

Handläggare  
Kajsa Reslegård

Diarienummer  
PBN 2015-003554

## Planbeskrivning

### Detaljplan för del av Fullerö 21:66

Utökat planförfarande

**SAMRÅDSTID mellan 1 februari och 15 mars 2019**



# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>HANDLINGAR</b> .....	<b>3</b>
Samrådshandlingar .....	3
Övriga handlingar .....	3
Läshänvisningar .....	4
Medverkande .....	4
<b>PLANENS SYFTE</b> .....	<b>5</b>
<b>MILJÖBALKEN</b> .....	<b>5</b>
Miljöbalken 3, 4 och 5 kap .....	5
Miljöbalken 7 kap .....	6
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap .....	6
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN</b> .....	<b>7</b>
Översiktsplan .....	7
Fördjupad översiktsplan .....	7
Genomförandeplan för den fördjupande översiktsplanen .....	8
Detaljplaner .....	9
<b>STADSBYGGNADSVISION</b> .....	<b>10</b>
<b>OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR</b> .....	<b>10</b>
Plandata .....	10
Allmän områdesbeskrivning .....	11
Landskapsbild .....	11
Kulturarv .....	16
Naturmiljö .....	19
Bebyggelse och gestaltning .....	19
Offentlig och kommersiell service .....	23
Friytor .....	24
Tillgänglighet för funktionshindrade .....	24
Mark och geoteknik .....	24
Trafik och tillgänglighet .....	24
Hälsa och säkerhet .....	29
Resurshållning .....	32
Teknisk försörjning .....	32
<b>PLANENS GENOMFÖRANDE</b> .....	<b>35</b>
Organisatoriska åtgärder .....	35
Tekniska åtgärder .....	35
Ekonomiska åtgärder .....	36
Fastighetsrättsliga åtgärder .....	36
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet .....	37
<b>PLANENS KONSEKVENSER</b> .....	<b>37</b>
Nollalternativ .....	37
Miljöaspekter .....	38
<b>PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN</b> .....	<b>40</b>
Översiktsplan .....	40
Miljöbalken .....	40

# HANDLINGAR

## Samrådshandlingar

### Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer
- Miljökonsekvensbeskrivning, Structor Miljöbyrå Stockholm AB 2018-05-08

### Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Fastighetsförteckning\*
- Miljöbedömning steg 1 behovsbedömning,
- Avgränsning inför miljökonsekvensbeskrivning, 2017-12-21
- Dagvattenutredning, Structor Uppsala AB, 2017-11-02, reviderad 2018-09-20
- Trafikutredning, Structor Uppsala AB, 2017-05-02, reviderad 2018-08-29
- Riskutredning, Structor Riskbyrå AB, 2017-05-02

Utredningar som genomförts i tidigare planarbete:

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

Samrådshandlingarna finns tillgängliga på kommuninformationen på Stationsgatan 12, stadsbiblioteket och biblioteket i Storvreta. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats [www.uppsala.se](http://www.uppsala.se). Handlingar markerade med \* finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

## **Läshänvisningar**

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som t.ex. ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras m.m. 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.

För beskrivning av planprocessen och var i denna process man befinner sig hänvisas till processpilen på följebrevets baksida.

## **Medverkande**

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

## PLANENS SYFTE

Planen syftar till att möjliggöra ett verksamhetsområde med företagspark med en bruttoarea på cirka 130 000 kvadratmeter för verksamheter, industri, kontor samt mindre delar för idrottsanläggning och handel. Handeln ska i huvudsak fungera som ett komplement till den befintliga handeln i Storvreta samt som närservice till omkringliggande bostäder.

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

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

## PLANENS HUVUDDRAG

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

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

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

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

## MILJÖBALKEN

### Miljöbalken 3, 4 och 5 kap

- Planområdet ligger i anslutning till riksintresse för kulturmiljövården.
- Planområdet innefattar ett område med jordbruksmark.
- Miljökvalitetsnormen ”god ekologisk status” ska uppnås för Fyrisån år 2021.

## **Miljöbalken 7 kap**

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

## **Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap**

Miljöbalken 6:1–6:18 och 6:22 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (EU-direktiv 2001/42 EG). Vid betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning av planen göras under vars process en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. En behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4, görs för att ta ställning till om ett genomförande av en detaljplan kan antas leda till en betydande miljöpåverkan eller inte.

## **Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan**

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

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

Genomförandet av detaljplanen medför att stora ytor hårdgörs vilket kan leda till en ökad kvantitet och förändrad kvalitet av dagvatten som uppstår inom området. Den dagvattenutredning som tas fram i samband med detaljplanen visar på lösningar som medför att belastningen på recipienter inte ökar i och med genomförandet av detaljplanen.

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

## **Motiverat ställningstagande**

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för del av Fullerö 21:66 inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11–6:18 inte krävs. Länsstyrelsen delar inte kommunens bedömning och framför i samrådsyttrande daterat 2017-07-06 att planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 §, miljöbalken och i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905) samt 4 kap. 34 § plan och bygglagen (PBL 2010:900). Länsstyrelsen anser att flera av kriterierna om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB) är motiv att ett genomförande av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen anser att en MKB ska tas fram på grund av planområdets läge, som ur kulturmiljösynpunkt, är särskilt känsligt samt att det finns

risk för påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården. De kriterier i bilaga 2 som är motiven till Länsstyrelsens bedömning är projektets förening med andra projekt (1b), att området är historiskt, kulturellt och arkeologiskt betydelsefullt (2c), effekternas betydelse och komplexitet (3c). De bedömningskriterier i bilaga 4 som Länsstyrelsen tillämpar är påverkans totaleffekt (2b), påverkans storlek och fysiska omfattning (2e), påverkan på kulturarvet eller speciella särdrag i naturen (2f) samt påverkan på området eller naturen som har en erkänd nationell skyddsstatus (2g).

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

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

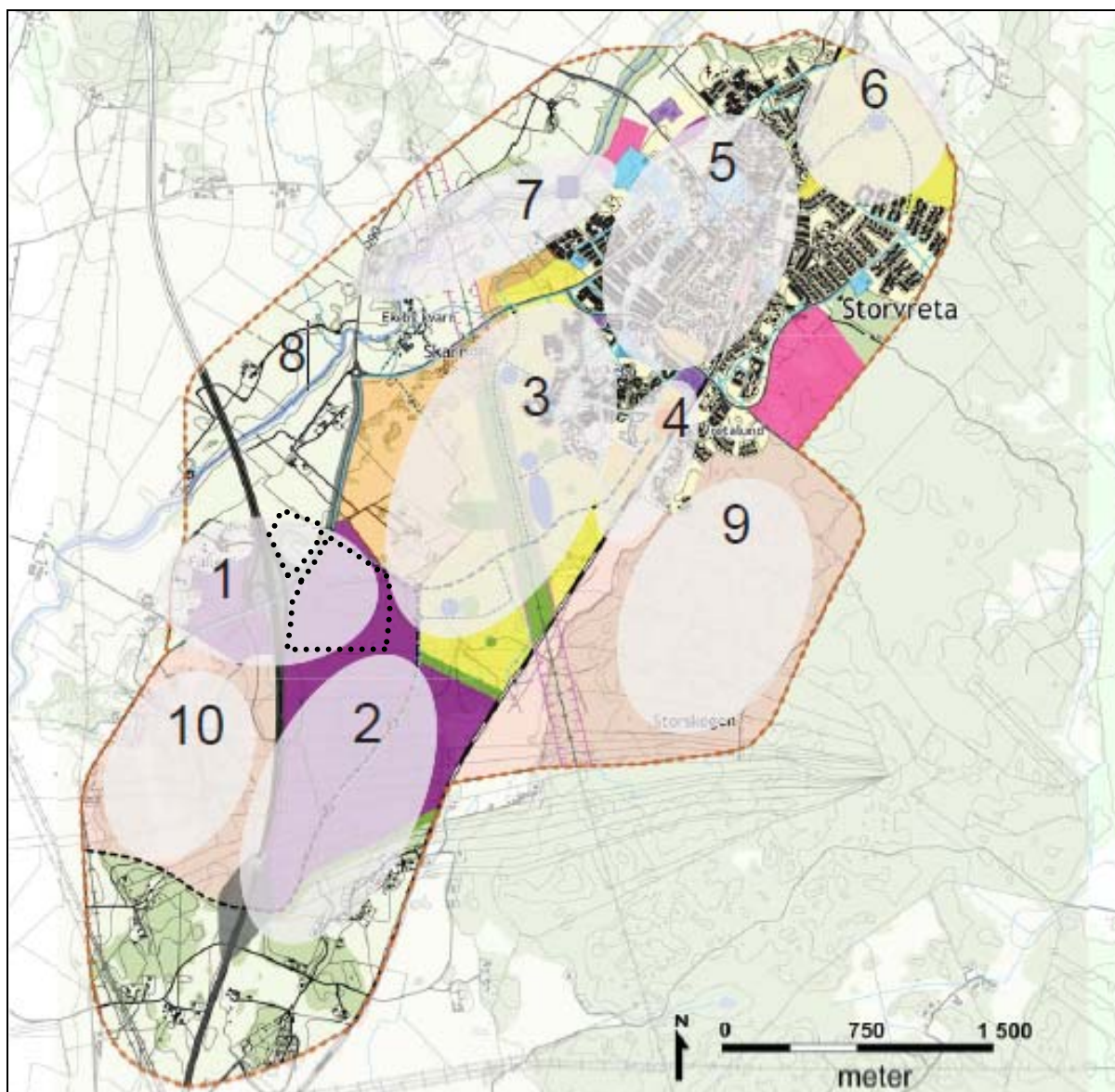
Planförslaget ligger i linje med Uppsala kommuns översiktsplan där kilen mellan E4:an och järnvägen (Ostkustbanan) pekas ut som ett möjligt nytt verksamhetsområde.

### Fördjupad översiktsplan

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

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

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



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

## Genomförandeplan för den fördjupande översiktsplanen

Uppsala kommun har efter antagandet av den fördjupade översiktsplanen för Storvreta arbetat fram en genomförandeplan. Utvecklingen i Storvreta har gått snabbare än förväntat vid upprättandet av den fördjupade översiktsplanen och frågor som kapacitet i reningsverk, skolplatser samt trafiksystem har aktualiserats i och med den snabba utvecklingen. För att kunna säkerställa lämpligheten i kommande projekt har det varit nödvändigt att ta ett helhetsgrepp i form av genomförandeplan för den fördjupade översiktsplanen. Genomförandeplanen konstaterar att kommunala investeringar, i form av nytt reningsverk, nya skolor samt utbyggnad av trafiksystemet med ny huvudgata in till Storvreta samt



utbyggnad av Fullerömotet, krävs för att möta utvecklingen i Storvreta. Därför fastställer genomförandeplanen också en prioriteringsordning för exploatering av olika områden. Aktuellt planområde i Fullerö är med i genomförandeplanens första steg.

## Detaljplaner

Området är ej tidigare detaljplanelagt.

