

Diarienummer:
PLA 2012-20019
F.d. diarienummer 2005-20066

Detaljplan för Sydöstra Fullerö Uppsala kommun



LAGA KRAFT 2015-04-09



Handläggare: Pernilla Hessling, Maija Tammela Arvidsson

e-post:

pernilla.hessling@uppsala.se
maija.tammela-arvidsson@uppsala.se

Tel: 018-727 46 87

Tel: 018-727 46 25

UPPSALA KOMMUN
KONTORET FÖR SAMHÄLLSUTVECKLING
Postadress: 753 75 UPPSALA

Besöksadress: Stationsgatan 12

Telefon: vx 018 – 727 00 00

Fax: 018 – 727 46 61

E-post: plan-byggnadsnamnden@uppsala.se

Hemsida: www.uppsala.se

PLANBESKRIVNING	1
HANDLINGAR	1
Läsanvisningar	1
Medverkande	1
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	2
MILJÖBALKEN	3
MB 3 kap	3
MB 5 kap	3
Miljöbedömning enligt MB 6 kap	3
PLANENS FÖRENLIGHET MED MB	3
MB 3 kap	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
ÖP	4
Övriga utvecklingsbeslut inom kommunen	4
<i>Utveckling av handel i Uppsala</i>	4
<i>Utveckling av turism i Uppsala</i>	4
FÖP	4
Planprogram	5
Detaljplaner	5
FÖRENLIGHET MED ÖP	5
Översiktsplan	5
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
Plandata	6
Allmän områdesbeskrivning	6
Bebyggelse och gestaltning	7
Landskapsbilden	10
Kulturarv	14
Trafik och tillgänglighet	15
Tillgänglighet	18
Mark och geoteknik	18
Hälsa och säkerhet	18
Teknisk försörjning	19
PLANENS KONSEKVENSER	21
Nollalternativ	21
Andra alternativ	21
Huvudalternativ	22
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	28
ORGANISATORISKA FRÅGOR	28
Genomförandetid	28
Huvudmannaskap	28
Ansvarsfördelning	28
Exploateringsavtal	28
Avtal om markförvärv	28
Avtal mellan Uppsala kommun och Trafikverket	28
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	28
Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm	28

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer
- Genomförandebeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning

I planarbetet har följande utredningar genomförts:

- Förstudie, Trafikverket (f.d. Vägverket) 2009-12-11
- Arkeologisk utredning, Societas Archaeologica Upsaliensis 2009
- Geoteknisk utredning, Bjerking 2007-10-04
- PM ledningsarbeten, Structor 2011-01-07
- Konsekvenser för handel, HUI 2010-01
- Konsekvensanalys Storvreta, HUI 2008-04
- Trafikutredningar, Lars Örtenholm Trafikplanering AB 2008-11-25
- Trafikbulerutredning, ÅF Ingemanssons AB 2011-02-02
- Trafikens miljöeffekter, Trivector 2010-05-06
- Klimatkompensationsutredning, Tema 2011-06-30
- Förslag till skyddsplantering, WSP 2012-02-17

Läsanvisningar

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

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

Syftet med genomförandebeskrivningen är att säkerställa ett genomförande av detaljplanen. Den tillämpas som stöd vid fastighetsbildning, avtalsskrivning för fördelning av kostnader mellan berörda parter med mera efter planens antagande.

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

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av kontoret för samhällsutveckling i samarbete med andra kommunala kontor och sökanden. WSP Stadsutveckling har medverkat som plankonsulter och Tema arkitekter har utfört situationsplan, illustrationer och miljökonsekvensbeskrivning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att möjliggöra byggnation av projektet "Fullerö Park" bestående av en temapark, storskalig handel i form av en galleria, en sporthall, hotellverksamhet samt trafikantservice. Temaparken är tänkt att innehålla olika typer av åkattraktioner, en damm med båtar för besökare (med funktion även som dagvattendamm) samt ett vattenäventyrsland med rutschkanor både inom- och utomhus. Antalet besökare i den föreslagna temaparken uppskattas till ca 800 000 årligen.

OBS!
Delar av planområdet har undan-
gits från antagan-
de genom
domstolsbeslut
2015-04-09.
Enbart trafikant-
service och väg-
avsnitt kvarstår.
Se plankartan.

En av detaljplanens viktigaste uppgift är att anpassa exploateringsgraden och den trafik som exploateringen genererar till den trafikkapacitet som är möjlig att uppnå i befintligt trafiksystem. Den begränsande faktorn är idag trafikmotets kapacitet. Kapaciteten i trafikmotet kan höjas genom ombyggnation och detaljplanen möjliggör för detta. Exploateringsgraden inom planområdet styrs genom begränsningar av byggnadsarea och då framför allt dagligvaru- och sällanköpshandel i förhållande till övrig verksamhet. Detta p.g.a. att dagligvaru- och sällanköpshandel är den verksamhet som genererar mest trafik och därmed har störst påverkan på trafikföringen.

Ytterligare en viktig uppgift som detaljplanen har är att begränsa projektets visuella påverkan på det öppna kulturlandskapet norr om planområdet, ett område som utgör del av ett riksintresse för kulturmiljövården. Detta görs genom styrning av bebyggelsens placering, utformning och höjd inom planområdet, skyltning, bevarande av befintlig vegetation men även krav på plantering av nya vegetationsridåer.

Vidare syftar planen till att hitta läge och utformning för en ny infart till Storvreta. Även dagvatten regleras för att undvika risken för spridning av föroreningar till grundvattnet.



Illustrationsplan över projekt Fullerö Park, med föreslagna trafikåtgärder på allmänna vägar. Den röda linjen visar detaljplanegränsen.

MILJÖBALKEN

Följande kapitel i MB berörs

MB 3 kap

Planområdet gränsar i norr mot riksintresseområde för kulturmiljövården, Björklingeåns och Fyrisåns dalgångar. Detaljplanen ligger dock inte inom riksintresset.

MB 5 kap

Detaljplanen inverkar på utsläpp till luft avseende kväveoxider och partiklar enligt uppställda miljökvalitetsnormer. Detaljplanen berör miljökvalitetsnormerna för yt- och grundvatten.

Miljöbedömning enligt MB 6 kap

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning, daterad 4 juni 2007, har upprättats av kommunen. I behovsbedömningen är den samlade bedömningen av föreslagen mark- och vattenanvändning att de olika miljöaspekterna, sammanvägt, kan komma att leda till betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt MB 6:11-6:18 krävs.

Behovsbedömningen pekar på att förslaget kan innebära betydande negativ miljöpåverkan avseende kulturmiljön i form av påverkan på landskapsbilden och borttagande av fornlämningar men även avseende utsläpp av koldioxid, kväveoxider och partiklar p.g.a. ökat trafikarbete. I och med planområdets läge i yttre vattenskyddsområde finns risk för att föroreningar från föreslagen verksamhet kan komma att spridas till grundvattnet varför risk för betydande miljöpåverkan finns även här.

Motiverat ställningstagande

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i programsamrådsyttrande, daterat 20 augusti 2007, att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Byggnadsnämnden tog i samband med beslut om plansamråd beslut om att detaljplanen kan antas leda till risk för betydande miljöpåverkan.

Miljökonsekvensbeskrivning

En miljökonsekvensbeskrivning har upprättats i enlighet med MB 6:11-6:18. Miljökonsekvensbeskrivningen sammanfattas i avsnittet "Planens konsekvenser" under rubriken "Miljöaspekter". Ett samråd har hållits med Länsstyrelsen den 4 juni 2008 avseende avgränsning av MKB. Miljökonsekvensbeskrivningen har bidragit till förslagets omarbetning.

PLANENS FÖRENLIGHET MED MB

MB 3 kap

Planförslaget berör ett riksintresse i anslutning till området (Björklingeåns och Fyrisåns dalgångar). Förslaget innebär en påverkan på landskapsbilden som bedömts bli måttligt negativ. Förslaget bedöms dock inte innebära påtaglig skada på riksintresset. Den visuella påverkan har minskat betydligt i och med införda

åtgärder i detaljplanen. Åtgärderna består av krav på bevarande av befintlig vegetation och plantering av ny, begränsningar av bebyggelsehöjder samt krav på bebyggelseutformning och placering. Planområdets bebyggda delar ligger inte heller i riksintresset, utan gränisar endast till det. Den kumulativa effekt som befintlig motorväg och tillkommande exploatering skulle leda till har därmed inte bedömts bli sådan att riksintresset skadas påtagligt i ett tidsperspektiv då tillkommande vegetation har vuxit upp. Planförslaget bedöms därmed inte ligga i strid med miljöbalkens kapitel 3.

MB 5 kap

Planförslaget berör miljö kvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5 men bedöms inte komma att överskrida gällande normer.

Bedömningen avseende miljö kvalitetsnormerna för luft grundar sig på att planområdet är placerat i ett öppet väl genomluftat landskap med en bebyggelseutformning som inte medger slutna gaturum. Risken för att miljö kvalitetsnormerna överskrids lokalt bedöms därför vara mycket små.

Miljö kvalitetsnormerna för vatten bedöms inte heller komma att överskridas då åtgärder vidtas i form av fördröjning och rening för att förhindra att föroreningar och onormalt stora dagvattenflöden når dagvattenrecipienten.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖP

I ÖP 2010 pekas Storvreta ut som en av de mindre tätorterna som ska byggas ut. Storvreta nämns som exempel med verksamhetsetablering i attraktivt skylt- och transportläge. Området runt Fullerömotet markeras som utvecklingsområde för ytkrävande och miljöstörande verksamhet. Tydlig hänvisning finns till arbetet med den fördjupade översiktsplanen för Storvreta. På en kommunövergripande nivå visar ÖP 2010 att handeln skall få utvecklas på egna villkor så att efterfrågan på nya typer av handel kan tillfredsställas.

Övriga utvecklingsbeslut inom kommunen

Utveckling av handel i Uppsala

Handlingsplan för utveckling av handel i Uppsala kommun antogs av kommunstyrelsen 2007. Intentionerna i denna är bl.a. att Uppsala aktivt ska ta vara på och utveckla sin roll som regionalt handelscentrum samt att kommunen ska möta medborgarnas behov av närservice i de större tätorterna i ytterområdena.

Utveckling av turism i Uppsala

Kommunen har utvecklade visioner för besöksnäringen i kommunen där Uppsala ska vara ett internationellt uppmärksammat och nyskapande besöksmål. I kommunens övergripande styrdokument, IVE, formuleras önskemål om utveckling av Uppsala som besöksmål och varumärke.

