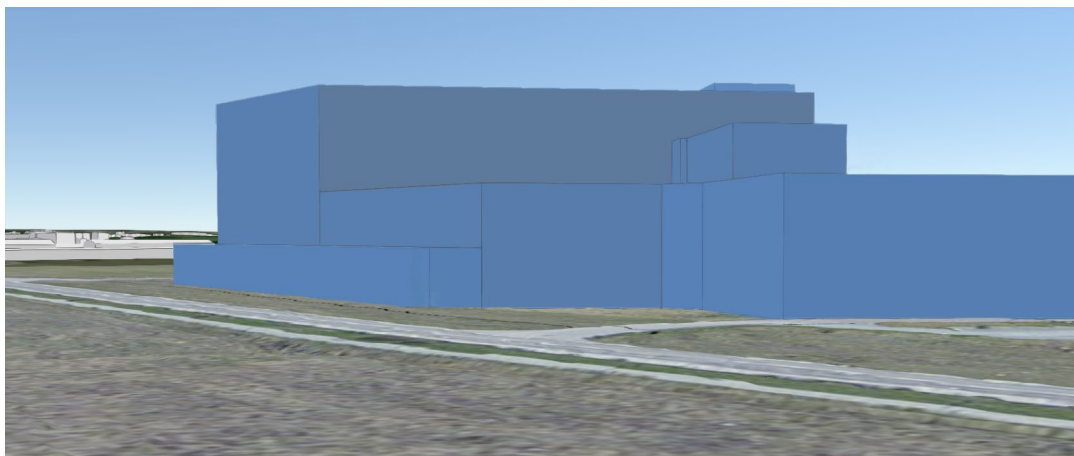
Högsta totalhöjd i meter

Höglagrets högsta byggnadskropp får en totalhöjd på 42 meter. Trapphuset i denna byggnad får en totalhöjd på 43 meter, så att man kan nå byggnadens tak. Höglagrets östra del får en totalhöjd på 32,5 meter. Motivet till höjderna är att byggnaderna ska klara automatiklagringens utrymmesbehov. Inom egenskapsområdet väster om höglagret är totalhöjden 30 meter. Utmed Rapskatan och på östra sidan höglagret får bebyggelsen en totalhöjd på 10 m. Detta bidrar till en mildare upplevelse av gaturummet och höglagrets volym. Den resterande byggrätten har en totalhöjd på 20 meter. Motivet till höjden är att den korresponderar med höjderna som tillåts i omkringliggande detaljplaner.

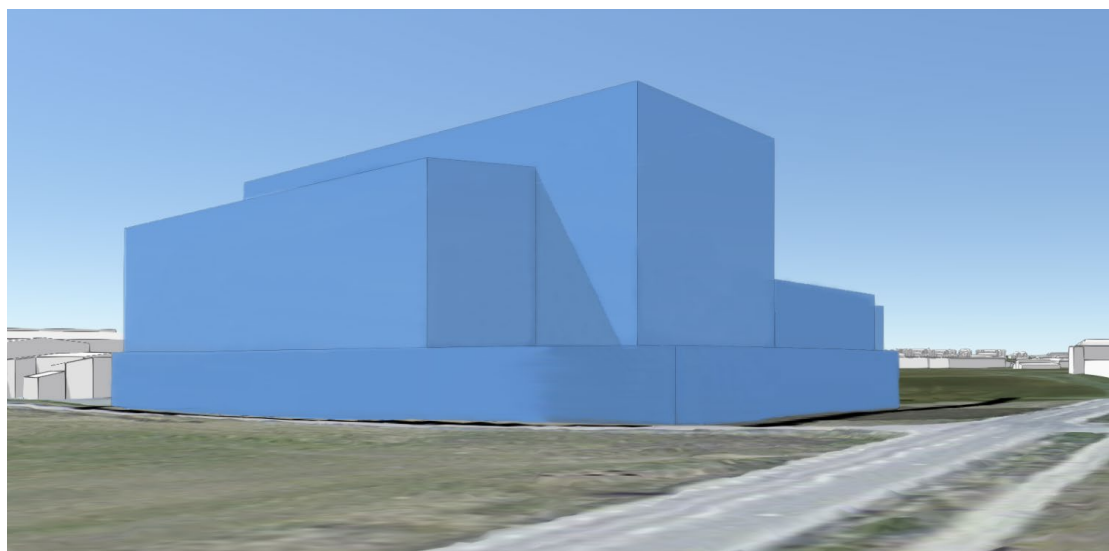
- f₃** *Enbart fasadelement får överstiga nockhöjden*
Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra att fasadelementen får sticka upp 2 meter över byggnadens takkonstruktion. Fasadelementens höjd regleras genom högsta totalhöjd bestämmelsen.