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



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

### Tidigare planarbeten

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

Planen blev sedan överklagad till länsstyrelsen, mark- och miljödomstolen och vidare till mark- och miljööverdomstolen. Mark- och miljööverdomstolens dom blev, med kommunens medgivande, att endast anta vägstruktur och trafikantservice i "Detaljplan för Sydöstra Fullerö" och upphäva resterande delar av planen. Detaljplanen vann sedermera laga kraft 2015-04-09 med den justerade utbredningen. Skälen till att upphäva stora delar av detaljplanen var att genomförandet av planen skulle medföra påtaglig skada på riksintresset för Gamla Uppsala samt Fyrisåns och Björklingeåns dalgångar. Av den ursprungliga planen antogs huvudgatan samt området för trafikantservice norr om huvudgatan.

## STADSBYGGNADSVISION

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

## OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Plandata

#### Geografiskt läge

Det aktuella området ligger cirka 3 kilometer sydväst om Storvreta centrum och cirka 9 kilometer norr om Uppsala. Planområdet ligger cirka 500–1000 meter från Fyrisån.



*Orienteringskarta, planområdet markerat med röd prick.*

#### Areal och markgöförhållanden

Planområdet omfattar delar av fastigheten Fullerö 21:66, cirka 24 hektar med Urbanica AB som lagfaren ägare. Planområdet innefattar även en privatägd skogsdunge som ligger inom fastigheten Fullerö 21:57 och omfattar cirka 6,3 hektar.

#### Tidsplan

Detaljplanprocessen bedrivs med målet om att planen kan antas av kommunfullmäktige under hösten 2019. Innan byggnation av planområdet kan påbörjas ska arkeologiska undersökningar genomföras. Projektstart förväntas direkt efter att detaljplanen vunnit laga kraft och de arkeologiska undersökningarna är genomförda.

#### Genomförandetid

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

## Allmän områdesbeskrivning

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

## Landskapsbild

### Förutsättningar

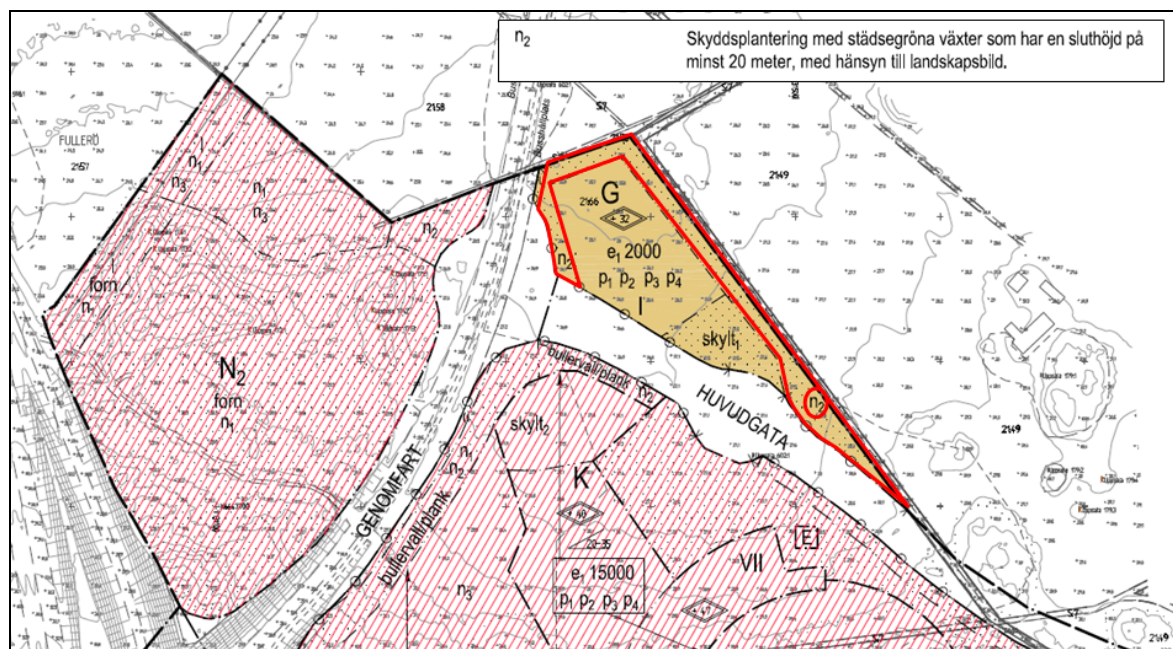
Planområdet avgränsas i väster av E4:an, Kometvägen i norr. Öster om planområdet finns ett bostadsområde, Fullerö bostäder. I söder avgränsas planområdet av skog. Väg 290 korsar planområdet, vilket medför att aktuellt planområde utgörs av två delar. Den nordvästra delen utgörs av en skogsdunge som är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



Översiktsbild med planområdet markerat med vita linjer.

I närområdet finns hästgårdar med tillhörande mark inhägnad för hästhagar. Det aktuella området ligger inte inom områden som översiktsplanen pekat ut som del av det tätortsnära friluftslivet. Avståndet till Fyrisån är omkring 500 till 1000 meter.

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



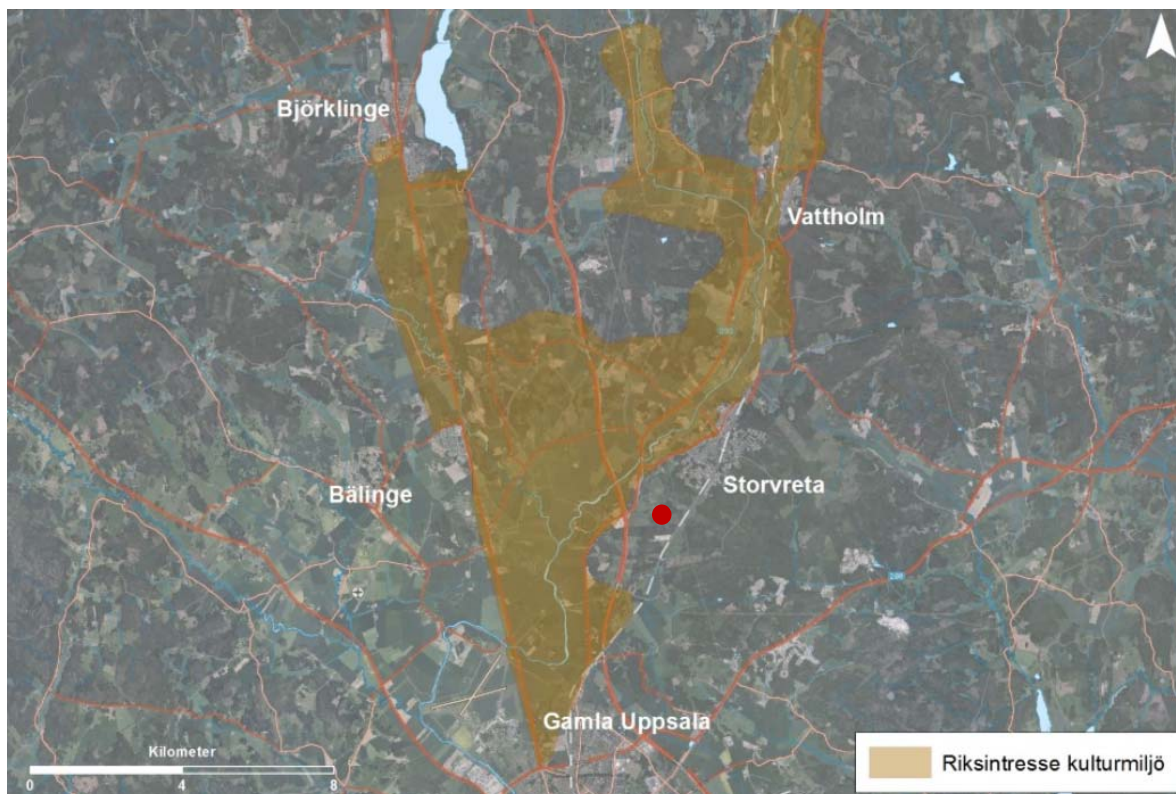
Utdrag ur detaljplanen för Sydöstra Fullerö. Egenskapsområdet med skyddsplantering markerat med röd linje. Det skrafferade området markerar aktuellt planområde. De bestämmelser som syns tillhör det tidigare detaljplaneförslaget som upphävdes.

#### Riksintresse för kulturmiljövården

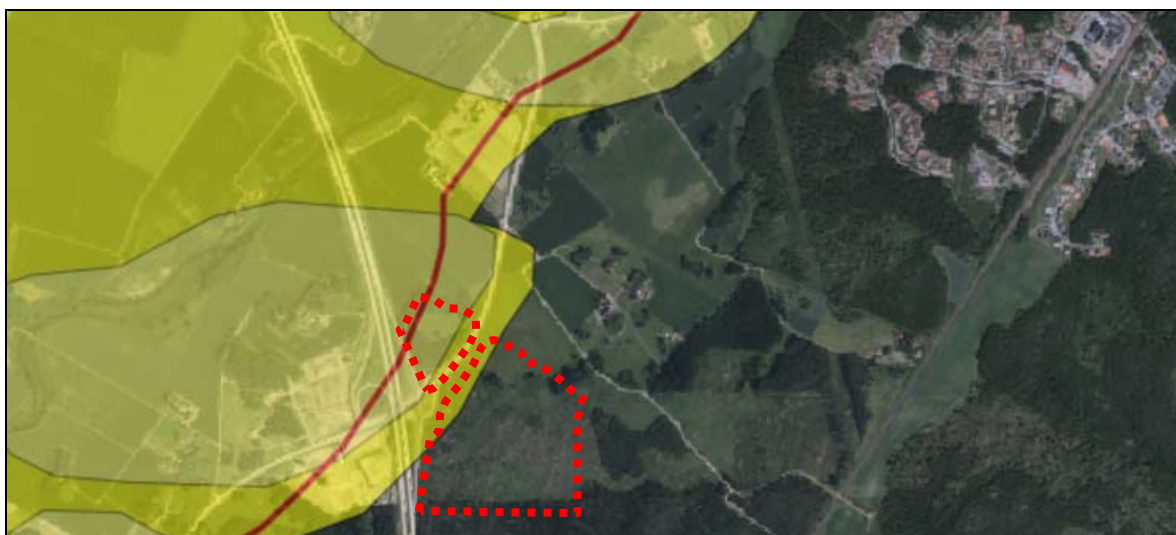
Planområdet ligger i anslutning till ett område som är klassat som riksintresse för kulturmiljövården, *Gamla Uppsala samt Fyrisån och Björklingeåns dalgångar*. Värdet utgörs framför allt av det storskaliga och öppna landskapet samt fornlämningsmiljöer med lång kontinuitet. Motiveringen till riksintresset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

