

Handläggare
Carlén Göran

Datum
2013-08-09

Diarienummer
KSN-2010-0327

Kommunstyrelsen

Detaljplan för sydöstra Fullerö

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

att anta detaljplan för Östra Fullerö enligt handlingarna i **bilaga 1**.

Ärendet

Plan- och byggnadsnämnden har 8 augusti 2013 godkänt förslag till detaljplan för sydöstra Fullerö och lämnat över det för antagandeprövning i kommunfullmäktige. En näst intill identisk plan för området som antogs av kommunfullmäktige (§119 2012) upphävdes av länsstyrelsen 9 april 2013 med hänvisning till att samråd inte genomförts med grannkommunerna Tierp och Östhammar, vars handels- och resmönster bedömts kunna påverkas av ett genomförande av planen.

Plan- och byggnadsnämnden har därefter genomfört samråd med ovannämnda kommuner samt ny utställning. Resultatet framgår av utlåtandet i bilaga 1. Varken Östhammars eller Tierps kommun har inkommit med synpunkter. Planförslaget har i förhållande till det som kommunfullmäktige tidigare antog ändrats så att ett U-område längs väg 290 är tillagt för bättre åtkomst till ledningar i vägen.

Vid kommunfullmäktiges tidigare antagandeprövning reserverade sig tjänstgörande ledamöter från socialdemokraterna, miljöpartiet och vänsterpartiet mot antagandebeslutet och sverigedemokraterna avgav ett särskilt yttrande.

Föredragning

Planen syftar till att möjliggöra för byggnation av en temapark, storskalig handel i form av en galleria, en idrottsanläggning, hotellverksamhet samt trafikantservice på en total yta av 350 000 m². I den nya planprocessen har inte inkommit uppgifter som föranleder omprövning av tidigare ställningstagande

Antagandehandlingarna består av plankarta med bestämmelser, plan- och genomförandebeskrivning, miljökonsekvensbeskrivning, utlåtande samt den särskilda sammanställning som krävs när miljöbedömning gjorts enligt plan- och bygglagen. Därutöver återfinns plan- och byggnadsnämndens missiv till fullmäktige, protokollsutdrag samt kontorets för samhällsutveckling tjänsteskrivelse i **bilaga 2**.

Kommunalekonomiska konsekvenser

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott har den 16 april 2012 godkänt exploateringsavtal som träffats med markägaren.

Joachim Danielsson
Stadsdirektör

Ulla Holmgren
Enhetschef

Handläggare
Maija Tammela Arvidsson

Datum
2013-08-08
Diarienummer
2012/20019
Fd diariennr
PLA 2005/20066

Kommunfullmäktige

Detaljplan för Sydöstra Fullerö

Plan- och byggnadsnämnden godkänner i enlighet med bifogade protokoll förslag till detaljplan för Sydöstra Fullerö och överlämnar det härmed till kommunfullmäktige för antagande. Beträffande redovisning av förslaget hänvisas till bilagda planhandlingar bestående av: *Plankarta med bestämmelser* samt i särskilda handlingar *plan- och genomförandebeskrivning, miljökonsekvensbeskrivning, särskild sammanställning och utlåtande*. Tjänsteskrivelse inför godkännandet bifogas även.

Efter upphävande av kommunfullmäktiges beslut att anta planen har planarbetet återupptagits. Kommunen ansågs skyldig att samråda med Tierps och Östhammars kommuner. Samråd har hållits med dessa kommuner. Därefter har en ny utställning genomförts under perioden 2013-06-20–2013-07-18. Planförfattarna redogör i ett utlåtande för yttranden som inkommit under utställningstiden.

Med hänvisning till *planhandlingarna samt utlåtande 2* föreslår plan- och byggnadsnämnden **att** kommunfullmäktige antar förslag till detaljplan för Sydöstra Fullerö.

Plan- och byggnadsnämnden

Liv Hahne
ordförande

Ann Lundberg
sekreterare

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2013-08-08

1

Plats och tid Bergius kl 17.30 – 18-15

Beslutande	Liv Hahne	ordförande	(M)
	Monica Östman	v ordförande	(S)
	Carolina Bringborn Anadol	-"-	(M)
	Sture Blomgren	-"-	(FP)
	Curt Malmenstedt	-"-	(C)
	Ingemar Virsén	-"-	(KD)
	Jimmy Mattsson	-"-	(S)
	Kia Solid	-"-	(S)

Närvarande ersättare	Madeleine Andersson	Ersättare tjänstgör	(M)
	Peter Burman	-"- tjänstgör	(S)
	Helena Olsson	-"- tjänstgör	(S)

Övriga deltagande: Torsten Livion, processledare, Maija Tammela Arvidsson, planarkitekt.
Tjänstemännen deltar som föredragande i ärendet.

Utses att justera Monica Östman

Justeringens
plats och tid

Kontoret för samhällsutveckling 2013- 08-08 Paragrafer: 242 - 243

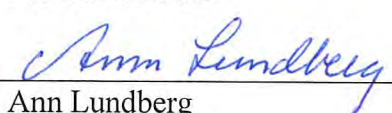
Ordförande


Liv Hahne

Justerare


Monica Östman

Sekreterare


Ann Lundberg**ANSLAG / BEVIS**

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

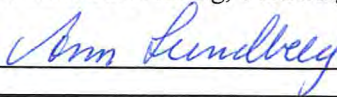
Organ Plan- och byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2013-08-08

Datum för
anslags uppsättande 2013-08-09Datum för
anslags nedtagande 2013-08-31Förvaringsplats
för protokollet

Kontoret för samhällsutveckling, Stationsgatan 12

Underskrift



Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

2013-08-08

Sida

3

§ 243

Diariennr: 2012-020019

Detaljplan för Sydöstra Fullerö**Beslut**

Plan- och byggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan samt utlåtandet daterat 2013-08-07 för Sydöstra Fullerö och skickar detaljplanen vidare till kommunfullmäktige för antagande.

Plan- och byggnadsnämnden godkänner upprättad miljökonsekvensbeskrivning daterad 2012-03-19.

Ett genomförande av detaljplanen kan medföra risk för betydande miljöpåverkan enligt Miljöbalken (MB) 6:11.

Reservation

Monica Östman (S), Jimmy Mattsson (S), Kia Solid (S), Peter Burman (S) och Helena Olsson (S) reserverar sig till förmån för Monica Östmans yrkande.

Sammanfattning

Efter upphävande av kommunfullmäktiges beslut att anta planen, har planarbetet återupptagits. Kommunen ansågs skyldig att samråda med Tierps och Östhammars kommuner.

Planen syftar till att möjliggöra för byggnation av en temapark, storskalig handel i form av en galleria, en idrottsanläggning, hotellverksamhet samt trafikantservice på en total yta av 350 000 kvm.

Yrkanden

Monica Östman (S) yrkar att planarbetet ska avbrytas.

Liv Hahne (M) med instämmande av Ingemar Virsén (KD) yrkar att detaljplanen och utlåtandet godkänns och skickas till kommunfullmäktige för antagande.

Beslutsgång

Ordföranden ställer yrkandena under proposition och finner att nämnden bifaller ordförandens förslag.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse

Utlåtande 2

Plan- och genomförandebeskrivning

Plankarta

Miljökonsekvensbeskrivning

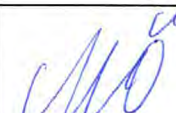
Särskild sammanställning

Expedieras till

Sökanden

KF

Akten

Justerandens sign			Utdragsbestyrkande
-------------------	---	---	--------------------

Handläggare
Maija Tammela
Pernilla Hessling

Datum
2013-08-07
2013-08-08 rev.

Diarienummer
2012/20019-1

Fd diarienummer: 2005/20066

Plan- och byggnadsnämnden

Tjänsteskrivelse

Antagande

Detaljplan för Sydöstra Fullerö, Uppsala kommun

Förslag till beslut

Plan- och byggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan samt utlåtandet daterat 2013-08-07 för Sydöstra Fullerö och skickar detaljplanen vidare till kommunfullmäktige för antagande.