p1

Byggnad ska placeras parallellt med eller vinkelrätt mot användningsgränsen för J₁. Med hänsyn till Uppsala Business Park strukturalistiska grundtanke och för att säkerställa arkitektonisk kontinuitet i området, ska byggnader placeras i förhållande till samma östvästliga axel som finns i Pharmaciaområdet. Byggnader som uppförs inom egenskapsområdet för p₁ ska därför placeras parallellt med eller vinkelrätt mot användningsgränsen för J₁, som följer Virdings allés östvästliga orientering.



Vy sedd från Rapskatan mot öster. Fotot längst upp visar hur området ser ut idag. Bilden i mitten visar den förs. byggelsen (Illustration: JKAB arkitekter) och bilden längst ner visar hur bebyggelsen skulle kunna se ut om hela ten utnyttjas.



Vy sedd från Rapsgatan mot väster. Fotot längst upp visar hur området ser ut idag. Bilden i mitten visar den förslagna bebyggelsen (Illustration: JKAB arkitekter), och bilden längst ner visar hur bebyggelsen skulle kunna se ut om hela byggrätten utnyttjas.



Vy sedd från Rapsgatan. Fotot längst upp visar Fresenius Kabis anläggning i nuläge och bilden längst ner visar den förslagna bebyggelsen. Illustration: JKAB arkitekter

Mark och geoteknik

Enligt den geotekniska undersökningen (2017-01-02) består jordlagerföljden i allmänhet överst av ett lager fyllning eller mulljord som överlagras av torrskorpelera och lera ovan friktionsjord som vilar på berg. Bergets överyta har påträffats mellan 9 och 15 m under befintlig markyta. Djup till berg och lerans mäktighet ökar i riktning åt söder. Marknivån inom det aktuella området ligger kring +11,5 meter.

Vattenområden

Grundvatten

Uppsala kommun har genomfört en sammanvägd riskbedömning för hela Uppsala- Vattholmaåsarnas tillrinningsområde, Riskanalys av Uppsala och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt (Geosigma AB, 2018). Detta arbete har resulterat i Riktlinjer för markanvändning inom Uppsala och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt, som kommunfullmäktige fattade beslut om i april 2018. Enligt underlagen till riskbedömningen ligger planområdet inom ett område med låg känslighet för att föroreningar på markytan, eller en marknära förorening, kan påverka grundvattnet så att det inte kan användas som resurs för dricksvattenförsörjning, i en skala mellan låg, måttlig, hög och extrem känslighet.

Planområdet är dessutom inte beläget inom skyddszon för Uppsala kommuns vattentäkt.

Mot bakgrund av registrerade grundvattenobservationer, bedöms grundvattenytans nolltrycksnivå ligga på ca 4 meters djup. Inget ytvatten har noterats i utförda provtagningshål.