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

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



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

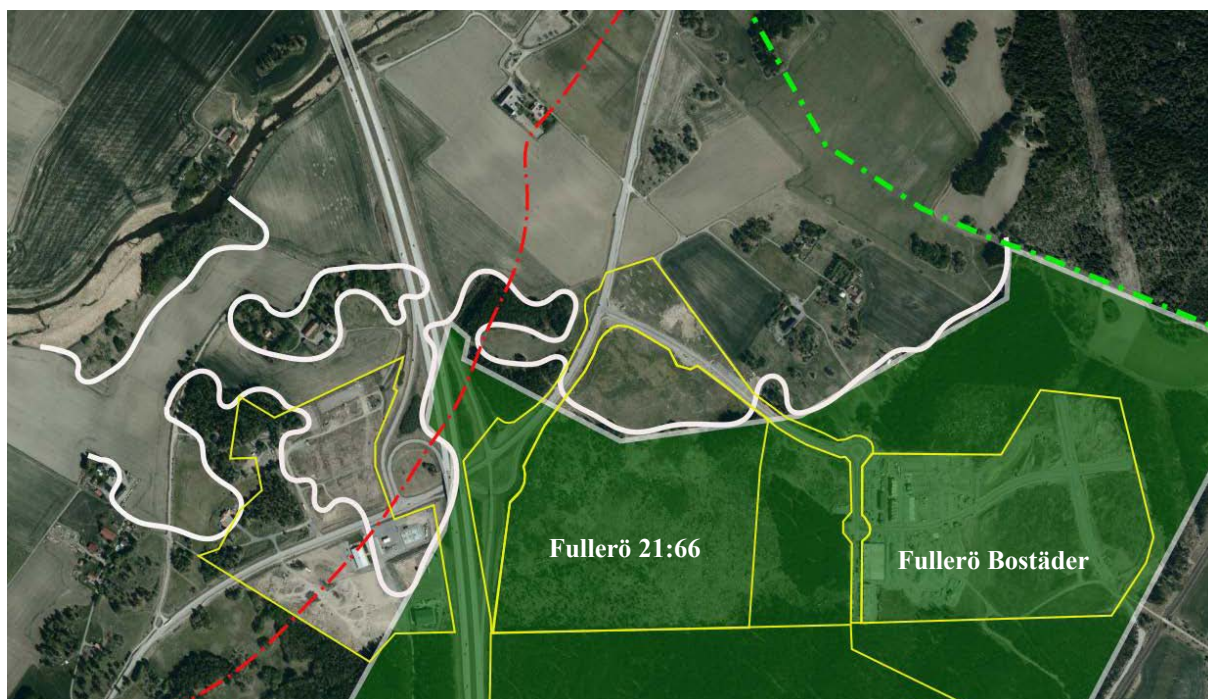


*Riksintresse för kulturmiljövården avgränsas med röd linje. Område som är klassat som kommunal kulturmiljö är markerat med gult, kommunal kulturmiljökärna är markerat med ljusgult. Planområdet markerat med röd streckad linje.*

### **Förändringar**

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

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



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

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

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

Konsekvensbedömningen innefattar kumulativa effekter av tidigare gjorda ingrepp, genomförda planer och framtida planer i områden angränsande till det aktuella detaljplaneområdet. Avsikten är att kunna avgöra om det som har skett och kommer att ske i angränsande områden har påverkat de kultur-

historiska värdena på ett sådant sätt att även en begränsad ytterligare påverkan kan ge stora negativa effekter på värdena.

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

Planförslaget orsakar negativ påverkan dels genom att åkermark tas i anspråk, vilket förskjuter gränserna mellan byn Fullerös inägor och utmark samt den förhistoriska strandlinjen, och dels genom att skogsmarken reduceras genom ny bebyggelse, vilket leder till att utmarken minskar. Den negativa påverkan som tidigare orsakats av de närliggande detaljplanerna. Aktuell detaljplan medför även att sambanden mellan byn Fullerös inägor och utmark försvagas.

Den additiva negativa påverkan som anges ovan bedöms inte vara av sådan omfattning att den medför skada på något av riksintressets värden.

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

Den befintliga skogsdungen som återfinns nordväst om väg 290 säkerställs i detaljplanen som Naturskydd. Skogsdungen är en del av riksintressets ytterkanter och utgör en del av den gamla skogsridån som omgav det öppna odlingslandskapet. Syftet med att planlägga skogsdungen är att den ska bevaras och ska fungera som en naturlig avskärmning mellan kommande exploatering och riksintresset för kulturmiljövården. Skogsdungen är en del av uttrycket för riksintresset för kulturmiljövården, det öppna odlingslandskapet som omges av en skogsridå.

$N_1$  *Naturskydd.*

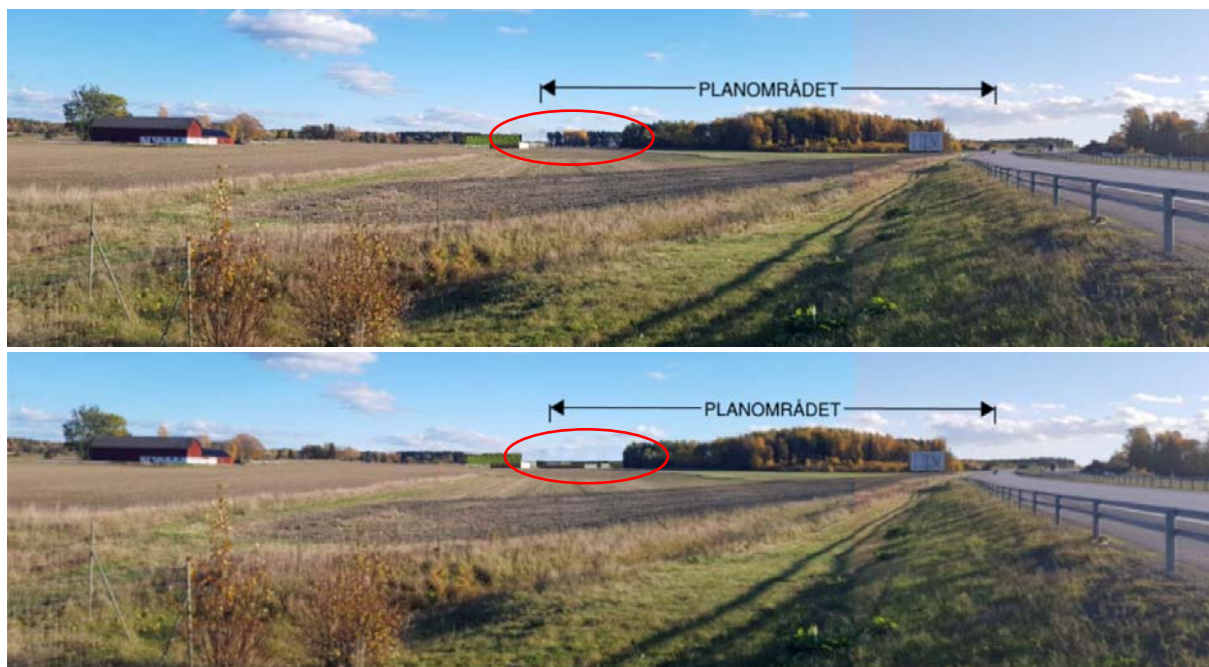
$n_1$  *Marken är avsedd för träd.*

$a_1$  *Marklov krävs för fällning av träd.*



*Högsta nockhöjd är angivet värde i meter. Utformningen av byggnaderna regleras med en högsta nockhöjd på 11 meter, höjden begränsas för att minimera påverkan på riksintresset för kulturmiljövården.*

Genomförandet av planen kan komma att påverka landskapsbilden till viss del. Det tidigare skogsbeklädda landskapet kommer att bebyggas med industri-, kontors- och handelsbyggnader. Krav ställs på fortsatt anpassning av bebyggelse till kulturlandskapet genom en omsorgsfull utformning av bebyggelsen i fråga om placering, höjd och byggnadsstorlek. Kommande byggnaders utformning ska samspela med den lokala byggnadstraditionen, utan att bli allt för dominerande.



*Planområdet, sett från norr, före och efter exploatering. Skyddsplaneringen kring trafikantservicens ses som en förutsättning och visas därför i båda scenariona.*

## **Kulturarv**

### **Förutsättningar**

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



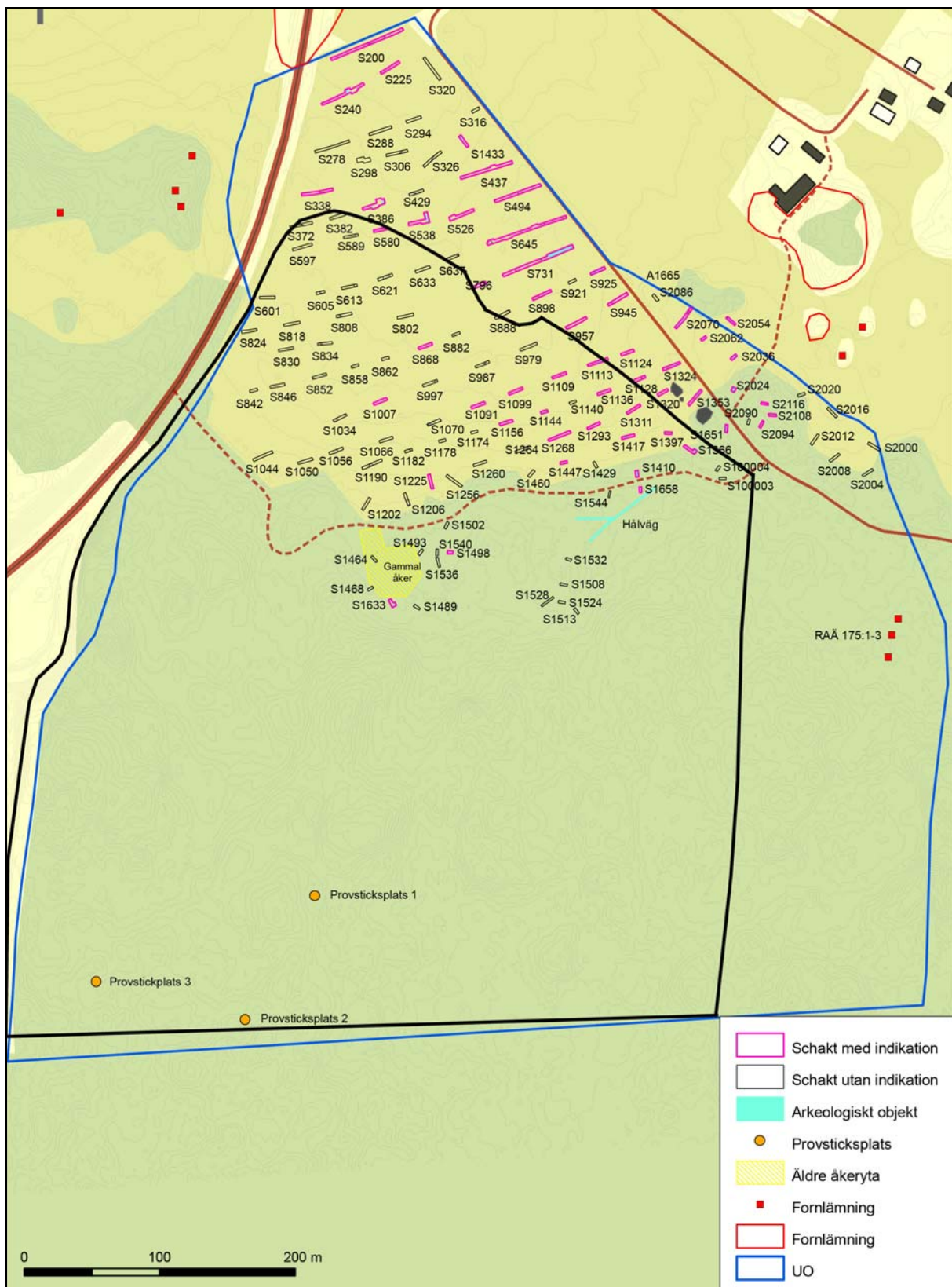


*Fornlämningar, utdrag från Fornsök. Planområdet är markerat med svart streckad linje.*

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

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

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



Utredningsområde, planområdet markerat med svart linje.