FÖP

Den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Storvreta godkändes i plan- och byggnadsnämnden i februari 2012 och antogs i kommunfullmäktige i juni 2012. I den fördjupade översiktsplanen bedöms att området intill Fullerömotet är mycket strategiskt intressant och kan få en betydande roll i handelssammanhang. Detta på grund av att det utgör en knutpunkt för vägtransporter mellan

Mälardalen och norra delen av landet. Politiska beslut finns också om att stärka Uppsala som handels- och besökscentra. Östra Fullerö pekas därför ut som plats för ny temapark, sporthall samt handel- och verksamhetsområde det vill säga den fördjupade översiktsplanen stödjer ett storskaligt handels- och upplevelsecentra vid Fullerömotet. Den fördjupade översiktsplanen visar samtidigt på att en expansion av Fullerömotet innebär en stor risk för betydande miljöpåverkan på landskapsbild och kulturmiljö samt klimat varför åtgärder bör utredas i samband med fortsatt planering av området. Trafiklösningarna är vidare dimensionerade för den storskaliga utvecklingen av området kring motet.

Tidplan

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

Planprogram

Kommunstyrelsen godkände detaljplaneprogram för Östra Fullerö den 29 april 2009. Programmet pekar på att trafiken är en viktig överordnade strukturfråga som har direkt påverkan på detaljplanen för Sydöstra Fullerö. Trafikverket genomförde i samband med programarbetet en förstudie för en ombyggnation av befintligt trafikmot. Detta resulterade i en viss minskning av handelsytan i Fullerö Park men också av planerade antalet nya bostäder i Storvreta för att klara av framtida trafikföring i området inom befintligt trafikmot.

Detaljplaner

Området är inte tidigare planlagt.

FÖRENLIGHET MED ÖP

Översiktsplan

Översiktsplanen antagen 2010 pekar på betydelsen av den fördjupade översiktsplanen i samband med områdets utveckling. Detaljplaneförslaget ligger i linje med intentionerna för Fullerö enligt 2012 års antagandehandlingar för FÖP Storvreta.

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge

Planområdet är beläget cirka 7 km norr om Uppsala centrum och 1,5 km söder om samhället Störvreta. Planområdet ligger cirka 500-1000 meter från Fyrisån.

Areal och markägförhållanden

Planområdets areal uppgår till cirka 470 000 m².

Planen berör fastigheterna Fullerö 21:66 och 21:57, som är i privat ägo.



Planområdets läge

Allmän områdesbeskrivning

Förutsättningar

Detaljplaneområdet ligger i gränsområdet mellan det öppna slättlandskapet och skogen. Den nordvästra delen utgörs av plan åkermark som ingår i ett större visuellt sammanhållet landskapsrum i Fyrisåns dalgång, också riksintresse för kulturmiljövården. I västra delen av planområdet går E4 samt i norra delen väg 290, huvudinfart till Störvreta. I söder består planområdet av ett kalhygge på en småkuperad höjd med blockmorän.

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 mycket stora anläggningar som exponeras mot E4, väg 290 och det

- N₂** öppna landskapet. Motiven bakom flera av planförslagets bestämmelser är att minimera negativ visuell påverkan ut mot det öppna landskapet. Planförslaget
- marklov** bevarar en större skogsdunge som naturområde/skydd (användningsområde N₂) väster om väg 290. Skyddet för vegetationen stärks ytterligare genom att marklov
- n₁** krävs för fällning av träd. Dungen får ej bebyggas och skyltar får inte heller placeras inom området (bestämmelse n₁).

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

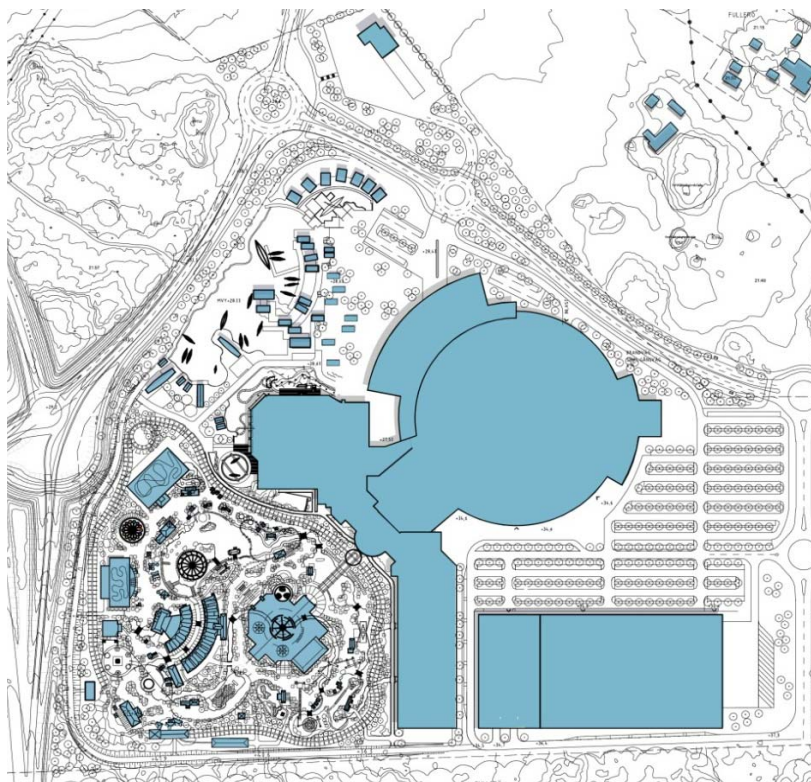
Planområdet är inte bebyggt idag. Nordost om planområdet ligger närmast belägna bebyggelse, en gård.

Förändringar

Området tillåts bebyggas med en galleria för storskalig handel (användning CH), hotellverksamhet (K), sporthall med idrottshotell (YK), evenemang- och fritidsändamål med temapark (N₁) samt trafikantservice (G).

CH
K
YK
N₁
G

Delar av planområdet har undantagits från antagande genom domstolsbeslut 2015-04-09. Se plankartan.



Blå volymer utgör föreslagna byggnadsvolymer i området.



Situationsplan som visar de olika delarna i projektet Fullerö Park med tillhörande allmänna vägar (1=temapark, 2=galleria, 3=sporthall, idrottshall, 4=hotell, 5=trafikantservice)

Projektbeskrivning

1. **Temapark.** En temapark föreslås på en yta av ca 145 000 m² i ett läge mot E4. Temaparken kan innehålla olika åkattraktioner som kan ändras över tid. Åkattraktioner är bygglovpliktiga
2. **Galleria.** På en byggnadsarea av ca 45 000 m² uppförs en cirkelformad galleria innehållande dagligvaru- (6000 m²) och sällanköpshandel (27 000 m²), restauranger och caféer, bank och apotek mm. Gallerian placeras centralt i området med tydlig fysisk koppling till temaparken. Inom området tillåts maximalt 2 600 parkeringsplatser uppföras för att hantera besöksflödet till framför allt gallerian, temaparken och sporthallen.
3. **Sporthall.** En sporthall om 20 000 m² byggnadsarea avses hysa både multihallar för bland annat innebandy och fotboll samt ett sporthotell med 80 rum i samma byggnadsvolym.
4. **Hotell.** Ett hotell uppförs på gallerians nordvästra sida. Hotellet samspelar med gallerian i form och höjd. Några tiotal tvåvånings bungalows i närheten av hotellbyggnaden samt stugor i "Vikingabyn" föreslås komplettera verksamheten. I närheten av dessa planeras för en damm som hanterar områdets dagvatten men även utgör en del av temaparken.
5. **Trafikantservice.** I områdets nordligaste del anläggs en byggnad om cirka 2 000 m² byggnadsarea för trafikantservice i form av bensinstation, vägresterang och enklare handel.

Delar av plan-området har undantagits från antagande genom domstolsbeslut 2015-04-09. Se plankartan.

Delar av planområdet har undantagits från antagande genom domstolsbeslut 2015-04-09. Se plankartan.

för Sydöstra Fullerö, diarienummer PLA 2012-20019. Laga kraft 2015-04-09.

e₁ 45 000
I-VII

**Totalhöjd
över
nollplanet**

E₂ 6000
E₃ 27 000

**Utökad
lovplikt**

Exploateringsgrad

Planförslaget medger en mycket stor exploatering höjdmässigt men även ytmässigt. Den sammanlagda markytan som upptas av bebyggelse uppgår till cirka 125 000 m². Hur mycket trafik området alstrar är direkt kopplat till exploateringsgraden. Trafikalstringen och möjlig kapacitet i befintlig trafikplats, är i huvudsak de begränsande faktorerna för hur stor exploatering som tillåts samt vilken verksamhet bebyggelsen får innehålla. Planförslaget reglerar exploateringen genom att för varje föreslagna bebyggd del tilldela en byggnadsarea (en byggnads maximala utbredning på marken, e₁ 0000), max antal våningsplan (I-VII) och även en total plushöjd över nollplanet. Den verksamhet inom planområdet som kommer att alstra en mycket stor del av trafiken bedöms vara dagligvaru- och sällanköpshandeln. För att inte genomförandet av planförslaget ska leda till en ohållbar trafiksituation begränsas antal kvadratmetrar dagligvaruhandel samt sällanköp med bestämmelserna e₂ 6000 (största sammanlagda bruttoarea för handel med dagligvaror) samt e₃ 27 000 (största sammanlagda bruttoarea för sällanköpshandel). Utökad lovplikt införs också vid de tillfällen då handelsinriktningen ändras mellan dagligvaru- och sällanköpshandel.

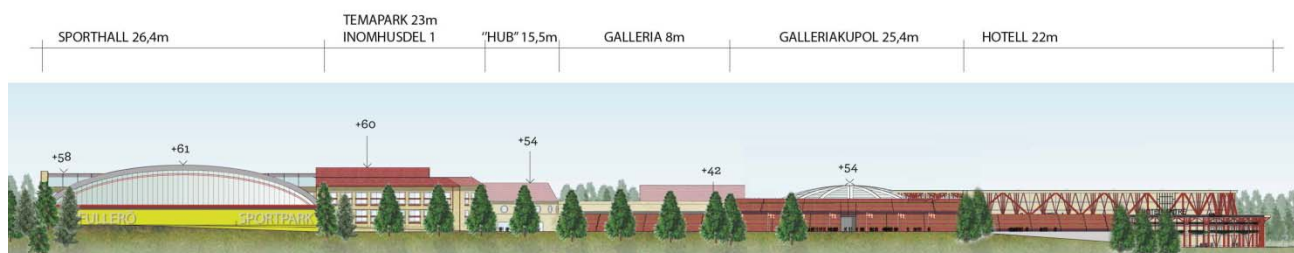


Illustration av fasader sett från öster med angivelse av byggnaders totalhöjder respektive totalhöjder över nollplanet (plus-höjder) Observera att illustrationen inte redovisar den vegetationsridå som planen ställer krav på.

