

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
PBN 2020-001647Handläggare:
Nina Pisto-Forsberg
018-727 14 17

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Fyrislund 6:11

Standardförfarande



LAGA KRAFT 2021-12-24

Innehåll

Inledning.....	4
Sammanfattning av planförslaget.....	4
Ändringar efter granskning.....	4
Läsanvisningar.....	4
Handlingar.....	5
Antagandehandlingar.....	5
Tidigare ställningstagande.....	6
Översiktsplan.....	6
Strategiskt program för Östra Fyrislund.....	6
Detaljplaner.....	7
Planens innehåll.....	8
Planens syfte.....	8
Planens huvuddrag.....	8
Planområdet.....	8
Stadsbild.....	10
Kulturmiljö.....	11
Fornlämningar.....	14
Bebyggelse och gestaltning.....	14
Park och natur.....	18
Trafik och tillgänglighet.....	18
Mark och geoteknik.....	19
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten.....	19
Hälsa och säkerhet.....	21
Teknisk försörjning.....	23
Planbestämmelser.....	24
Användning av mark och vatten.....	24
Planens genomförande.....	26
Organisatoriska åtgärder.....	26
Ekonomiska åtgärder.....	26
Tekniska åtgärder.....	27
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel.....	28
Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap. 6§.....	28
Miljöaspekter.....	28
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken.....	30
Översiktsplanen.....	30
Miljöbalken.....	30

Medverkande..... 31

Inledning

Sammanfattning av planförslaget

Planområdet ligger inom fastigheten Fyrislund 6:11, inom före detta Pharmaciaområdet (Uppsala Business Park). Detaljplanen syftar till att möjliggöra en ny byggnad med höglager, samt kontors-, och produktionslokaler. Byggnaden ska hålla en hög arkitektonisk kvalitet men hänsyn till platsens exponerade läge samt med hänsyn till arkitektoniska och kulturhistoriska värden inom området. Detaljplanen möjliggör ett 18 meter högt höglager och därtill ett 20 meter högt trapphus. Detaljplanen möjliggör även en förbindelsegång mellan den nya och den befintliga bebyggelsen samt ett nytt sprinklertorn och pumphus. Utöver detta omfattar detaljplanen all befintlig bebyggelse inom planområdet som idag inte är planenlig. Den nya byggnadskroppen och gången omfattar en bruttoarea om ca 8400 m², varav höglagret omfattar 7900 m². Skydds- och varsamhetsbestämmelser införs för de befintliga, kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna.

Ändringar efter granskning

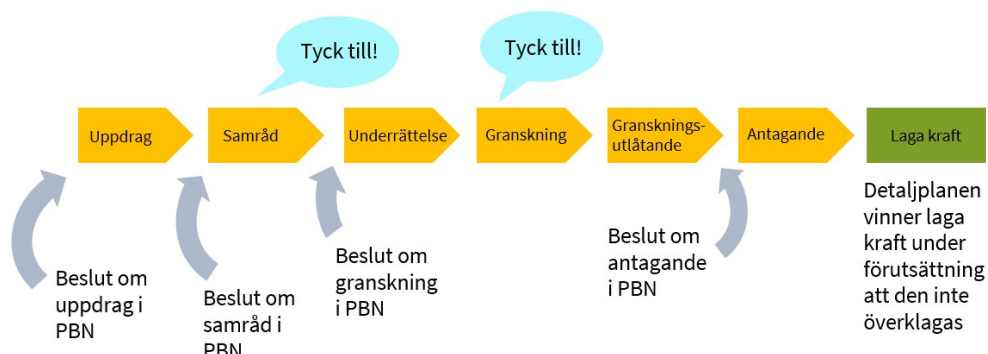
Planhandlingens genomförandebeskrivning förtydligas avseende sanering av mark innan pålning.

Läsanvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovsprövning.

Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2020-04-23.

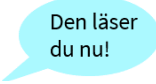


Handlingar

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning inklusive undersökning
- Utlåtande, webbversion
- Utlåtande, fullständig version*



Den läser
du nu!

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Fastighetsförteckning*
- PM Bromcyan, Thermo Fisher Scientific, 2021-09-29.
- Fördjupad riskbedömning, WSP, 2021-01-29
- Projekterings PM, Miljö- och Geoteknik, Hus 39, Bjerking, 2020-10-21
- PM Kompletterande miljöteknisk undersökning, Hus 39, 2021-05-21
- PM Dagvattenhantering, WSP, 2021-02-12, rev 2021-09-10
- Arkeologisk utredning, SAU, 2020-07-21

Övriga handlingar som har legat till grund för planförslaget:

- Östra Fyrislund - Kulturmiljöutredning, WSP, 2011-03-28
- Statusrapport- Miljöteknisk markundersökning, DGE, 2020-01-21

Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

Enligt översiktsplan 2016, ligger det föreslagna planområdet inom den så kallade stadsväven och inom ett större verksamhetsområde. Översiktsplanens målbild för större verksamhetsområden är att de ska erbjuda en mångfald av verksamhetsmiljöer. De ska också erbjuda specialiserade miljöer för olika verksamheter, ha regional tillgänglighet samt vara sammankopplade med omgivande områden, inte minst med gods-, cykel- och kollektivtrafik.

Centralt belägna verksamhetsområden ska utvecklas mot högre täthet. Inslaget av grönska ska öka för att åstadkomma trivsammare miljöer, förbättra dagvattenhantering, förbättra lokalklimatet och öka energieffektivitet i lokaler.

Strategiskt program för Östra Fyrislund

Det strategiska programmet för Östra Fyrislund godkändes av kommunstyrelsen 2007. Programförslaget sträcker sig från Tycho Hedéns väg i väst till E4:an i öst.

För det aktuella planområdet och övriga delar av Uppsala Business Park, (tidigare Pharmaciaområdet), anger programmet att utrymme ska ges för ytkrävande/ miljöstörande verksamheter.

Programmet anger också att bebyggelsen inom området har en unik hög arkitektonisk kvalitet som ska värnas och vidareutvecklas. Som grundkaraktär föreslås byggnadshöjder om maximalt 12–15 meter mot gatorna, med inslag av högre byggnader på ca 20 meter. Planstrukturen för tillkommande verksamheter bör utgå från den struktur som etablerats inom det ursprungliga Pharmaciaområdet. Höga krav ska ställas på byggnadsutformningen utmed Rapskålgatan och väg 282. Siktlinjerna mellan den södra stadsinfarten och kvarteret Fyrislunds karakteristiska siluett ska sparas. Siktlinjerna mot slottet och domkyrkan från öster ska också bevakas.

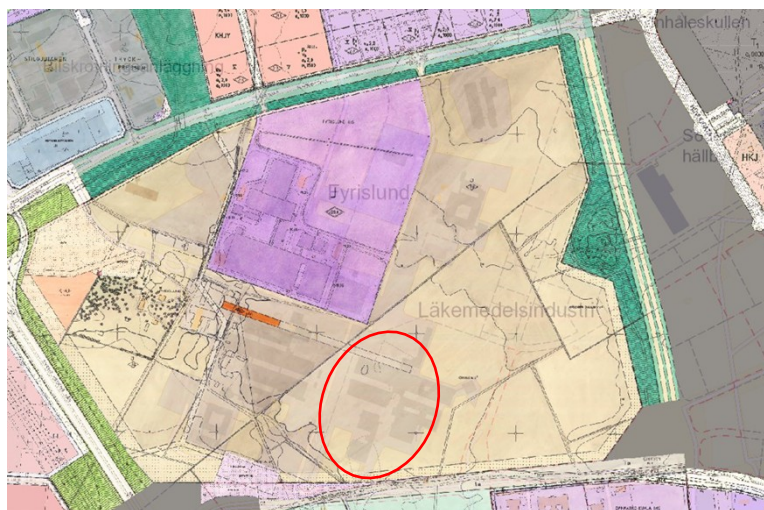


1 Karta över det strategiska programets utvecklingsområden där Uppsala Business Park anges ha fortsatt verksamhetsinriktning.