## **Förändringar**

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

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

- a<sub>2</sub> *Förekomst av lagskyddad fornlämning. Markingrepp får inte ske utan tillstånd från länsstyrelsen enligt kulturmiljölagen.*

## **Naturmiljö**

### **Förutsättningar**

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

### **Förändringar**

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

## **Bebyggelse och gestaltning**

### **Förutsättningar**

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

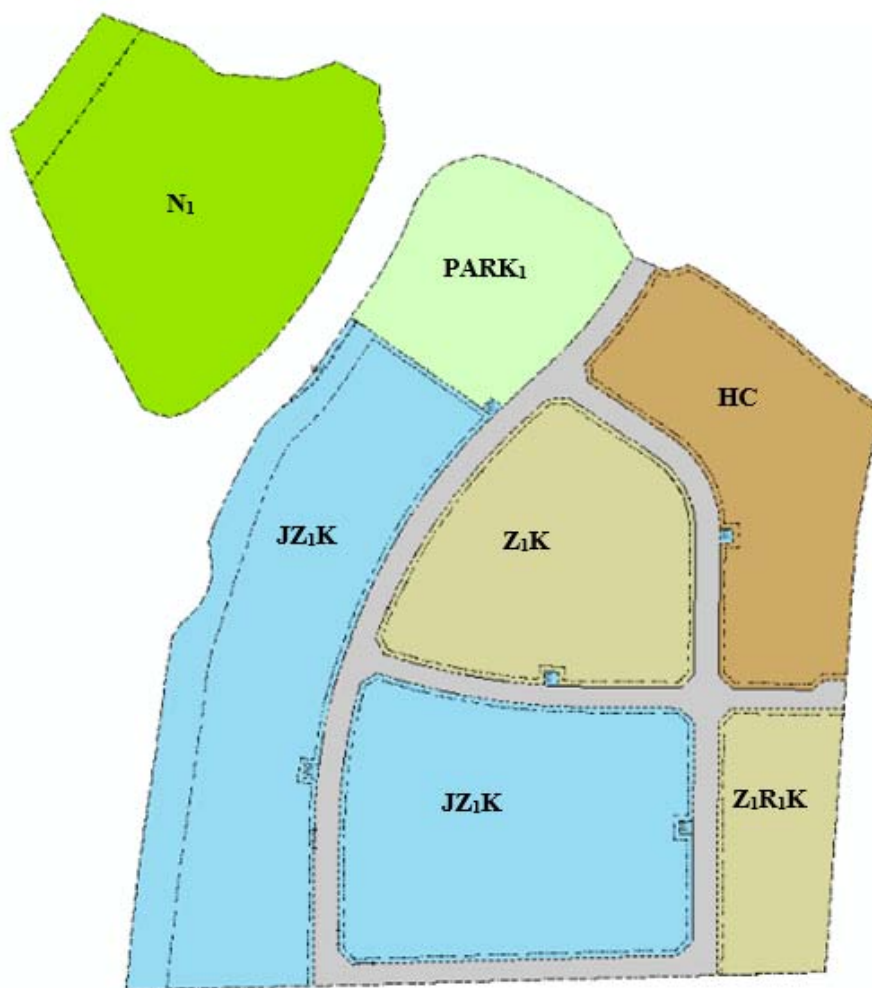
### **Förändringar**

#### *Områdesstruktur*

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

#### *Användning*

Planen möjliggör industri (J), Verksamheter utom handel med skrymmande varor (Z<sub>1</sub>), centrumverksamhet (C), kontor (K), mindre idrottsanläggning (R<sub>1</sub>) och handel (H).



*Kvarterstruktur inom planområdet. Planen möjliggör industri (J), Verksamheter utom handel med skrymmande varor (Z<sub>1</sub>), centrumverksamhet (C), kontor (K), mindre idrottsanläggning (R<sub>1</sub>) och handel (H). I nordväst säkerställer detaljplanen en skogsdunge genom användningen naturskydd (N<sub>1</sub>)*

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

Verksamheter utom handel med skrymmande varor (Z<sub>1</sub>) tillåts i stora delar av planområdet. Användningen verksamheter kan till exempel vara service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, eller andra liknande verksamheter. Verksamheterna ska vara av den karaktären att de inte ger upphov till störningar för omgivningen.

I nordöstra delen av planområdet tillåts handel (H). Syftet med handeln är att sörja för de närboendes behov av service, vilket medför möjligheten att uppföra en mindre livsmedelsbutik. Utöver livsmedel kan annan typ av handel uppföras som ett komplement till Storstora centrum. Även handel med skrymmande varor kan placeras inom området. I den nordöstra delen av planområdet tillåts även centrumverksamhet (C), vilket kan innebära verksamheter som på grund av sin funktion bör ligga centralt. Det kan röra sig om kontor, samlingslokaler, gym, restauranger och kyrkor eller andra religiösa byggnader.

I sydöstra delen av planområdet möjliggörs idrottsanläggning i liten skala. Det kan röra sig om en mindre idrottshall som kan vara en tillgång för omkringliggande bostäder. Storleken begränsas för att inte ge upphov till stora trafikflöden.

#### *Exploateringsgrad*

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

e<sub>1</sub> 50 %      *Största byggnadsarea är 50 % av fastighetsarean.*

Ett motiv till att begränsa exploateringsgraden är att säkerställa att parkering och angöring ryms inom den egna fastigheten. Vidare finns det goda möjligheter till vegetation på enskilda fastigheter. Dessa ytor kan bidra till fördröjning och infiltration av fastighetens dagvatten. Krav på fördröjning av dagvatten ställs på varje enskild fastighet.

Detaljplanen möjliggör även en mindre idrottshall, motsvarande 1 000 kvadratmeter bruttoarea. Syftet med idrottshallen är att den ska fungera som en träningshall alternativt om behov finns av lokaler för skolidrott, byggrätten medger en fullstor idrottsplan men inte några större utrymmen för åskådare. Byggrätten begränsas för att inte belasta trafikkapaciteten i området, utan huvudanvändarna av idrottshallen ska nå anläggningen till fots eller med cykel.

e<sub>3</sub> 1000      *Största exploatering för idrottsanläggning är angivet värde i kvadratmeter bruttoarea.*

#### *Handel*

Centralt i Storvreta finns två mindre livsmedelsbutiker och en begränsad andel sällanköpshandel. I dagsläget finns det inte utrymme för någon större etablering av handel centralt i Storvreta. I Gränby köpstad, som ligger cirka 7 kilometer söder om Fullerö, finns storskalig handel i form av ett externt köpcentrum.

Förutsättningar för handelsetableringar kring Fullerömotet har utretts av Handelns utredningsinstitut i samband med den fördjupade översiktsplanen för Storvreta. Resultaten visar på hård konkurrens från redan etablerade handelsområden i närheten av Uppsala stad och avsaknad av köpkraft i närregionen. En utveckling av handel kring Fullerömotet baseras därför till stor del på en regional eller nationell attraktion i kombination med ett handelsområde. Handelsutredningen menar vidare att den lokala handeln framför allt på livsmedelssidan utsätts för stor konkurrens, men att det fortfarande finns behov av närservice. Handelsutredningen togs fram i kontexten att en temapark skulle etableras i anslutning till Fullerömotet, stora besöksantal som kunde bidra till ett stort handelsunderlag kring Fullerömotet. När det inte längre är aktuellt att etablera en nöjespark, finns inte underlag för att etablera ett nytt handelsområde. Enligt den fördjupade översiktsplanen för Storvreta kan det vid Fullerömotet etableras sådan service som även boende i tätorten är betjänta av, dock ej sådan som kan hota befintliga etableringar inne i tätorten. För dagligvaruhandel är upptagningsområdet mindre än för sällanköpshandel, då konsumenterna i regel handlar mat i eller i närheten av bostadsorten. Livsmedelshandeln i Storvreta kan inte räkna med något större inflöde av köpkraft från omlandet, givet butikerna storlek och läge. Fullerös upptagningsområde är framför allt boende i och omkring

Storvreta. Den handel som tillåts i området är därför av sådan karaktär och skala att den har en närservicefunktion för boende i närområdet samt arbetsplatserna inom planområdet eller att det inte finns förutsättningar för etablering inne i Storvreta.

Även om handelsutredningen baseras på ett mer omfattande förslag bedöms att generella slutsatser i utredningen kunna appliceras på ett aktuellt förslag. Utredningen bedömer att en etablering av handel i Fullerö har små konsekvenser för befintlig handel i Uppsala. För Storvreta kan konsekvenserna bli relativt kraftiga för livsmedelshandel eftersom Fullerö ligger så pass nära Storvreta, därför begränsas exploateringen för handel med livsmedel. Etablering av sällanköpshandel däremot bedöms inte få stora konsekvenser för Storvreta, främst eftersom utbudet av sällanköpshandel i Storvreta är lågt.

Andelen handel begränsas med motivet att undvika nyetableringar av framförallt större köpcentrum som kan leda till en trafikstring som områdets trafiksystem inte klarar.

e<sub>2</sub> 1 500 *Största exploatering för handel med livsmedel är angivet värde i kvadratmeter bruttoarea.*

e<sub>4</sub> *Byggnadens andra våning och uppåt får inte användas för handel.*

#### *Utformning och gestaltning*

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

Kommande byggnadernas utformning ska samspela med den lokala byggnadstraditionen, utan att bli allt för dominerande. En modern utformning av bebyggelsen är att föredra för att inte ny bebyggelse ska blandas ihop med den äldre bebyggelsen i omgivningen. Bebyggelsen ska där möjligt smälta in i grönskan och undvika karaktären av en bebyggelsefront som syns i det öppna landskapet.

p<sub>1</sub> *Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Syftet med denna bestämmelse är att säkerställa utrymmet mellan de olika fastigheternas bebyggelse med tanke på brandrisk och möjlighet att underhålla byggnaderna.*

p<sub>2</sub> *Byggnad som placeras mot avtagsrampen från E4 ska placeras i linje med eller vinkelrätt mot avtagsrampens sträckning. Syftet med bestämmelsen är att planområdet ska få ett ordnat uttryck mot omgivande landskap.*

p<sub>3</sub> *Byggnad som placeras mot Kometvägen ska placeras i linje med eller vinkelrätt mot Kometvägens sträckning. Syftet med bestämmelsen är att planområdet ska få ett ordnat uttryck mot omgivande landskap.*



*Högsta nockhöjd är angivet värde i meter. Utformningen av byggnaderna regleras med en högsta nockhöjd om 11 meter. Begränsningen i höjd syftar till att minska påverkan på riksintresset för kulturmiljövården och samtidigt möjliggöra industri- och logistikbyggnader.*

### *Skyltar och belysning*

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

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

- f<sub>1</sub> *Skyltar synliga från omgivande vägar och landskap får inte vara blinkande eller rörliga.*
- f<sub>2</sub> *Skyltar ska placeras samordnat på husfasader. Skyltar och informationsanordningar bör i första hand placeras på byggnadsfasader. Huvudinriktning bör i dessa fall vara ett gott helhetsintryck där skylten inte visuellt överordnar sig byggnaden.*
- f<sub>3</sub> *Belysning synlig från omgivande vägar och landskap ska vara riktad neråt och får inte vara rörlig eller blinkande. Belysning från skyltar eller gatubelysning ska vara riktad neråt och ej ge ströbelysning ut i landskapet.*

## **Offentlig och kommersiell service**

### **Förutsättningar**

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

### **Förändringar**

Detaljplanens genomförande kommer innebära att service etableras inom Fullerö. Området planläggs för bland annat arbetsplatser, restauranger och sällanköpshandel. Etablering av dagligvaruhandel ska täcka befintlig och tillkommande bostadsbebyggelses behov. För att inte etablering av nya livsmedelsbutiker ska utarma likande service inom Storstora begränsas exploateringsgraden till maximalt 1500 kvadratmeter. Utöver livsmedelshandel får annan handel etableras inom området. Även kapaciteten i Fullerömotet styr begränsningen av andelen handel. För att inte belasta motet i maxtimmarna tillåts handel som är knutna till verksamheter och så kallad proffshandel.

