

Handläggare
Marina Ziakouli
Elin Eriksson

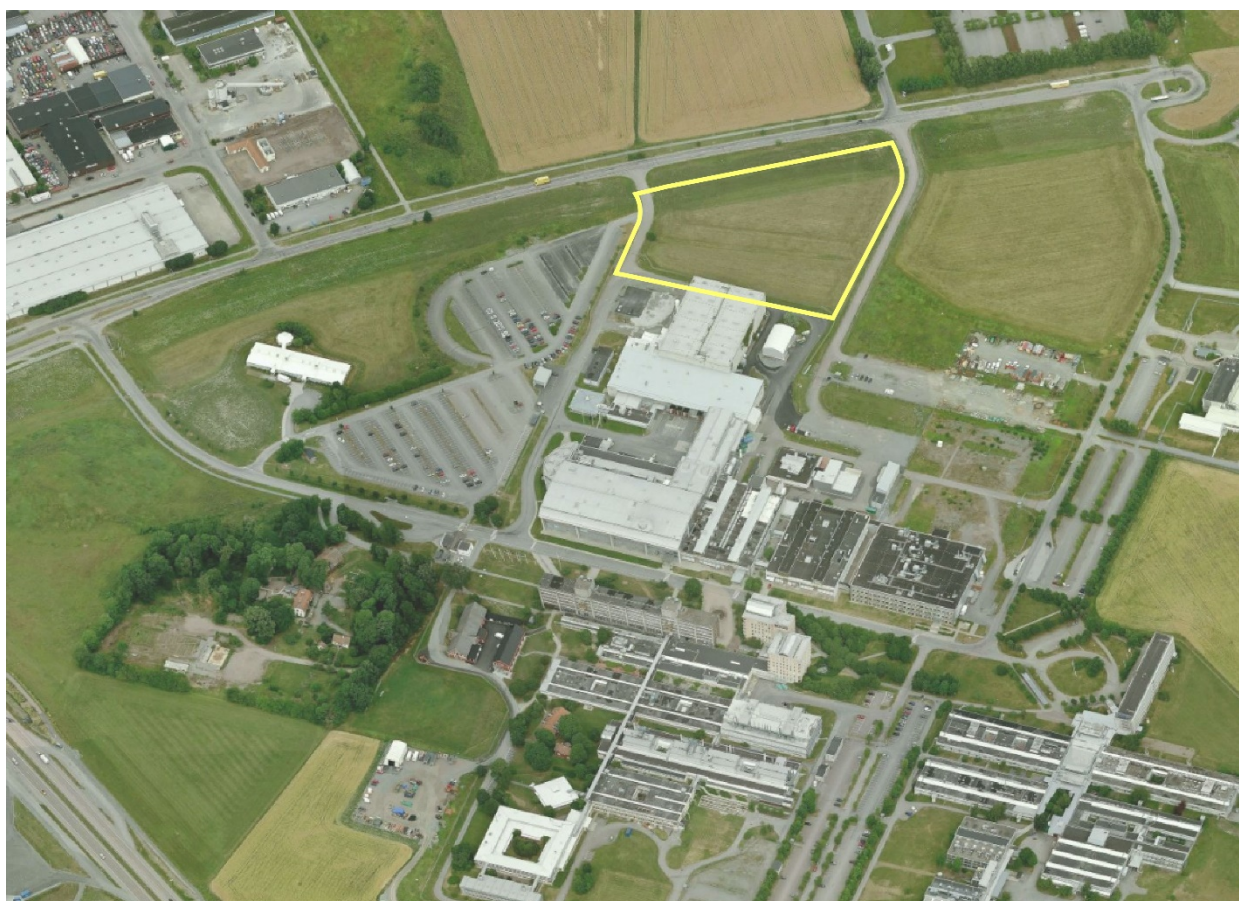
Diarienummer
PBN 2015–001644

Planbeskrivning

Detaljplan för del av kvarteret Fyrislund

Standardförfarande

SAMRÅDSTID mellan 21 januari och 01 mars 2019



Planområdet är markerat med gul linje.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | |
|--|-----------|
| HANDLINGAR | 3 |
| Samrådshandlingar | 3 |
| Övriga handlingar | 3 |
| Läsanvisningar | 3 |
| Medverkande | 3 |
| PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG | 4 |
| MILJÖBALKEN..... | 4 |
| Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel | 4 |
| Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel | 4 |
| TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN | 5 |
| Översiktsplan 2016 | 5 |
| Strategiskt program för Östra Fyrislund (2007) | 5 |
| Detaljplaner | 6 |
| OMRÅDES FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR | 8 |
| Plandata..... | 8 |
| Allmän områdesbeskrivning | 9 |
| Landskapsbild, stadsbild | 10 |
| Natur- och kulturmiljö..... | 10 |
| Bebyggelse och gestaltning..... | 12 |
| Mark och geoteknik | 16 |
| Vattenområden | 16 |
| Trafik och tillgänglighet..... | 18 |
| Hälsa och säkerhet..... | 19 |
| Teknisk försörjning | 21 |
| PLANENS GENOMFÖRANDE | 21 |
| Avtal..... | 21 |
| Tekniska åtgärder | 21 |
| Ekonomiska frågor..... | 22 |
| Konsekvenser för fastigheter inom planområdet..... | 22 |
| PLANENS KONSEKVENSER | 23 |
| Nollalternativ | 23 |
| Miljöaspekter | 23 |
| PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN | 25 |
| Översiktsplan..... | 25 |
| Miljöbalken..... | 25 |

HANDLINGAR

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

Samrådshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning*
- Solstudier, 2017-10-23
- Arkeologisk undersökning, 2017-10-30
- Dagvattenutredning, 2017-07-05
- Geoteknisk undersökning, 2017-01-02

Samrådshandlingarna finns tillgängliga i kommuninformationen på Stationsgatan 12 samt på stadsbiblioteket. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR, the general data protection regulation).

Läsanvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som t ex ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras m.m. Plankartan ligger till grund för kommande 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 fastighetsägaren. Situationsplan, illustrationer samt solstudier har gjorts av JKAB Arkitekter. Dagvattenutredning och geoteknisk undersökning har tagits fram av Bjerking. Arkeologisk undersökning har tagits fram av Upplandsmuseet.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund och syfte

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

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

MILJÖBALKEN

Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel

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

Detaljplanen berör miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalkens kapitel 5, eftersom Fyrisån är recipient för dagvattnet.