Detaljplaner

Gällande detaljplaner

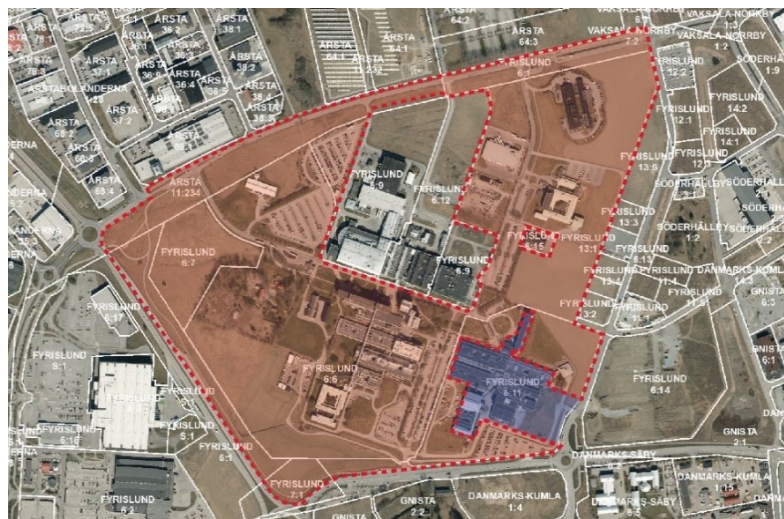
Detaljplanen ersätter delar av Stadsplan för Fyrislunds industriområde (södra delen), fastställd 1969-01-29 (aktnummer: 0380-336). Detaljplanen anger att markanvändningen är industri och tillåter en högsta byggnadshöjd om 7 meter. Planerat höglager är inte förenligt med detaljplanen eftersom byggnaden ska bli 18–20 meter hög.



2 Planområdet markerat med röd cirkel.

Pågående detaljplaner

Plan- och byggnadsnämnden tog den 28 januari 2021 beslut om att inleda detaljplanearbete för del av kvarteret Fyrislund, Uppsala Business Park (PBN 2020-002264). Detaljplanen omfattar huvuddelen av kvarteret Fyrislund, däribland del av fastigheten Fyrislund 6:11 som inte omfattas av denna handling. Detaljplanen syftar till att möjliggöra utveckling av en stadsmiljö för innovation och tillväxt. Detaljplanen ska pröva 470 000 m² bruttoarea industri, kontor, handel, samt gymnasieskola och hotell. Stadsfunktioner, i form av offentliga platser som parker och torg, ska integreras i miljön. Ett beslut om antagande uppskattas till fjärde kvartalet 2022.



3 Planområdena för del av kvarteret Fyrislund, Uppsala Business Park (rött) samt Fyrislund 6:11 (blått).

Planens innehåll

Planens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en ny byggnad med höglager samt kontors-, och produktionslokaler inom fastigheten Fyrislund 6:11, inom före detta Pharmacia-området (Uppsala Business Park). Byggnadens utformning ska hålla en hög arkitektonisk kvalitet men hänsyn till de arkitektoniska och kulturhistoriska värden inom området samt platsens exponerade läge. Dessutom bekräftar detaljplanen byggrätten för de befintliga byggnaderna inom fastigheten som idag inte är planerliga. Planens huvuddrag

Planens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör ett nytt höglager med en byggnadshöjd om 18 meter och därtill ett 20 meter högt trapphus. Detaljplanen möjliggör även en förbindelsegång mellan den nya och befintliga bebyggelsen samt ett sprinklertorn och pumphus. Utöver detta bekräftar detaljplanen den befintliga bebyggelsen inom fastigheten som idag inte är planerlig. Byggnaden för det nya höglagret, inklusive förbindelsegången, omfattar ca 8400 m² bruttoarea.

Inom området finns arkitektoniska och arkitekturhistoriska värden, i form av byggnader, strukturer och samband, som behöver beaktas i samband med kompletteringen och utbyggnaden av området. Det gäller till exempel Pharmacias anläggning som är ett betydande landmärke vid stadens infart. Detaljplanen reglerar därför bebyggelsens placering, utbredning och höjd samt anpassning till omgivningen i fråga om materialval och kulörer. Fasader ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet.

Skyddsbestämmelser respektive varsamhetsbestämmelser införs för befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

Planområdet

Geografiskt läge och areal

Planområdet är beläget i sydöstra Fyrislund inom Uppsala Business Park och omfattar del av fastigheten Fyrislund 6:11. Fastigheten är belägen mellan Almungevägen, Anna Fabris gata och Virdings allé. Fastigheten ägs av Phadia Real Property AB som ingår i Thermo Fisher Scientifics. Området omfattar en yta av cirka 3,9 hektar. Allmän områdesbeskrivning

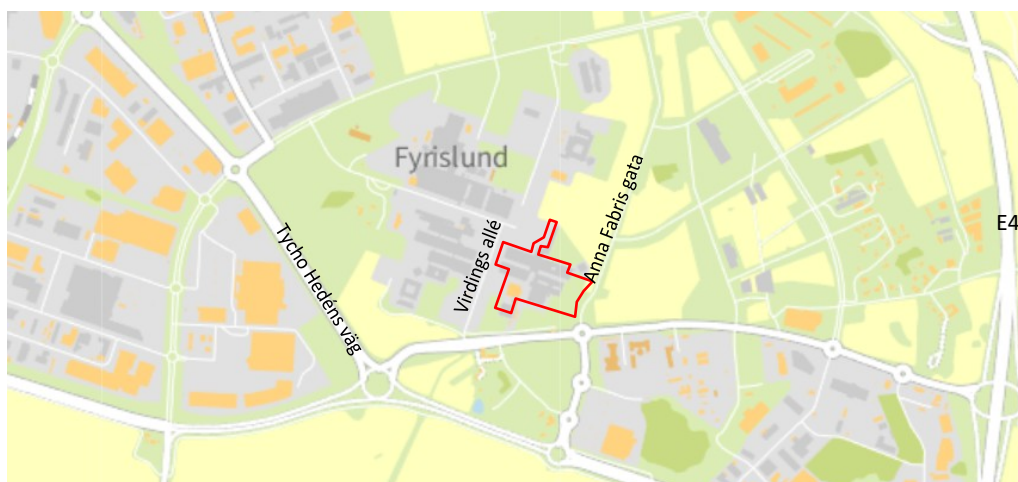
Allmän områdesbeskrivning

Planområdet ligger inom fastigheten Fyrislund 6:11 i den sydöstra delen av Uppsala Business Park, före detta Pharmaciaområdet. Området utvecklades i slutet av 1960-talet av Pharmacia till ett stort industri- och kontorsområde med inriktning på läkemedelsbranschen. Företagsstrukturen har under senare tid förändrats mot en större blandning vad gäller företagets storlek. Idag arbetar cirka 3000 personer, inom cirka 85 olika företag, i området. Verksamheterna har huvudsaklig inriktning inom life science men även inom handel, logistik och kontor. Inom Thermo Fishers Scientifics

anläggning, som planändringen berör, sker utveckling, tillverkning och support av produkter för diagnostik av allergi och astma.

Uppsala Business Park utgörs tillsammans med det närliggande Boländerna, direkt väster om Tycho Hedéns väg, två av Uppsalas största verksamhetsområden. Den, närmast anslutande delen av Boländerna, innehåller främst storskalig handel. Direkt öster om planområdet ligger Uppsalas nya verksamhetsområde Östra Fyrislund som är under uppbyggnad. Området avses främst inrymma verksamheter med koppling till transport och logistik.

Söder om planområdet och Uppsala Business Park löper Almungevägen, en av infartsvägarna till Uppsala. Söder om Almungevägen utgörs marken av obebyggd före detta jordbruksmark samt Gnista gård, pendlarparkering, brandstation och konferenscenter. Delar av åkermarken är planlagd för industri, kontor och handel.