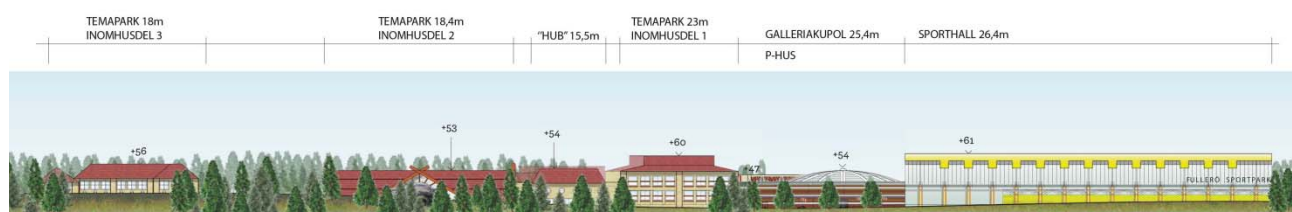


Illustration av fasader sett från söder med angivelse av byggnaders totalhöjd respektive totalhöjder över nollplanet (plus-höjder) Observera att illustrationen inte redovisar den vegetationsridå som planen ställer krav på.

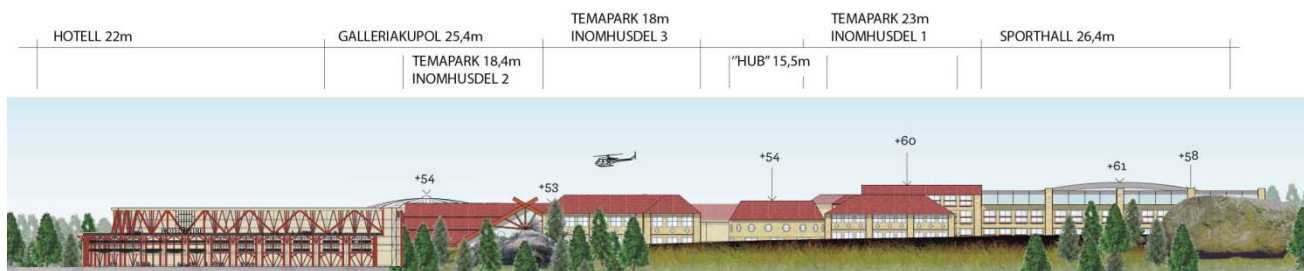


Illustration av fasader sett från väster med angivelse av byggnaders totalhöjd respektive totalhöjder över nollplanet (plus-höjder) Observera att illustrationen inte redovisar den vegetationsridå som planen ställer krav på.

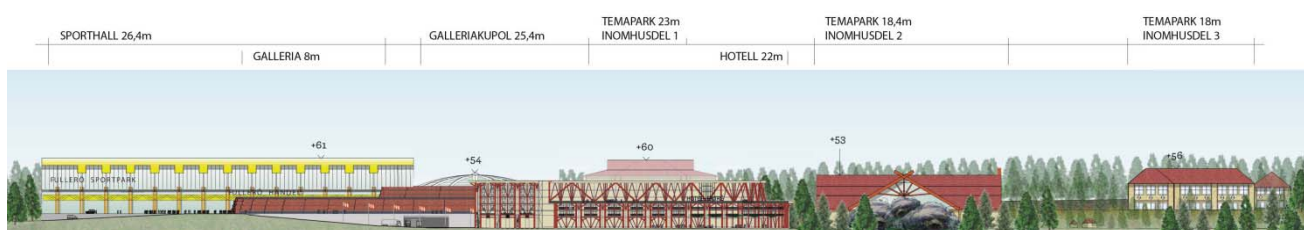


Illustration av fasader sett från norr med angivelse av byggnaders totalhöjd respektive totalhöjder över nollplanet (plus-höjder) Observera att illustrationen inte redovisar den vegetationsridå som planen ställer krav på.

Landskapsbilden

Förutsättningar

Planområdet ligger på en höjd i gränsen mellan skogen och slättlandskapet intill Fyrisån. Norr om planområdet finns ett öppet slättlandskap. Större delen av planområdet består av ett hygge och åkermark. Resterande delar är före detta åkermark. Stora delar av planområdet skyddas visuellt från norr av en skogsdunge norr om väg 290. Där skogsdungen idag inte täcker exponeras området mot det öppna slättlandskapet. Landskapet kring planområdet har flera stora och väldefinierade landskapsrum som bjuder på vida utblickar. Planområdet gränsar till E4:an i väster och mot väg 290 i norr. Bebyggelsen i närområdet kring planområdet är småskalig och av lantlig karaktär. Utanför planområdets bebyggda delar i norr finns ett riksintresseområde för kulturmiljövården, se därför även avsnitt "Kulturarv".

Förändringar

Vegetation

Planförslaget innebär att Fullerö Parks ytterzoner mot väster, norr och nordost skyddsplanteras med städsegröna träd som har en sluthöjd på minst 20 meter (bestämmelse n₂). Innan den nya delen av vegetationsridån har växt upp kommer flera delar av Fullerö Park än taklandskapet att vara synliga mot kulturlandskapet.

n₂



Skiss som visar planerade vegetationstyper och dess funktioner i området.

Karaktärsplantering inne i temaparken, plantering som visuell barriär mot riksintresse och kringliggande landskap, p-ytor med planteringar och bevarad naturmark som visuellt skydd.

Det är viktigt att snabbt få upp en tät vegetationsridå som omger området. Den innehålla snabbväxande arter, men även arter som är gröna året om, t.ex. gran. Gran finns även lokalt på platsen och kan bli upp till 35 meter hög. För övriga växter är det även viktigt att man både väljer arter med tillräcklig höjd, minst 20 meter, och arter som är lite lägre. På det sättet får man en tät och hög skyddsplantering. Att området uppfattas som entré till Storvreta bör även beaktas i kommande skeden. Gallring av planteringarna kommer att bli nödvändig för att få flerskiktad, tät skog med flera olika åldrar inblandat.



Vy söderut från väg 290 med föreslagen exploatering och fullvuxen skyddsplantering.



Vy söderut från E4 över Fullerö Park med föreslagen exploatering, då skyddsplanteringen är fullvuxen. Träddunge i bildens vänstra del bevaras.

Skyddsplanteringen delas in i fem planteringsområden enligt illustrationen nedan. I de fem planteringsområdena föreslås stomväxterna i skyddsridåerna innehålla tall samt gran och amväxterna (mindre träd och buskar som gallras bort när de skyddat färdigt de huvudsakliga växterna) björk respektive gråal.

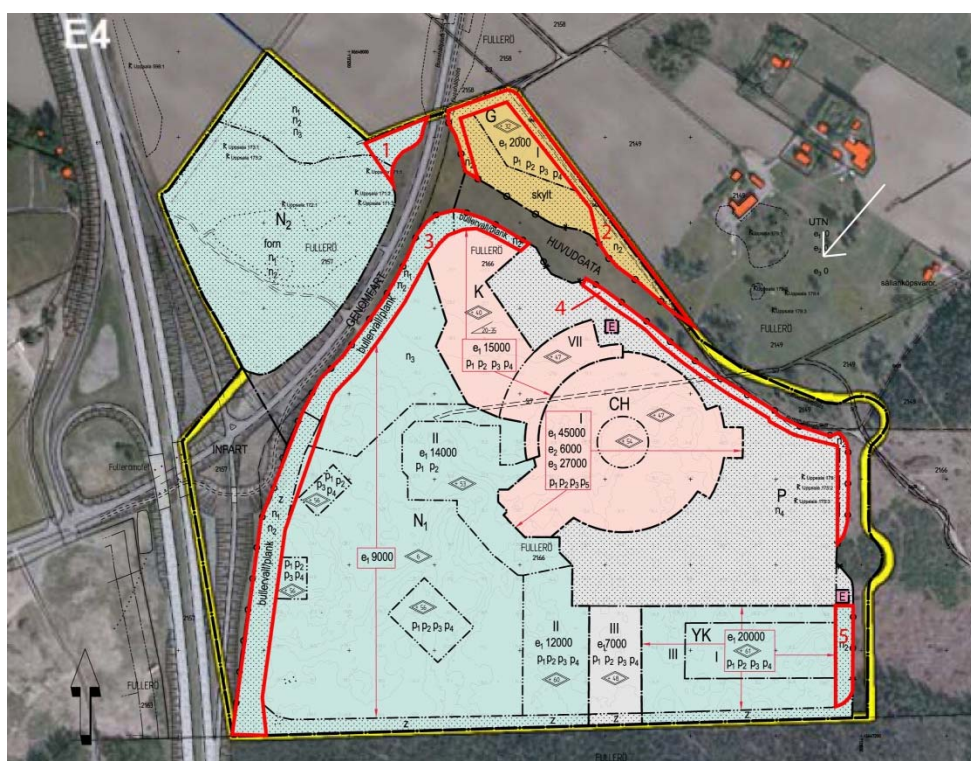


Illustration över de fem planteringsområdena som föreslås. Den vita pilen visar var perspektiven som visas på följande sida är ritade från

Område 1 - Planteras med en täckande skogsplantering som anknyter till den omkringliggande jordbruksmarken, så att planteringen smälter in i omgivningen.

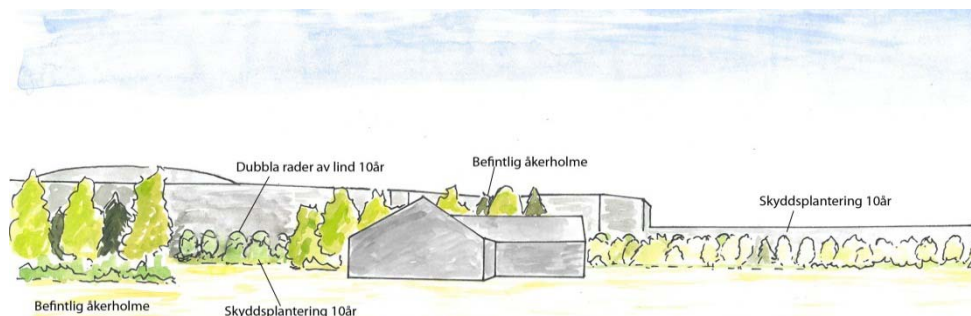
Område 2 - Här föreslås planteringarna följa den tydliga jordbrukskaraktären. Det innebär att brynarterna är viktiga.

Område 3 - Arter från plantering 1 och 2 återkommer och knyter ihop områdena. Område 3 speglar även den etablerade skogen i kvartersmark N₂. Tonvikten ligger på björk och tall med inslag av gran för att få en täckande ridå.