Plan- och byggnadsnämnden godkänner upprättad miljökonsekvensbeskrivning daterad 2012-03-19.

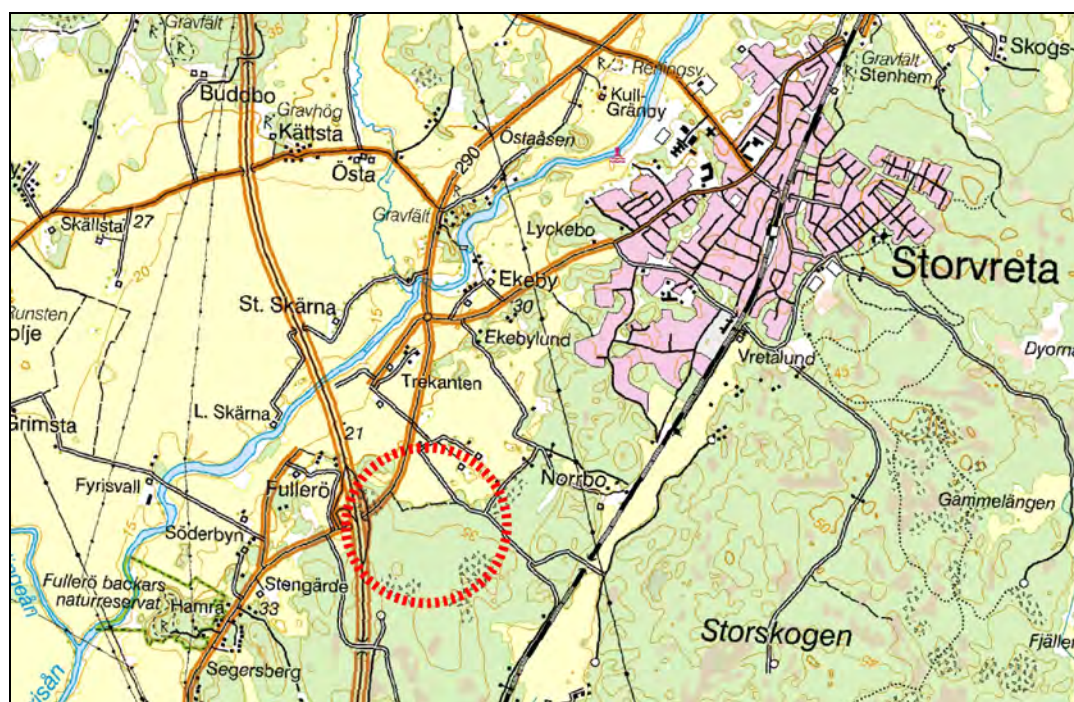
Ett genomförande av detaljplanen kan medföra risk för betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken (MB) 6:11.

Sammanfattning

Planen syftar till att möjliggöra för byggnation av en temapark, storskalig handel i form av en galleria, en idrottsanläggning, hotellverksamhet samt trafikantservice på en total yta av 350 000 m².

Efter upphävande av kommunfullmäktiges beslut att anta planen har planarbetet återupptagits. Kommunen ansågs skyldig att samråda med Tierps och Östhammars kommuner. Samråd har hållits med dessa kommuner. Därefter har en ny utställning genomförts. I den andra utställningen har synpunkter framkommit som berört främst påverkan på riksintresset för kulturmiljövården, landskapsbilden och Storvretas utveckling, samt klimatpåverkan. Synpunkterna som inkommit behandlar till stor del frågor som behandlats i tidigare samråd och utställning. Planen justeras med ett tillägg av ett u-område längs väg 290.

Efter behandling av förslaget till detaljplan för Sydöstra Fullerö inför godkännande i april 2012 har exploitörerna fortsatt utreda effekterna av ett genomförande. Den fortsatta utredningen av trafikens miljöpåverkan, handelns utveckling och arkeologi visar att konsekvenser av etableringen blir mindre negativ än den som tidigare redovisats. Slutsatserna i utredningarna bedöms inte vara grund för en förändrad hållning hos kommunen till detaljplaneförslaget.



Planområdets läge söder om Storvreta

Beslutsunderlag

Utlåtande 2

Plan- och genomförandebeskrivning

Plankarta

Miljökonsekvensbeskrivning

Särskild sammanställning

Syfte

Planen syftar till att möjliggöra en temapark (145 000 m²), storskalig handel i form av en galleria (33 000 m² uthyrningsbar yta), en idrottsanläggning, hotellverksamhet samt trafikantservice på en total yta av 350 000 m². Direktiv för detaljplanearbetet är att skapa goda förutsättningar för trafik till och från planområdet samt ett framtida utbyggt Storvreta. Hänsyn skall tas till riksintresseområde för kulturmiljövården. Vattenförsörjning, avlopp och dagvattenhantering ska ordnas på ett långsiktigt hållbart sätt då området ingår i ett yttre vattenskyddsområde. Förstärkningar görs i vägnätet för att klara en belastning från detaljplaneområdet samt 800 nya bostäder i Storvreta (vid en ytterligare utveckling krävs en helt ny avfart från E4:an).



Vy norrifrån över gränslandet mellan slättlandskap och skog som ingår i riksintresse för kulturmiljövården

Planprocessen

Beslut om detaljplaneuppdrag togs i byggnadsnämnden den 22 september 2005. Utökning av projektet i ett par omgångar har inneburit beslut om utökat detaljplaneuppdrag den 19 april 2007 respektive den 28 maj 2008. Detaljplanesamrådet avvaktade dåvarande Vägverkets förstudie för befintlig trafikplats.

Kommunstyrelsen godkände detaljplaneprogram för Östra Fullerö den 29 april 2009. Villkor för godkännande var bl.a. att detaljplanen antagandeprövas när de överordnade strukturfrågorna lösts inom ramen för arbete med fördjupad översiktsplan för Storvreta.

Plan- och byggnadsnämnden godkände detaljplanen för Sydöstra Fullerö i maj 2012 för antagande i kommunfullmäktige. Kommunfullmäktige beslutade den 28 maj 2012 att anta planen.

Länsstyrelsen i Uppsala län upphävde i beslut den 9 april 2013 kommunfullmäktiges i Uppsala kommun beslut den 28 maj 2012 § 119 att anta detaljplanen. Länsstyrelsen bedömer att Uppsala kommun varit skyldig att genomföra samråd med Östhammars och Tierps kommuner eftersom planen får inverkan på angränsande kommuners handel och deras invånares rese-mönster.

Plan- och byggnadsnämnden tog beslut den 11 april 2013 att återuppta planarbetet genom att genomföra plansamråd (samråd 2) med Tierps kommun och Östhammars kommun.

Den planhandling som utgjort underlag för samrådet är den antagandehandling som behandlades i kommunfullmäktige i maj 2012. För att förtydliga planprocessens olika handlingar

benämns handlingen *Detaljplan för Sydöstra Fullerö, Samråd 2*, och har daterats med plan- och byggnadsnämndens beslutsdatum 11 april 2013. Samrådet pågick under tiden 25 april och 31 maj 2013.

Tierps kommun meddelar att de mottagit handlingarna men inte har något att erinra angående detaljplanen för Sydöstra Fullerö. Östhammars kommun avstår från att lämna yttrande över föreliggande detaljplan.

De inkomna samrådsyttrandena föranledde inte någon ändring av planförslaget. Plan- och byggnadsnämnden beslutade 13 juni 2013 att ställa ut planen för granskning (utställning 2) enligt ÄPBL (1987). Planhandlingen som ställts ut är densamma som antagandehandlingen daterad i april 2012, som kommunfullmäktige tidigare tagit ställning till. Handlingar har benämns *Detaljplan för Sydöstra Fullerö, Utställning 2*.