4 Orienteringskarta.



5 Flygfoto som visar planområdet och fastighetsgräns.



6 Flygfoto över fastigheten Fyrislund 6:11. Område för nytt höglager och förbindelsegång är markerat i rött.

Stadsbild

Förutsättningar

Uppsala Business Park upplevs idag som ett tydligt avgränsat verksamhetsområde på slätten.

Bebyggelsen är storskalig och området är otillgängligt för allmänheten på grund av ett yttre skalskydd i form av höga stängsel. Stora parkeringar, åkrar och obrukade öppna gårderna omger verksamheterna. Den ursprungliga planstrukturen är tydlig, där Virdings allé utgör en öst-västlig axel som bebyggelsen orienteras vinkelrätt mot.

Inom Uppsala Business Park varierar byggnadshöjderna mellan 4 och 30 meter. Den högre bebyggelsen utmed Virdings allé består av flera framträdande byggnader, bland annat Pharmacias ursprungliga huvudkontor, som genom sitt arkitektoniska formspråk och sin storlek är ovanlig.

Bebyggelsen norr om Virdings allé består huvudsakligen av stora volymer för lager och produktion. Efter hand som verksamheterna inom området har delats upp och förändrats har de också kompletterats med nya lägre byggnader för administration. Det nu aktuella planområdet söder om Virdings allé består främst av långsträckta byggnader. Byggnaderna är relativt låga, i huvudsak sju till tretton meter, med undantag för det 17 meter höga huvudkontoret inom fastighetens norra del. Synliga prefabricerade bärande betongelement och platta tak karakteriserar byggnadssättet liksom ett fåtal byggnadsmaterial såsom betong, rostfri plåt och oljat eller målat trä.

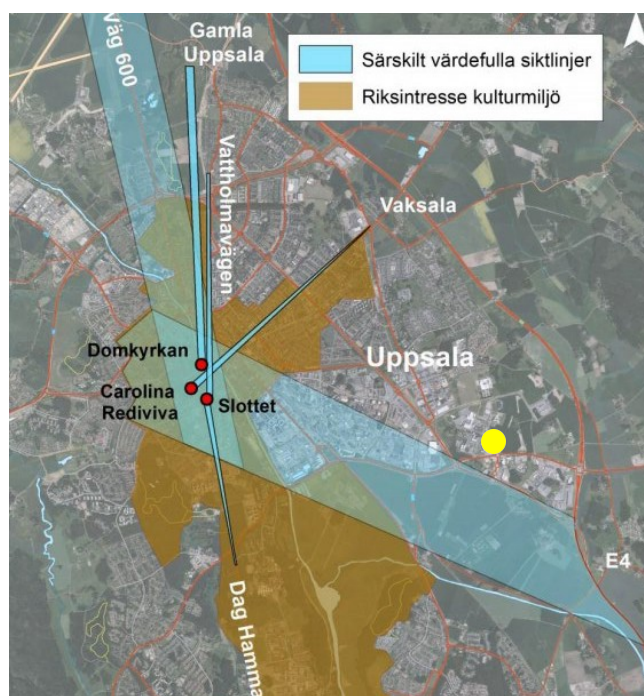
Översiktsplanen pekar ut siktsektorer från stadens ytterområden i riktning mot slottet, domkyrkan och Carolina Rediviva. Dessa är viktiga att bevaka när ny bebyggelse planeras. Sydvästra delen av Uppsala Business Park tangerar en sådan siktsektor som utgår från E4:an och väg 282, men det aktuella planområdet ligger en god bit ifrån den. Bebyggelsen inom planområdet är däremot väl synligt från Almungevägen.

Förändringar

Den nya byggnaden för ett höglager tillåts ha en nockhöjd om 18 meter och trapphuset tillåts uppgå till 20 meter. Detta är en till tre meter högre än den högsta befintliga byggnaden inom fastigheten.

Byggnadens placering regleras i detaljplanen så att den ursprungliga bebyggelsestrukturen följs. Byggnaden kommer att vara placerad i samma vinkelräta riktning i förhållande till Virdings allé som övrig bebyggelse. Detta medger även fortsättningsvis sikt in mot bakomliggande område. Detaljplanen reglerar att trapphuset placeras i bakkant av byggnaden sett från Almungevägen.

Det är viktigt att ha i åtanke att karaktären av Uppsala Business Park som en solitär delvis kommer att försvinna i och med pågående och framtida bebyggelseutveckling inom både Östra Fyrislund och resterande del av Uppsala Business Park. Detaljplanen för Östra Fyrislund tillåter byggnadshöjder upp till 15 meter längs Almungevägen. I riktning in mot staden innebär det att den nya byggnaden inom Fyrislund 6:11 är synlig först i nivå med cirkulationsplatsen Anna Fabris gata / Almungevägen. Där kommer dock byggnaden att utgöra ett fondmotiv för bebyggelsen inom Uppsala Business Park. Det är därför viktigt att byggnaden håller en hög arkitektonisk kvalitet och är medvetet placerad. Läs mer under avsnittet *Bebyggelse och gestaltning*.



7 Planområdets läge, markerad med gul prick, i relation till stadens siktsektorer.

Kulturmiljö

Förutsättningar

Under detaljplanarbetet för Östra Fyrislund togs en kulturmiljöutredning fram (WSP, 2011-03-28). Den omfattade även Pharmaciaområdet, eller "Uppsala Business Park" som området benämns idag. I utredningen konstateras att området har såväl

arkitekturhistoriska som arkitektoniska värden som bör beaktas i samband med komplettering.

Grundtanken med områdets bebyggelsestruktur är fortfarande framträdande: 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. Inom hela området finns flera framträdande byggnader som genom sitt arkitektoniska formspråk och storlek är ovanliga. Tre av byggnaderna inom den sydvästra delen av området, bland annat Pharmacias ursprungliga huvudkontor, vann Kasper Salinpriset 1971. Priset ges för byggnadsverk av hög arkitektonisk klass.

Bebyggelsemiljön utmed Virdings allé, samt inom aktuellt planområde (Phadiaområdet), anges vara områdets mest välbevarade och sammanhållna ur ett arkitekturhistoriskt perspektiv.

Den kulturhistoriska utredningen framhåller grundtanken om att området ska kunna fortsätta expandera. Vid ny- och tillbyggnader bör den ursprungliga strukturen följas så att ny bebyggelse placeras i samma vinkelräta riktning i förhållande till längdaxeln Virdings allé. Det bör även beaktas att nya byggnader inte skymmer de befintliga. Höga krav bör ställas på utformning så att områdets karaktär och höga arkitektoniska nivå behålls.

Utredningen anger att större delen av området bör förses med skyddsbestämmelser som omfattas av plan- och bygglagens paragrafer om varsamhet och skydd mot förvanskning. Bebyggelsemiljön utmed Virdings allé och hela Phadia är extra viktig att värna. Vid utvändigt underhåll ska för den enskilda byggnaden specifika material och färgsättning användas. Det ursprungliga utseendet ska vara vägledande.

Uppsala kommun har under 2021 tagit fram en mer detaljerad klassificering av området utifrån en bebyggelseinventering som har genomförts av Upplandsmuseet. Uppsala kommun bedömer utifrån materialet att byggnad 31 och 35, som utgör områdets entrébyggnad och huvudkontor, är särskilt värdefulla ut kulturhistorisk synpunkt enligt PBL 8 kap 13§ och därmed inte får förvanskas. Byggnaderna 32, 33, 34, 36 och 38 bedöms ha ett högt kulturvärde enligt PBL 8 kap.17§ och varsamhetsbestämmelser bör därmed tillämpas för dessa.

PBL 8 kap.13§: En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas.

PBL 8 kap.17§: Ändring av en byggnad och flyttning av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.



8 Uppsala kommuns klassificering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.



9 Till vänster, hus 35, huvudkontoret. Synlig bärande stomme av prefab betongelement, fasader av rostfri plåt, fönster av teak.