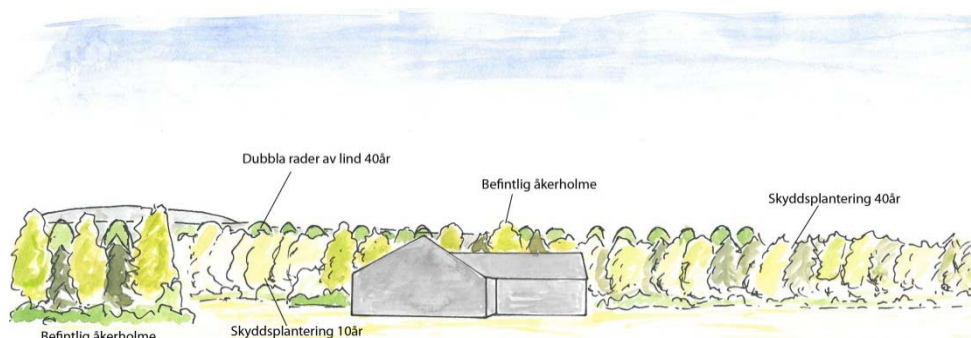
Område 4 - På en smal remsa som denna är det svårt att skapa en täckande plantering. Det är därför viktigt att använda arter med ett tätt grenverk eller vintergröna växter. Här är det samtidigt önskvärt att planteringen är av en mer stadsmässig karaktär som leder besökaren in mot handelsområdet.

Område 5 - Området planteras med granskog och tall med inslag av björk.

Delar av plan-
området har
undantagits
från antagande
genom dom-
stolsbeslut
2015-04-09.
Se plankartan.



Perspektivet illustrerar hur planteringarna hunnit växa upp på 10 år. Linden i område 4 är vid 10 år cirka 8 meter. Skyddsplanteringarna i övrigt har hunnit bli ungefär 6 meter. Perspektivet är från öster om planområdet med en lada i förgrunden. I bakgrunden visas Fullerö Park i grått.



Perspektivet illustrerar hur planteringarna hunnit växa upp på 40 år. Linden i område 4 är vid 40 år cirka 18 meter. Skyddsplanteringarna i övrigt har hunnit bli ungefär 15 meter. Perspektivet är från öster om planområdet med en lada i förgrunden. I bakgrunden visas Fullerö Park i grått.

Delar av planområdet har undantagits från antagande genom domstolsbeslut 2015-04-09. Se plankartan.

Skyltar och belysning

Generellt för planområdet gäller att skyltar och belysning placeras och utformas på ett sådant sätt att de som är väl synliga från omkringliggande landskap inte har rörliga eller blinkande delar. Inom delar av planområdet får inga skyltar placeras (n_1). Skyltar får inte vara fristående utan ska samordnas på husfasader förutom inom områden med planbestämmelserna skylt₁, respektive skylt₂. Inom område för bensinstation och vägresterang får två reklampyloner med högsta höjd av 15 meter uppföras (bestämmelsen "skylt₁"). Inom området med bestämmelse "skylt₂" får en gemensam skylt₂ uppföras med max höjd på 15 meter. Uttryckssättet ska vara samordnat samt rörliga, blinkande delar ska undvikas.

Bebyggelseutformning

För att undvika att bebyggelsen i områden närmre E4 i allt för stor utsträckning påverkar det öppna landskapet begränsas exploateringen i detta område. Det görs höjdmässigt (tillåten total byggnadshöjd på 6 m inom temaparken) och utbredningsmässigt (största byggnadsarea e_1) Undantag görs för tre delområden inom temaparken där höjden tillåts bli högre. Planförslaget medger att eventuella åkattraktioner får överstiga tillåten total byggnadshöjd förutsatt att de har en begränsad påverkan på det öppna landskapet. Åkattraktioner är bygglovpliktiga och regleras i bygglovskedet.

De största och högsta byggnaderna som också syns från omgivande vägar och landskap ska i möjligaste mån utformas så att de inte sticker ut i landskapet allt för mycket. Detta innebär formulering av ett antal utformningsbestämmelser (p_1 -

takvinkel

p₅) som styr material (p₁), färgsättning (p₂), fasadutformning (p₃) och takutformning (p₄, p₅). Takvinkeln på de mindre hotellbyggnaderna regleras till mellan 20-35 grader för att undvika ett allt för flackt eller brant sadeltak som inte känns hemmahörande i omgivningarna. Envåningsbyggnader i mindre enheter får utformas med annan takvinkel.

Kulturarv

Förutsättningar

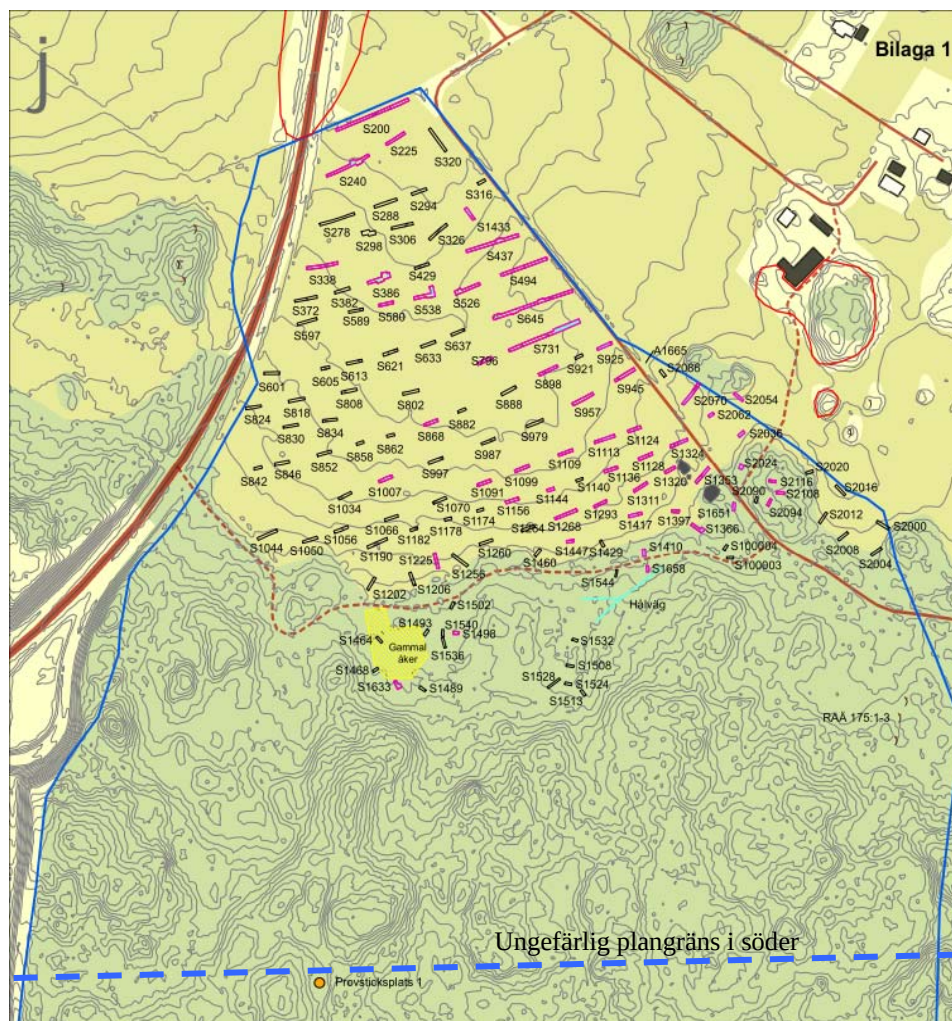
Utanför planområdets bebyggda delar i norr finns ett riksintresseområde för kulturmiljövården (Gamla Uppsala med Björklingeåns och Fyrisåns dalgångar). Värdet utgörs framför allt av det storskaliga och öppna landskapet samt fornlämningsmiljöer med lång kontinuitet. Planområdets bebyggda delar ligger utanför avgränsningen för riksintresset men är inom synhåll därifrån. 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”. Sedan motiveringen till riksintresset gjordes har området i planens närhet genomgått större förändringar så som genomförande av E4.

Fullerö är också en fornminnestät trakt. Här finns bland annat gravfält och boplatslämningar från brons- och järnåldern, medeltida kyrkor och gods samt äldre bymiljöer. En arkeologisk utredning av planområdet söder om väg 290 har utförts. Sammanfattningsvis har fornlämningsindikationer framkommit inom ett 60 000-70 000 m² stort område. Utredningen konstaterar ett sammanhängande område inom åkermarken och den norra delen av skogsmarken. Intensiteten ökar i den östra delen av åkermarken och glesas ut mot väster. Inga fornlämningar framkom i den södra delen av skogsområdet.

I samband med utredningen har även en tidigare registrerad fornlämning konstaterats inte utgöra en fornlämning. Utredningen redovisar även en färdväg av hålvägskaraktär som utgör en lämning som inte är skyddad av Kulturminneslagen och benämns övrig kulturhistorisk lämning.

I närliggande område utfördes arkeologiska utredningar i samband med att E4:an byggdes.



Karta från arkeologisk utredning. Den norra delen av planområdet är rik på fornlämningar (röda markeringar)

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 av Länsstyrelsen enligt Kulturminneslagen kommer då att krävas i särskild prövning.

Det storskaliga, öppna landskapet påverkas av en exploatering av denna storlek. Påverkan minskas genom reglering med gestaltnings- och vegetationsbestämmelser, se avsnitt "Allmän områdesbeskrivning/landskapsbild" och "Bebyggelse och gestaltning".

Förekomst av lagskyddade fornlämningar finns i område norr om väg 290 (användningsområde N₂). Bestämmelsen ”forn” innebär en försiktighetsåtgärd för att undvika att markingrepp sker som kan leda till att befintliga fornlämningar förstörs. Anpassningar av vägdragningen i planområdets nordvästra delar gör att vissa av fornlämningarna undviks.

Trafik och tillgänglighet

Fullerö trafikplats

Förutsättningar

Den begränsande faktorn för utbyggnaden av Fullerö Park är trafikkapaciteten i

Delar av plan-
området har
undantagits
från antagande
genom dom-
stolsbeslut
2015-04-09.
Se plankartan.

forn

befintlig trafikplats. År 2011 är kapaciteten cirka 11-15 000 fordon/vardagsmedeldygn. Avfartsrampen från E4 utgör infart till områdena runt trafikplatsen samt till Störvreta. Det är viktigt att köer inte uppstår ut på E4:an.

Förändringar

INFART

Detaljplaneförslaget medger en exploatering utifrån trafikplatsens kapacitet som också bedöms inrymma trafiken från 800 nya bostäder i Störvreta. Den befintliga trafikplatsen kommer att behöva byggas ut med ett extra körfält på avfartsrampen från Uppsala, samt en "droppe", d.v.s. en halv cirkulationsplats mot väg 290. Ombyggnaden innebär att kapaciteten i trafikplatsen höjs till ca 24 000 fordon/vardagsmedeldygn.