Tidigare ställningstaganden

ÖP

I översiktsplan för Uppsala kommun 2010 ingår Fullerö i Storvreta utvecklingsområde och hänvisning sker till det pågående arbetet med fördjupad översiktsplan. På en kommunövergripande nivå sägs att turismen som helhet väntas växa i regionen och att besöksnäring riktad mot kulturarvet och olika typer av hantverkstjänster förväntas få ökande betydelse för utveckling på landsbygden.

Handlingsplan för utveckling av handel i Uppsala kommun

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

FÖP Storvreta

En fördjupad översiktsplan (FÖP) för Storvreta godkändes i plan- och byggnadsnämnden i februari 2012 för vidare behandling i kommunfullmäktige. I den fördjupade översiktsplanen bedöms att området intill Fullerömotet är mycket strategiskt intressant och kan få en betydande roll i handelssammanhang. Detta p.g.a. att det utgör en knutpunkt för vägtransporter mellan Mälardalen och norra delen av landet. Politiska önskemål 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 d.v.s. 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.

Program

Detaljplaneprogram för Östra Fullerö ligger i linje med utställningshandling för FÖP Storvreta. Programmet pekar på kommunens intresse att utveckla handeln intill Fullerö trafikplats och ta tillvara på de möjligheter som anläggandet av en ny E4 bidragit med.

Nuläge

Aktuellt detaljplaneområde ligger på en höjd i gränsområdet mellan det öppna slättlandskapet och skogen. Området tangerar mot norr riksintresse för kulturmiljövården (Björklingeåns och Fyrisåns dalgångar). Värde utgörs framför allt av det storskaliga öppna landskapet samt fornlämningsmiljöer med lång historisk kontinuitet. Väster om planområdet går E4, även det ett riksintresse samt transportled för farligt gods, samt norr om planområdet väg 290 som fungerar som huvudinfart till Storvreta. Aktuellt planområde ingår i yttre vattenskyddsområde samt ligger inom huvudavrinningsområde till Fyrisån med dricksvattentäkt nedströms mot Uppsala. Områdets läge i yttre vattenskyddsområde betyder att det berörs av skyddsföreskrifter beslutade av länsstyrelsen för Uppsala kommuns grundvattentäkter. Föreskrifterna innebär i huvudsak att läckage vid hantering och lagring av kemikalier skall undvikas, infiltration av dagvatten ej får ske utan tillstånd från miljö- och hälsoskyddsnämnden samt att markarbeten ej får utföras djupare än en meter över högsta grundvattennivån.

Projektet Fullerö Park



Situationsplan som visar de olika delarna i projektet Fullerö Park med tillhörande allmänna vägar

Detaljplanen medger bebyggelse inom planområdet enligt följande projektförslag:

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.
2. **Galleria.** På en byggnadsarea av ca 45 000 m² uppförs en cirkelformad galleria innehållande dagligvaru- (6 000 m²) och sällanköps-handel (27 000 m²), restauranger och kaféer, bank och apotek m m. Gallerian placeras centralt i området med tydlig fysisk koppling till temaparken. Inom området kan maximalt 2 600 parkeringsplatser anläggas för att hantera besöksflödet till framför allt gallerian, temaparken och sporthallen.
3. **Sporthall.** En sporthall om 20 000 m² byggnadsarea tillåts som avses hysa både multihal-lar för bland annat innebandy och fotboll samt ett sporthotell med 80 rum i samma byggnads-volym.
4. **Hotell.** Ett hotell kan uppföras på gallerians nordvästra sida. Hotellet samspelar med galle-rian i form och höjd. Några tiotal tvåvåningsbungalows i närheten av hotellbyggnaden samt stugor i "Vikingaby" kompletterar verksamheten. I närheten av dessa planeras för en damm som hanterar områdets dagvatten men även utgör en del av temaparken. Totalt möj-liggör planen 15 000 m² hotellverksamhet.

Detaljplaneförslag

Framtida trafikallsträng i området, påverkan på riksintresset för kulturmiljövården samt krav ställda utifrån det yttre vattenskyddsområdet har fått ligga till grund för avgränsning och utformning av detaljplaneförslaget.

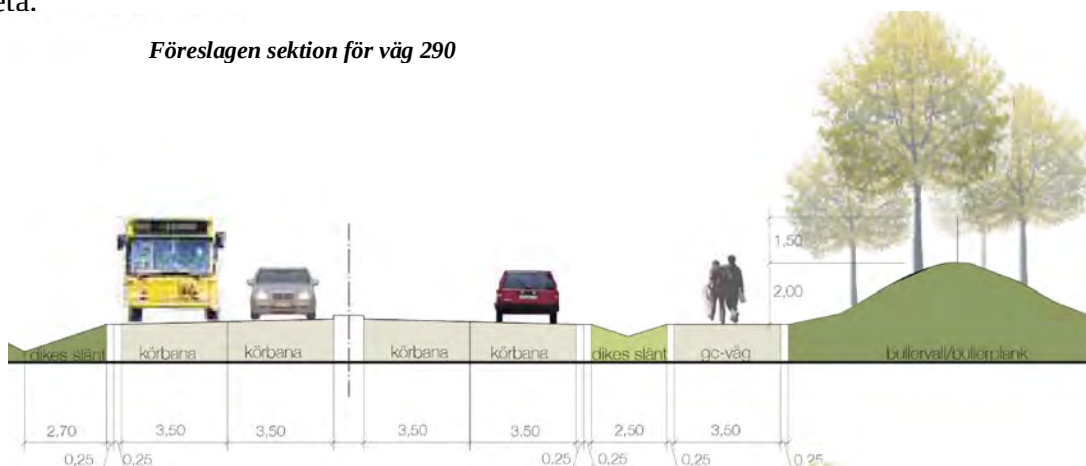


Detaljplaneområdet

Fullerö trafikplats

Den begränsande faktorn för utbyggnaden av Fullerö Park har varit trafikkapaciteten i befintlig trafikplats. Detaljplaneförslaget medger en utbyggnad av trafikplatsen med extra körfält på avfartsrampen från Uppsala, samt förstärkning med droppe, d.v.s. halv cirkulationsplats på väg 290. Ombyggnaden innebär att kapaciteten i trafikplatsen höjs från dagens 11 000–15 000 fordon/vardagsmedeldygn till 24 000–28 000 fordon/vardagsmedeldygn. Utbyggd trafikplats kommer att rymma den trafikökning som Fullerö Park står för men även 800 nya bostäder i Störvreta.

Föreslagen sektion för väg 290



Väg 290

Trafiken på väg 290 öster om befintlig trafikplats uppgår idag till omkring 11 000 fordon/vardagsmedeldygn. Utbyggnaden inom detaljplaneområdet kommer att innebära en mar-

kant trafikökning. Detaljplaneförslaget föreslår breddning till fyra körfält in mot Fullerö Park samt en gång- och cykelbana öster om vägen med planskild korsning under den nya infartsvägen till Störvreta.

Infartsväg till Fullerö Park

Infart till Fullerö Park föreslås ske via en ny allmän väg som i en framtid även skall kunna fungera som sydlig infart till Störvreta. Avfarten från väg 290 utformas som en cirkulationsplats. Vägen ges en standard med fyra körfält samt gång- och cykelbanor. Förutsättningar ges i planförslaget för att i en framtid fortsätta vägens utbyggnad söderut mot ett eventuellt nytt verksamhetsområde. Ett framtida verksamhetsområde söder om planområdet förutsätts dock i huvudsak trafikförsörjas via en ny trafikplats.

Föreslagen sektion för infartsväg till Fullerö park



Kollektivtrafik

Planförslaget möjliggör för angöring av bussar både längs med väg 290 men också längs den framtida infartsvägen till Störvreta. Det planeras även för en busshållplats med vändslinga utanför entrén till gallerian. Förslaget tar höjd för en framtida koppling till området med spår-bunden trafik.