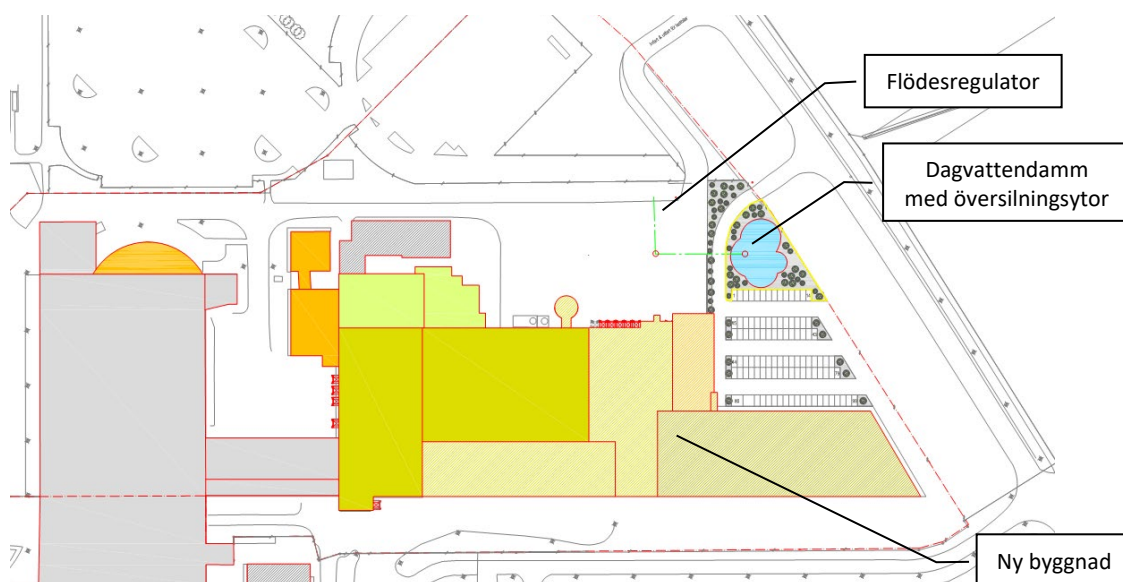
Dagvatten

Dagvattnet från planområdet rinner ner till Sävjaån och därigenom till Fyrisån som är slutrecipient. Sävjaån är Natura 2000 vilket innebär att kemiska statusen inte ska påverkas och att stora flödesförändringar inte ska ske.

Detaljplanen innebär att avrinningen från planområdet kommer att öka i och med att en stor del av fastigheten blir hårdgjord. Dagvattenflödet från området före utbyggnad vid ett regn med en återkomsttid på 10 år beräknas uppgå till ca 169 l/s utan fördröjningsåtgärder. Dagvattenflödet efter exploatering av området, vid ett regn med en återkomsttid på 10 år beräknas uppgå till ca 584 l/s med en klimatkoefficient på 1.25, vilket innebär en ökning om 415 l/s. Ett ökat dagvattenflöde från planområdet innebär att flödet kommer behöva utjämnas innan det kan släppas ut på dagvattennätet. Uppsala Vatten kräver att dagvattenanläggningar inom tomtmark skall utformas så att 20 mm (200 m³/ha) kan kvarhållas och renas innan avledning till kommunal dagvattenledning. Dagvattnets uppehållstid i anläggningen ska minst uppgå till 12h.

Dagvattenanläggningar inom tomtmark skall utformas enligt Uppsala Vattens krav. Inom planområdet finns möjlighet att anlägga en dagvattendamm inom en yta på cirka 1200 m² inklusive översilningsyta som förväntas ge en magasinvolym på över 400 m³. Dessutom föreslås trädplantering vid parkeringen. Om ovanstående åtgärder tillämpas kommer det att innebära att dagvattenflödet minskar från 169 l/s före exploatering till 9 l/s efter exploatering.

- b₁** *Marken ska vara genomsläpplig.*
Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra anläggning av dagvattendamm genom att säkerställa markens genomsläpplighet för fördröjning av dagvatten.



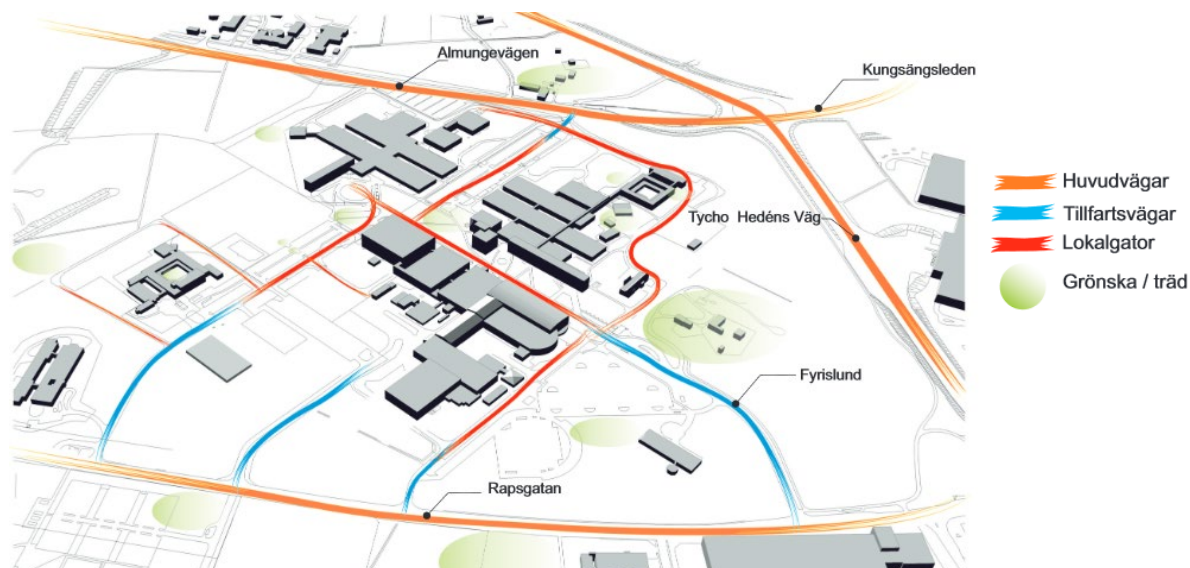
Illustrationen visar var dagvattnet kan hanteras. Illustration: Bjerking