Till höger, hus 33, laboratorium och produktion. Fasader av rostfri plåt, panel och ramverk av trä.

Carl Nyrén arkitektkontor AB. Bild Kulturmiljöutredningen WSP.

Förändringar

I plankartan införs skyddsbestämmelser för de byggnader (31 och 35) som bedöms vara särskilt värdefulla. Det innebär att de inte får rivas och att byggnadernas exteriör inte får förvanskas. Material och kulörer som är specifika för byggnaderna ska användas. Byggnadernas ursprungliga utseende ska vara vägledande.

Varsamhetsbestämmelser införs för byggnaderna 32, 33, 34, 36, och 38 vilket innebär att ändringar av byggnaderna ska utföras med hänsyn till byggnadernas och omgivande bebyggelses karaktärsdrag och kulturhistoriska värden. Även här gäller att

material och kulörer som är specifika för byggnaderna ska användas och att byggnadernas ursprungliga utseende ska vara vägledande.

Fornlämningar

Fyrislund är i sin helhet fornlämningstätt med lämningar från framför allt järnålder. Planområdet ligger även mycket nära ett ej avgränsat gravfält. En arkeologisk utredning har tagits fram (SAU, juli 2020) på uppdrag av Länsstyrelsen i Uppsala län. Inom ramen för utredningen grävdes sökschakt inom området och dessa innehöll enbart påförd sand och grus på markduk lagd direkt på steril lera. Slutsatsen är att eventuella lämningar som har funnits har schaktats bort när befintliga byggnader har uppförts.

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Inom Fyrislund 6:11 sker utveckling, tillverkning och support av produkter för diagnostik av allergi.

Byggnaderna inom fastigheten är relativt låga, i huvudsak sju till tretton meter. Undantaget är den sjutton meter höga entrébyggnaden inom fastighetens norra del. Byggnaderna är i huvudsak uppförda mellan 1973 och 1986, med undantag för mindre komplement, och bedöms som välbevarade och sammanhållna ur ett arkitekturhistoriskt perspektiv. Byggnadernas utformning kännetecknas bland annat av synliga bärande stommar av prefabricerade betongelement. Fasaderna är av plåt eller träpanel som ursprungligen var oljad men som efter hand har täckmålat ljus gråblå. Ett flertal byggnader har långsträckta lanterniner. Huvuddelen av de befintliga byggnaderna inom fastigheten är idag inte planenliga då de är högre än de sju meter i byggnadshöjd som befintlig detaljplan tillåter. Med undantag från den fem våningar höga entrébyggnaden, utgörs avvikelseerna från den tillåtna byggnadshöjden främst av påbyggnader som innehåller tekniska anläggningar.



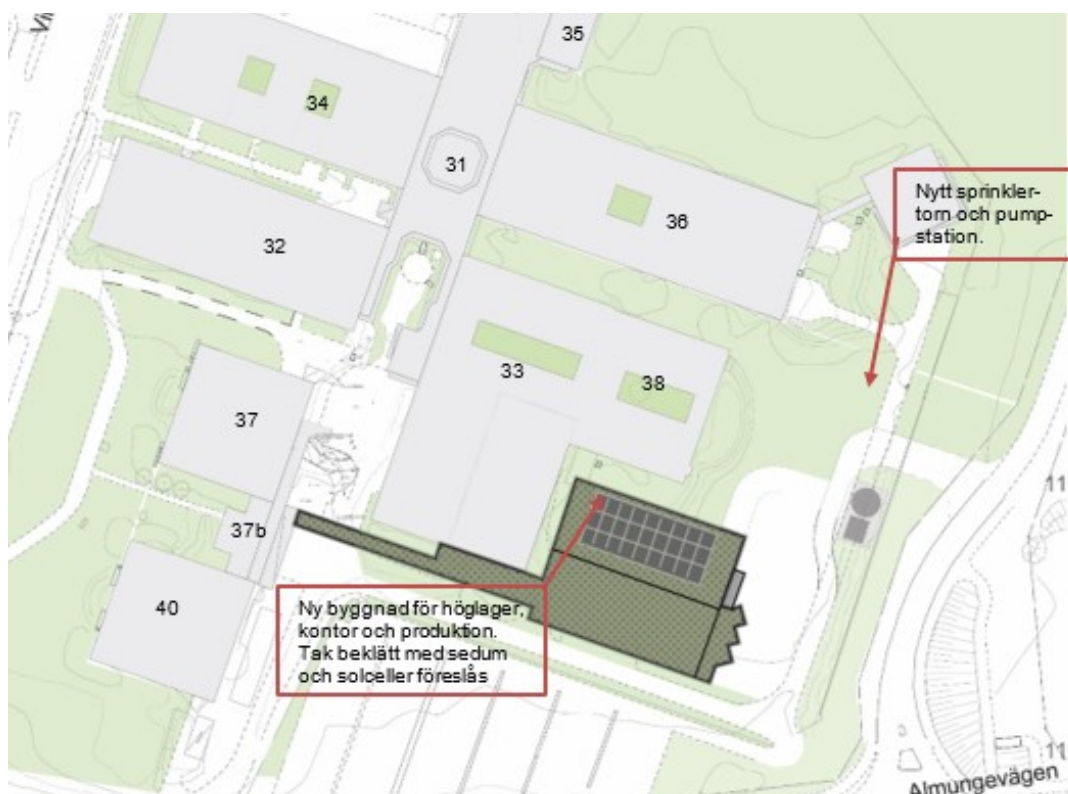
10 Till vänster: östra gaveln på hus 33.

Till höger: östra långsidan på hus 37b. Se fotopunkter på bild, s. 15. Foton Tengbom.



11 Flygfoto överfastigheten Fyrislund 6:11. Röda pilar visar fotopunkter för foton på s. 14.

Förändringar



12 Illustrationsplan med föreslagen ny bebyggelse. Underlag till illustration framtagen av Tengbom.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en ny byggnad med höglager samt kontors-, och produktionslokaler med en nockhöjd om högst 18 meter, inklusive trapphus om 20 meter. Bruttoarean uppgår till cirka 8400 m². Detaljplanen möjliggör även en förbindelsegång mellan den nya och den befintliga bebyggelsen samt ett sprinklertorn och pumphus.

Utöver ovanstående bekräftar detaljplanen befintliga nockhöjder för den övriga bebyggelsen som idag inte är planenlig.

Planområdesgränsen kring de befintliga byggnaderna är snäv, då möjligheten till ytterligare utvecklingsmöjligheter inom fastigheten kommer att hanteras inom det pågående arbetet med detaljplan för Uppsala Business Park (Detaljplan för del av kv. Fyrislund).

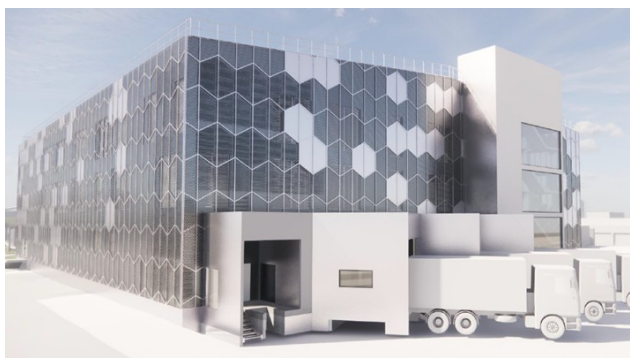
Med hänsyn till att den nya bebyggelsen placeras i ett exponerat läge utmed Almungevägen, och inom ett område med arkitektoniska och kulturhistoriska värden, reglerar detaljplanen att det nya höglagret ska den förhålla sig till sin omgivning i fråga om materialval och kulörer och att fasaderna ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet.

Höglager

Den nya byggnaden för höglager, kontor och produktion föreslås utformas med en fasad av metallraster i kombination med glas. Avsikten är att byggnaden, trots sin storlek ska upplevas lätt och transparent. Rastret som sträcker sig från betongsoclel upp till takräcke föreslås utformas med olika ljusgenomsläpplighet vilket ger ett oregelbundet mönster och gör att byggnaden upplevs olika i dagsljus och kvällsljus.