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

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

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

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

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

Motiverat ställningstagande

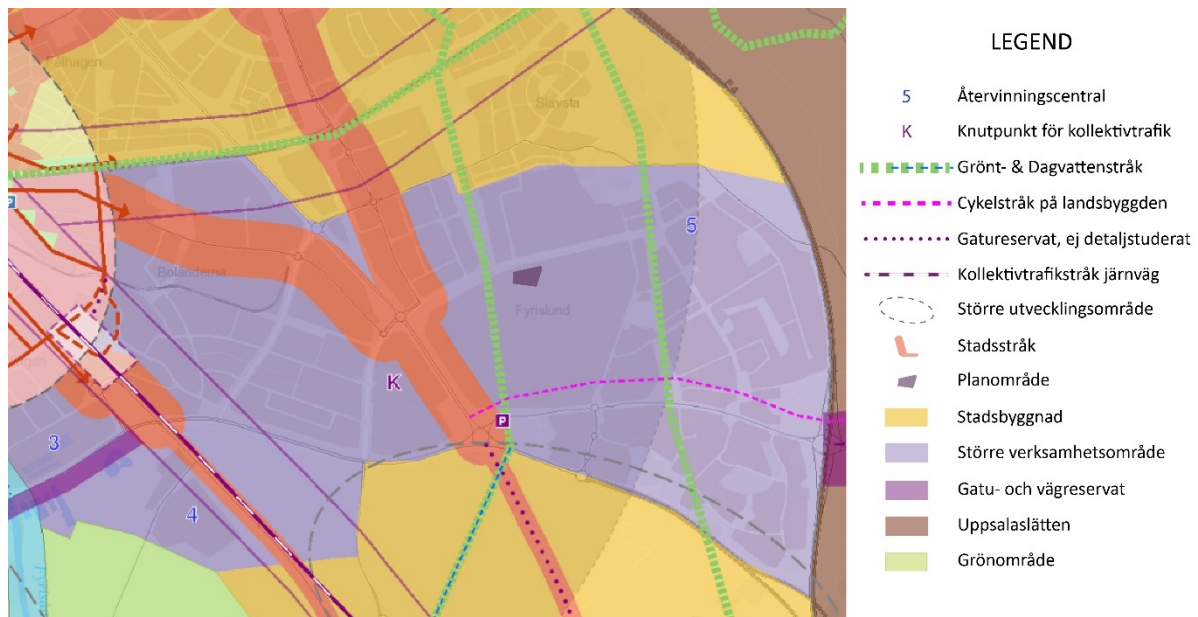
Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplanen för del av kvarteret Fyrislund inte medför betydande miljöpåverkan enligt plan- och bygglagen 4:34 och att en miljöbedömning enligt miljöbalkens 6 kapitel inte krävs.

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

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan 2016

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



Utdrag ur översiktsplanens markanvändningskarta. Planområdet är markerat med mörklilafärg.

Strategiskt program för Östra Fyrislund (2007)

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

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



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

Detaljplaner

Gällande detaljplaner inom planområdet

Del av kv Fyrislund (DP 96AA)

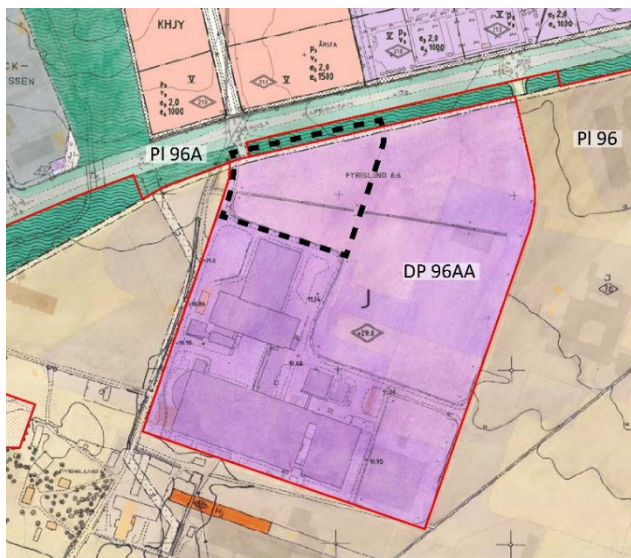
Detaljplanen vann laga kraft 1994. Detaljplanen anger markanvändningen industri (J), och en högsta totalhöjd över nollplanet på 29 meter. Den byggnaden Fresenius Kabi önskar uppföra är inte förenlig med detaljplanen eftersom byggnaden är cirka 18 meter högre än vad detaljplanen medger.

Fyrislunds Industriområde, norra delen (PI 96A)

Planen vann laga kraft 1973. Planen omfattar området beläget mellan Tycho Hedéns väg, Lennakatten och Rapsgatan. Planen reglerar bland annat områden för bostadsändamål, industriändamål och allmänna platser. Planområdets nordvästra hörn ingår i gällande plan som anger att marken ska användas som parkmark.

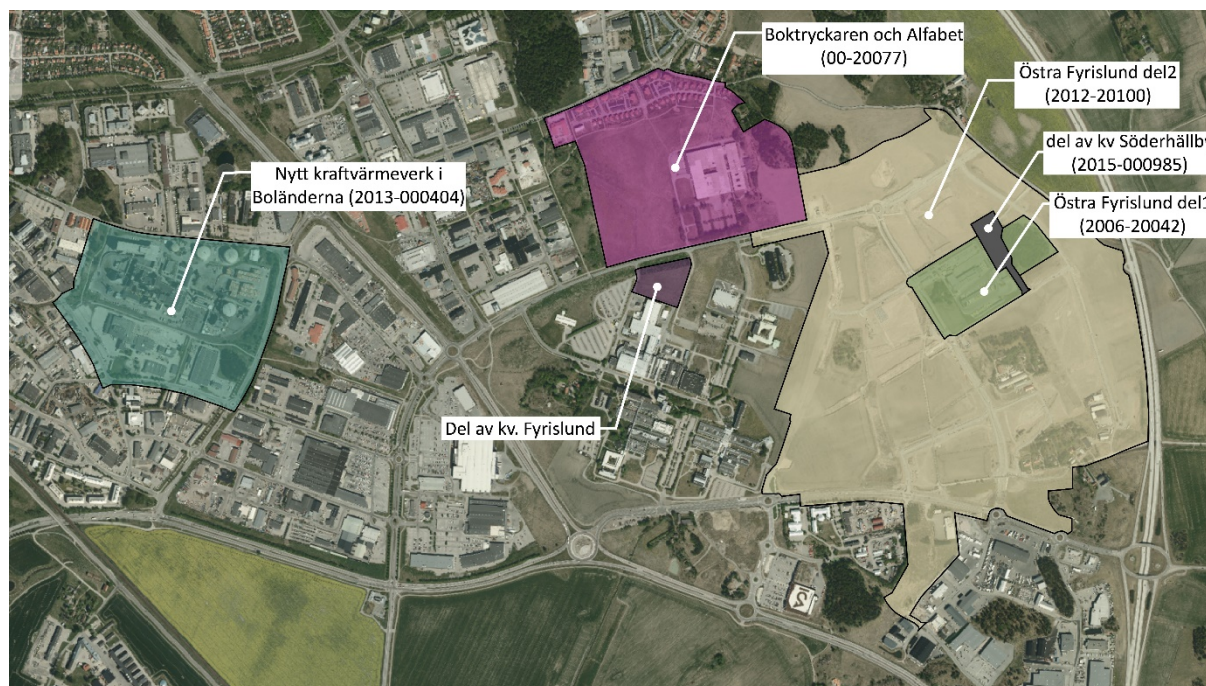
Fyrislunds industriområde, södra delen (PI 96)