Höjdsättningen av marken utförs så att husen ligger högre än omgivande asfaltsytor så att regnvatten leds till grönytor och magasin för infiltration och rening. Ytor som inte kan ledas till grönytor leds först till dagvattenmagasinet. Den slutliga utformningen av anläggningen av trädgropar och dagvattenmagasin bestäms vid detaljprojekteringen.

Trafik och tillgänglighet

Gatunät

Uppsala Business Park ligger vid den södra infarten till staden. Området är omringat av 3 huvudgator; Almungevägen, Tycho Hedens Väg och Rapskatan. Tillfartsvägar är byggda för att klara tung trafik och den dagliga verksamheten, medan de lokala gatorna har en lugnare trafik och de flesta används främst för fotgängare och cyklister.



Gatunät. Illustration JKAB arkitekter.

Stadsstråk Gränby-Bergsbrunna

I närområdet utpekats stadsstråket Gränby – Bergsbrunna som ett stråk som i framtiden kommer att fungera som en sammanlänkning av staden med en prioritering av stomlinjer för kollektivtrafik. Inriktningen utmed stråket är hög koncentration av bebyggelse och funktioner med främst bostäder och en kontinuitet av stadslivskvaliteter och verksamheter.

Parkering, utfart

Parkeringsbehovet ska lösas inom fastigheten.

- ⊥ ○ · ○ † *Körbar förbindelse får inte anordnas*
Av trafiksäkerhetsskäl reglerar detaljplanen att inga fler in- och utfarter till Rapskatan får anordnas.

Kollektivtrafik

Planområdet är väl anslutet med både stads- och regionbussar. De busslinjerna som går igenom Uppsala Business Park är busslinjer 11 och 804. Linjer 1, 6, 10, 677, 770, 801 samt 809 passerar förbi planområdet.

Gång- och cykelväg

Planområdet är lätt att nå till fots och med cykel från både Rapskatan och Tycho Hedens väg. Cykel-parkering går att ordna intill den nya bebyggelsen.

Hälsa och säkerhet

Transporter och buller

Fresenius Kabi har idag sin produktionsverksamhet i Fyrislund och sitt lager dels i Fyrislund och dels utanför Stockholm. Transporter av varor sker därför dagligen mellan dessa två anläggningar. Med en

större lagringsförmåga som är beläget vid sin produktionsverksamhet, någonting som detaljplanen möjliggör, kommer dessa transporter att minska. Inga bostäder ligger i närheten till planområdet, vilket innebär att det inte finns någon risk att de påverkas av buller från den nya anläggningen.

Miljöfarlig verksamhet

Fresenius Kabis befintliga verksamhet räknas som en miljöfarlig verksamhet (verksamhetskod 24.120) enligt 12§ 12 kap i miljöprövningsförordningen. Verksamheten är anmälningspliktig.

Översvämning

Enligt översvämningsskarteringen för Fyrisån ligger det föreslagna planområdet inte inom den zon som omfattas av risk för översvämning.