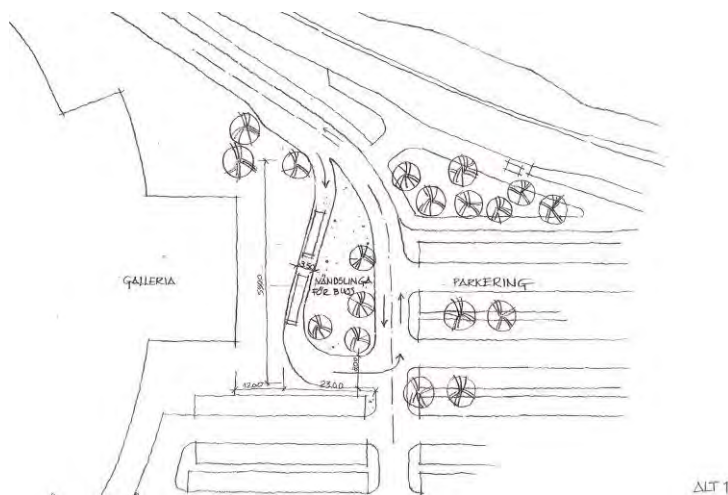


Illustration över möjlig bussanordning med vändslinga utanför entrén till gallerian.

Bebyggelse

En styrning av planerade byggnaders totalhöjd utgår från att hålla ner höjderna inom planområdet så att den sammanhållande trädhorisontlinjen bevaras från norr, så att inte värdena inom riksintresset för kulturmiljövården skall påverkas allt för negativt. Högsta totalhöjd avseende byggnader inom planområdet kommer att ligga på 27 meter. Eventuella åkattraktioner tillåts

uppnå en höjd högre än tillåten maximal totalhöjd för byggnader förutsatt att det har en begränsad påverkan på det öppna landskapet.

Vegetation

En större skogsdunge norr om väg 290 bevaras som naturområde/visuellt skydd med hänsyn till det storskaliga öppna slättlandskapet bort mot Årentuna i norr (riksintresset). Fullerö Parkområdets yttre zoner mot väster, norr och nordost planteras med trädgrupper för att skapa en mjuk övergång mot omgivande landskap. Markmoduleringar förstärker upplevelsen av vegetationsvolymerna.

Belysning och skyltning

Placering och utformning av belysning inom planområdet föreslås genomgående vara av riktad typ. Ströljus ut i landskapet eller ljusföroreningar bör undvikas. Skyltning regleras på ett sådant sätt att värdefulla utblickar inte störs och så att påverkan på den sammanhållna horisontlinjen sedd från norr undviks. Skyltar, master och flaggspel koncentreras till ett fåtal platser och informationen riktas mot trafiken och ej mot landskapet.

Dagvatten

Planområdets läge i yttre vattenskyddsområde innebär att kraven på dagvattenhantering skärps i detaljplaneförslaget. Det övergripande motivet är att förhindra att föroreningar sprids till aktuell grundvattentäkt. Uppsamling av dagvatten från planerad verksamhet skall i huvudsak ske i slutna system. Infiltration tillåts ej förutom av takdagvatten. Dagvattnet från Fullerö Park skall slutligen kopplas till kommunens VA-system med anslutningspunkt i fastighetsgräns ut mot väg 290 som leder vattnet till Fyrisån via en fördröjningsdamm i planområdets nordvästra del. Detaljplaneförslaget anger ett maxflöde från planerad verksamhet för att befintlig ledningskapacitet inte skall överskridas. 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 samrådaskommunal VA-huvudman.

Motiverat ställningstagande till betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning, daterad 4 juni 2007, har upprättats. Den samlade bedömningen av föreslagna mark- och vattenanvändning är att de olika miljöaspekterna, sammanvägt, kan komma att leda till betydande miljöpåverkan och att en miljöbedömning enligt MB 6:11–6:18 krävs. En miljökonsekvensbeskrivning upprättades till plansamrådet och har sedan reviderats inför denna utställning. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i samrådsyttrande, daterat 20 augusti 2007, att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Miljökonsekvenser

Framtagen miljökonsekvensbeskrivning visar att detaljplaneförslagets konsekvenser är störst avseende trafikens miljöpåverkan och kulturmiljön, landskapsbilden och kulturmiljö, arkeologi.

Trafikens miljöpåverkan

Genomförandet av planförslaget kommer att innebära en ökning av trafikarbetet i och med att projektet till stora delar vänder sig till långväga besökare och bilburna. Kollektivresorna till Fullerö Park bedöms utgöra en mycket liten andel. Trafikarbetet står i direkt proportion till den alstrade mängden koldioxid. 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 procent. Skillnaden mellan planförslaget och nollalternativet är alltså en ökning på 2,3 procent. Detta kan jämföras med kommunens mål om att minska koldioxidutsläppen med 30 procent innan 2020. Förslaget bedöms i detta avseende leda till betydande miljöpåverkan.

För att kompensera för den påverkan som projektet innebär kommer man i det fortsatta arbetet att utreda en rad olika åtgärder bl.a. solceller, solfångare, möjlighet att koppla spårtrafik till området, installation av laddningsstolpar för elbilar, LED-belysning, fjärrkyla, miljövänligt byggande, energiåtervinning och systemintegration (se även avsnittet klimatkompensation).

Kulturmiljö – landskapsbild

Ett genomförande av detaljplaneförslaget innebär en storskalig exploatering i ett tidigare relativt opåverkat landskap. Planområdet ligger vid E4:an i skogskanten mot ett större öppet landskapsrum längs Fyrisåns dalgång. Planområdet gränsar i norr till kulturmiljöområde, kommunal kärna och till riksintresse gamla Uppsala samt Fyrisåns och Björklingeåns dalgångar. Planområdets bebyggda delar ligger dock inte inom riksintresset eller kärnan för kulturmiljön. Området för riksintresset är relativt stort och sträcker sig från Gamla Uppsala upp till Björklinge längs Björklingeån och till norr om Vattholma längs Fyrisån. Planområdet har visuell kontakt med riksintresset där även ytterligare en kommunal kärna för kulturmiljön finns och där det finns skydd för landskapsbilden.

Från det större landskapsrummet med riksintresse kommer den största delen av bebyggelsen inte att vara synlig. Detta eftersom det finns en skyddande större dunge med träd strax norr om planområdet och eftersom ytterligare vegetation planeras för att täcka in planområdet. Befintlig och ny vegetation har en höjd på cirka 20 m. Planerad bebyggelse har en höjd på 18–26 meter. Detta gör att framförallt tak kommer att vara synliga från riksintresset, de kommunala kärnorna och från delar av område med skydd för landskapsbilden.

Det mindre landskapsrummet påverkas framförallt av de nya vägarna, bensinmacken och exploateringens storskalighet. Områdets upplevelsemässiga värden med en landsbygdskaraktär, småskalig bebyggelse och öppet jordbrukslandskap kommer att påverkas negativt trots skyddande vegetation. Det mindre landskapsrummet är dock inte identifierat som särskilt värdefullt eller skyddat ur kulturmiljö- eller landskapsbildssynpunkt.

Påverkan bedöms sammantaget som måttligt negativ men inte betydande. Bedömningen görs dock att förslaget inte innebär påtaglig skada på riksintresset. Motivet till detta är att planområdets bebyggda delar inte ligger i riksintresset utan endast gränsar till det samt att andra exploateringar i närområdet, E4 och detaljplanlagt handelsområde väster om Fullerömotet, redan innebär en likartad påverkan på riksintressets upplevelsemässiga värden. Planerad bebyggelse skyddas också till största delen visuellt av vegetationsskärmen. I det fortsatta arbetet bör man arbeta med att bryta upp taklandskapet framförallt för de delar som syns från riksintresset.

Kulturmiljö – arkeologi

Planförslaget påverkar ett större sammanhängande fornlämningsområde. Anpassningar av bl a vägdragningen har minskat påverkan på fornlämningar. Den fornlämning som upptäckts på stora delar av åkermarken inom planområdet kommer dock att behövas tas bort helt i och med planens genomförande. Planförslagets genomförande bedöms få stor negativ miljöpåverkan då fornlämningarna tas bort. Fortsatta arkeologiska undersökningar ska genomföras och en ansökan om att få ta bort fornlämningen, vilket kräver beslut av länsstyrelsen enligt Kulturminneslagen 2 kap. 13§. Länsstyrelsen beslutar om borttagande när detaljplanen antagits.