Detaljplanen för Fyrislunds industriområde vann laga kraft 1969 och reglerar markanvändningen industri (J) samt anger en högsta totalhöjd på 7 meter. En mindre del av planområdets norra del ingår i gällande plan, som anger att marken ska användas som parkmark.



Gällande detaljplaner är markerade med röd linje. Planområdet är markerat med svart streckad linje.

Gällande detaljplaner i närheten

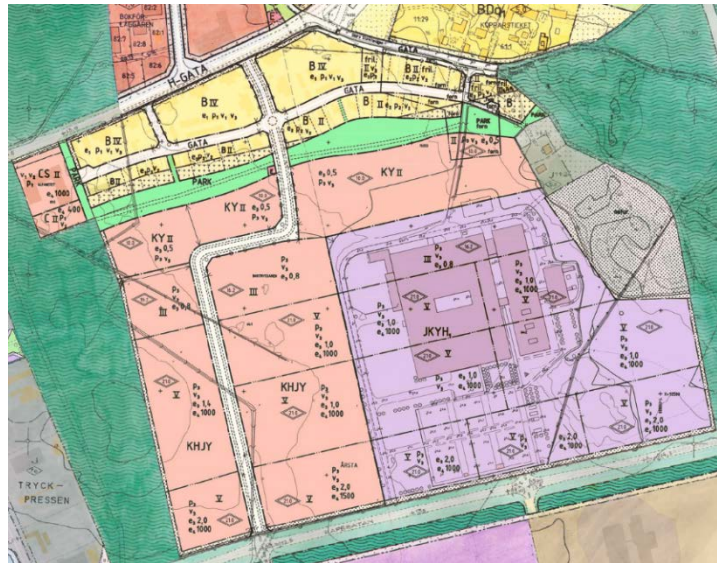


Detaljplaner och pågående planarbeten i närheten.

Kvarteren Boktryckaren och Alfabetet (DP 00-20077)

Detaljplanen för kvarteren Boktryckaren och Alfabetet vann laga kraft 2004. Syftet med detaljplanen är att marken som delvis bestod av obebyggd åkermark planlagd för industri kunde användas till bostäder i norr, och kontor, industri samt idrott i söder.

På den norra delen av planområdet föreslås småskaliga bostäder. Byggrätten för bostadshus har begränsats så att inga bostäder tillåts 500 meter från Läkemedelsbolagens fastighetsgräns. Kvarteret Alfabetet får användas till skola/förskola eller centrumändamål (dvs handel och samlings-salar). Byggnaderna får vara högst 2 våningar höga.



Plankarta till detaljplan för kv. Boktryckaren och Alfabetet.

Bebyggelsen i den södra delen av området har vid tidpunkten för framtagandet av detaljplanen ännu inte genomförts.

Östra Fyrislund del 1 (dnr 2006-20042)

Detaljplanen vann laga kraft 2010. Syftet är att skapa ett område för verksamheter, framförallt inom transport och logistik och däribland en bussdepå med tillhörande försörjande gator. Detaljplanen är ett första steg i utvecklingen av verksamhetsområdet Östra Fyrislund.

Östra Fyrislund del 2 (DP 12-20100)

Detaljplanen vann laga kraft 2013. Östra Fyrislund del 2 är en omfattande detaljplan som fastställer områdets gatunät och verksamhetskvarter. Området ska fungera för små-, medelstor- och storindustri, transport- och logistikföretag, bioteknikföretag, handel samt kontor. I detaljplanen finns ett centralt kvarter där planen tillåter en högsta byggnadshöjd på 40 meter. Förutom detta varierar höjderna mellan 8 och 15 meter. En komplettering med bostäder (drygt 10 villor) möjliggörs intill befintliga bostäder i Nergård och Övergård. Detaljplanen lägger fast läge och utformning av ett dagvattenstråk samt bevarandet av befintliga gröna miljöer. Vad gäller Raps gatans utformning anger detaljplanen förutsättningar för en gata med ett körfält i vardera riktningen, kantstensparkering och dubbelriktade gång- och cykelbanor på vardera sidan av vägen och planterade träd i mittremsan och i zoner mellan kantstensparkeringar.

Del av kvarteret Söderhällby (dnr 2015-000985)

Detaljplanen vann laga kraft 2017 och möjliggör en utbyggnad av den befintliga gasanläggningen inom regionbussdepå i Östra Fyrislund för att en samlokalisering av stadsbussar och regionbussar ska vara möjlig. Planen innefattar 2 nya byggnader för lagring och hantering av gas.

Nytt kraftvärmeverk i Boländerna (dnr 2013-000404)