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

Detaljplanen möjliggör även en mindre idrottshall. Genomförandet av detaljplanen och kommande utveckling av verksamheter söder om planområdet enligt den fördjupade översiktsplanen innebär att området kring Fullerömotet kommer att inhysa arbetsplatser. Syftet med användningen är att möta en kommande efterfrågan på till exempel gym eller annan typ av motionsanläggning.

## **Friytor**

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

## **Tillgänglighet för funktionshindrade**

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

## **Mark och geoteknik**

### **Förutsättningar**

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

### **Förändringar**

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

Att planområdet ligger inom yttre skyddszon för vattentäkt innebär enligt vattenskyddsföreskrifter att markarbeten inte får ske till en lägre nivå än 1 meter över högsta naturliga grundvattennivå, utan tillstånd från länsstyrelsen.

## **Trafik och tillgänglighet**

### **Förutsättningar**

#### *Gatunät*

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

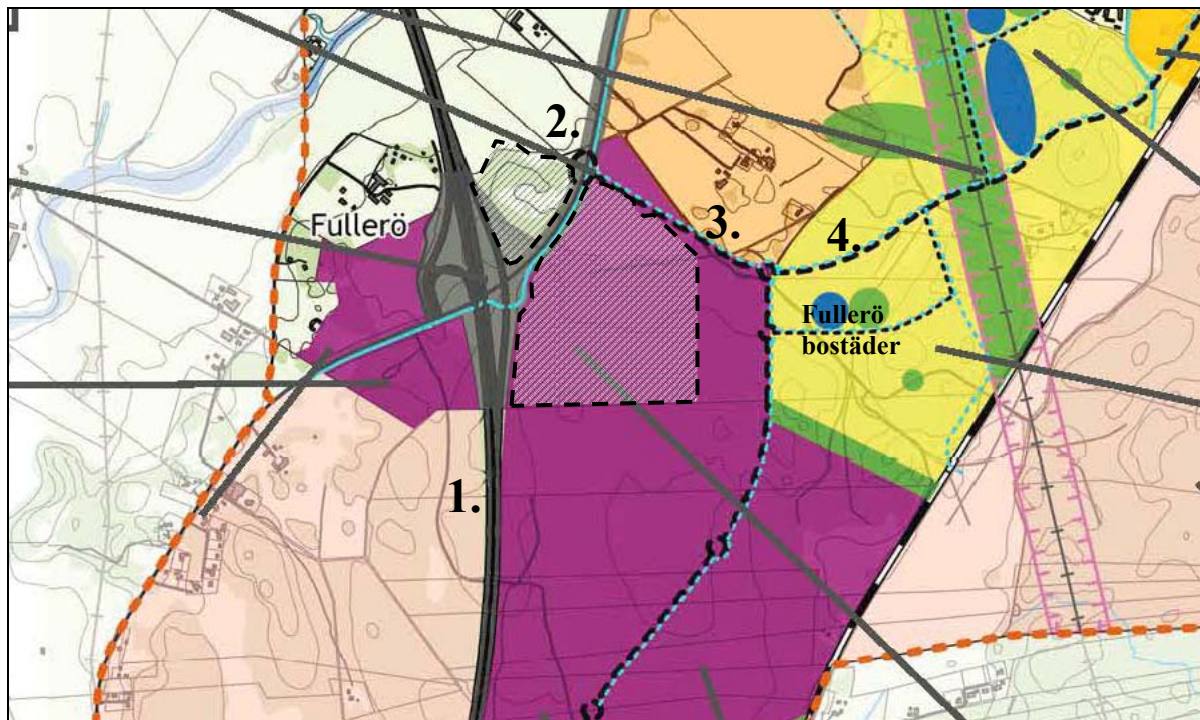
En befintlig cykelväg finns mellan Storvreta och Uppsala vilken passerar planområdet längs med väg 290. Längs med Kometvägen finns en cykelväg som kopplar ihop Fullerö bostäder med cykelvägen vid väg 290.



Planområdet angränsar till E4 och väg 290. Årsdygnstrafiken (ÅDT) på E4 är knappt 11 500 i södergående riktning och drygt 12 300 i norrgående, andelen tung trafik är 9 %. Avtagsrampen från E4 till väg 290 (norrgående) är drygt 5 200 ÅDT varav cirka 4 % tung trafik. För väg 290 är årsdygnstrafiken 9 900 varav 8 % tung trafik.

#### *Kollektivtrafik*

Kollektivtrafik trafikerar väg 290 och hållplats finns omkring 200 meter norr om området. Den nya huvudgatan in till Storvreta som planeras i anslutning till området kan komma att trafikeras med kollektivtrafik. I Storvreta finns järnvägsstation som trafikeras av Upptåget.



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

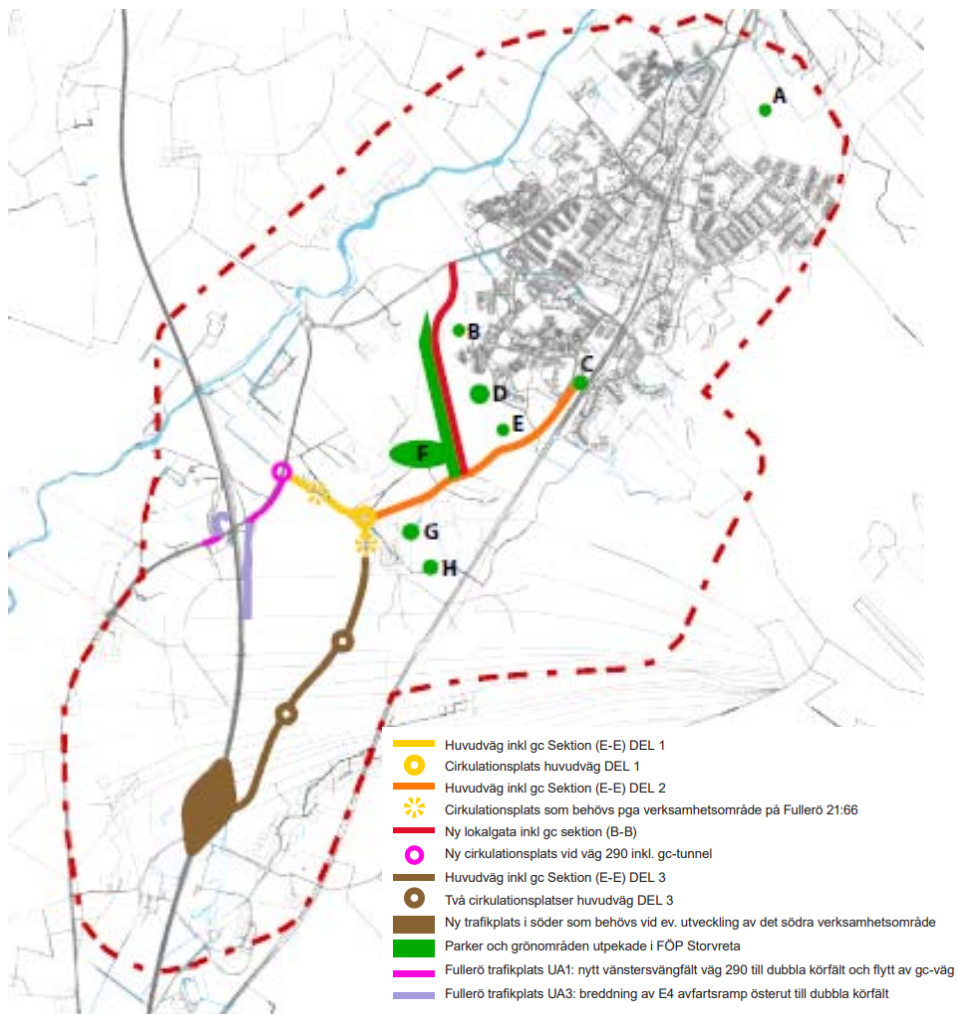
#### *Övergripande trafikutredningar*

Inom ramen för genomförandeplanen för den fördjupade översiktsplanen för Storvreta har två trafikutredningar genomförts, en utredning om trafikplatsen i Fullerö och en trafikanalys för Storvreta.

Trafikanalysen för Storvreta svarar på hur mycket trafik och vilka färdmedelsandelar kan tänkas gå på gator i Storvreta i framtiden. I utredningen har även gång- och cykelvägnätet i Storvreta setts över. Utredningen visar på att kapaciteten i befintligt vägsystem är tillräcklig för den planerade utvecklingen. För den nya huvudgatan in till Storvreta som planeras är det tillräckligt med ett körfält i vardera riktningen.

I trafikutredningen för trafikplatsen (Fullerömotet) har tre utredningsalternativ utretts och ett av dem bedöms öka kapaciteten i den utsträckningen som behövs och samtidigt vara den mest yteffektiva och motiverade utformningen. Sammanfattningsvis innebär det alternativet att ett högersvängsfält byggs med start redan efter avfarten på E4, den bro som finns över gång- och cykelbanan behöver breddas i och med breddningen av avtagsrampen. Vidare breddas väg 290 med ett extra norrgående körfält fram

till planerad cirkulationsplats vid korningen väg 290/Kometvägen. Gång- och cykelvägen längs med väg 290 flyttas längre öster ut men ryms inom planlagt vägområde.



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

På den västra sidan av trafikplatsen föreslås ett vänstersvängskörfält vid rampanslutningarna för trafik från väster på väg 290 och ett avsvängningskörfält för trafik från öster, högersvängskörfältet avlutats först i kurvan på påfartsrampen. Även på västra sidan av trafikplatsen krävs en justering av gång- och cykelvägen som är tänkt att flyttas söderut.