Lagerbyggnadens tak regleras med en högsta taklutning om 15 grader för att möjliggöra beklädnad med sedum, förslagsvis kombinerat med solceller på södra sidan av taket. Teknikutrymmen föreslås placeras på norra sidan. Detaljplanen medger att solceller och skyddsräcken får uppföras utöver angiven högsta nockshöjd.

Lastkajer föreslås placeras på byggnadens östra sida mot Anna Fabris gata. Lastkajerna vinklas bort från Almungevägen och utformas inklädda så att inlastningsytan inte exponeras ut mot vägen. Detaljplanen reglerar att det externa trapphuset placeras på norra sidan om lastkajerna för att byggnadens högsta parti inte ska fronta mot Almungevägen. Lastkajen och det utvändiga trapphuset föreslås vara klätt i en slät plåtpanel för att knyta an till de befintliga byggnadernas plåtfasader.



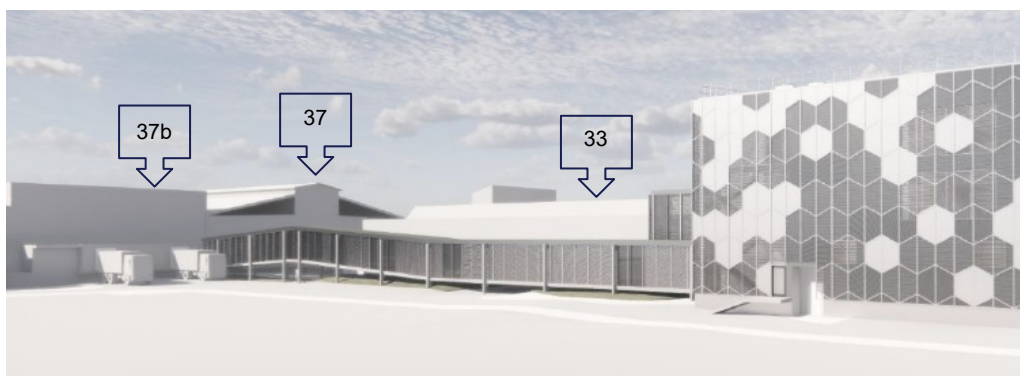
13 Vyer mot nytt höglager sett från sydost. Illustrationer: Tengbom

Förbindelsegång

Förbindelsegången, som länkar samman den nya byggnaden med byggnad 39 och 37 föreslås i huvudsak utföras som en upphöjd konstruktion på pelare ett par meter upp i luften.

Detaljplanen reglerar att förbindelsegången är upphöjd över befintlig passage mellan byggnad 37 och 39. Motivet är utifrån hänsyn till den ursprungliga strukturen inom området men även för att säkra åtkomst till en brandpost som är belägen invid hus 37.

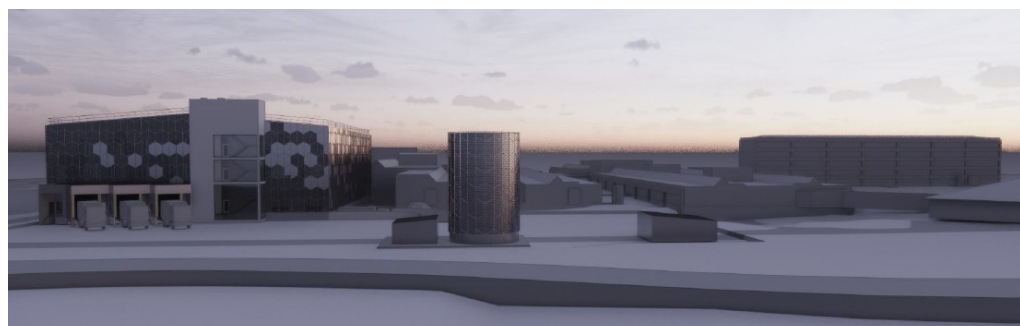
Förbindelsegången föreslås liksom byggnaden för höglager utformas med en fasad där glas kombineras med metallraster för att ge ett lätt och genomskiktigt intryck. Fasaden föreslås helt uppglasad mot innergården och passagen till hus 37b för att sedan tätna mot hus 33 och höglagret. Även förbindelsegången föreslås utformas med sedumtak.



14 Förbindelsegången mellan nytt höglager samt hus 37b. Illustration: Tengbom.

Sprinklertorn och pumphus

Inom planområdets nordöstra del möjliggörs ett sprinklertorn, inklusive pumphus, med en nockhöjd om högst 14 meter. Detaljplanen medger en yta för flexibel placering av byggnaderna då vidare studier behöver göras med hänsyn till befintligt dagvattendike, dagvattenanläggningar samt angöringszon. Inom ytan medges en maximal byggnadsyta om 200 m², vilket även möjliggör framtida komplement, exempelvis vaktkur. Sprinklertornet föreslås vara beklätt med samma typ av raster som höglagret medan pumphuset föreslås vara beklätt med samma typ av plåtfasad som trapphuset och lastkajerna.



15 Översiktssbild med vy mot ny sprinklertank och nytt höglager. Illustration Tengbom.

Park och natur

Planområdet består till största delen av gräs. En ränn och några björkar finns dock inom den gräsyta som kommer att bebyggas med ett nytt höglager, samt framför byggnad 33 där förbindelsegången avses placeras. Rönnen och två mindre björkar står några meter från det framtida höglagrets östra fasad, men blir troligen svåra att skydda under byggtiden. De dagvattenåtgärder som föreslås (se rubriken dagvatten), i form av växtbäddar, infiltrationsstråk med växtlighet samt sedumtak kompenserar i viss mån den grönyta och de träd som försvinner.

Enligt artportalen har örten vit sminkrot, som är rödlistad som nära hotad (NT), observerats söder om planområdet intill cykelvägen som är parallell med Almungevägen samt på östra sidan av Anna Fabris gata. Denna bedöms inte beröras av detaljplanen.



16 Att utnyttja den nya bebyggelsen till ett grönt taklandskap, förslagsvis med solceller, bidrar till klimatanpassning, biologisk mångfald och förnybar energi.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Området som ligger nära E4:an och är omgivet av större trafikleder har ett logistiskt bra läge med god regional tillgänglighet. Läget är lämpligt med tanke på transporter av farligt gods. Godstrafik till byggnaderna inom planområdet angör idag via Anna Fabris gata respektive Virdings allé.

Området försörjs med tre busslinjer som har hållplatslägen både inom Uppsala Business Park och längs Almungevägen. Närmaste hållplats finns inom 200 meter.

Gång och cykelvägnätet går i huvudsak parallellt med det övergripande vägnätet, bland annat med Almungevägen. Innanför verksamheternas skalskydd finns interna trottoarer och gångbanor som inte är tillgängliga för allmänheten.

Markparkering finns mellan det platsen för det nya höglagret och Almungevägen, samt utmed Virdings allé.

Förändringar

Planförslaget föranleder ingen förändring av det övergripande vägnätet. Dock kommer angoringsvägen från Anna Fabris gata troligen att behöva dras om med hänsyn till det nya sprinklertornet och pumphuset. Angöring med lastbil, samt möjlighet för rundkörning, planeras på det nya höglagrets östra sida.

Parkeringsbehovet bedöms inte öka till följd av den föreslagna exploateringen, som till största del utgörs av höglagret. Den utökning av kontorsyta som planeras är en följd av platsbrist idag och kommer inte att i sig medföra någon utökning av antalet personer som är verksamma inom planområdet. Eventuellt ytterligare framtida parkeringsbehov ska lösas inom fastigheten.