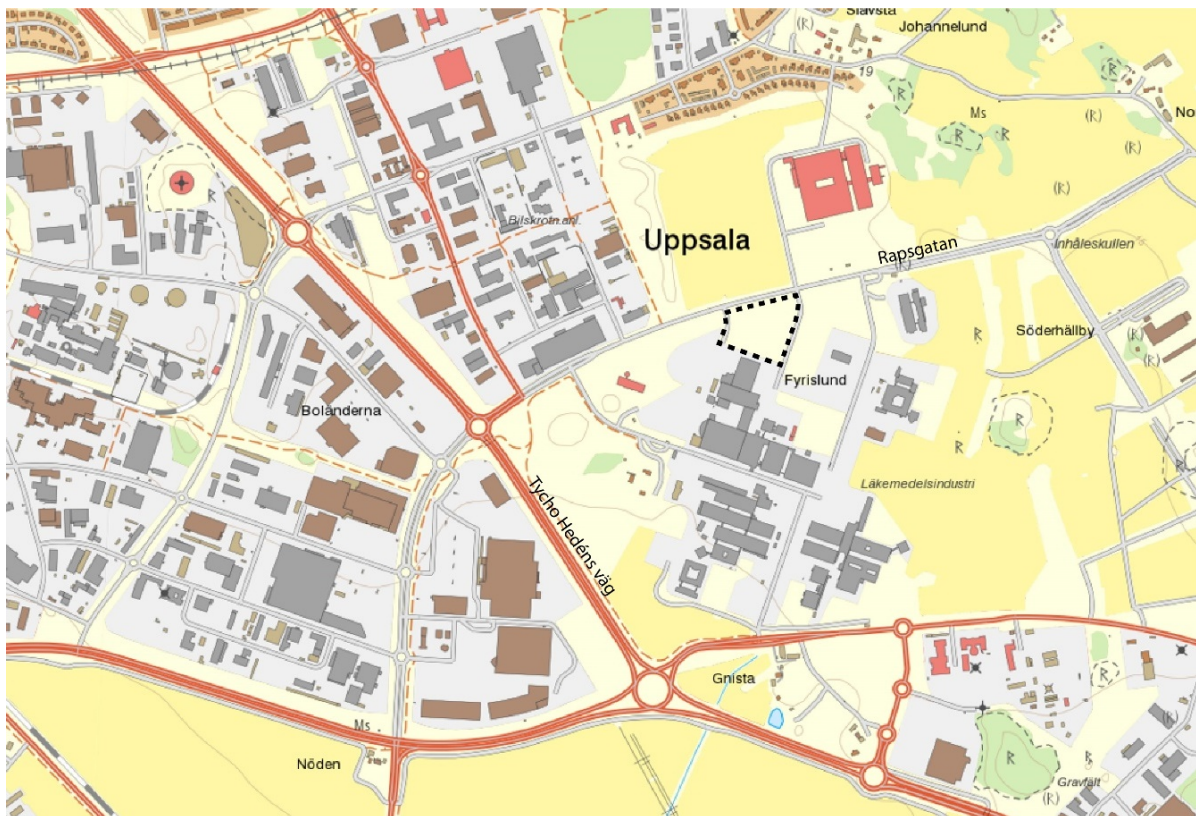
Detaljplanen vann laga kraft 2018 och ligger intill det befintliga kraftvärmeverk i Boländerna. Vattenfalls kraftvärmeverk behöver bytas ut på grund av hög ålder och för att kunna eldas med koldioxidneutralt bränsle. Eftersom det 60 meter höga pannhuset med sin 100 meter höga skorsten kommer att bli ett nytt inslag i Uppsalasiluetten, genomfördes en arkitekturtävling om förslag till ny kraftvärmebyggnad.

OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Läge, omfattning samt markägoförhållanden

Det föreslagna planområdet är beläget i Fyrislund inom Pharmaciaområdet och omfattar del av fastigheten Fyrislund 6:9 och del av den kommunala fastigheten Årsta 11:234. Området omfattar en yta av cirka 2 hektar. Fastigheten Fyrislund 6:9 ligger mellan gatorna Rapskatan och Almungevägen (väg 282) och ägs av Fresenius Kabi. På fastigheten har Fresenius Kabi sin industrianläggning där de tillverkar bland annat intravenösa näringslösningar. Den kommunala fastigheten Årsta 11:234 ligger intill Rapskatan.



Orienteringskarta

Tidplan

Planprocessen drivs med målsättningen att detaljplanen ska antas av plan- och byggnadsnämnden under tredje kvartalet 2019. Projektstart är planerad att ske omgående efter att planen vinner laga kraft.

Genomförandetid

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

Allmän områdesbeskrivning

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



Karta som visar verksamheter i området.

Inom Pharmaciaområdet varierar byggnadshöjderna mellan 4 och 30 meter. Den högsta bebyggelsen som utgörs av byggnader som är 18–30 meter höga, och innefattar huvudsakligen kontor, ligger centralt i området.

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



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

Landskapsbild, stadsbild

Pharmaciaområdet upplevs idag som en solitär bebyggelsegrupp i och med att området omges av öppna ytor där den största delen av marken används för åkerbruk. Denna karaktär kommer dock delvis att försvinna i och med utbyggnaden av Östra Fyrislund.

På grund av höglagrets volym kommer ett genomförande av detaljplanen ha en relativt stor inverkan på stadsbilden. Perspektivbilder nedan visar hur byggnaden förhåller sig till riksintresset för Uppsala stad och "Uppsalasiluetten" från E4 och Almungevägen. Illustrationer visar att byggnaden inte har någon inverkan på siluetten sett från E4, utan kommer att döljas av en skogsdunge. Sett från Almungevägen kommer höglagret att synas men troligtvis att smälta in bakom de kommande verksamheterna när östra Fyrislund byggs ut. Bedömningen är att det huvudsakligen är i den lokala miljön som volymen har en påverkan på stadsbilden.



Uppsalasiluetten sett från E4. Illustration: JKAB arkitekter.

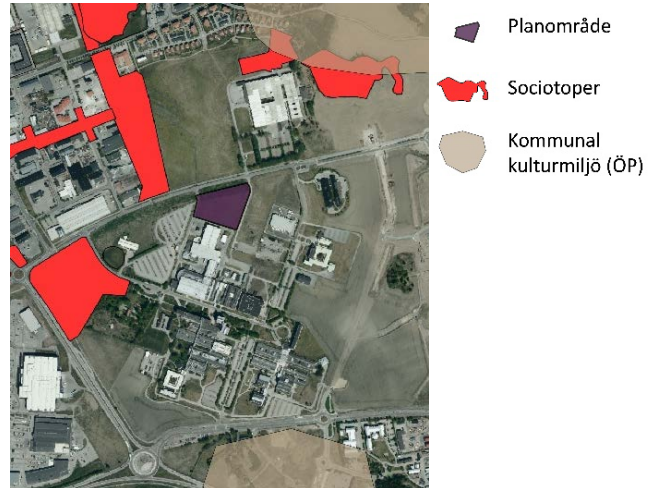


Volymstudie från Almungevägen. Illustration: JKAB arkitekter.

Natur- och kulturmiljö

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

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



Kulturmiljö och sociotoper i närheten av planområdet.

Pharmaciaområdet

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



Snedbild som visar en del av Pharmaciaområdet.