Inkomna synpunkter i utställning 2 behandlar i huvudsak

Påverkan på riksintresset för kulturmiljövården, landskapsbilden och Storvretas utveckling, samt klimatpåverkan. Synpunkterna som inkommit behandlar till stor del frågor som behandlats i tidigare samråd och utställning

Yttranden inkomna efter utställningstiden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden samt Vattenfall Eldistribution har lämnat in skrivelser där man hänvisar till de yttranden som tidigare gjorts.

Ändringar av planförslaget efter utställning 2

- Plankarta och beskrivning har kompletterats med ett u-område längs väg 290. Detta för att säkerställa bättre tillgänglighet till allmänna VA-ledningar i vägen.

Nya utredningar

Efter behandling av förslaget till detaljplan för Sydöstra Fullerö inför godkännande i PBN i april 2012 har exploatörerna fortsatt utreda effekterna av ett genomförande. Den fortsatta utredningen av trafikens miljöpåverkan, handelns utveckling och arkeologi visar att konsekvenser av etableringen blir mindre negativ än den som tidigare redovisats. Dessa utredningars huvudslutsatser sammanfattas nedan. Slutsatserna i utredningarna bedöms inte vara grund för en förändrad hållning hos kommunen till detaljplaneförslaget, utan biläggs endast detaljplanen som en redovisning av ny, fördjupad kunskap som tillkommit sedan planen behandlades för antagande 2012.

Trafikens miljöeffekter

Trafikens miljöeffekter är beräknade i utsläpp av koldioxid per år i jämförelse med ett nollalternativ. Den nya utredningen ger en reviderad syn på nollalternativet. I de nya beräkningarna förutsätts nollalternativet innebära att en större andel av den trafikalande handelsetableringen sker på andra platser i kommunen. De allra nivåerna av utsläpp beräknas år 2030 vara 0,8 procent högre än nollalternativet. Detta är en betydligt lägre skillnad i utsläppsökning än den tidigare redovisade differensen på 2,3 procent. Siffrorna ska, precis som i tidigare redovisningar av trafikens miljöeffekter, jämföras med kommunens mål att minska kolioxidutsläppen med 30 procent per invånare innan 2020.

Konsekvenser för handeln i Storvreta

I kompletterande beräkningar av konsekvenser för handeln i Storvreta görs bedömningen att befolkningsutvecklingen, och därmed köpkraften i Storvreta, är större än vad som tidigare har förutsatts. Den befärande risken för att handeln i Storvreta slås ut av etableringen Fullerö park bedöms därför vara mindre. Utredningen förutsätter att utvecklingen i Storvreta följer den fördjupade översiktsplanen och att utbyggnadstakten blir den som redovisats i etapputbyggnaden. Med de förutsättningarna förbättras möjligheten till fortlevnad för befintlig handel avsevärt i Storvreta. Det finns inga garantier för att etappindelningen i den fördjupade översiktsplanen ger en korrekt prognos för Storvretas befolkningsutveckling. I rapporten beskrivs dock att de förbättrade förutsättningarna för handeln gäller även om inte all utbyggnad genomförs.

Arkeologi

En arkeologisk utredning har genomförts efter antagandet av planen, som redovisar att stora delar av det aktuella utredningsområdet är tomt på lämningar. Prövning av eventuellt borttagande av fornlämningar enligt kulturmiljölagen görs av länsstyrelsen. Utredningen utgör ett ytterligare kunskapsunderlag för denna prövning.

Kontorets samlade bedömning inför antagande

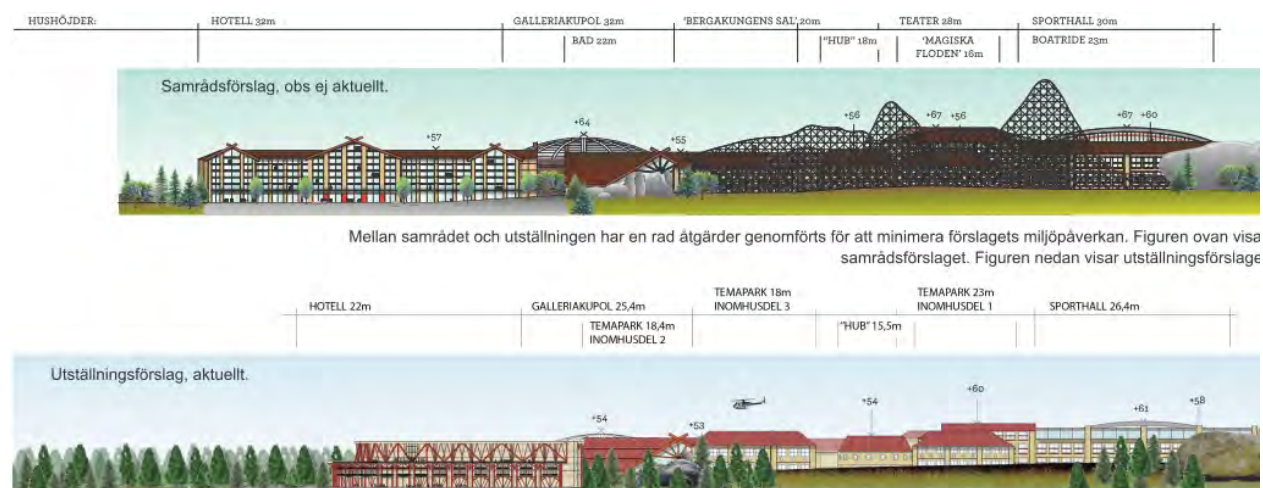
Inkomna synpunkter under hela planskedet har i huvudsak behandlat:

- Negativ påverkan på riksintresset för kulturmiljövård "Gamla Uppsala samt Fyrisåns och Björklingeåns dalgångar".
- Temaparkens negativa påverkan på landskapsbilden.
- Planen anses strida mot en hållbar utveckling.
- Kompensationsåtgärderna är inte tillräckliga för den miljöpåverkan som etableringen medför.
- Oro för planens påverkan på Storvretas utveckling till följd av större konkurrerande handelsetablering utanför befintlig struktur.

För ytterligare beskrivning av inkomna yttranden, se samrådsredogörelse 1 och 2 och utlåtande 1.

Inkomna synpunkter har under planprocessen påverkat utformningen av planen. En alternativ utformning av planförslaget har tidigare studerats. Alternativet innehöll en större handelsyta på 55 000 m². I övrigt var det huvudsakligen likt nuvarande planförslag. Alternativet utreds inte vidare på grund av att det skulle leda till så mycket trafik att Fullerömotet skulle överbelastas. För att minimera påverkan på miljön har även ett antal anpassningar gjorts av förslaget. Bland annat har byggnadshöjder sänkts och vägars dragning justerats.

Generellt har etableringen minskats i omfång samt omformats för att bättre anpassas till landskapsbilden. Hotellet som tidigare var etableringens högsta byggnad har omformats, sänkts och flyttats, vilket ökar respektavståndet till landskapet i norr. Gallerians yta och kupolhöjd har minskats. Även sporthallen och temaparkens byggnader har sänkts för att skyddsvegetationen ska täcka en större del av fasaderna. Med det gällande förslaget täcks större delen av byggnaderna av vegetation. Byggnaderna inom planområdet är maximalt cirka 26 meter höga, skyddsvegetationen planeras bli minst 20 meter hög.



Ytminskningen av gallerian möjliggjorde att den nya vägen mot Storvreta kunde flyttas längre söderut. Det har ökat respektavståndet till bostadsbebyggelsen norr om vägen och minskat påverkan från buller. Den nya vägdragningen ökar även vegetationsytorna i planområdets nordöstra del och frilägger åkerholmar och förmodade fornlämningar.

Trafikantservicen har ändrat form och flyttats söderut för att ge utrymme till mer skyddsplantering i planområdets norra del. De tre skärvstenshögar RAÄ 179:2–4 låg tidigare i närheten av den planerade infartsvägen och rondellen, i gällande förslag ligger de intakta utanför det exploaterade området.