Mark och geoteknik

Höglagret och förbindelsegången avses att grundläggas med hjälp av spetsbärande pålar till fast botten och det kommer att erfordras spontför delar av schakten. En miljö- och geoteknisk undersökning (Bjerkning, 2021-10-21) utgör underlag för bedömningen om vilka åtgärder som krävs för att klara tillskottslasterna från de nya byggnaderna. Utredningen visar att marken utgörs av fyllnadsmassor, med en mäktighet om 0,2–1,5 meter, som vilar på fem till åtta meter lera. Underleran följer ca 6–9,3 meter friktionsjord ovan berg. Fyllnadsmassorna kring byggnaderna påverkar genomsläppligheten och bidrar till att genomsläppligheten blir högre än i omkringliggande mark. Marknivån inom planområdet varierar mellan +8,2 meter och +11,8 meter över nollplan.

Lerans sättningsegenskaper har inte undersökts men bedöms utifrån andra undersökningar gjorda i närområdet vara normalkonsoliderad. Det innebär att några sättningar inte pågår men om laster tillförs, exempelvis uppfyllnad, kommer sättningar att utbildas. En uppfyllnad på 0,5 meter bedöms medföra en sättning på 10–12 cm. Vid eventuella uppfyllnader rekommenderas en kompletterande sättningsutredning.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Grundvatten

Området ligger utanför skyddsområdet för Uppsala kommuns vattentäkt och inom ett område med låg känslighet för att markföroreningar kan påverka grundvattnet som resurs för dricksvattenförsörjning. Grundvattennivån inom området har uppmätts till +5,4 meter vilket innebär att grundvattenytans trycknivå ligger fyra till sex meter under markytan (beroende på marknivå). Höglagret avses utföras med ett till hälften nedgrävt källarplan där bottenplattan ligger på +8,47, dvs tre meter ovanför uppmätt grundvattennivå.

Översvämningsrisk

Planområdet ligger utanför Fyrisåns högsta beräknade flöde och bedöms inte översvämmas till följd av höga nivåer i ån. Dock bör risken för instängda områden inom planområdet beaktas vid höjdsättning av marken. Se vidare under kapitlet om dagvatten.

Dagvatten

Förutsättningar

Dagvattnet från planområdet avleds via Gnistadiket till Sävjaån och vidare till Fyrisån som är slutrecipient. Sävjaån och Fyrisån är belagda med miljökvalitetsnormer (MKN) och har måttlig ekologisk status samt kemisk ytvattenstatus som ej uppgår god status (VISS). Målet är att god kemisk ytvattenstatus respektive god ekologisk status ska uppnås till år 2027. Dagvattenlösningar för planområdet ska säkerställa att Sävjaån som är ett Natura 2000-område inte påverkas negativt, bidra till att miljökvalitetsnormer nås samt förhindra översvämningar. Gnistadiket är idag belastat med dagvatten vilket innebär att flödet från utredningsområdet till diket inte får öka jämfört med befintlig situation.

Inom fastigheten finns interna ledningsnät som ansluter till Uppsala vattens ledningsnät i Almungevägen. Längs områdets ytterkanter finns diken som omhändertar dagvatten från körytor. Området öster om planområdet (Östra Fyrislund) har nyligen exploaterats vilket innebär en osäkerhet kring rinnvägar och lågpunkter. Detta gör det svårt att visa hur stort avrinningsområdet öster om planområdet är. Vatten rinner dock även fortsättningsvis in i södra delarna av planområdet österifrån. Utredningen visar att det finns lågpunkter och rinnvägar i anslutning till befintliga byggnader.

Förändringar

Ett genomförande av detaljplanen innebär att grönyta kommer att bebyggas respektive hårdgöras, vilket kommer att öka avrinningen av dagvatten från planområdet. Uppsala Vatten och Avfall AB anger har tagit fram riktlinjer som ska följas vid nybyggnation. Det innebär att dagvattenanläggningar inom fastigheten utformas så att 20 mm regn, räknat över hela fastighetens yta, kan renas och fördröjas under minst 12 timmar innan det leds vidare till Uppsala Vattens dagvattenledning.

En dagvattenutredning har tagits fram inom planarbetet (WSP, 2021-02-12). Den anger att fördröjningsbehovet inom fastigheten är 103 kubikmeter. Detta är beräknat utifrån att de nya byggnaderna utförs med sedumtak. Med ett konventionellt tak ökar flödet och behovet av en annan typ av fördröjningsyta. För att inte öka flödet till Gnistadiket, behövs ytterligare ett fördröjningsmagasin om 25 kubikmeter, vilket totalt ger ett fördröjningsbehov om 128 kubikmeter.

Dagvattenutredningen föreslår övergripande principer för hantering av dagvatten: Höglagret och förbindelsegången bör förses med sedumtak. Taken bör avvattas via utvändiga stuprörtill nedsänkta grönytor, alternativt växtbäddar, norr respektive söder om höglagret och förbindelsegången. Sprinklertornet med tillhörande pumpstation och platta på mark föreslås avvattas till grönytor.

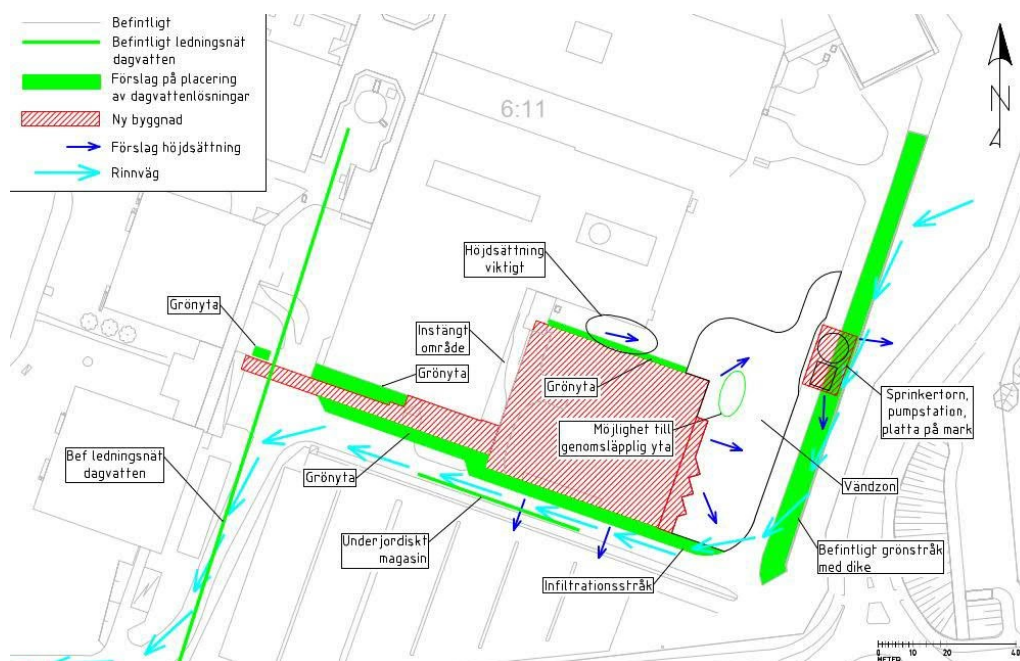
Genom ovanstående lösningar kan de första 20 mm nederbörd fördröjas. Med ett underjordiskt magasin för ytterligare fördröjning ökar inte flödet till Gnistadiket. I vidare arbete rekommenderas att utformningen av de föreslagna dagvattenåtgärderna utreds mer i detalj för att säkerställa en tillräcklig magasinvolym.

Höjdsättningen av marken behöver utföras så att ytvatten varken rinner in mot den nya eller den befintliga bebyggelsen. Inom vidare process bör det även säkerställas att placeringen av sprinklertornet fungerar med hänsyn till den rinnväg som finns där.

Vändzonens höjdsättning är inte klarlagd. Om höjden följer den befintliga marknivån, kan vattnet fångas upp i det befintliga diket i öster och den föreslagna växtbadden i söder. Annars kan infiltrationsstråk anläggas längs vändzonens norra kant. En vidare utredning rekommenderas för att avgöra om delar av vändzonen kan göras mer genomsläppliga i form av hålsten. Infiltrationsstråk kan förses med en kupolbrunn ovan dikesbotten, så vattnet kan brädda till ledningsnätet vid större regn.