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

Fornlämningar

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

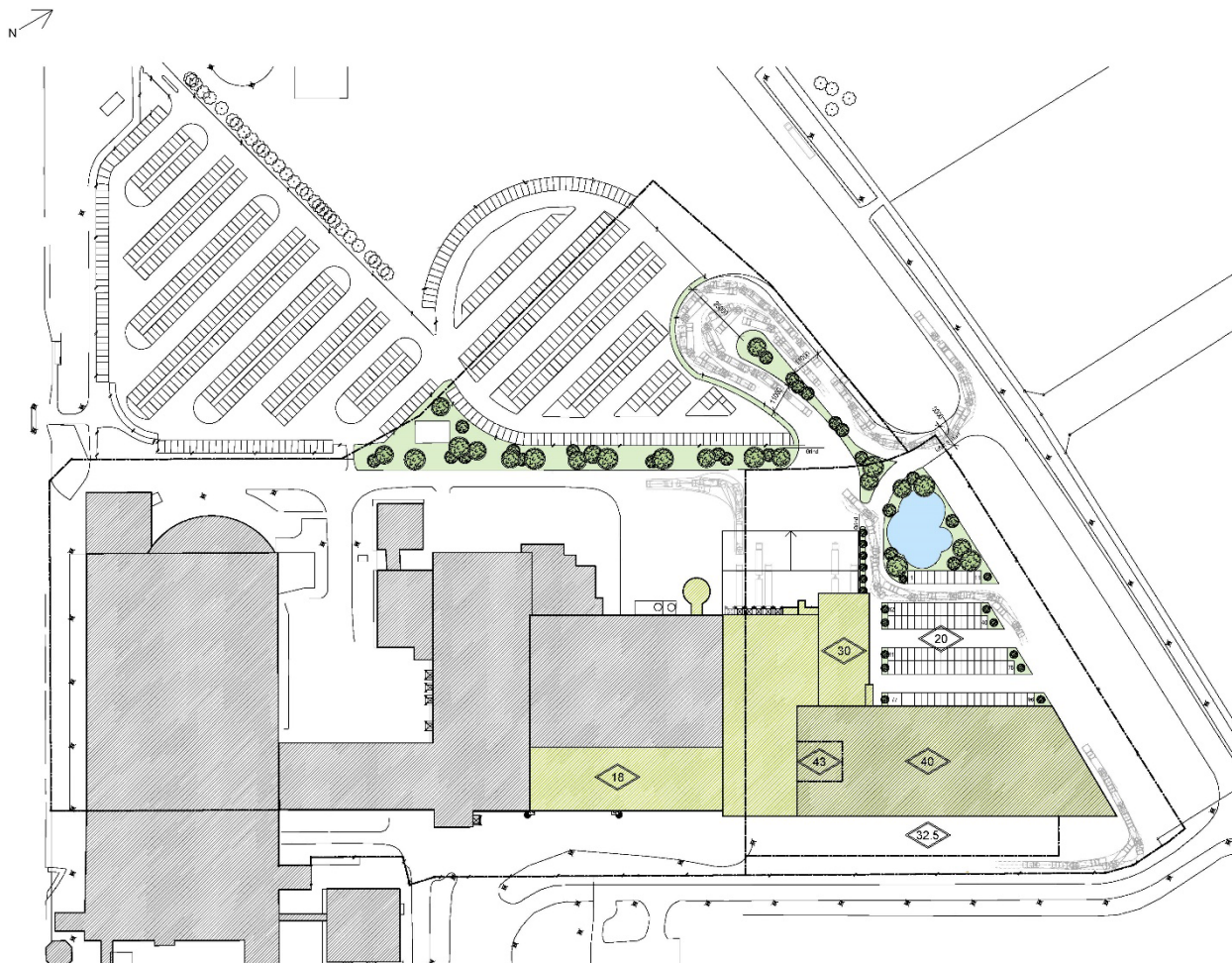
Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

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

Förändringar

Förslaget syftar till att möjliggöra ett höglager i två byggnadskroppar med en totalhöjd på 40 respektive 32,5 meter, inklusive ett trapphus på 43 meter. Dessa byggnader avser innehålla automatiklager byggt upp av ett cloud racking-system som hanterar läkemedelsprodukter i en reglerad temperatur. Byggnaderna har tillsammans en byggnadsarea på cirka 6 300 m². Höglagret planläggs med ändamålet **J₁, Lager**.



Situationsplan. Illustration JKAB arkitekter

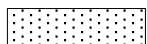
Detaljplanen möjliggör också annan industribebyggelse. Dels en kontorsbyggnad som är 30 meter hög och dels lägre industribebyggelse på 20 och 10 meter, som Fresenius Kabi får använda för manuell lagring, hantering av råvaror och förpackningsmaterial. Dessa planläggs med **J, Industri**, som innefattar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

Förslaget innebär även att del av den parkmark som finns utmed Rapskatan planläggs som kvartersmark med markanvändningen industri. I och med detta möjliggörs ett mer definierat gaturum. Rapskatan får samma bredd som den har inom detaljplanen för Östra Fyrislund del 2.

Användning

- J** *Industri*
Produktion, lagring, hantering av råvaror och förpackningsmaterial och annan jämförlig verksamhet med tillhörande kontors- och personalutrymmen får uppföras.
- J₁** *Lager*
Byggnader som avser innehålla automatiklager som hanterar läkemedelsprodukter i en reglerad temperatur.

Begränsningar av markens bebyggande



Marken får ej bebyggas

Inom ytan med prickmark får marken inte bebyggas. Utmed plangränsen reserveras utrymme för avstånd till ledningar och omgivande fastigheter. Inom detta utrymme får dock till exempel parkeringsplatser anordnas. Det fristående prickade området vid planområdets nordvästra hörn reserveras för dagvattenhantering, se mer under rubrik *vattenområden*.

Gestaltungsforöslag

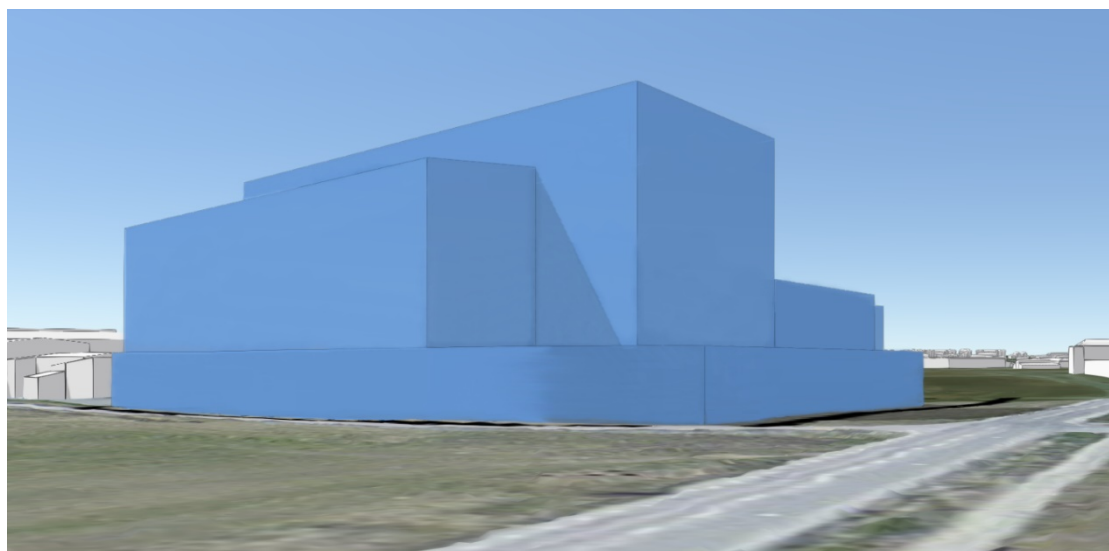
På grund av höglagrets dimensioner läggs särskild tonvikt på gestaltningen. En byggnad på 40 meter kommer att ha en relativt stor inverkan på sin omgivning. Höglagret ska bära en hög arkitektonisk kvalitet med en gestaltning som tar hänsyn till Pharmaciaområdets identitet och arkitektoniska värden, något som regleras med en fasadbestämmelse, *f₁*. De lägre byggnadsvolymerna intill höglagret bidrar till en nedtrappning av höjden, vilket gör att höglagret möter omgivningen på ett bättre sätt.