Klimatkompensation

För att kompensera för den påverkan som projektet innebär pekar miljökonsekvensbeskrivningen på en rad olika åtgärder som delvis kan kompensera påverkan, bl.a. solceller, solfångare, möjlighet att koppla spårtrafik till området, installation av laddningsstolpar för elbilar, LED-belysning, fjärrkyla, miljövänligt byggande, energiåtervinning och systemintegration. Möjliga kompensationsåtgärder beskrivs i planhandlingarna. De flesta av dessa åtgärder kan inte regleras i detaljplan, men detaljplanen kan möjliggöra och underlätta kompensationsåtgärderna.

Planen omöjliggör inte en senare anslutning österifrån med spårtrafik från Storvreta. Buss-hållplatser planeras på tre ställen i anslutning till etableringen. Möjlighet till kollektivtrafikstopp även inom området har utretts och förankrats hos UL inför antagandet. Detta redovisas i planbeskrivningen. Vädskydd för cykelparkering medges på parkeringsytorna närmast entréerna vilket kan bidra till att göra cykel till ett attraktivt transportmedel till området. En del av parkeringsplatserna för bilar är tänkt att förses med laddningsstolpar för el. För södervända takytor medger planen solpaneler då vyn från det hållet inte är lika känslig ut mot det öppna, skyddade landskapsrummet.

I exploateringsavtalet formuleras att parterna (kommunen och exploatören) avser att utarbeta ett samarbetsavtal för att begränsa projektets klimatpåverkan. Exploatören har även för avsikt att miljöcertifiera projektet att certifiera projektet.

Fullerö Park har ett speciellt läge intill E4 och med närheten till Arlanda flygplats. Enligt den fördjupade översiktsplanen är Fullerömotet intressant för flera olika typer av verksamheter. Motet har ett mycket bra skyltläge längs en väl trafikerad motorväg. Motet är även en knutpunkt där järnväg och motorväg möts. Detta skapar möjligheter att utveckla verksamheter som är beroende av båda dessa trafikslag. Sammantaget har bedömningen gjorts att läget är så speciellt att en alternativ placering inte är möjlig.

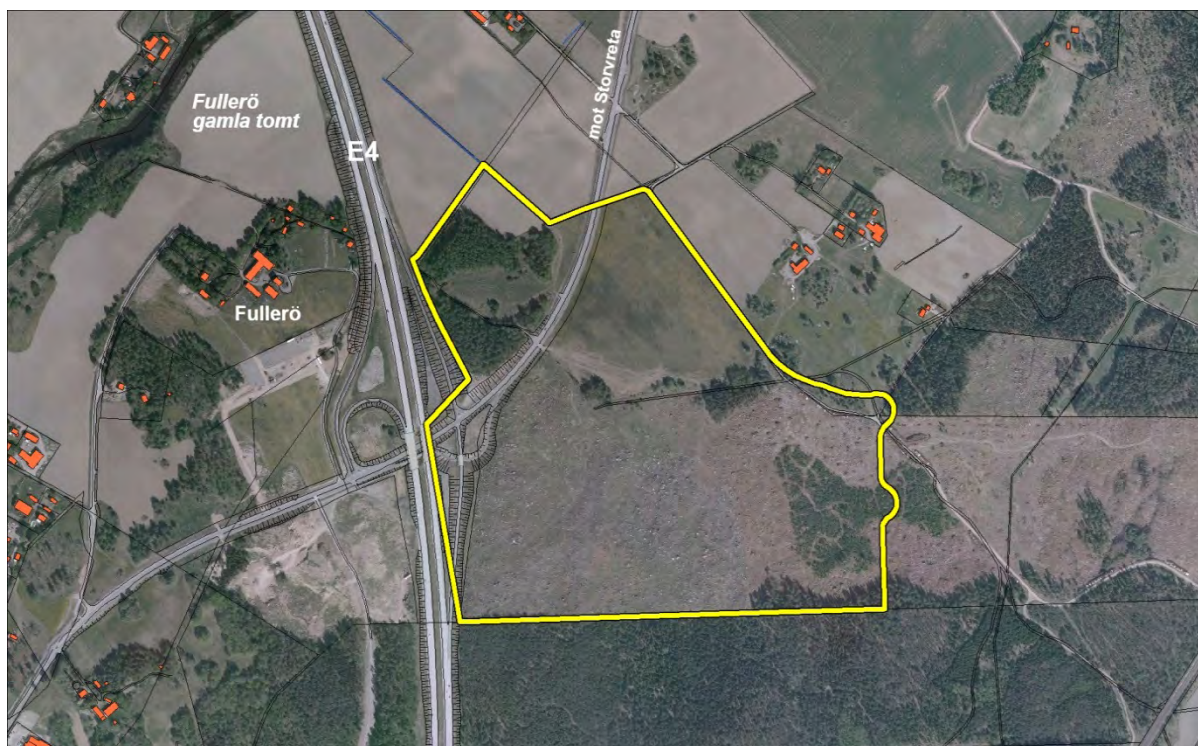
Caroline Johansson Fors
Tf planeringschef

Diarienummer:
2012/20019
F.d. diarienummer PLA 2005/20066-1

Detaljplan för Sydöstra Fullerö Uppsala kommun



ANTAGANDEHANDLING



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.

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 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. 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 yttre områdena.

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 Storvreta. 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 Storvreta. 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 bevarar en större skogsdunge som naturområde/skydd (användningsområde N₂) väster om väg 290. Skyddet för vegetationen stärks ytterligare genom att marklov

marklov

n₁ krävs för fällning av träd. Dungen får ej bebyggas och skyltar får inte heller placeras inom området (bestämmelse n₁).

Bebyggelse och gestaltning

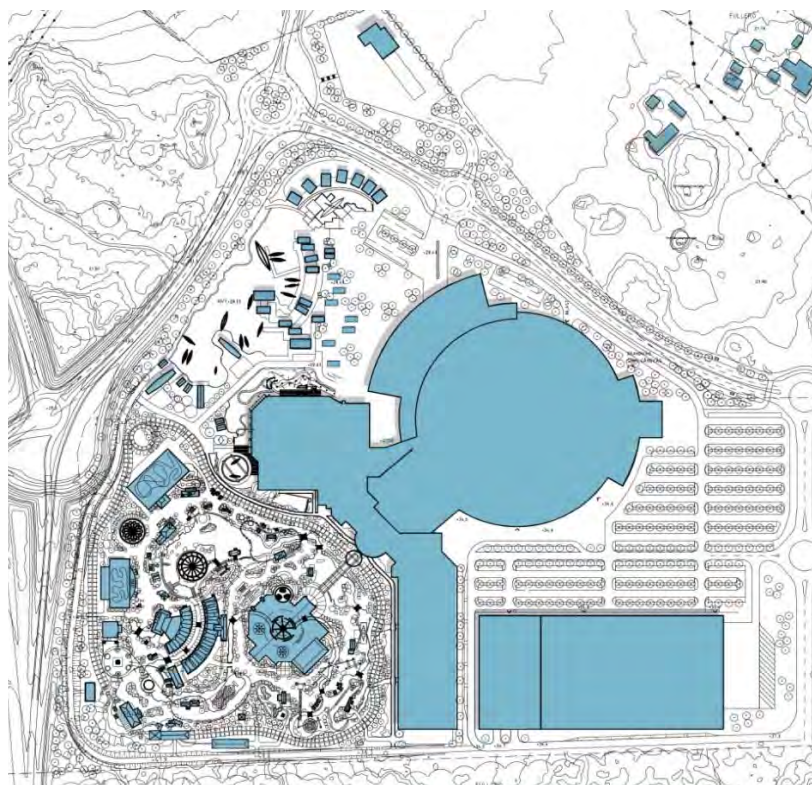
Förutsättningar

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



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, vägrestartang och enklare handel.