Väg 290

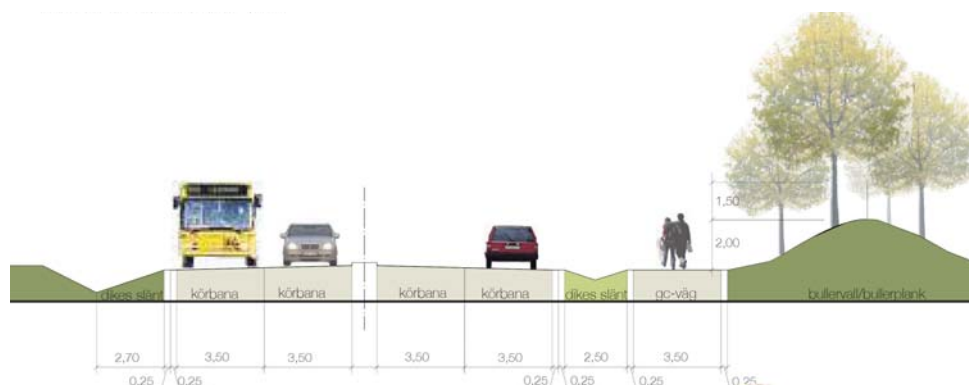
Förutsättningar

Trafiken på väg 290 uppgår år 2011 till omkring 11 000 fordon/vardagsmedeldygn.

Förändringar

GENOMFART

Utbyggnaden inom detaljplaneområdet kommer att innebära en ökning med ca 1800 fordonsrörelser per maxtimme på eftermiddagen ett vardagsmedeldygn. För att förhindra köbildning upp på E4 ger detaljplaneförslaget utrymme för en breddning till fyra körfält. Gång- och cykelbana anläggs söder om vägen.



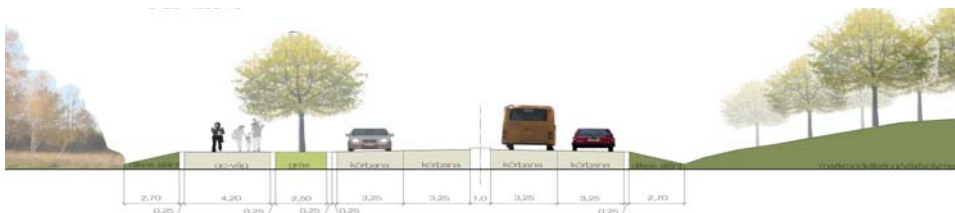
Föreslagen principsektion för väg 290

Infartsväg till Fullerö Park

Förändringar

HUVUDGATA

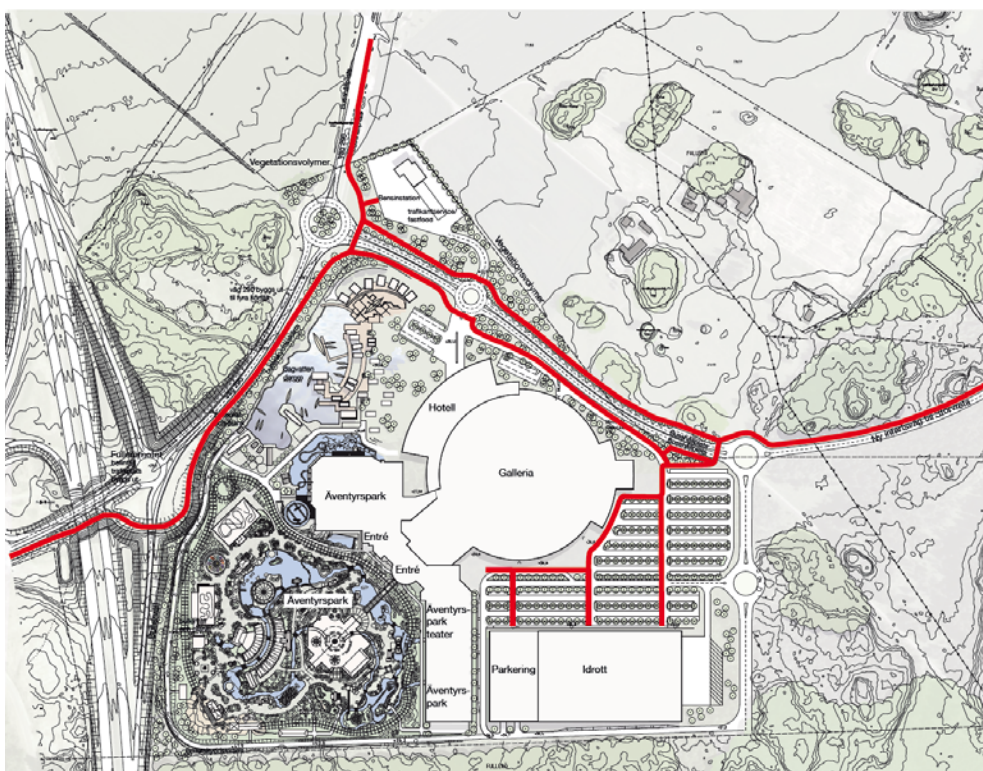
Infart till Fullerö Park föreslås ske via en ny allmän väg som i en framtid även skall kunna fungera som en ny infartsväg till Störvreta. Avfarten vid väg 290 utformas som en cirkulationsplats. Vägområdet norra del ges en bredd som medger fyra körfält samt en GC-bana. GC-banan korsar den nya vägen i en port under vägen. Planförslaget ger möjlighet att i en framtid fortsätta vägens utbyggnad söderut mot ett eventuellt nytt verksamhetsområde. Planförslaget förutsätter att ett framtida verksamhetsområde söder om planområdet i huvudsak trafikförsörjs via en ny trafikplats.



Föreslagen principsektion för ny anslutningsväg till Storvreta

Gång- och cykelvägnät

Gång- och cykelvägnätet i planområdet är gjort på ett sätt som innebär att koppling lätt kan göras mot Storvreta och att målpunkter inom planområdet lätt kan nås.



Gång- och cykelvägnät i området

Kollektivtrafik

Det är viktigt att möjliggöra angöring av bussar till Fullerö Park. Inom planområdet planeras för busshållplatser på båda sidor om den framtida infartsvägen till Storvreta. Hållplatserna placeras i anslutning till gång- och cykelvägens planskilda korsning med den nya huvudgatan vid den östra cirkulationsplatsen. Det planeras även tillsammans med UL för en busshållsplats med vändslinga utanför gallerian. Busshållsplatsen planeras ligga 12 meter från entrén för att öka kollektivtrafikens attraktivitet. Utanför planområdet vid väg 290 planeras för ytterligare en busshållsplats. Utifrån trafiksäkerhetsaspekten bedöms det mest optimala läget vara strax norr om föreslagen ny cirkulationsplats, nordväst om området för trafikantservice.

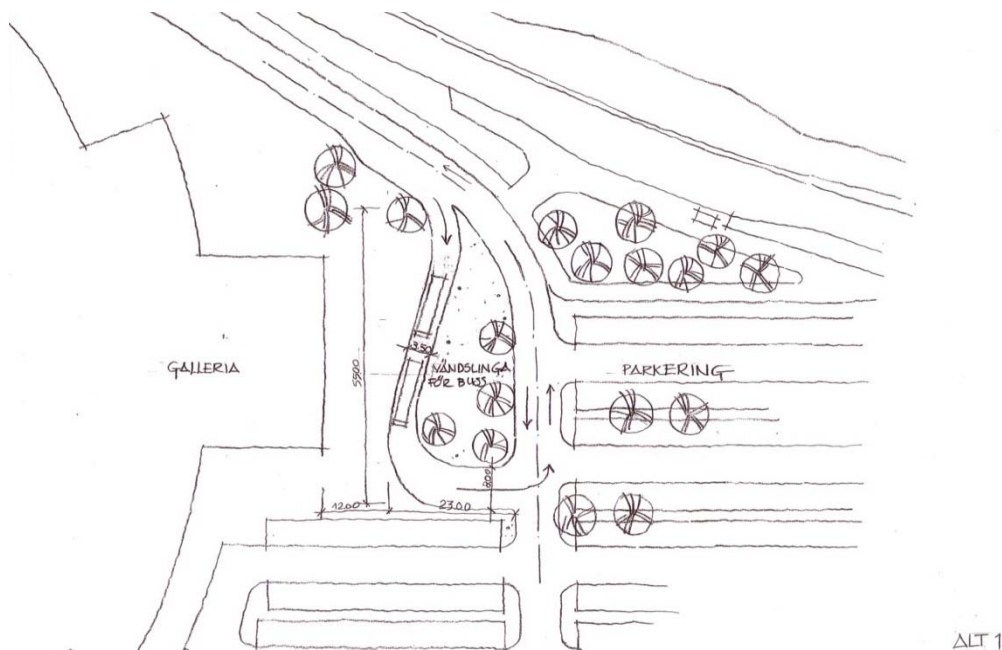


Illustration över möjlig bussanordning med vändslinga utanför entrén till gallerian.

Storvreta har idag kollektivtrafik med buss och lokaltåg. Förslaget omöjliggör inte en senare anslutning till planområdet med till exempel spårtrafik från Storvreta station.

Parkering

P Planförslaget anger en användning av ytor i östra delen av området som parkering (P). Parkeringsytan avser försörja intilliggande verksamheter och parkering skall lösas inom kvartersmark. För att möjliggöra en uppdelning av allt för stora hårdgjorda ytor ställs krav på trädplantering (n_4). Vidare ska oljeavskiljare finnas för att förhindra spridning av eventuella föroreningar till dagvattenrecipienten. Det totala behovet av parkeringsplatser på kvartersmark (förutom på område för bensinstation) har uppskattats till maximalt 2 600 vilket styrs i en planbestämmelse. Styrning av ett maximalt antal parkeringsplatser är ett sätt att reglera trafikstringen till och från området. Inom området (P) får kundvagnsgarage och väderskyddade cykelparkeringar uppföras.

Tillgänglighet

Nya byggnader som innehåller bostäder, arbetslokaler eller lokaler till vilka allmänheten har tillträde, samt även utemiljöer, ska enligt lag vara utformade så att det är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Entréer inom Fullerö Park är planerade att vara tillgänglighetsanpassade. Tillgängligheten beaktas vid bygglovsprövningen och vid byggsamråd.

Mark och geoteknik

Planområdet ligger på en höjd av blockmorän i kanten av det öppna slättlandskapet. I den nordvästra delen finns ett större område med sammanhängande plan åkermark. I detaljplanearbetet har en geoteknisk utredning tagits fram som visar att de geotekniska förutsättningarna för bebyggelse är goda.

Hälsa och säkerhet

Buller

Området är utsatt för trafikbuller då det i väster gränsar till E4 med ramper, i norr till väg 290 och i öster till planerade lokalgator. Det finns inga rekommenderade

Delar av planområdet har undantagits från antagande genom domstolsbeslut 2015-04-09. Se plankartan.