Markföroreningar

En miljöteknisk markundersökning har utförts på fastigheten Fyrislund 6:9. Syftet med undersökningen är att utreda föroreningsituationen inom planområdet. Jämförelse av totalhalter har gjorts mot Naturvårdsverkets generella riktvärden. Det bedöms att det inte förekommer några föroreningar inom det undersökta området som innebär någon risk för människor eller miljö.

Totalförsvaret

Uppsala övningsflygplats är ett område av riksintresse för totalförsvarets militära del enligt miljöbalken. Flygplatsen har en omgivningspåverkan i form av bland annat krav på hinderfrihet. Detta innebär att inga objekt får vara högre än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse, och 45 meter inom sammanhållen bebyggelse. Planområdet ligger inom sammanhållen bebyggelse enligt Luftfartsverkets definition, varför ett genomförande av detaljplanen inte har någon påverkan på riksintresset.

Solinstrålning

Ett genomförande av detaljplanen innebär att en del av fastigheten som ligger öster om planområdet kommer att bli skuggad främst på kvällen, som solstudieillustrationer nedan visar.



09:00



12:00



15:00

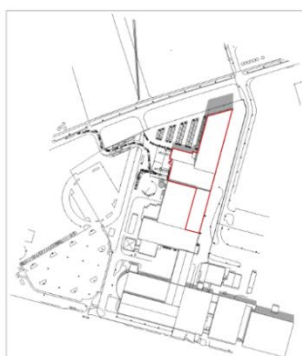


18:00

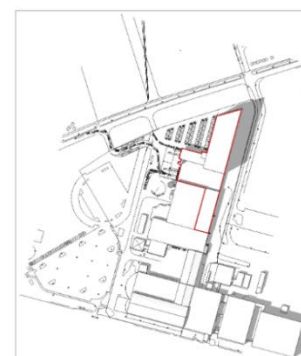
Vårdagjämning - 20 mars. Sol upp/ner - 05:57/ 18:03



09:00



12:00



15:00



18:00

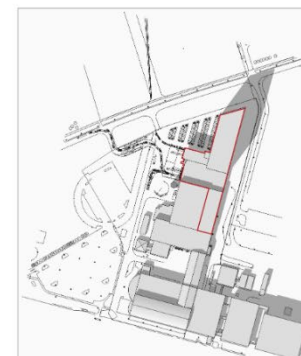
Sommarsolstånd - 21 juli. Sol upp/ner - 04:08/ 21:42



09:00



12:00



15:00



18:00

Höstdagjämning - 22 september. Sol upp/ner - 06:34/ 18:47
Illustrationer: JKAB arkitekter