Innan dagvattenåtgärder anläggs i marken är det även viktigt att närmare undersöka förekomsten av markföroreningar. Där markföroreningar förekommer bör dagvattenanläggningarna göras täta och anläggas med dränering i botten som ansluts dagvattennätet. Detta ska föras för att säkerställa att dagvattenanläggningarna inte bidrar till spridning av befintliga föroreningar.

Detaljplanen reglerar stora delar av marken i anslutning till höglagret som prickmark, som inte får bebyggas, samt som korsmark där mindre bebyggelsekomplement och tekniska anläggningar får placeras. Syftet är att dessa ytor ska kunna rymma dagvattenanläggningar och infiltrationsytor. Ytorna är väl tilltagna för att möjliggöra olika typer av lösningar.



17 Förslag på placering av dagvattenåtgärder. Illustration WSP.

Hälsa och säkerhet

Markföroreningar

En statusrapport för föroreningssituationen i mark och grundvatten (DGE, 2020-01-21) har tagits fram för hela fastigheten Fyrislund 6:11. Den påvisar att det inom planområdet finns metaller i form av kobolt och nickel över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) men under gränsen för mindre känslig markanvändning. Inom en miljöteknisk undersökning för planområdet (Bjerkning, 2020-10-21) påträffades även barium över riktvärdet för känslig markanvändning (KM). Inga halter uppmättes över riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM) som bedöms vara det styrande riktvärdet för området. Statusrapporten anger även att det direkt söder om hus 40 och öster om hus 37b, vilket

tangerar planområdet, har påträffats PFAS, dock i halter som understiger Livsmedelsverkets rekommendationer för dricksvatten.

Kompletterande prover av PFAS har tagits inom marken för det nya höglagret (Bjerking 2021-05-10). Provtagning genomfördes i totalt 16 borrhöjningar inom marken för höglagret och sprinklertanken samt inom område där borrhöjning för bergvärme och byggnationen av en dagvattenvall planeras.

Inom marken för det nya höglagret påvisades halter av PFAS över laboratoriets rapporteringsgräns i tre punkter i de översta uttagna proverna, ned till en meter under markytan. För de underliggande proverna påvisades inga halter av PFAS.

Vid markarbeten för höglagret planeras cirka fyra meter jord schaktas ur och överskottsmassorna ska transporteras till godkänd mottagningsanläggning. Överskottsmassor från jordlager med påvisad halt av PFAS bör hanteras separat och kan komma att klassas annorlunda av mottagningsanläggning.

En av borrhöjningarna i ett av lägena för planerad bergvärme uppvisar halter av PFAS i översta jordlagret. Borrhöjning för bergvärme är tillståndspliktigt verksamhet och inte en fråga som bevakas inom planprocessen. Ansökan måste göras hos miljöförvaltningen i Uppsala kommun. Eventuellt kan efterbehandling av området krävas innan tillståndet godkänns.

Anmälan om påträffade föroreningar ska anmälas till miljöförvaltningen i enlighet med Miljöbalken 10 kap. 11 §. Likaså ska miljöförvaltningen informeras senast sex veckor innan eventuella markarbeten påbörjas inom det förorenade området. Om nya föroreningar upptäcks vid schaktning ska miljöförvaltningen omgående informeras. Miljöförvaltningen beslutar om åtgärdsåtgärder och försiktighetsåtgärder. Om nya föroreningar upptäcks eller misstänks vid framtida markarbeten ska miljöförvaltningen informeras omgående.

Farligt gods

En fördjupad riskbedömning har tagits fram (WSP, 2021) för att bedöma eventuella risker med den föreslagna bebyggelsen intill Almungevägen, som är en sekundär transportled för farligt gods. Riskidentifieringen har genomförts med avstamp i en övergripande riskutredning som har tagits fram för hela Uppsala Business Park. Av de risker som har identifierats i den övergripande riskbedömningen bedömdes endast att farligt godstransporter på Almungevägen har en betydande påverkan på den planerade utbyggnaden. Riskuppskattningen har gjorts genom beräkningar av individ och samhällsrisk. Resultatet av beräkningarna visar att risken är hög upp till 27 meter från Almungevägen. Där den nya byggnaden ska vara placerad, cirka 50 meter från vägen, är individrisken och samhällsrisken acceptabel.

Eventuell riskpåverkan från Thermo Fishers egen verksamhet avseende hantering av farliga ämnen, där bromcyan och aceton har identifierats som riskkälla, har utretts separat. Utredningen innehåller säkerhets känsliga detaljer. Slutsatserna gällande bromcyans påverkan på ett nytt höglager redovisas därför i ett separat PM (Thermo Fisher, 2021-09-20). Utredningens slutsats är att sannolikheten för en olycka är mycket låg, givet de tekniska och organisatoriska skyddsåtgärder som Thermo Fisher har avseende sin hantering av bromcyan och aceton. I händelse av en olycka bedöms Thermo Fisher ha goda möjligheter att begränsa skadeverkan genom tekniska skyddssystem. Det bedöms ej nödvändigt att vidta några skyddsåtgärder för att sänka risknivån ytterligare.

Totalförsvaret

Uppsala övningsflygplats är enligt miljöbalken ett område av riksintresse för totalförsvarets militära del. 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.

Räddningstjänst

Den nya bebyggelsen är åtkomlig för brandfordon via Anna Fabris gata samt Virdings allé.

Det finns fyra brandposter inom fastigheten, varav de närmaste är belägna väster och nordöst om det nya höglagret, i anslutning till hus 37 respektive hus 38. Avstånden till brandposterna är 100 meter respektive 40 meter. En flödesmätning av brandposterna har genomförts i december 2021. Den visar att de två närmast belägna brandposterna har en kapacitet om 13 liter per sekund. Övriga brandposter inom området har kapacitet om ca 53 liter per sekund. Detta bedöms vara tillräcklig kapacitet i förhållande till kommande bebyggelse.

I plankartan tillåts korta avstånd mellan byggnader vilket i kombination med den höga brandbelastningen i ett höglager kan leda till stora bränder med ökad risk för brandspridning mellan byggnader. Detta bör särskilt beaktas i fortsatt projektering

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Dagvattenledningar

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Inom fastigheten finns interna ledningsnät dit dagvatten leds. Dessa ansluter till Uppsala vattens ledningsnät i Almungevägen. Se vidare information underrubrik *Dagvatten*.

Avfall

Hämtning av avfall kommer att ske från ett nytt sophus som ska uppföras utanför planområdet söder om hus 37. Hämtning kommer att kunna ske utan backrörelser.

El

Kapacitet finns att koppla den nya bebyggelsen på befintligt elnät, men för att möjliggöra fortsattredundans planeras ett nytt högspänningsställverk inom området. Utöver detta planeras solceller på taken.

Värme

Ny bebyggelse kan kopplas på det befintliga fjärrvärmenätet. Fastighetsägaren planerar även att borra för bergvärme.

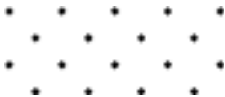
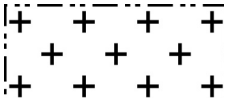

Planbestämmelser

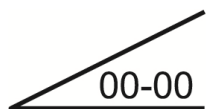
Användning av mark och vatten

Kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
J	<p><i>Industri</i></p> <p>Användningen medger produktion, lagring, hantering av råvaror och förpackningsmaterial och annan jämförlig verksamhet med tillhörande kontors- och personalutrymmen samt tekniska anläggningar får uppföras</p>

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	<p><i>Marken får inte förses med byggnad</i></p> <p>Ytan ska vara obebyggd för att säkerställa att den ursprungliga planstrukturen följs, samt att inblickar till området och byggnader av kulturhistoriskt värde bevaras. Delar av marken är även avsedd att fungera som angöringszon samt för dagvattenhantering.</p>
	<p><i>Endast byggnadskomplement i form av förbindelseänkar, lastkajer, skärmtak samt tekniska anläggningar får placeras.</i></p> <p>Ytan ska till största mån ska vara obebyggd för att säkerställa att tanken med den ursprungliga planstrukturen följs, samt att inblickar till området och byggnader av kulturhistoriskt värde bevaras. Delar av marken är även avsedd att fungera som angöringszon samt yta för dagvattenhantering.</p>
	<p><i>Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan. Därutöver får solceller och skyddsräcken anordnas.</i></p> <p>Höjden på byggrätten regleras med hänsyn till det exponerade läget utmed Almungevägen, samt med respekt för befintlig byggnadsskala inom området.</p>

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv**

Största takvinkel är angivet värde i grader.