Bullervall/ plank

ljudkrav för projekt av typen temapark. Projekt Fullerö Park har bedömt att en rimlig högsta nivå för trafikbullret är 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid utomhusanläggningen och vid hotellets fasader. För hotell rekommenderas i Boverkets Byggregler (BBR) att minst ljudklass C uppnås, vilket innebär en ekvivalent ljudnivå inomhus på 30 dBA. Enligt en trafikbullerutredning daterad 2008-11-24 uppnås dessa mål med en 2,0 meter hög bullervall samt en 1,5 meter hög bullerskärm ovanpå vällen.

Markföroreningar

Förutsättningar

Det finns inga kända markföroreningar i området.

Luft

Kraftiga utsläpp sker på lokal nivå men då projektet är placerat i öppen terräng bedöms ej miljö kvalitetsnormen för luft överskridas.

Säkerhet

E4:an är prioriterad led för farligt gods vilket innebär att skyddsavstånd från vägkant till bebyggelse på minst 50 meter ska hållas. Bullervallen med skärm ger skydd vid en olycka på vägen. Ingen bebyggelse planeras heller inom 50 meter från bensinstationen.

Z

Ett markområde om tre meters bredd ska vara tillgängligt för utryckningsfordon. Längs insidan av planket på bullervallen eller nedanför bullervallen ska en körbar yta finnas så att utryckningsfordon kan nå utrymmen i temaparken. Den norra delen av parken nås norrifrån.

G

Boverkets riktvärde för skyddsavstånd för bensinstationer är 100 meter. 50 m motiveras av riskhänsyn och det resterande skyddsavståndet beror på buller, lukt, ljusstörningar och luftföroreningar. Räddningsverket med flera har andra riktvärden. Avståndet mellan byggrätten inom trafikservice och byggrätten inom hotellområdet är 45 meter. Eventuell bensinstation inom område för trafikantservice måste placeras så att säkerhetsavståndet på 50 meter hålls till övriga byggrätter. Tillståndsprövning krävs för bensinstationer. Inför kommande arbete bör påverkan som kan ske 50 - 100 m från bensinstation utredas vidare.

Teknisk försörjning

VA

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

Dagvatten

Förutsättningar

År 2009 infördes miljö kvalitetsnormer för vatten. Vattenområdenas status bedömdes och kvalitetsmål för år 2015 sattes upp. Fyrisåns ytvattenförekomst bedömdes ha måttlig ekologisk status med kvalitetskrav på god ekologisk status 2021. Fyrisåns ytvattenförekomst bedömdes ha god kemisk ytvattenstatus (exklusive kvicksilver) 2009 med kvalitetskrav på fortsatt god kemisk ytvattenstatus 2015.

Planområdets läge i yttre vattenskyddsområde innebär höga krav på dagvattenhantering. Det övergripande motivet är att förhindra att föroreningar sprids till vattentäcker.

Delar av plan-
området har
undantagits
från antagande
genom dom-
stolsbeslut
2015-04-09.
Se plankartan.

Förändringar

Dagvatten

n₃

Uppsamling av dagvatten från planerad verksamhet ska i huvudsak ske i slutna system. Infiltration tillåts inte förutom av takdagvatten och vatten från rena vegetationsytor. Dagvattnet från Fullerö Park ska slutligen kopplas till kommunens VA-system med anslutningspunkt i fastighetsgräns ut mot väg 290. Delar av områdets dagvatten leds till föreslagen damm, i planområdets nordvästra del, som i sin tur mynnar ut i kommunens VA-system. Dammen får därmed en funktion som fördröjningsmagasin (n₃). Maxflöde från planerad verksamhet får vara 100 liter per sekund för att befintlig ledningskapacitet inte ska överskridas. Vid extremt stora regn föreslås att bräddning sker till dike norr om väg 290 (n₃). Bräddning till detta dike medför att flödet i diket ökas vid de få tillfällen där bräddning sker. Vid dessa tillfällen då är det naturliga tillflödet till diket från andra intilliggande ytor också som störst. Därför bör exploatören kompensera det tillkommande flödet med förbättrande åtgärder som minst motsvarar detta tillkommande flöde. Sådana åtgärder kan vara dikesrensning, dikesrenovering, erosionsskydd, reglering av ägarförhållanden etc. Vid ansökan om bygglov ska samråd ske med kommunal VA-huvudman för bedömning av vald dagvattenlösning utifrån ställda krav.

u

Ett område längs väg 290 (u) ska vara tillgängligt för allmänna ledningar.

Exploateringen kommer att behöva söka dispens hos Länsstyrelsen från dagvattenföreskrifterna för yttre vattenskyddsområde. Detta på grund av att markarbeten kommer att ske djupare än en meter över högsta grundvattennivå.

El

Förändringar

**E
I**

Två transformatorstationer förläggs inom planområdet. Placeringen är gjord i samråd med ledningsägaren. Mark i norra delen av område N₂ ska vara tillgänglig för allmän luftledning (I).

Avfallshantering

Förändringar

Delar av planområdet har undantagits från antagande genom domstolsbeslut 2015-04-09. Se plankartan.

Avfallshanteringen inom detaljplaneområdet förutsätts kunna drivas av en eller flera skilda aktörer. Illustration nedan redovisar förslag på avfallshantering fördelad på fyra områden. Inom respektive område forslas avfallet till en central upphämningsplats med mindre transportfordon. Separering av avfall skall ske enligt rådande krav på källsortering. För att minska antalet transporter används komprimatorer för enskilda avfallsfraktioner.

Transport av varor till och från hotell och galleria föreslås ske till bottenvåningen/suterrängvåningen under gallerian. Transporter angör från cirkulationsplatsen närmast väg 290 och kör in i byggnaden från den mindre vägen inom området.

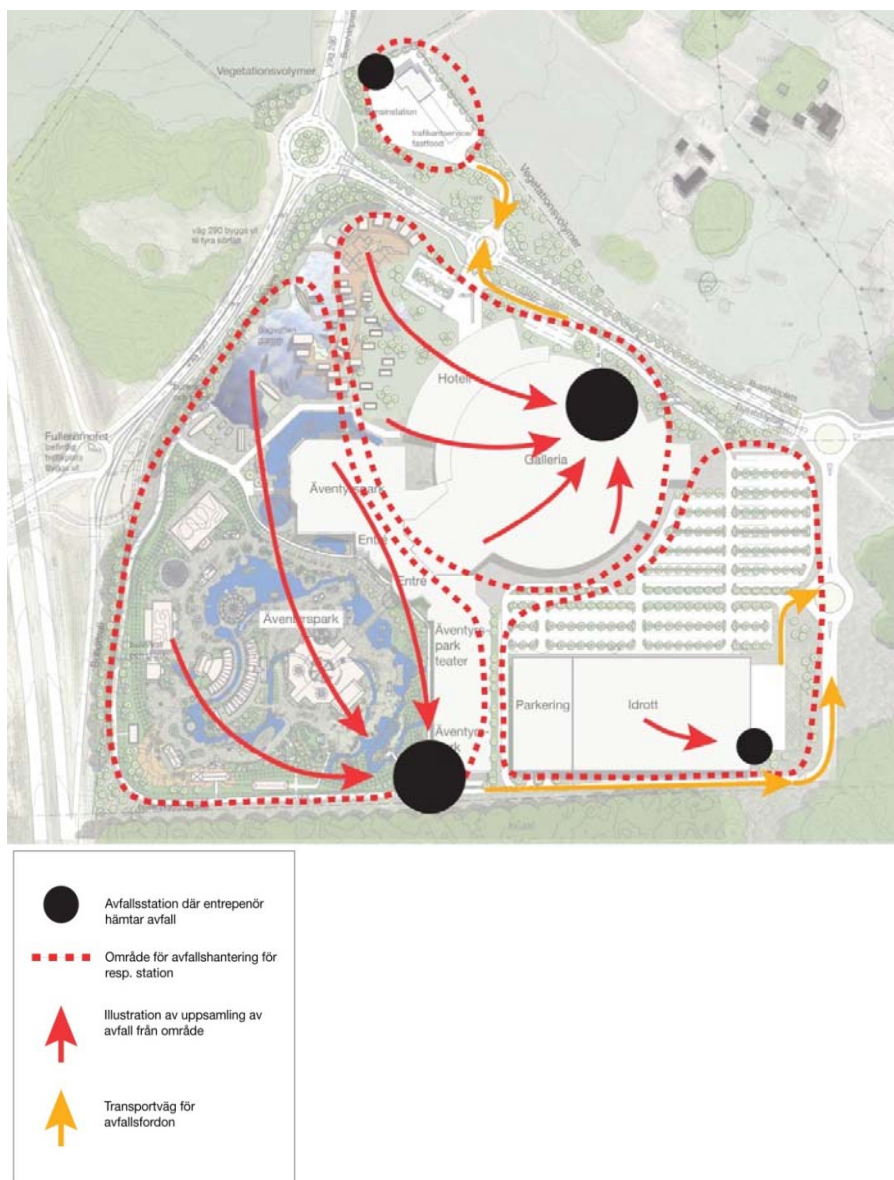


Illustration som visar avfallshanteringen inom området. Lägen för upphämningsplatser är enbart illustrativt redovisade.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Nollalternativet motsvarar en utbyggnad enligt detaljplaneprogrammet för östra samt västra Fullerö, antaget 2005. Programmet tillåter trafikantservice i form av bensinstation med tillhörande trafikantservice om maximalt 2000 kvm i östra Fullerö. I alternativet ingår också att en del av handeln som önskas i Fullerö Park tillkommer inom befintliga köpcentrum i Uppsala. I nollalternativet antas också att den fördjupade översiktsplanen för Storvreta genomförs med 1600 nya bostäder och ett stort nytt verksamhetsområde.

Andra alternativ

Fullerö Park har ett mycket speciellt läge som gör det intressant för flera typer av verksamheten. Någon alternativ placering har i detta planeringsskede inte bedömts vara aktuellt då förutsättningarna på den aktuella platsen är så speciella. En alternativ utformning med större handelsyta har tidigare studerats, men utreds inte vidare då det skulle leda till så mycket trafik att Fullerömotet överbelastas.

OBS!
Delar av planområdet har undan-
gits från antagan-
de genom
domstolsbeslut
2015-04-09.
Enbart trafikant-
service och väg-
avsnitt kvarstår.
Se plankartan.