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.

e₁ 45 000
I-VII

**Totalhöjd
över
nollplanet**

E₂ 6000
E₃ 27 000

**Utökad
lovplikt**

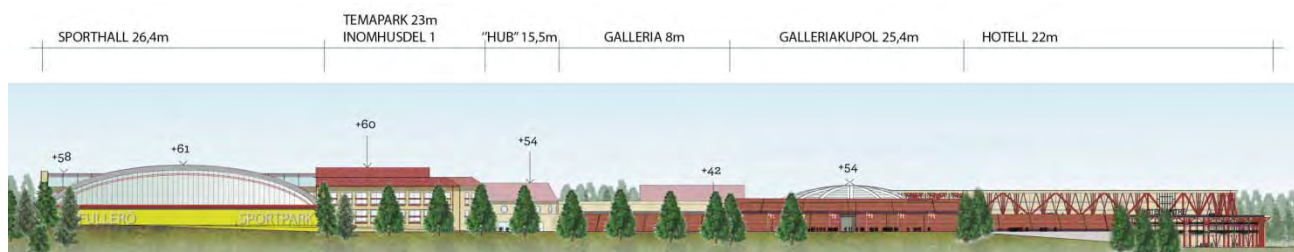


Illustration av fasader sett från öster med angivelse av byggnaders totalhöjder respektive totalhöjder över nollplanet (plus-höjder) Observera att illustrationen inte redovisar den vegetationsridå som planen ställer krav på.

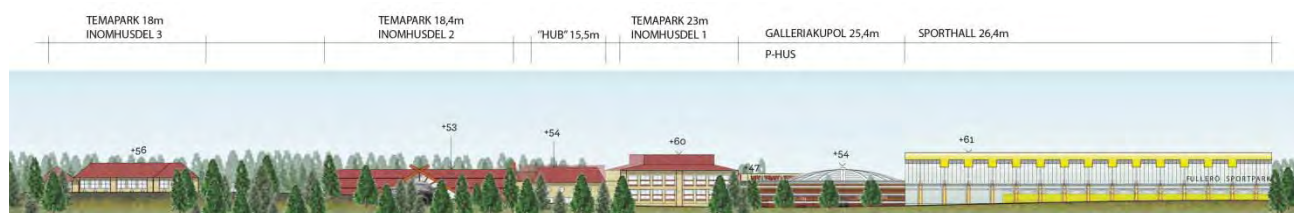


Illustration av fasader sett från söder med angivelse av byggnaders totalhöjd respektive totalhöjder över nollplanet (plus-höjder) Observera att illustrationen inte redovisar den vegetationsridå som planen ställer krav på.

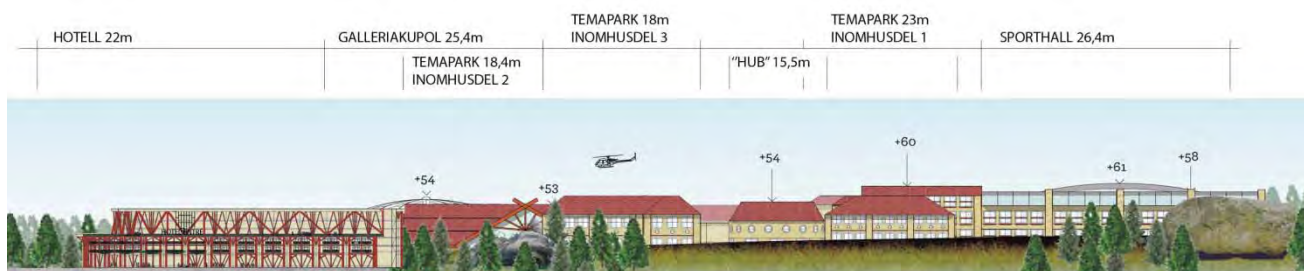


Illustration av fasader sett från väster med angivelse av byggnaders totalhöjd respektive totalhöjder över nollplanet (plus-höjder) Observera att illustrationen inte redovisar den vegetationsridå som planen ställer krav på.

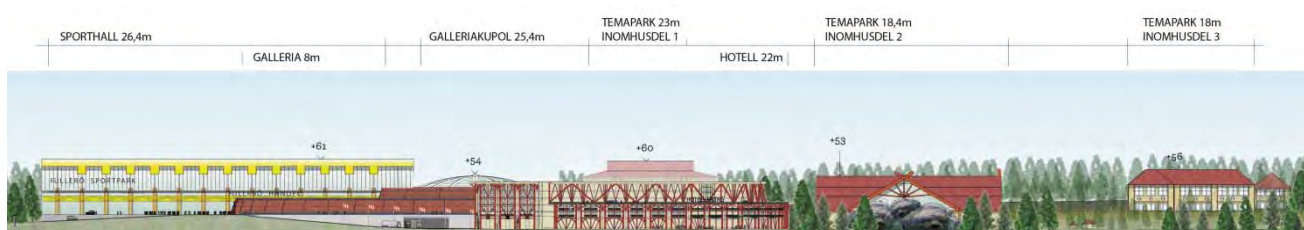


Illustration av fasader sett från norr med angivelse av byggnaders totalhöjd respektive totalhöjder över nollplanet (plus-höjder) Observera att illustrationen inte redovisar den vegetationsridå som planen ställer krav på.

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-tytor 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.

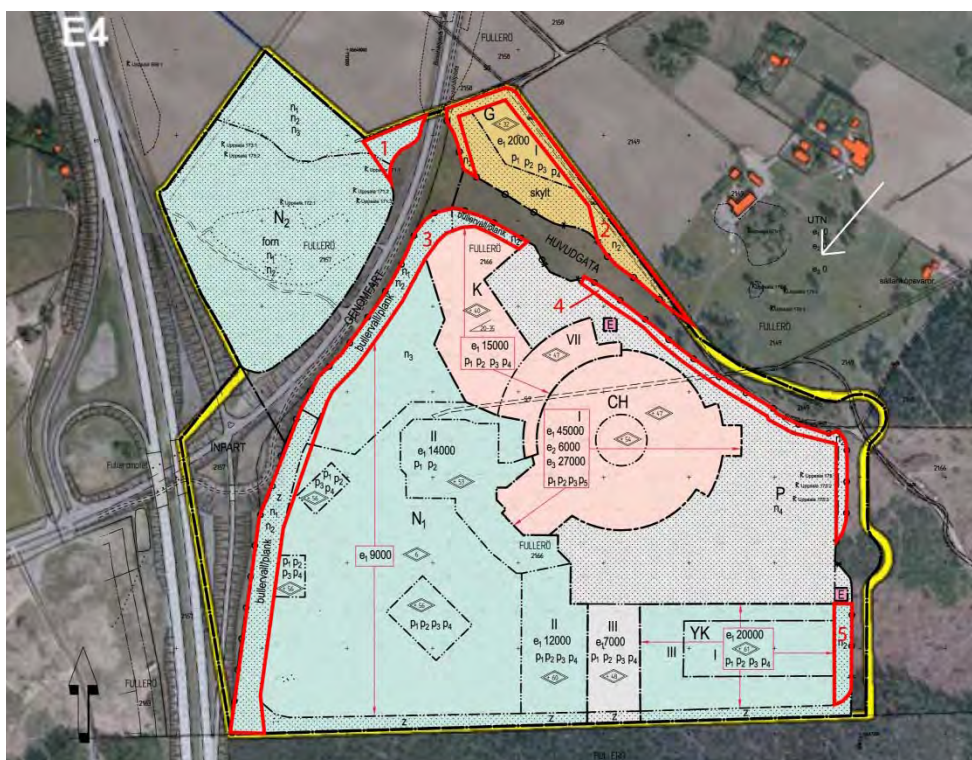


Illustration över de fem planteringsområdena som föreslås. Den vita pilen visar var perspektiven som visas på följande sida är ritade från

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 brynarna 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.



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.