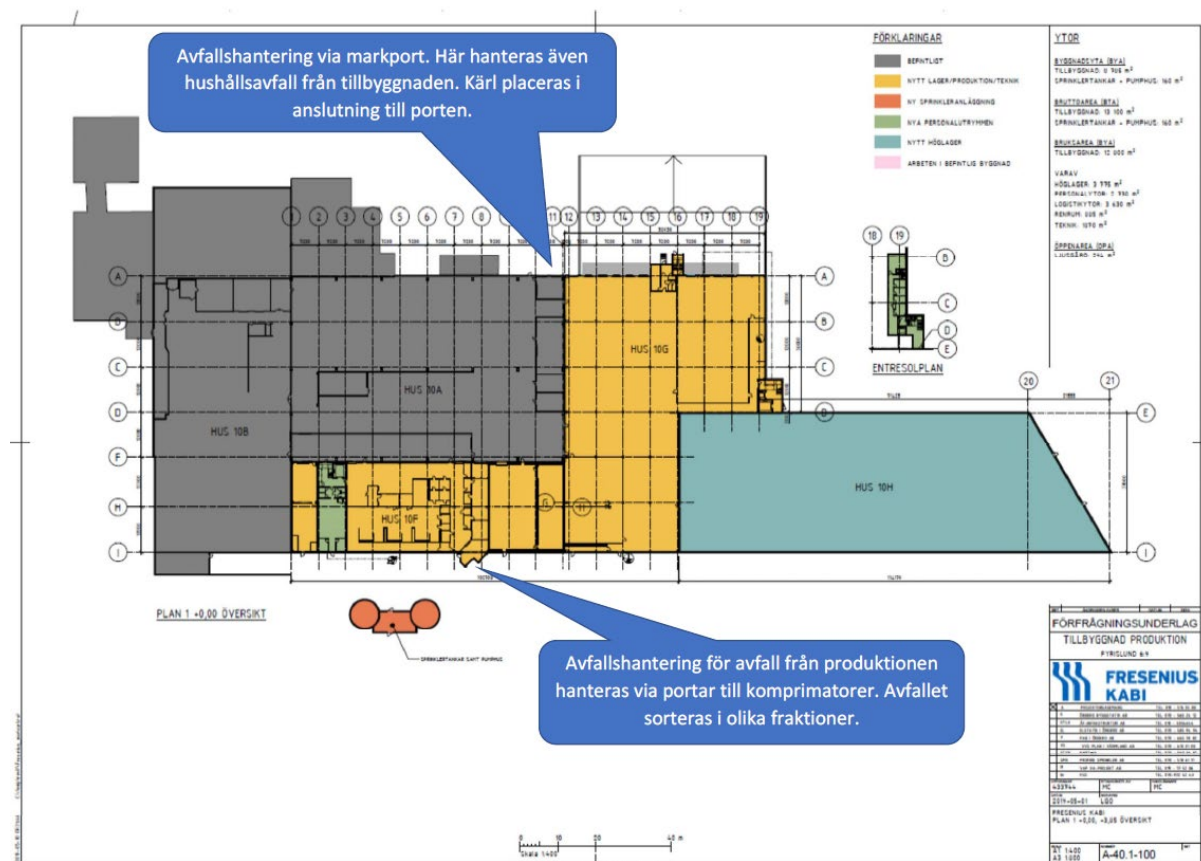
Teknisk försörjning

VA

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Avfall

Avfallskaj finns inom fastigheten. Hantering av avfall jämförligt med hushållsavfall sker via markport på befintliga byggnadens västra sidan. Hantering av avfall från produktionen sker via portar till komprimatorer på byggnadens östra sida. Dessa redovisas i illustration nedan.



Illustrationen visar hur avfallshandling sker.

Ledningar

Ledningskollen genomfördes 2017-11-02. Nedan listas de ledningsägare som har ledningar inom eller i direkt närhet av planområdet:

- Skanova
- Vattenfall Eldistribution
- Vattenfall Fjärrvärme
- Svenska kraftnät
- Uppsala Vatten

u₁ Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Detaljplanen förses med ett u-område i den västra delen av planområdet för att säkerställa ett skydd för befintliga allmännyttiga ledningar och anslutningspunkter.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

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.

Ledningar

Ledningskollen genomfördes 2017-11-02. Nedan listas de ledningsägare som har ledningar inom eller i direkt närhet av planområdet:

- Skanova
- Vattenfall Eldistribution
- Vattenfall Fjärrvärme
- Svenska kraftnät
- Uppsala Vatten

Utmed Rapsgatan har Vattenfall El och Vattenfall Värme ledningar.

Det kan finnas ytterligare, av plan- och byggnadsnämnden, 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.

Dagvatten

En dagvattenutredning har gjorts för planområdet. Området är anslutet till det allmänna VA-nätet. Dagvattennätets kapacitet är dock begränsat och dagvattnet som släpps ut från planområdet ska därför fördröjas och renas för att inte påverka Sävjaåns och Fyrisåns status negativt. Lösning för detta ska redovisas i bygglovsskedet. Exploatören ansvarar och bekostar för åtgärder som är nödvändiga för att uppnå erforderliga åtgärder för rening och fördröjning av dag- och avloppsvatten inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Planen medför inga fastighetsrättsliga åtgärder.

Ekonomiska åtgärder

Planeekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Nollalternativet innebär att detaljplanen inte genomförs och befintliga detaljplaner fortsätter att gälla. Med en totalhöjd över nollplanet på 19 meter, skulle logistikverksamheten inte kunna inrymmas i denna omfattning. Ett scenario är att del av fastigheten får fortsätta brukas som åkermark trots att den är planlagd som industri.