Huvudalternativ

Kulturmiljö och landskapsbild

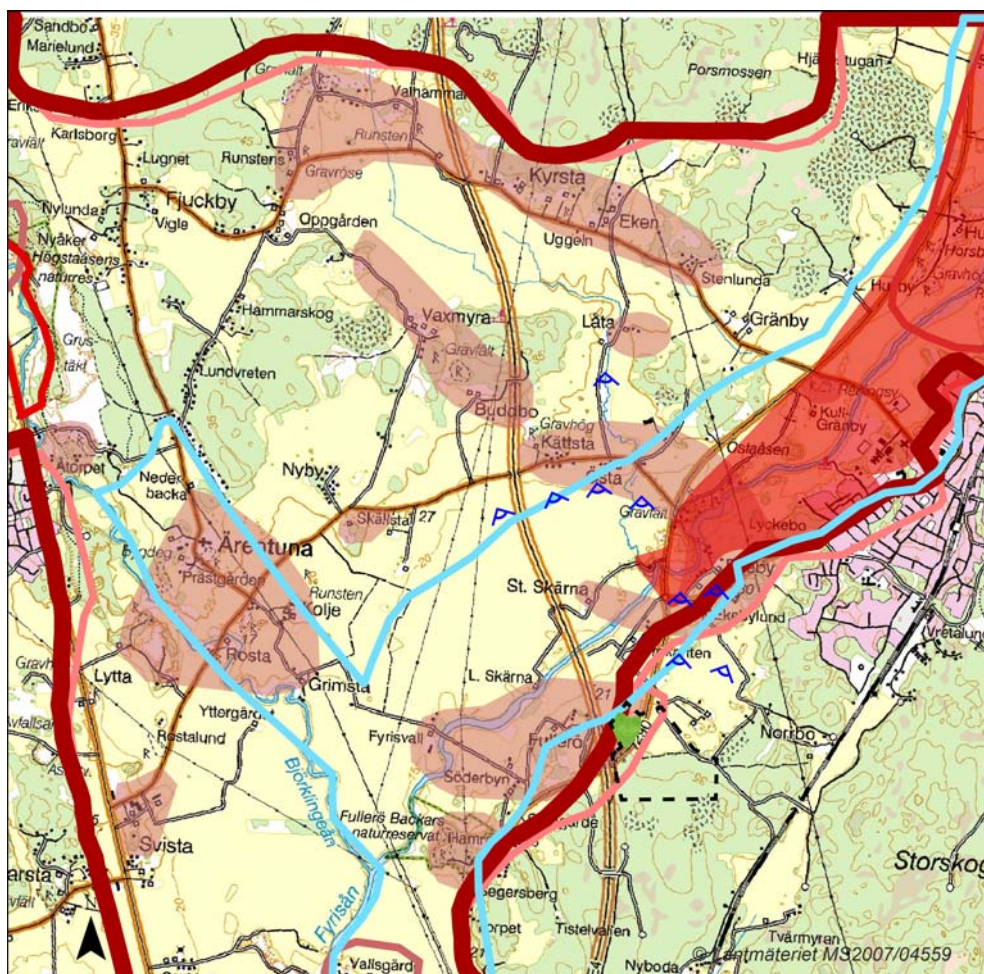
Bedömningsgrunder

Utanför planområdets bebyggda delar i norr finns ett riksintresseområde för kulturmiljövården (Björklingeåns och Fyrisåns dalgångar, K30). Riksintressets värde består bland annat av lämningar från en rik bronsålderskultur intill den dåtida strandlinjen (idag gränsområden mellan skog och slätt) och bevarade gårds- och torpmiljöer som särskilt väl bedöms illustrera områdets historiska innehåll. En stor del av bevarandebetyddheten bedöms också ligga i landskapets upplevelsemässiga värden. Sedan aktuella riksintressen och skydd instiftades har landskapet påverkats betydligt av den nya E4. Området är dock fortfarande en värdefull miljö.

Länsstyrelsen har i samrådet hävdade att E4 gör toleransen för ytterligare påverkan på riksintresset mycket liten. Vidare menar de att eventuella tillkommande storskaliga strukturer innebär en kumulativ effekt avseende påverkan och skada på riksintresset. Riksintresseområden ska enligt miljöbalken skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Tillskott och förändringar kan göras om kulturmiljöns värden beaktas. Anläggningen Fullerö Park ligger inte inom riksintresset utan angränsar till det.

Planområdets bebyggda delar gränsar till ett kommunalt kulturmiljöområde, U21. Gränsen går strax söder om väg 290. I planområdets närhet finns även ytterligare inventerade och skyddade miljöer. Planområdets bebyggelse har visuell koppling till områden som identifierats som kommunal kärna för kulturmiljön, men ligger inte i någon värdekärna. Planområdet har även visuell koppling till område med skydd för landskapsbilden, Fyrisåns dalgång.

Planområdet angränsar i öster mot ett mindre landskapsrum med spridd bebyggelse och ett delvis öppet landskap. Inom det mindre landskapsrummet finns inga inventerade eller skyddade områden för kulturmiljön – landskapsbild. Förutsättningar för ny bebyggelse är en mycket omsorgsfull och varsam inplacering av huskroppar där viktiga natur- och kulturvärden bevaras och där byggnader placeras i skydd av befintliga åkerholmar.



TECKENFÖRKLARING

-  Riksintresse kulturmiljö
-  Landskapsbildsskydd
-  Kommunalt kulturmiljöområde
-  Kommunalt kulturmiljöområde kärna
-  Större odlingslandskap med särskilda landskapsvärden
-  Utblick

Karta som visar gränsen för riksintresse, landskapsbild, kulturmiljöområde m.m. i närheten av planområdet. Streckad linje redovisar planområdet.



Karta som visar planområdet i förhållande till det större och mindre landskapsrummet.

Värde	Planerade åtgärder för att minimera påverkan	Påverkan på planalternativet	Förslag på ytterligare åtgärder för att minimera påverkan
• Större landskapsrum (b.l.a. riksintresset) med upplevelsemässiga värden. • Centralbygd av stor betydelse för rikets historia med kontinuitet sedan bronsåldern. • Öppet slättlandskap med stora och väldefinierade landskapsrum.	• Byggnadernas höjd hålls nere så att de är i nivå med vegetationen. • Träden i dungen nordväst om området bevaras och skyddas i detaljplanen. • Träden planteras i vegetationsridåer så att området till största delen täcks in från det öppna kulturlandskapet. • Skyltar och belysning görs så att störning minimeras.	• Områdets upplevelsemässiga värden kommer att påverkas av • Skogsgränsen flyttas norrut • Huvudsakligen syns taklandskapet.	• I det fortsatta arbetet bör man arbeta med att bryta upp taklandskapet framförallt för de delar som syns från riksintresset. • I kommande arbete bör man arbeta vidare på att den vegetationsridå som omger området så snabbt som möjligt blir 20 m hög. Vegetationsridån bör även bestå av vegetation som är vintergrön, t.ex. gran. • I kommande arbete bör man undersöka om det är möjligt att placera skyddsvegetation även utanför planområdesgränsen.
• Mindre landskapsrum med upplevelsemässiga värden, även om det inte är skyddat. • Entré till Störvreta • Lantliga karaktär, liten skala	• Vegetationsridåer täcker in området mot de närliggande landskapsrummet och bryter ner skalan. Det skyddas också närliggande bostäder till viss del från buller och störande ljuskäglor.	• Det mindre landskapsrummet lantliga karaktär påverkas av • nya vägar • bensinstationen • exploaterings skala	• I kommande arbete bör man undersöka om det är möjligt att placera skyddsvegetation även utanför planområdesgränsen. • I kommande arbete bör man arbeta vidare på att den vegetationsridå som omger området så snabbt som möjligt blir 20 m hög Vegetationsridån bör även bestå av vegetation som är vintergrön, t.ex. gran.

Sammanfattning från miljökonsekvensbeskrivningen om de värden som finns, åtgärder som har gjorts, planförslagets påverkan och förslag på ytterligare åtgärder i det större respektive mindre landskapsrummet.

Konsekvenser

Detaljplaneförslaget tillåter en storskalig exploatering i ett relativt opåverkat landskap av nationellt intresse. Dungen i planområdets nordvästra del är av stor betydelse för att minimera projektets påverkan på landskapsbilden. Den bevaras och skyddas i planen. Vegetationsridåer planteras inom planområdet för att ytterligare skärma av mot det öppna landskapsrummet. Vidare har under planarbetet anpassningar gjorts av bebyggelsens höjder, utbredning och utformning. Restriktioner har införts för skyltning och belysning som kan upplevas störande i ett öppet landskap.

De föreslagna vegetationsridåerna leder till en upplevelse av att skogskanten i söder förflyttas norrut mot det öppna landskapet. Från det större landskapsrummet skyddas därmed större delen av bebyggelsen visuellt av befintlig eller tillkommande vegetation. Det som kommer att synas från det stora öppna landskapet är delar av taken och kupolen på gallerian. Under tiden vegetationsridån växer upp kommer bebyggelsen inom Fullerö Park delvis vara mer synlig. Inom det mindre landskapsrummet som inte innehåller några inventerade eller skyddade områden påverkas också upplevelsemässiga värden.

Påverkan bedöms sammantaget som måttligt negativ men inte betydande. Vidare är bedömningen att förslaget inte innebär påtaglig skada på riksintresset. Detta då vidtagna åtgärder avseende krav på vegetation samt placering, utformning och höjder på bebyggelsen har lett till en tydlig minskning av den visuella påverkan. Planområdets bebyggda delar ligger inte heller i riksintresset, utan gränsar endast till det. Den kumulativa effekt som befintlig motorväg och tillkommande exploatering skulle leda till har därmed inte bedömts bli sådan att riksintresset skadas påtagligt i ett tidsperspektiv då tillkommande vegetation har vuxit upp.

Arkeologi

Vid ett genomförande av planförslaget påverkas det större sammanhängande fornlämningsområdet RAÅ 602:1. Den delen av fornlämningen som är inom planområdet behöver tas bort och grävas ut. Anpassningar av vägdragningen efter samrådet har minskat påverkan på fornlämningar. Påverkan på fornlämningsområde RAÅ 179:2-4 undviks därmed och påverkan på RAÅ 179 minskar. Förslaget bedöms innebära negativ påverkan på kulturmiljön då fornlämningar måste tas bort. Påverkan bedöms som stor då fornlämningen är relativt stor. Prövning av påverkan på eller borttagande av fast fornlämning prövas också av Länsstyrelsen enligt KML (Kulturminneslagen) i kommande tillståndsprövningar.

Mark och vatten

Planförslaget kommer inte att innebära någon betydande miljöpåverkan på vatten.

Resurshushållning

Påverkan på kapaciteten på E4, väg av riksintresse, bedöms inte bli betydande. Miljöpåverkan från uppvärmningen i planalternativet bedöms inte heller vara betydande.

Hälsa och säkerhet

Påverkan på bullermiljön bedöms inte som betydande i planalternativet. Skyddsavstånden till bensinstation och prioriterad led för farligt gods hålls. Planalternativets påverkan på säkerheten bedöms därmed inte som betydande.

Trafikens klimatpåverkan

En utbyggnad av Fullerö Park enligt planförslaget ger upphov till en ökning av koldioxidutsläppen för Uppsala kommun med 3,6 %. I nollalternativet ökar koldioxidutsläppen med 1,3 %. Skillnaden mellan planförslaget och nollalternativet är alltså en ökning på 2,3 %. Detta kan jämföras med kommunens mål om att minska koldioxidutsläppen med 30 % innan 2020. Förslaget bedöms i detta avseende leda till en stor negativ konsekvens, betydande miljöpåverkan. Effekten kan kraftigt mildras om kompensationsåtgärder genomförs.