*Utbyggnadssträckor för det utredningsalternativ som föreslås för ombyggnad av trafikmotet. Illustration Sweco.*



## Förändringar

### Gatunät

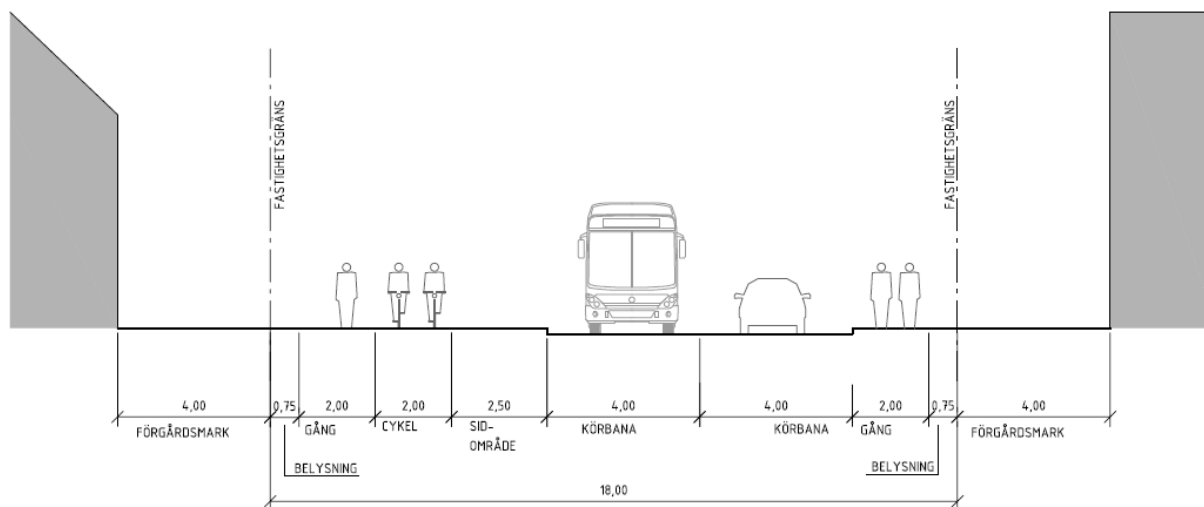
Gatunätets utformning syftar till att ge goda förutsättningar för en flexibel tomtindelning. Vägstrukturen inom området är uppbyggd med två sektioner som löper lodrätt genom planområdet. Mindre vägsektioner förbinder de större nord-sydliga vägarna. De större nord-sydliga vägområdena har en bredd om 18 meter, vilket möjliggör två körfält, dubbelsidig gångbana, grönyta och cykelbana. De öst-västliga vägområdesbredderna är 15 meter, vilket möjliggör förutom körbanorna plantering och dubbelsidig gångbana. Mot öster möjliggörs en koppling som kan förlängas till Meteorvägen.

GATA *Gata.*

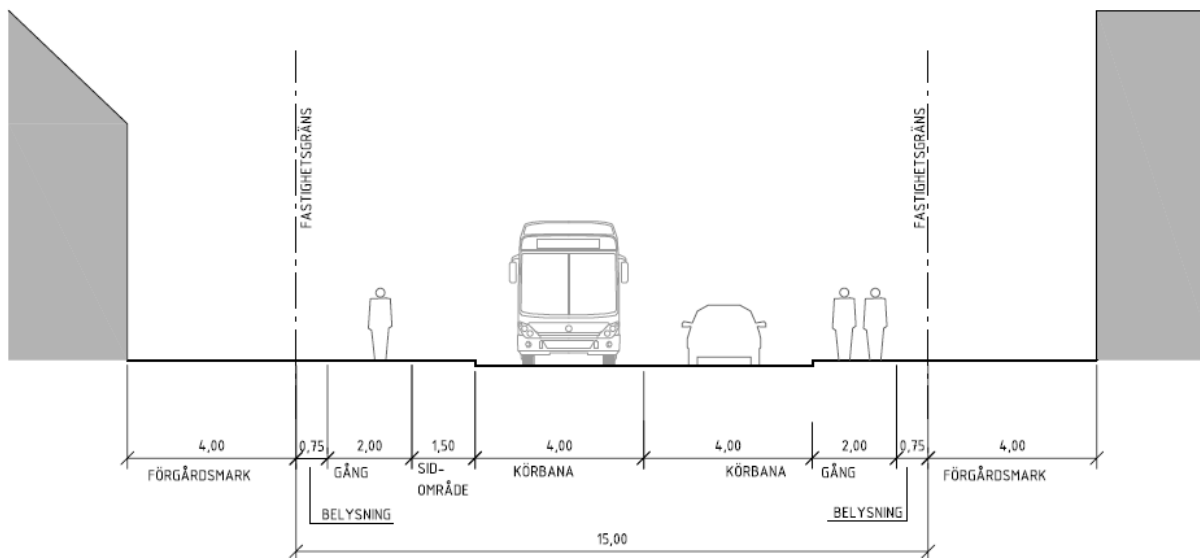
Ⓟ ○ Ⓧ *Körbar förbindelse får inte anordnas. Utsatta lägen av kvartersmarken förses med utfartsförbud för att uppnå en trafiksäker vägstruktur.*

Planområdet möjliggör att på sikt bygga vidare verksamhetsområdet söderut. Planförslaget förutsätter att ett framtida verksamhetsområde söder om planområdet i huvudsak trafikförsörjs via en ny trafikplats, i linje med FÖP Storvreta samt genomförandeplanen FÖP Storvreta.

Gång- och cykelvägar anläggs inom planområdet, förlängningar ska möjliggöras för att koppla ihop verksamhetsområdet med kommande bostadsbebyggelse i öster.



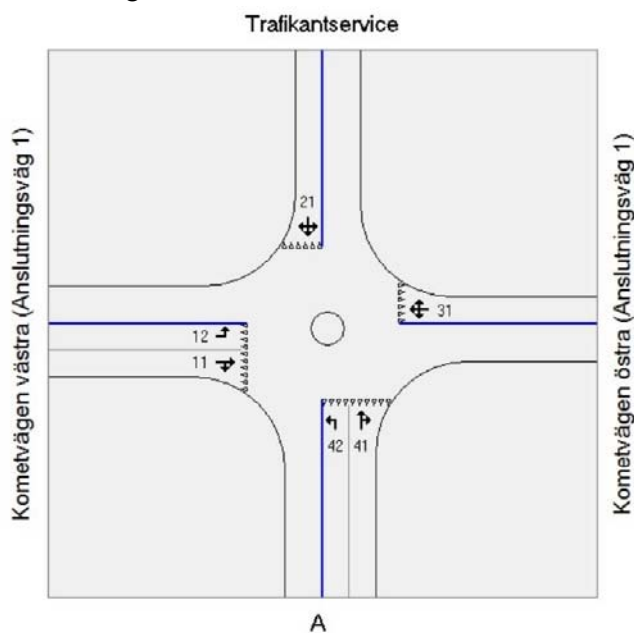
*Möjlig gatusektion för de nord-sydliga vägarna inom planområdet.*



Möjlig gatusektion för de öst-västliga vägarna inom planområdet.

Idén med storkvarter är att alla tillkommande fastigheter ska kunna angöras via kommunala gator. Eftersträvningvärt är, om möjligt, att infarter till fastigheter primärt sker via de öst-västliga vägarna och sekundärt via de nord-sydliga vägarna.

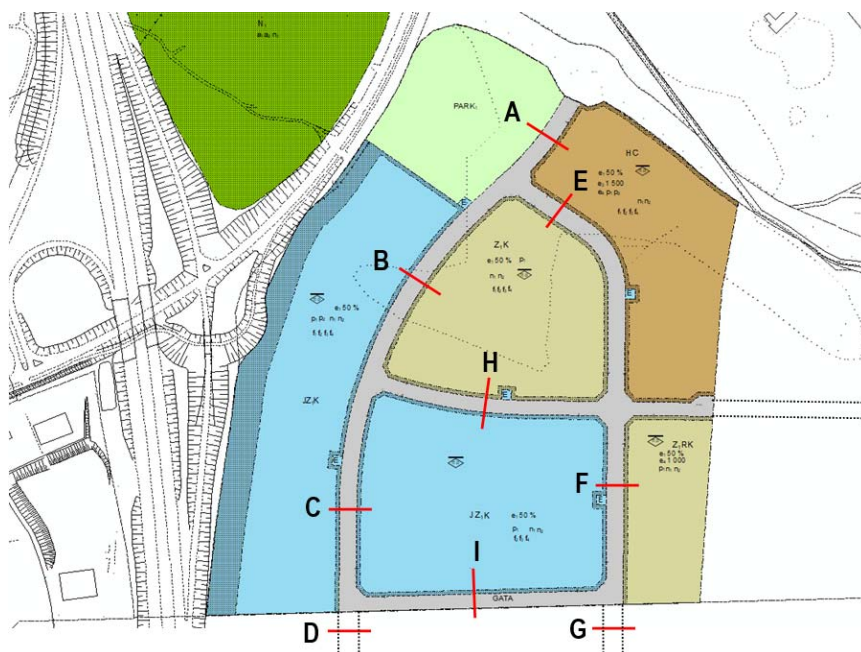
Planområdet ansluts i norr till Kometvägen, som är en del av den vägsstruktur som antogs i detaljplanen för Fullerö Park. Detaljplanen ger utrymme för en cirkulationsplats. Utredningen visar att om Kometvägen utformas med två körfält i vardera riktningen mellan Väg 290 och infarten till planområdet samt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



Schematisk illustration av hur verksamhetsområdet kan anslutas till Kometvägen.

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

	ÅDT	ÅDT tung
A	6820	1020
B	2550	390
C	1140	170
D	500	75
E	4860	730
F	1200	180
G	500	75
H	456	70
I	230	35



Beräknade trafikmängder, fordon/dygn (ÅDT) och trafikmängd tung trafik (ÅDT tung). Andelen tung trafik bedöms vara 15 %.

### Parkering

All parkering ska lösas inom kvartersmarken, enligt gällande parkeringstal. Parkeringstalen för verksamheter är riktvärden och den slutliga bedömningen ska göras utifrån den verksamhet som ska bedrivas. Hänsyn ska tas till läget och möjligheten att använda andra färdmedel än bil, till exempel god tillgång till kollektivtrafik eller bra cykelinfrastruktur. Parkeringstalen anger att minst 5 parkeringsplatser ska anläggas per 1000 kvm bruttoarea för kontor respektive 3 parkeringsplatser per 1000 kvm för övriga verksamheter. Parkeringstalen för verksamheter är riktvärden för parkeringsbehovet och vid fastställande av projektspecifikt parkeringstal ska den slutliga bedömningen göras utifrån den verksamhet som ska bedrivas.

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

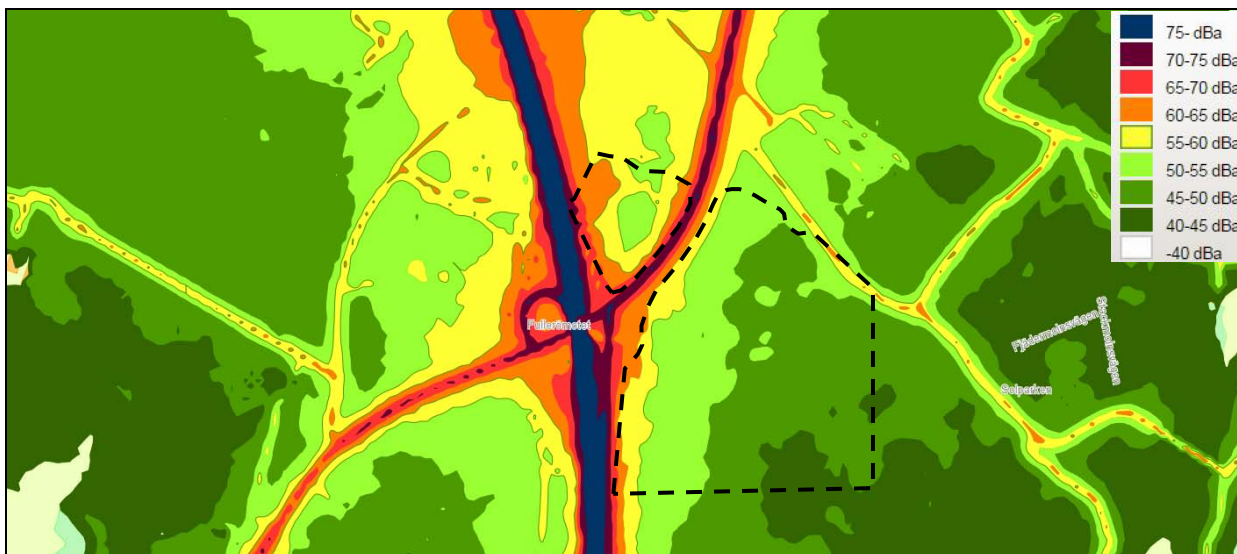
För cykelparkering gäller 40 parkeringsplatser per 1000 kvadratmeter verksamhetsyta.