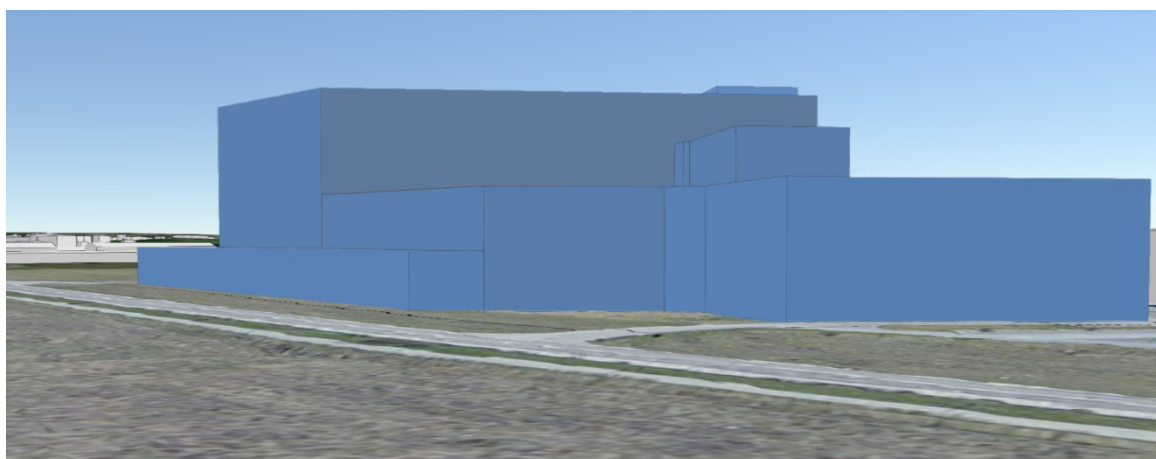
Högsta totalhöjd i meter

Tillåtna höjder inom planområdet varierar mellan 10 och 43 meter. Höglagret består av 2 volymer med totalhöjder på 40 respektive 32,5 meter. Motivet till höjderna är att byggnaderna ska klara automatiklagringens utrymmesbehov. Ytterligare 3 meter ges till trapphus, totalt 43 meter, så att man kan nå byggnadens tak. Inom egenskapsområdet väster om höglagret är totalhöjden på 30 meter. Utmed Rapskatan och på östra sidan höglagret får bebyggelsen en totalhöjd på 10 m. Detta bidrar till en mildare upplevelse av gaturummet och höglagrets volym. Den resterande byggrätten har en totalhöjd på 20 meter. Motivet till höjden är att den korresponderar med höjderna som tillåts i omkringliggande detaljplaner.

- f₁** *Byggnad ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet*
På grund av sina dimensioner har höglagret en relativt stor visuell påverkan på sin omgivning. Den högsta bebyggelsen, som består av höglagret och kontorsbyggnaden, ska därför utformas med en hög arkitektonisk kvalitet.
- p₁** *Byggnad ska placeras parallellt med eller vinkelrätt mot användningsgränsen för J₁*
Med hänsyn till Pharmaciaområdets strukturalistiska grundtanke och för att säkerställa arkitektonisk kontinuitet i området, ska byggnader placeras i förhållande till samma östvästliga axel som finns i Pharmaciaområdet. Byggnader som uppförs inom egenskapsområdet för *p₁* ska därför placeras parallellt med eller vinkelrätt mot användningsgränsen för *J₁*, som följer Virdings allés östvästliga orientering.



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



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



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

Mark och geoteknik

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

Vattenområden

Grundvatten

Planområdet är inte beläget inom skyddszon för Uppsala kommuns vattentäkt. Enligt sårbarhetskartan är sårbarheten i den norra delen av planområdet hög, där grundvattenmagasin finns under ett tunt tätande jordlager. Mot bakgrund av registrerade grundvattenobservationer, bedöms grundvattenytans nolltrycksnivå ligga på ca 4 meters djup. Inget ytvatten har noterats i utförda provtagningshål.

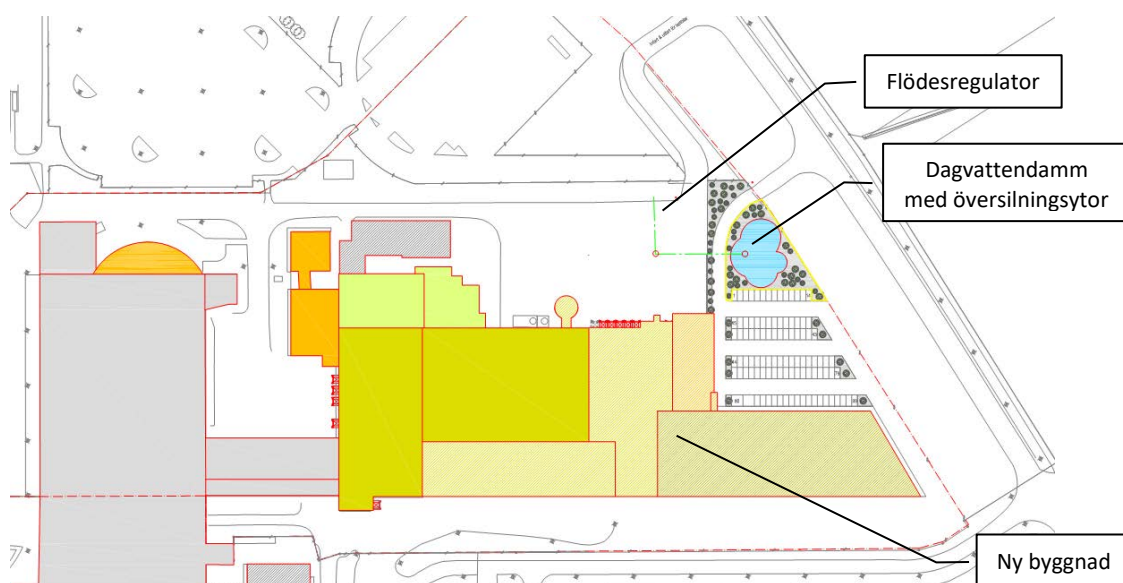
Dagvatten

Detaljplanen innebär att avrinningen från planområdet kommer att öka i och med att en stor del av fastigheten blir hårdgjord. Dagvattenflödet från området före utbyggnad vid ett regn med en återkomsttid på 10 år beräknas uppgå till ca 169 l/s utan fördröjningsåtgärder. Dagvattenflödet efter exploatering av området, vid ett regn med en återkomsttid på 10 år beräknas uppgå till ca 584 l/s med en kli-