Förhållningssätt till kvarstående betydande miljöpåverkan

Utbyggnaden av Storvreta tätort

Genomförandet av planförslaget innebär en ökning av trafikarbetet med ovan nämnda konsekvenser i och med att projektet till stora delar vänder sig till långväga besökare och bilburna. Det är dock viktigt att i samband med en sådan bedömning peka på Storvretas utbyggnadsstruktur. Denna har klarlagts i och med framtagandet av FÖP Storvreta. Den tänkta utbyggnaden av Storvreta samhälle (med en fördubbling av antalet invånare) innebär en tydligt sammanhållen bebyggelsestruktur i riktning mot Sydöstra Fullerö. Aktuellt planområde utgör därmed en tydlig del av den framtida tätortsbebyggelsen. För Sydöstra Fullerö ger denna utbyggnadsinriktning goda förutsättningar för integrering av handelsområdet i tätorten Storvreta på sikt. Detta leder också till förutsättningar för ett gent och effektivt transportsystem där även kollektivtrafik och cykel ingår. Trots detta har bedömningen gjorts att kollektivresorna till Fullerö Park bedöms utgöra en mycket liten andel av det totala transportarbetet. Detaljplanens intentioner är dock att skapa goda förutsättningar för alternativa transportmedel till bilen. Detta görs genom att säkerställa ytor för busshållplatser i goda lägen, skapa möjligheter för väderskyddade cykelparkeringar och arbeta för gena och trygga passager för oskyddade trafikanter inom handelsområdet.

Kompensationsåtgärder

Miljökonsekvensbeskrivningen har påvisat kompensationsåtgärder som skulle kunna minska klimatpåverkan. Projektets ambition är att fortsätta arbeta med föreslagna åtgärder i genomförandet av planen. Då projektet i sin helhet genomförs på privat mark kan kommunen inte ställa bindande krav på klimatkompensationsåtgärder genom exploateringsavtalet. Åtgärderna kan inte heller styras på lämpligt sätt genom bestämmelser i detaljplanen. Projektets avsikter beskrivs dock i exploateringsavtalet mellan exploatören och kommunen. Inom följande områden avser exploatören arbeta med kompensationsåtgärder inom ramen för exploateringsavtalet:

- Alternativa energikällor

I planområdets närhet finns ett unikt bergrum med stor potential för lagring av solenergi. Bergrummet utnyttjas inte idag. Solpaneler placerade på byggnadskroppar bl.a. inom aktuellt planområde skulle kunna innebära ett effektivt utnyttjande av befintligt bergrum och dess resurser för att lagra förnyelsebar energi. Åtgärder i detaljplan görs för att underlätta användandet av solceller på de stora södervända taken. Användandet av solpaneler innebär en möjlighet till minskad klimatpåverkan med cirka 1000 ton CO₂ per år. Installation av solpaneler till en yta av 10 000 kvm möjliggörs vid ett fullt utnyttjande av planförslaget. Även installation av solceller till en yta av 10000 kvm utreds och skulle bidra till en ytterligare en minskning med 1000 ton/år.

- Energiförbrukning

Ambitioner finns för att på flera sätt arbeta för att minska energiförbrukningen inom planerat handelsområde. Användandet av t.ex. LED-belysning har utretts och bedöms kunna spara motsvarande uppskattningsvis 1500 ton CO₂ per år. Anslutning till fjärrkyla, moderna energiåtervinningssystem för värme och vatten och intelligenta styrsystem kan ytterligare sänka energiförbrukningen i anläggningen.

- Miljöcertifiering

Arbetet med utformningen av området utgår från att byggnaderna alternativt hela området som stadsdel ska genomgå miljöklassning enligt lämpliga

certifieringssystem (t.ex. LEED, BREEAM eller Miljöklassad byggnad). Intentioner finns t.ex. att jobba med stora mängder trä som byggnadsmaterial som ger låg klimatpåverkan. Miljöcertifiering av området skulle kunna ge positiva konsekvenser avseende fler aspekter än klimat. Vid certifiering av stadsdelar ingår även att arbeta med till t.ex. sociala aspekter.

- Beredskap för ny miljöteknik

Projektet arbetar förutseende för att kunna tillhandahålla parkeringsplatser med laddningsstolpar för elbilar.

Samlad bedömning

Kontoret för samhällsutveckling gör bedömningen att aktuellt detaljplane förslag tydligt strider mot kommunens övergripande klimatmål. Påverkan skulle kraftigt kunna minskas förutsatt att exploatören genomför ovan nämnda åtgärder.

Sammantaget görs bedömningen att fördelarna utifrån kommunens övergripande strävan att utvecklas till ett regionalt handelscentra och utveckla besöksnäringen överväger nackdelarna sett utifrån ett miljöperspektiv, ifall kompensationsåtgärderna genomförs.

KONTORET FÖR SAMHÄLLSUTVECKLING

Uppsala i april 2012, reviderad i augusti 2013

Ulla-Britt Wickström
Planeringschef

Pernilla Hessling
Planarkitekt

Maija Tammela Arvidsson
Planarkitekt

Beslutsdatum:

Godkänd av byggnadsnämnden för:

samråd	2010-04-15
utställning	2011-09-22

Godkänd av plan- och byggnadsnämnden

för antagande i kommunfullmäktige:	2012-05-03
------------------------------------	------------

Antagande i kommunfullmäktige:	2012-05-28
--------------------------------	------------

Antagandebeslutet upphävt av Länsstyrelsen:	2013-04-09
---	------------

Godkänd av plan- och byggnadsnämnden för samråd 2	2013-04-11
---	------------

Godkänd av plan- och byggnadsnämnden för utställning 2	2013-06-13
--	------------

Godkänd av plan- och byggnadsnämnden	
--------------------------------------	--

för antagande 2 i kommunfullmäktige:	2013-08-08
--------------------------------------	------------

Antagande 2 i kommunfullmäktige:	2013-08-26
----------------------------------	------------

Laga kraft:	2015-04-09
-------------	------------

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

5 år

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Trafikverket är väghållare för område benämnt *infart* och *genomfart* i detaljplanen, vilket innebär ansvar för drift och underhåll.

Ansvarsfördelning

Exploatören har det samlade ekonomiska och administrativa ansvaret för genomförandet på kvartersmark. Kommunen och Trafikverket utför åtgärder inom allmän platsmark.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal har teckats innan planen antogs av kommunen 2012. Exploateringsavtalet reglerar bland annat marköverlåtelse, ansvarsfördelning vid genomförande av detaljplanen samt exploatörens ekonomiska ansvar för allmänna anläggningar som krävs för detaljplanens genomförande. Avtalet belyser även exploatörens avsikter avseende arbete med klimatkompensationsåtgärder. Om tillägg eller justeringar krävs skall detta göras innan planen antas.

Avtal om markförvärv

Kommunen har träffat avtal med ägarna till fastigheterna Fullerö 21:49 och Fullerö 21:57 om förvärv av allmän platsmark.

Avtal mellan Uppsala kommun och Trafikverket

Innan detaljplanen antas av kommunen ska ett avtal tecknas mellan Trafikverket och kommunen som reglerar ombyggnadsåtgärder i befintlig trafikplats Fullerö och på väg 290 samt anläggande av ny cirkulationsplats på väg 290.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

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

Allmän platsmark ska regleras över från fastigheterna Fullerö 21:57, 21:66 och 21:49 till kommunen.

UTREDNINGAR

Utredningar inför bygglovsprövning/bygganmälan

Exploatören bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövning/bygganmälan.

OBS!
Delar av planområdet har undan-
gits från antagande genom
domstolsbeslut
2015-04-09.
Enbart trafikant-
service och väg-
avsnitt kvarstår.
Se plankartan.

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

Arkeologisk utredning har genomförts. Fortsatta åtgärder avseende arkeologi inom planområdet (se avsnitt Kulturarv i planbeskrivningen) bekostas av exploatören/markägaren.

Ledningar

Nya ledningar och eventuell flytt av ledningar bekostas av exploatören. Det kan finnas ytterligare, av kommunen okända, ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns.

Höjdregering

Byggnationer utanför tätort som är över 20 meter ska samrådas med Försvaret och Luftfartsverket.

Dagvatten

Dispensansökan och åtgärder avseende dagvatten (se avsnitt Dagvatten i planbeskrivningen) bekostas av exploatören. Infiltration av dagvatten tillåts endast från takytor samt vegetationsytor i ett område inom planen. Maxflödet till kommunal ledning får vara max 100 liter per sekund. Exploatören ska inför bygglovprövning ta fram en dagvattenutredning som visar på lösningar som uppfyller enligt detaljplanen uppställda krav på dagvattenhanteringen. Utredningen ska även visa på föroreningsbelastning. Denna ska samrådas med kommunal VA-huvudman.

Skyddsplantering

Skyddsplantering enligt planhandlingar ska påbörjas innan byggstart på kvartersmark och bekostas av exploatören.

GENOMFÖRANDEEKONOMI

Kostnaden för ombyggnad av Fullerö Trafikplats är beräknad till 43 miljoner kronor.

En ombyggd trafikplats rymmer kapacitetsmässigt projektet sydöstra Fullerö samt ett tillskott på 800 nya bostäder i Störvreta. Kostnaderna för ombyggnaden av trafikplatsen ska fördelas mellan projektet sydöstra Fullerö och kommande exploateringsprojekt för 800 bostäder och fördelas utifrån den trafikallstring som respektive projekt genererar (maxtimme).

Övriga kostnader för allmänna anläggningar inom planområdet fördelas mellan projektet sydöstra Fullerö och kommande 800 bostäder.

KONTORET FÖR SAMHÄLLSUTVECKLING

Uppsala i april 2012, reviderad i augusti 2013

Ulla-Britt Wickström
Planeringschef

Pernilla Hessling
Planarkitekt

Maija Tammela Arvidsson
Planarkitekt

Beslutsdatum:

Godkänd av byggnadsnämnden för:

samråd	2010-04-15
utställning	2011-09-22

Godkänd av plan- och byggnadsnämnden för antagande i kommunfullmäktige:	2012-05-03
Antagande i kommunfullmäktige:	2012-05-28
Antagandebeslutet upphävt av Länsstyrelsen:	2013-04-09
Godkänd av plan- och byggnadsnämnden för samråd 2	2013-04-11
Godkänd av plan- och byggnadsnämnden för utställning 2	2013-06-13
Godkänd av plan- och byggnadsnämnden för antagande 2 i kommunfullmäktige:	2013-08-08
Antagande 2 i kommunfullmäktige:	2013-08-26
Laga kraft:	2015-04-09