## Hälsa och säkerhet

### Förutsättningar och förändringar

#### Buller

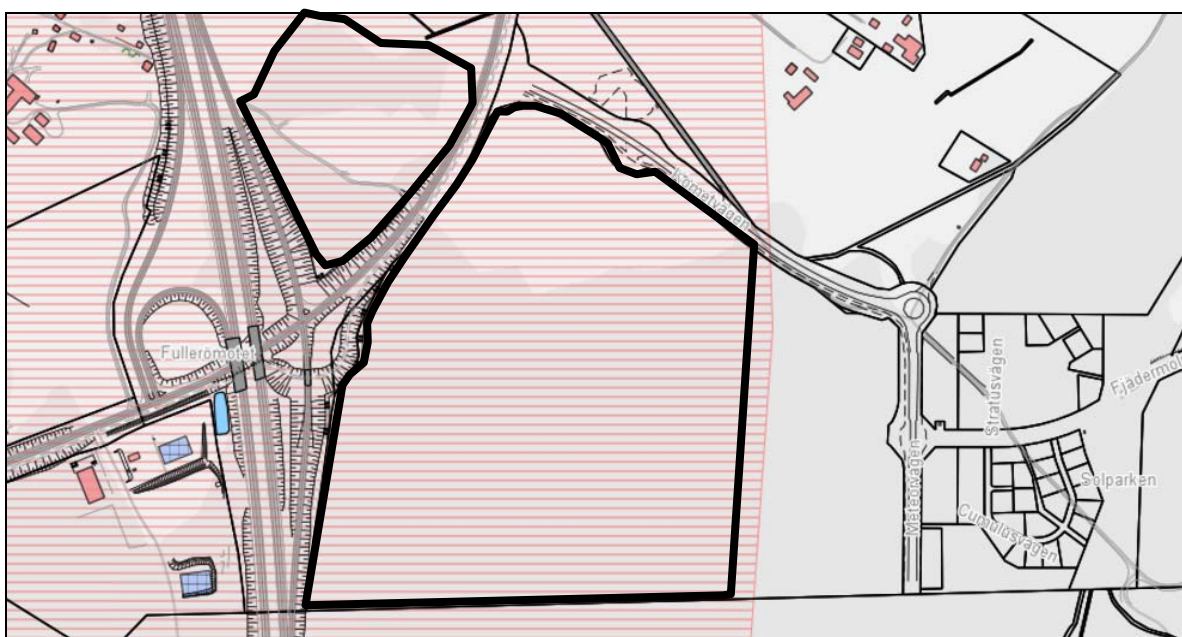
Planområdet är överlag inte bullerutsatt. Bullernivåerna beräknas till 40–55 dBA. Mot E4 och väg 290 är nivåerna högre. Järnvägen i öster påverkar inte planområdet med buller.



Bullerkartering från vägtrafik. Planområdet markerat med svart streckad linje.

#### *Influensområde för Försvarsmakten*

Uppsala övningsflygplats är belägen cirka 6 km sydväst om planområdet. Flygplatsen är klassad som riksintresse och värdet består i första hand av möjligheterna att fortsatt nyttja en av få kvarvarande militära flygplatser för övningar och transporter. Samtliga militära flygplatser utgör även reservflygplatser vid pågående flygtjänst i händelse av otjänlig väderlek eller vid nödsituationer. Kring Uppsala övningsflygplats har Försvarsmakten ett influensområde som berör hela detaljplaneområdet. Risker för påverkan på riksintresset består i att olämpligt lokaliserad störningskänslig bebyggelse på sikt kan innebära begränsningar av verksamheten på flygplatsen. Verksamheten på flygplatsen kan pågå såväl dagtid som kvällstid. Influensområdet avseende buller har av Försvarsmakten definierats beräknade utomhusnivåer till  $L_{max} 80 \text{ dB}$  för det definierade militära flygvägssystemet. Alla plan- och lovändringar inom influensområdet ska remitteras till Försvarsmakten.



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

### Markföroreningar

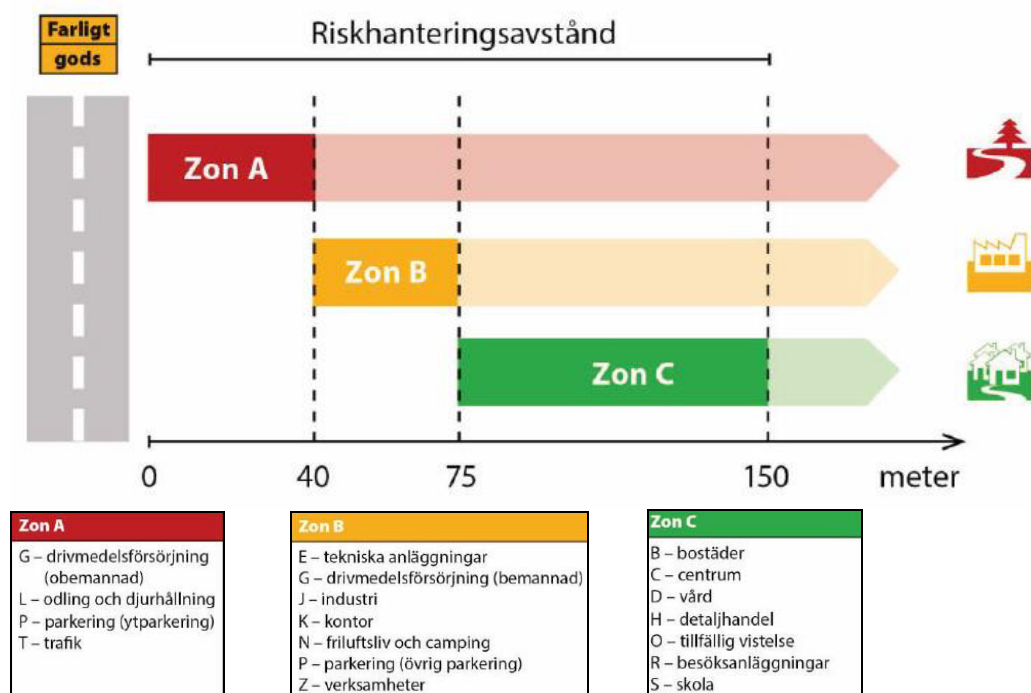
Det finns inga kända markföroreningar i området.

### Luft

Halterna av luftföroreningar överskrider inte miljö kvalitetsnormerna inom området.

### Farligt gods och brandfarliga varor

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



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

En översiktlig riskbedömning har upprättats av *Structor Riskbyrå AB* som syftar till att belysa lämpligheten i planförslaget ur ett olycks perspektiv. De rekommenderade skyddsavstånden anger att de föreslagna typerna av markanvändning: industri (J), kontor (K) och verksamheter (Z<sub>1</sub>), bör ett minsta skyddsavstånd för bebyggelse vara minst 40 meter. För markanvändningarna centrum (C) och handel (H) bör avståndet uppgå till minst 75 meter. Ingen bebyggelse kommer att placeras inom 40 meter från E4:an, personintensiva användningar placeras i östra delen av planområdet.



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

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

## Resurshållning

Planområdet ligger strategiskt i förhållande till befintligt vägnät och den tänkta nya huvudgatan till Storvreta. Kollektivtrafiken är väl utvecklad med busslinjer som passerar längs med väg 290, befintlig busshållplats finns cirka 250 meter norr om planområdet. Intentionen är att även den nya gatan in till Storvreta ska trafikeras med kollektivtrafik. Den fördjupade översiktsplanen för Storvreta pekar ut området söder om östra Fullerö, i kilen mellan järnvägen och motorvägen föreslås ett större verksamhetsområde för mer ytkrävande verksamheter och större etableringar. På sikt kan även stickspår från järnvägen anläggas.

## Teknisk försörjning

### Förutsättningar och förändringar

#### *Vatten och avlopp*

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

#### *Dagvatten, recipient*

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

I samband med exploatering kommer områdets markanvändning genomgå en stor förändring vilket påverkar områdets avrinning, både avseende flöden och föroreningsituation. Dagvatten ska omhändertas och fördröjas lokalt inom området innan anslutning till det kommunala dagvattennätet. Utflödet från planområdet får maximalt uppgå till 9 liter per sekund och hektar.

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

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

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

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



- b<sub>1</sub> Max 75 % av fastighetsarean får hårdgöras. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att det inom varje fastighet finns utrymme för dagvattenhantering.
- a<sub>3</sub> Marklov krävs även för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet.

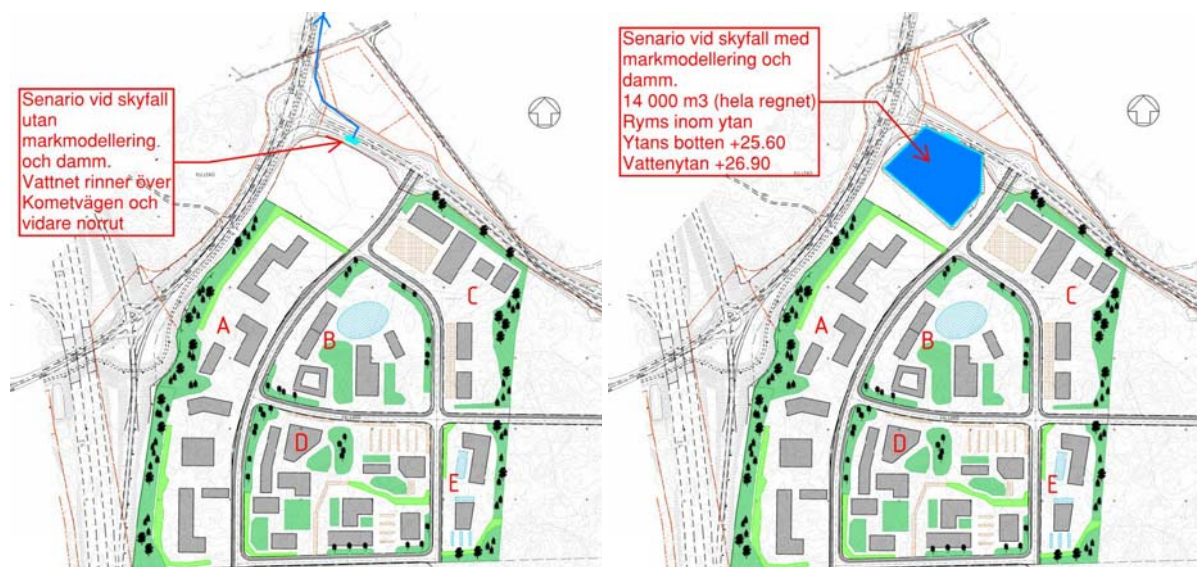
Den allmänna platsmarken består i huvudsak av trafikerade hårdgjorda ytor. Trafikerade ytor är en källa för spridning av många föroreningar, bland annat tungmetaller, och dagvattnet som avrinner dessa ytor behöver därför renas innan utsläpp till recipient. För att uppfylla tillräcklig rening inom planområdet krävs det att dagvatten från gatan renas i flera steg. Dagvattenutredningen förslår att dagvattnet renas i skelettjordar och sedan leds till en samlad fördröjning i en dagvattendamm i planområdets nordvästra hörn. För att uppnå erforderlig fördröjningsvolym givet ett uppdamningsdjup på 0,3 meter blir dammens area 1600 kvm.