matfaktor på 1.25, vilket innebär en ökning om 415 l/s. Ett ökat dagvattenflöde från planområdet innebär att flödet kommer behöva utjämnas innan det kan släppas ut på dagvattennätet. Uppsala Vatten kräver att dagvattenanläggningar inom tomtmark skall utformas så att 20 mm (200 m³/ha) kan kvarhållas och renas innan avledning till kommunal dagvattenledning. Dagvattnets uppehållstid i anläggningen ska minst uppgå till 12h.

Uppsala vatten förordar att takvatten renas och rekommenderar fördröjning i gröna tak (sedumtak) med en tjocklek om 120 mm. För att uppnå gällande krav från Uppsala vatten kompletteras det rekommenderade gröna taket med en dagvattendamm på ca 500 m² samt en översilningsyta på ytterligare 500 m² i anslutning till dammen. Detta ger en magasinvolym på ca 400 m³. Dessutom föreslås det att träd planteras i skelettjord vid parkeringen. Om ovanstående åtgärder tillämpas kommer det att innebära att dagvattenflödet minskar från 169 l/s före exploatering till 45 l/s efter exploatering.

n₁ Marken är avsedd för damm.



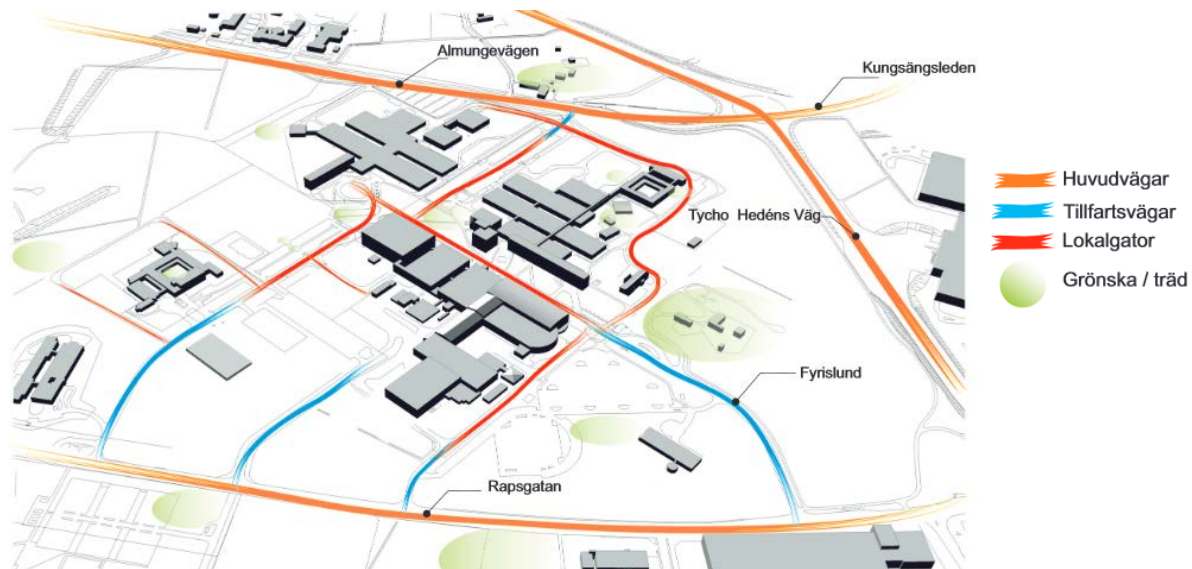
Illustrationen visar placeringen av dagvattendammen. Illustration: Bjerking

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

Trafik och tillgänglighet

Gatunät

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



Gatunät. Illustration JKAB arkitekter.

Stadsstråk Gränby-Bergsbrunna

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

Parkering, utfart

Parkeringsbehovet ska lösas inom fastigheten.

⊥ ○ · ○ † *Körbar förbindelse får inte anordnas*

Av trafiksäkerhetsskäl reglerar detaljplanen att det enbart får finnas en in- och utfart från fastigheten mot Rapskatan. Den kommer att ligga i samma läge som idag.

Kollektivtrafik

Planområdet är väl ansluten med både stads- och regionbussar. De busslinjerna som går igenom Pharmaciaområdet är busslinjer 11, 804 och 822. Linjer 1, 6, 10, 677, 770, 801 samt 809 passerar förbi planområdet.

Gång- och cykelväg

Planområde är lätt att nå till fots och med cykel från både Rapskatan och Tycho Hedéns väg. Cykelparkering går att ordna intill den nya bebyggelsen.

Hälsa och säkerhet

Transporter och buller

Fresenius Kabi har idag sin produktionsverksamhet i Fyrislund och sin lagring dels i Fyrislund och dels utanför Stockholm. Transporter av varor sker därför dagligen mellan dessa två anläggningar. Med en större lagringsförmåga som är beläget vid sin produktionsverksamhet, någonting som detaljplanen möjliggör, kommer dessa transporter att minska. Inga bostäder ligger i närheten till planområdet, vilket innebär att det inte finns någon risk att de påverkas av buller från den nya anläggningen.

Miljöfarlig verksamhet

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

Översvämning

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

Markföroreningar

Fastigheten Fyrislund 6:9 finns med i Länsstyrelsens Mifo-databas över potentiellt förorenade områden. Eftersom föroreningarna finns vid själva verksamheten, är risken liten för att det finns stora mängder föroreningar inom själva planområdet, då en stor del av planområdet idag består av åkermark. En geoteknisk utredning som identifierar föroreningar och risker ska dock göras innan byggnation.