Det ska vara möjligt att anlägga sedumtak, vilket är en förutsättning för att hantera de ökade dagvattenflöden som exploateringen genererar.

f₁

Byggnaden ska anpassas till sin omgivning i fråga om materialval och kulörer och fasader ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet.

Byggnaden är placerad i exponerat läge utmed Almungevägen samt inom ett område med arkitektoniska och kulturhistoriska värden.

f₂

Byggnad ska vara öppen i markplanet där en bredd om minst 2,5 meter uppnår en fri höjd om minst 2,3 meter.

Förbindelsegången mellan den nya och befintliga byggnaden ska vara öppen i markplanet för att säkra åtkomst till brandpost samt med hänsyn till den ursprungliga bebyggelsestrukturen.

k₁

Ändringar ska utföras varsamt. Hänsyn ska tas till byggnadernas och omgivande bebyggelsens karaktärdrag och kulturhistoriska värden. Vid utvändigt underhåll ska för den enskilda byggnaden specifika material och kulörer användas. Byggnadens ursprungliga utseende ska vara vägledande.

Varsamhetsbestämmelser anges för befintliga byggnader med höga arkitektoniska och kulturhistoriska värden.

q₁

Byggnaden får inte rivas. Byggnadens exteriör får inte förvanskas. Vid utvändigt underhåll ska för den enskilda byggnaden specifika material och kulörer användas. Byggnadens ursprungliga utseende ska vara vägledande.

Skyddsbestämmelser anges för befintliga byggnader med höga arkitektoniska och kulturhistoriska värden.

Administrativa bestämmelser

Planbestämmelse

Beskrivning och motiv

Genomförandetiden är 5 år

Detaljplanen avser ett begränsat projekt inom ett kvarter.

Planens genomförande

Organisatoriska åtgärder

Tidplan

Antagande	4:e kvartalet 2021
Laga kraft	3 veckor efter planens antagande om inte planen överklagas
Byggstart	1:a kvartalet 2022
Färdigställande	3:e kvartalet 2023

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för utförande och drift av anläggningar inom kvartersmark inklusive ledningar. Exploatören har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för ett genomförande av detaljplanen.

Planavtal

Kommunen och exploatörerna har tecknat ett planavtal där det framgår att exploatörerna betalar för framtagandet av detaljplanen enligt fastställd taxa.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Planen medför inga fastighetsrättsliga åtgärder.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

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

Exploatören ansvarar för att nytillkommen bebyggelse ansluts till det kommunala Varnätet. Kostnader tas ut i enlighet med kommunens taxa. Exploatören bekostar nyanslutningar till befintligt el- och fjärrvärmenät samt ansvarar för att den nya bebyggelsen ansluts till det befintliga el- och fjärrvärmenätet.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatören bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Byggskedet

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

Pålning är ej tillåten inom förorenad mark. Förorenad mark måste därmed saneras innan pålning kan ske.

Ledningar

Förfrågan via ledningskollen.se skickades uti april 2021 och gav följande information om ledningsägare som har ledningar inom och i anslutning till planområdet.

- Vattenfall El
- Uppsala Vatten
- IPOnly Networks
- Skanova

El, vatten, avlopp, bredband och tele

Den tillkommande bebyggelsen ska anslutas till befintliga el-, vatten- och avloppsledningar.

Ingen av ledningarna bedöms behöva flyttas till följd av exploateringen. Exploatören 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.

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

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 risk för betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning. En behovsbedömning är upprättad enligt förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905), bilaga 2 och 4.

Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap. 6§

Med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966) finns det inga omständigheter som talar för att detaljplanens genomförande innebär risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap. 11§ behöver därför inte upprättas.

Samråd med länsstyrelsen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i samrådsyttrande daterat 2021-06-18 att planens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 3 § miljöbalken.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Plan- och byggnadsnämnden tog 2020-08-26 beslut om att detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan.

Miljöaspekter

Stadsbild och kulturmiljö

Byggnaden för nytt höglager kommer att placeras i ett exponerat läge då den i ett första skede kommer att utgöra entrémotiv till Uppsala Business Park för de som passerar på Almungevägen österifrån. Karaktären av Uppsala Business Park, som idag upplevs som en solitär på slätten, kommer dock i framtiden delvis att försvinna i och med pågående och framtida bebyggelseutveckling inom både Östra Fyrislund och inom övriga delar av Uppsala Business Park. När den planlagda bebyggelsen inom Östra Fyrislund har byggts ut längs Almungevägen, kommer höglaget att vara synligt först i nivå med cirkulationsplatsen vid Anna Fabris gata.

Byggrätten bedöms inte inverka på riksintresset för Uppsala stad och "Uppsalasiluetten". En av de siktsektorer, från E4:an /Almungevägen, som översiktsplanen anger är viktig att bevaka, tangerar den sydvästra delen av Uppsala Business Park men planområdet ligger en god bit ifrån.

Eftersom byggnaden tillåts vara något högre än den befintliga bebyggelsen intill och utgör komplettering inom ett område med höga arkitektonisk och kulturhistoriska värden bedöms det snarare att det är i den lokala miljön som volymen kan ha en påverkan på stadsbild och kulturvärden. Utifrån områdets utpekade värden reglerar detaljplanen därför att ny bebyggelse placeras i samma vinkelräta riktning som kännetecknar områdets bebyggelsestruktur. Detaljplanen ställer även krav på

bebyggelsens utformning så att områdets karaktär och höga arkitektoniska nivå behålls.

Påverkan på stadsbilden och på kulturmiljön bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan.

Hälsa och säkerhet

Planområdet ligger i anslutning till Almungevägen, sekundär transportled för farligt gods. Avståndet mellan transportleden och den nya bebyggelsen uppgår till 50 meter. Individrisken och samhällsrisken bedöms därmed som acceptabel enligt den framtagna riskutredningen.

Riskpåverkan från Thermo Fishers egen verksamhet avseende hantering av farliga ämnen, däribland bromcyan, har utretts. Risken för olycka bedöms som låg, givet de tekniska och organisatoriska skyddsåtgärder som Thermo Fisher har. I händelse av en olycka bedöms Thermo Fisher ha goda möjligheter att begränsa skadeverkan genom tekniska skyddssystem. Det bedöms ej nödvändigt att vidta några skyddsåtgärder för att sänka risknivån ytterligare.

Sociala aspekter

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

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

Översiktsplanen

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 inom området och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3 och 4.

Detaljplanen berör miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5. Miljökvalitetsnormer finns för Sävjaån och Fyrisån som är slutrecipient. Med de föreslagna åtgärderna i dagvattenutredningen bedöms ett genomförande av planen inte medföra en negativ påverkan på miljökvalitetsnormerna. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

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

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 8 och planen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 8.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och fastighetsägare. Illustrationer har tagits fram av Tengbom.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Nina Pisto-Forsberg. Dessutom har följande tjänstemän inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Lena Mattsson, plantekniker

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala 2021-11-08

Pernilla Hessling
planchef

Nina Pisto-Forsberg
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd 2020-04-23
- granskning 2020-04-23

Antagen av plan- och byggnadsnämnden: 2021-11-25

Laga kraft: 2021-12-24