Miljöaspekter

Landskapsbild, stadsbild och kulturmiljö

På grund av höglagrets volym kommer den ha en relativt stor inverkan på stadsbilden. Byggaktören har tagit fram perspektivbilder från E4an för att visa hur byggnaden förhåller sig till riksintresset för Uppsala stad och "Uppsalasiluetten". Illustrationerna uppdateras för att visa ett fullt utbyggt scenario av Östra Fyrislund, se nedan. Både höglagret och resten av utvecklingen runt Uppsala Business Park och Östra Fyrislund kan bli synliga från E4, om skogsdungarna som ligger mellan dessa två punkter inte finns kvar. Byggnation runt Fyrislund bedöms dock inte konkurrera med domkyrkan och slottet. Skillnaderna mellan de märkesbyggnaderna och höglagret, utifrån avstånd, arkitektoniskt uttryck och sammanhanget i vilket de placeras, bidrar till att höglagret inte uppfattas som viktig i stadssiluetten. Bedömning är snarare att höglagret kommer att smälta in i den övriga industribebyggelsen.



Uppsalasiluetten sett från E4. Den nya byggnaden markeras med vit streckad linje. Illustration JKAB arkitekter



Illustration som visar vyn från E4 i ett fullt utbyggt scenario. I illustrationsverktyget visas det inga träd/skogsdungar. Höglagret markeras med ljusblå och utvecklingen i Östra Fyrislund med turkos. Avståndsskillnader ställer byggnaderna i rätt perspektiv till Uppsalasiluetten, så att de inte bedöms konkurrera med domkyrkan och slottet.

Detaljplanen förhåller sig till gällande detaljplaner i omgivningen. Enligt den gällande detaljplanen för Östra Fyrislund tillåts det höjdes upp till 40 meter, mellan fastigheten Fyrislund 6:9 och Almungevägen. Dessutom finns det byggrätter längs Almungevägen som kommer att förändra vyn från Almungevägen när de utnyttjas. Då kommer höglagret ligga bakom dessa byggnader och inte synas från gatan, se illustration nedan.



Volymstudie från Almungevägen. Illustration JKAB arkitekter

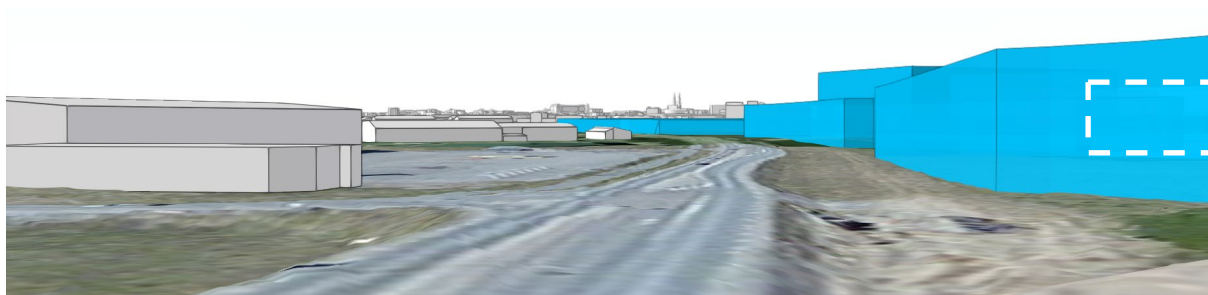


Illustration som visar vyn från Almungevägen i ett fullt utbyggt scenario, där gällande byggrätter längs Almungevägen är utnyttjade. Höglaget, som markeras med vit streckad linje, ligger bakom bebyggelsen och inte syns från gatan.

Bedömningen är att det snarare är i den lokala miljön som volymen har en påverkan på stadsbilden.

Detaljplanen innebär inte någon ändrad markanvändning, utan planområdet kommer fortsättningsvis att användas för industri med inriktning på läkemedelstillverkning. Med en hög arkitektonisk kvalitet kan den nya byggnaden stärka Pharmaciaområdets karaktär av hög kvalitet, kontinuitet samt området som symbol för en framgångsrik och viktig forsknings- och industrigren i Sverige. Byggnadskropparnas placering utreds med hänsyn till de arkitektoniska värdena i Pharmaciaområdet. Byggnadens placering tar även hänsyn till hur volymen förhåller sig till Rapskatan och dess påverkan på gaturummet och stadsbilden. Påverkan på stadsbilden och på kulturmiljön bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen instämmer kommunens bedömning i sitt yttrande.

Naturmiljö

Det föreslagna planområdet omfattar ingen dokumenterad naturmiljö.