Totalförsvaret

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

Solinstrålning

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



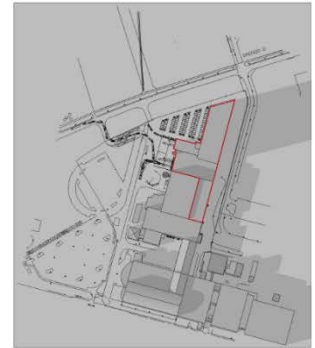
09:00



12:00

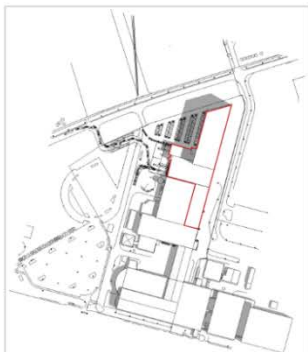


15:00

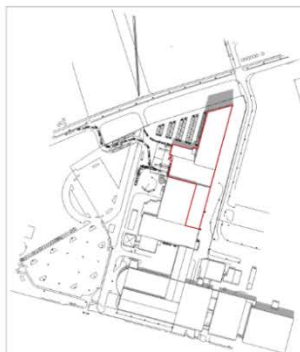


18:00

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



09:00



12:00



15:00



18:00

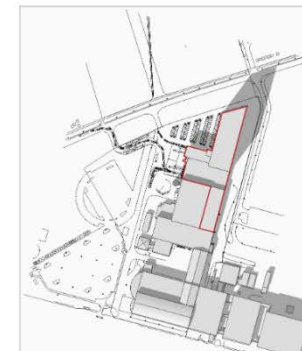
Sommarsolstånd - 21 juli. Sol upp/ner - 04:08/ 21:42



09:00



12:00



15:00



18:00

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

Teknisk försörjning

VA

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Avfall

Avfallskaj finns inom fastigheten.

Ledningar

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

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

u *Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.*

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

PLANENS GENOMFÖRANDE

Genomförandeavsnittet redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Avsnittet har inte någon självständig rättsverkan utan ska fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgörande frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar med mera regleras således genom respektive speciallagstiftning.

Avtal

Om detaljplanen genomförs i sin helhet innebär det att en överenskommelse om fastighetsreglering kommer att tecknas mellan fastighetsägarna till Fyrislund 6:9 och Årsta 11:234.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Markföroreningar

En geoteknisk utredning som identifierar föroreningar och risker ska göras innan byggnation (och redovisas i samband med bygglov/byggnmälan).

Byggskedet

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

Ledningar

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

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

Utmed Rapskatan har Vattenfall El och Vattenfall Värme ledningar. Detaljplanen säkrar att dessa kan ligga kvar genom ett u-område.

Det kan finnas ytterligare, av plan- och byggnadsnämnden, okända, ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns.

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

Dagvatten

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

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Detaljplaneförslag innebär att del av fastigheten Årsta 11:234 kommer att överföras till fastigheten Fyrislund 6:9.



Illustration som visar konsekvenser för fastigheter inom planområdet. Plangränserna markeras med svart streckad linje.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

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

Miljöaspekter

Landskapsbild, stadsbild och kulturmiljö

På grund av höglagrets volym kommer den ha en relativt stor inverkan på stadsbilden. Byggaktören har tagit fram perspektivbilder från E4an för att visa hur byggnaden förhåller sig till riksintresset för Uppsala stad och "Uppsalasiluetten". Illustrationerna visar att byggnaden inte har någon inverkan på siluetten, utan kommer att ligga "dold" bakom en skogsdunge. Bedömningen är att det snarare är i den lokala miljön som volymen har en påverkan på stadsbilden. Sett från Almungevägen kommer höglagret troligtvis att döljas av de framtida verksamheterna när östra Fyrislund byggs ut.



Volymstudie från Almungevägen. Illustration JKAB arkitekter



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

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

Naturmiljö

Det föreslagna planområdet omfattar ingen dokumenterad naturmiljö.

Rekreation och friluftsliv

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

Miljöbelastning

Detaljplanen innebär att avrinningen från planområdet kommer att öka i och med att en stor del av fastigheten blir hårdgjord. Flödet kommer behöva utjämnas innan det kan släppas ut på dagvattennätet. Ett genomförande av planen antas inte medföra risk för betydande miljöpåverkan på recipienten.

Exploateringen av området bedöms inte påverka Fyrisåns möjlighet att uppfylla miljö kvalitetsnormen god ekologisk status 2027 samt bedöms inte påverka Natura 2000 värdet eftersom dagvattenflöde och föroreningstransporten minskar och underskrider riktvärde 2m².

Samhälls- och naturresurser

Området ligger utanför vattenskyddsområdets yttre zon och bedöms således inte påverka grundvattnet. Enligt sårbarhetskartan är sårbarheten i den norra delen av planområdet hög, där grundvattenmagasin finns under ett tunt tätande jordlager. Den redan befintliga infrastrukturen för VA och energi utnyttjas.

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

Hälsa och säkerhet

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

Måluppfyllelse

Detaljplanen motverkar inte några nationella, regionala eller lokala mål.

Sociala aspekter

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

Samlad påverkan

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

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

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

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Miljöbalken

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

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

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

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

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i januari 2019

Maija Tammela Arvidsson
detaljplanechef

Marina Ziakouli
planarkitekt

Elin Eriksson
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- uppdrag 2015-08-17
- samråd 2018-05-31

Datum
2018-09-03Diarienummer
PBN 2015-001644

Detaljplan för del av kvarteret Fyrislund,

Standardförfarande

SAMRÅDSLISTA / GRANSKNINGSLISTA

Myndigheter

Kommunala lantmäterimyndigheten

Länsstyrelsen

Försvarsmakten

Sakägare och boende inom och utanför planområdet

Enligt fastighetsförteckning

Kommunala nämnder, förvaltningar m fl

Kulturnämnden

Miljö och hälsoskyddsnämnden

Räddningsnämnden

Intresseföreningar och sammanslutningar

Uppsala Handelskammaren

Föreningen Vårda Uppsala

Ledningsägare

Telia Sonera Skanova Access AB

Svenska Kraftnät

Uppsala Vatten och Avfall AB

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Värme Uppsala AB

Trafik

LFV (fd Luftfartsverket)

Swedavia

Kollektivtrafikförvaltningen ULS

Övrigt

Upplandsmuseet

För allmänhetens kännedom

Kommuninformation

Stadsbiblioteket

För kännedom

Kommunstyrelsen

Kommunalråd:

Erik Pelling

Marlene Burwick,

Politiska partier

Miljöpartiet

Moderata samlingspartiet

Vänsterpartiet

Centerpartiet

Stadsbyggnadsförvaltningen,

Bygglov

Namngivningsnämnden

Gatu- och samhällsmiljönämnden

Idrott- och fritidsnämnden