PARK<sub>1</sub> *Dagvattendamm.*

### Översvämning

Dagvattendammen fungerar även som en naturlig översvämningssyta vid stora skyfall. Krav på höjdsättning av området krävs för att säkerställa att vattnet rinner mot dagvattendammen och inte fastnar i lokala lågpunkter.

Planområdet sluttar från söder, och den naturliga lågpunkten finns i planområdets nordvästra hörn, vilket även är området för dagvattendammen. Vid extrema regn kommer denna yta även att fungera som en kontrollerad översvämningssyta för att minska skador på byggnader och infrastruktur. Dagvattendammen och markmodellering krävs för att säkerställa en tillräcklig volym så inte vattnet stiger över Kometvägen och rinner vidare norrut utan stannar inom parkområdet.



*Skyfallsscenario med och utan markbearbetning (damm eller översvämningssyta). Nederbördsvolym 14 000 m<sup>3</sup>.*

### Avfall

Varje fastighetsägare ansvarar själv för att ordna platser för hämtning av avfall, alternativt tillsammans med grannfastigheter. Hämtställe för avfall ska ordnas så att det uppfyller kraven på god arbetsmiljö.

Hämtningsställena ska ligga i markplan och angöring av sopfordon ska kunna ske utan backningsrörelse. Dragvägen för sopkärl ska vara maximalt 10 meter lång, hårdgjord, fri från hinder och nivåskillnader.

Inom planområdet finns möjlighet att uppföra en återvinningsstation. Den kan med fördel anläggas i anslutning till eventuell livsmedelsbutik, inom användningen handel. Återvinningsstationen kräver en plan yta med erforderligt utrymme, placering och utformning kommer att behöva studeras vidare.

#### *El, värme, tele och bredband*

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

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

E        *Tekniska anläggningar.*

u<sub>1</sub>      *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.*

l<sub>1</sub>      *Markreservat för allmännyttig luftledning.*

# PLANENS GENOMFÖRANDE

## Organisatoriska åtgärder

### Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

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

Ansvaret för uppförande och drift av anläggningar inom kvartersmark ligger på fastighetsägaren. Fastighetsägaren har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för ett genomförande av detaljplanen.

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

### Exploateringsavtal

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

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

## Tekniska åtgärder

### Byggskedet

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

### Arkeologi

Byggherren bekostar de arkeologiska utredningar som är nödvändiga.

### Ledningar

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

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

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

Byggherren ska kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden. Eventuell flytt av ledningar bekostas av byggherren.

### **Dagvatten**

I samband med bygglovsprövningar, ska utredningar tas fram för förslag på dagvattenhantering inom tomtmark.

### **Ekonomiska åtgärder**

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

Byggherren bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

### **Planekonomi**

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

### **Ledningar**

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

### **Inlösen ersättning**

Mark som i den nya planen ska övergå till allmän platsmark ska regleras över till lämplig kommunal fastighet.

### **Vatten och avlopp**

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

### **Bygglovsavgift**

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

### **Fastighetsrättsliga åtgärder**

#### **Fastighetsbildning**

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

## Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

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

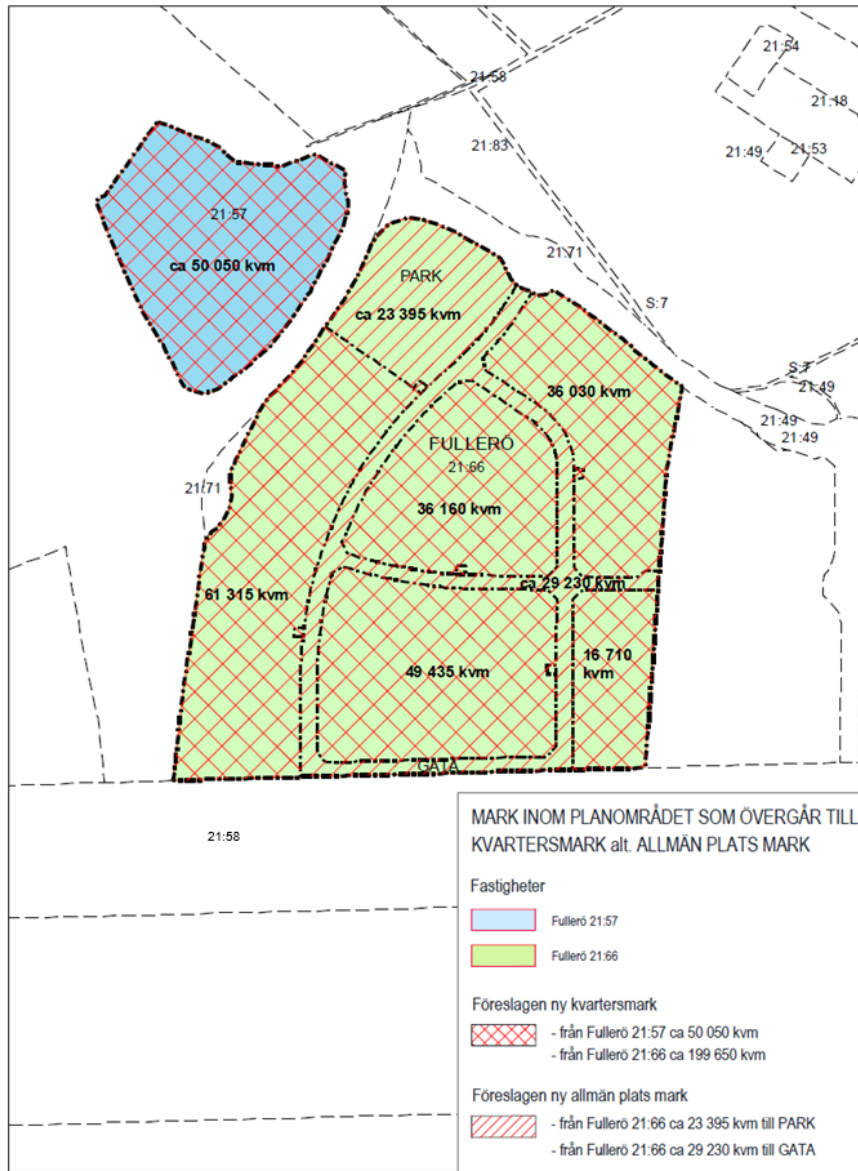


Illustration som visar konsekvenser för fastigheter inom planområdet.

## PLANENS KONSEKVENSER

### Nollalternativ

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

innebär att FÖP Storvreta inte genomförs och att det inte tillkommer mark för verksamhet som kommunen är i behov av.

## **Miljöaspekter**

### **Landskapsbild, stadsbild**

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

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

### **Kulturarv**

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

### **Naturmiljö**

Jordbruksmarken som tas i anspråk för ny bebyggelse anses vara acceptabel då området i den fördjupade översiktsplanen pekats ut som ett utvecklingsområde för handel och verksamheter. Genomförandet av planen bedöms inte medföra någon betydande påverkan på naturmiljön.

### **Rekreation och friluftsliv**

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

### **Mark och vatten**

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

Planområdet ligger inom yttre vattenskyddszon och kraven på dagvattenhantering är därför höga inom detaljplanen. Att planområdet ligger inom yttre skyddszon för vattentäkt innebär enligt

vattenskyddsföreskrifter att markarbeten inte får ske till en lägre nivå än 1 meter över högsta naturliga grundvattennivå, utan dispens från länsstyrelsen.

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

### **Resurshushållning**

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

Jordbruksmark kommer att tas i anspråk för exploatering. Uppsala kommuns översiktsplan pekar ut området som utvecklingsområde för verksamheter. Miljöbalken slår fast att brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller annan anläggning endast om det behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse som inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Jordbruksmarken inom planområdet ligger i träda och avskiljs från sammanhängande jordbruksmark av Kometvägen. Anspråkstagandet av jordbruksmarken är förenligt med översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen för Storvreta.

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

### **Hälsa och säkerhet**

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

# PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

## Översiktsplan

Planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

## Miljöbalken

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

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

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

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

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i januari 2019

Maija Tammela Arvidsson  
Detaljplanechef

Kajsa Reslegård  
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd

2018-10-25



Datum  
2019-01-14Diarienummer  
PBN 2015-003554

## Detaljplan för Fullerö 21:66,

Utökat förfarande

### **SAMRÅDSLISTA / GRANSKNINGSLISTA**

---

**Myndigheter**

Kommunala lantmäterimyndigheten

Länsstyrelsen

Polismyndigheten i Uppsala

Försvarmakten

**Sakägare och boende inom och utanför planområdet**

Enligt fastighetsförteckning

**Kommunala nämnder, förvaltningar m fl**

Kulturnämnden

Miljö och hälsoskyddsnämnden

Räddningsnämnden

Äldrenämnden

**Kommuner**

Tierps kommun

Östhammars kommun

**Intresseföreningar och sammanslutningar**

Handikappföreningarnas samarbetsorgan

Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd

Uppsala Handelsförening

Uppsala Handelskammaren

Föreningen Vårda Uppsala

Sveriges Fastighetsägare Mellansverige

Storvreta fastighetsägarförening

**Ledningsägare**

---

Upplands Energi AB  
Telia Sonera Skanova Access AB  
Svenska Kraftnät  
IP Only  
Uppsala Vatten och Avfall AB  
Vattenfall Eldistribution AB  
Vattenfall Värme Uppsala AB  
Skanova - Geomatikk

### **Trafik**

Trafikverket Region Öst  
Kollektivtrafikförvaltningen ULS  
Parkeringsbolaget

### **Övrigt**

Uppsala kommun Sportfastigheter  
Landstingsservice i Uppsala län  
Posten Sverige AB  
Upplandsmuseet

### **För allmänhetens kännedom**

Kommuninformation  
Stadsbiblioteket  
Biblioteket i  
Storvreta

### **För kännedom**

Sökande  
Kommunstyrelsen

### **Kommunalråd:**

Erik Pelling

### **Politiska partier**

Miljöpartiet  
Moderata samlingspartiet  
Vänsterpartiet  
Centerpartiet

### **Stadsbyggnadsförvaltningen**

Bygglov

Diariernr: PBN 2015-003554  
Detaljplan för Fullerö 21:66

Namngivningsnämnden

Gatu- och samhällsmiljönämnden

Idrott- och fritidsnämnden