Rekreation och friluftsliv

Boktryckarparken ligger norr om planområdet, på andra sidan Rapskatan. Den nya byggnaden kommer inte att ha någon påverkan på användandet eller tillgängligheten av parken. Den kommer dock bli synlig från parken, men eftersom parken redan ligger i närheten av annan industribebyggelse, bedöms planen inte ha någon betydande påverkan på upplevelsen av parken.

Miljöbelastning

Detaljplanen innebär att avrinningen från planområdet kommer att öka i och med att en stor del av fastigheten blir hårdgjord. Flödet kommer behöva utjämnas innan det kan släppas ut på dagvattennätet. Ett genomförande av planen antas inte medföra risk för betydande miljöpåverkan på recipienten. Exploateringen av området bedöms inte påverka Sävjaåns och Fyrisåns möjlighet att uppfylla miljö kvalitetsnormen god ekologisk status 2027 samt bedöms inte påverka Natura 2000 värdet eftersom dagvattenflöde och föroreningstransporten förväntas minska med förslagen lösning för dagvattenhantering.

Samhälls- och naturresurser

Planområdet ligger inom tillrinningsområde för Uppsalaåsen men inom ett område med låg känslighet för att föroreningar på markytan, eller en marknära förorening, kan påverka grundvattnet så att det inte

kan användas som resurs för dricksvattenförsörjning. Området ligger dessutom utanför vattenskyddsområdets yttre zon. Den redan befintliga infrastrukturen för VA och energi utnyttjas.

Planområdet ligger inom sammanhållen bebyggelse. Ett genomförande av detaljplanen, som medger en totalhöjd på 40 meter, inklusive ett trapphus på 43 meter, har därför ingen påverkan på riksintresset för totalförsvaret. Byggnation bedöms inte innebära någon betydande påverkan på samhälls- och naturresurserna.

Hälsa och säkerhet

Ett genomförande av detaljplanen innebär att Fresenius Kabi kan ha lager i anslutning till produktionsverksamheten i Uppsala, istället för att ha sin lagringsverksamhet i huvudsak utanför Stockholm. Detta innebär att transporter mellan anläggningen i Fyrislund och anläggningen i Stockholm kommer att minska, vilket är positivt ur ett hälso- och säkerhetsperspektiv. Inga bostäder ligger i närheten av planområdet, vilket innebär att det inte finns någon risk att de påverkas av buller från den nya anläggningen.

Måluppfyllelse

Detaljplanen motverkar inte några nationella, regionala eller lokala mål.

Sociala aspekter

Sociala aspekter såsom trygghet, säkerhet, tillgänglighet, jämställdhet, barnperspektiv, mötesplatser och stadsliv bedöms inte påverkas av detaljplanens genomförande.

Samlad påverkan

På grund av den nya byggnadens storlek kommer planen att påverka stadsbilden, främst i den lokala miljön. Med en hög arkitektonisk kvalitet som samspelar med Pharmaciaområdets karaktär, samt med en placering av volymerna som tar hänsyn till Rapskatan och dess gaturum, bedöms planen inte ha en betydande påverkan på stadsbilden eller kulturmiljön.

Planen innebär att en stor del av fastigheten kommer att bli hårdgjord, vilket innebär att avrinningen från planområdet kommer att öka.

Planen innebär minskade transporter mellan Fresenius Kabis två anläggningar, vilket har en positiv påverkan för naturresurser och hälsa- och säkerhet.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Miljöbalken

Detaljplanen 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.

Detaljplanen berör inte riksintressen enligt miljöbalkens kapitel 3 och 4, och planen bedöms därmed vara förenlig miljöbalkens kapitel 3 och 4.

Detaljplanen berör miljö kvalitetsnormerna för Sävjaån och Fyrisån enligt miljöbalkens kapitel 5, då miljö kvalitetsnormer finns för Sävjaån och Fyrisån som är slutrecipient. Planen möjliggör en dagvattentendamm, och med de föreslagna åtgärderna i dagvattenutredningen bedöms ett genomförande av planen inte medföra en negativ påverkan på miljö kvalitetsnormerna. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 7 och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i 2021-02-09

Maija Tammela Arvidsson
planchef

Marina Ziakouli
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd 2018-05-31
- granskning 2019-06-19

Antagen av plan- och byggnadsnämnden: 2021-02-18

Laga Kraft 2021-03-29