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

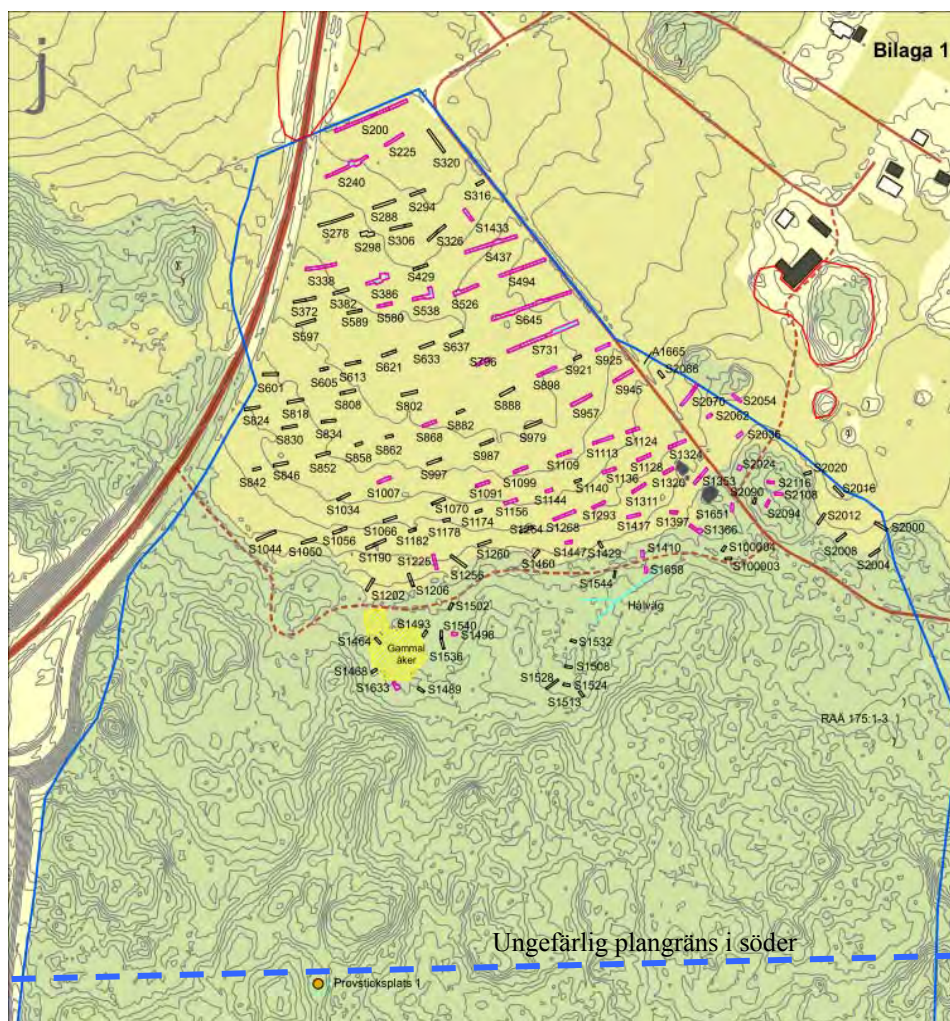
Utanför planområdets bebyggda delar i norr finns ett riksintresseområde för kulturmiljövården (Gamla Uppsala med Björklingeåns och Fyrisåns dalgångar). Värde utgörs framför allt av det storskaliga och öppna landskapet samt fornlämningsmiljöer med lång kontinuitet. Planområdets bebyggda delar ligger utanför avgränsningen för riksintresset men är inom synhåll därifrån. Motiveringen till riksintresset lyder:

”Centralbyggd 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".

forn

Förekomst av lagskyddade fornlämningar finns i område norr om väg 290 (användningsområde N₂). Bestämmelsen "forn" innebär en försiktighetsåtgärd för att undvika att markningrepp 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

befintlig trafikplats. År 2011 är kapaciteten cirka 11-15 000 fordon/vardagsmedeldygn. Avfartsrampen från E4 utgör infart till områdena runt trafikplatsen samt till Storvreta. 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 Storvreta. 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

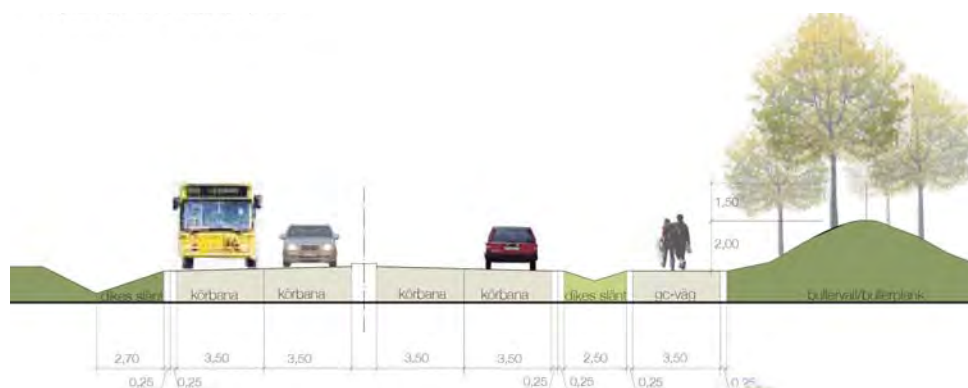
Förutsättningar

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

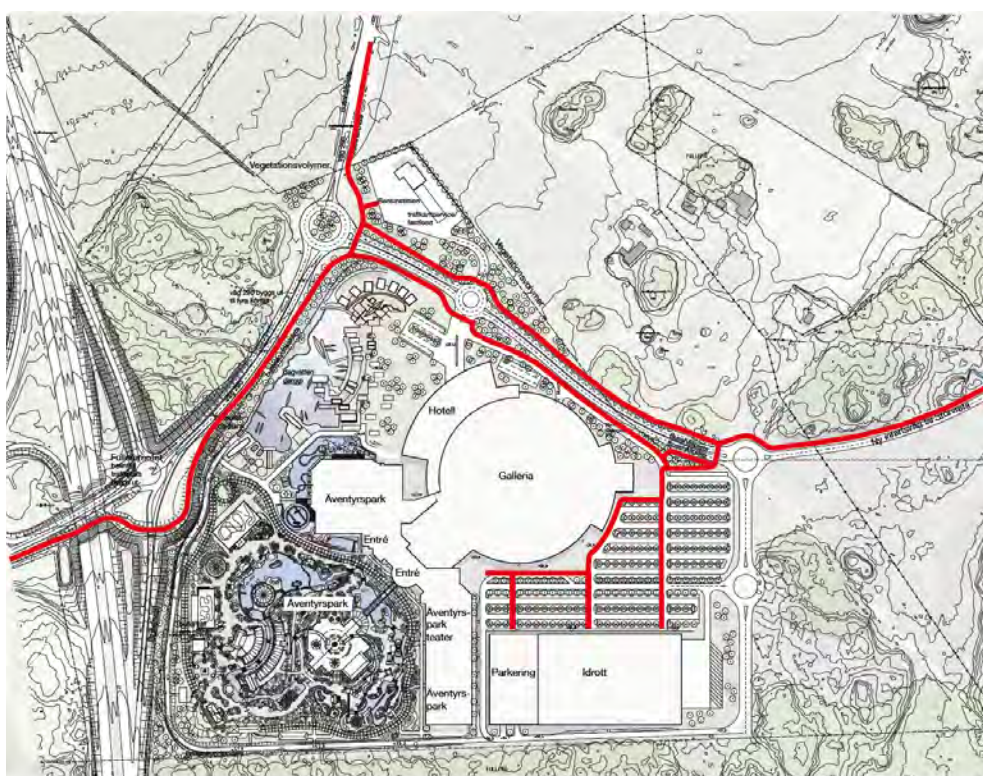
Infart till Fullerö Park föreslås ske via en ny allmän väg som i en framtid även skall kunna fungera som en ny infartsväg till Storvreta. Avfarten vid väg 290 utformas som en cirkulationsplats. Vägområdet norra del ges en bredd som medger fyra körfält samt en GC-bana. GC-banan korsar den nya vägen i 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.

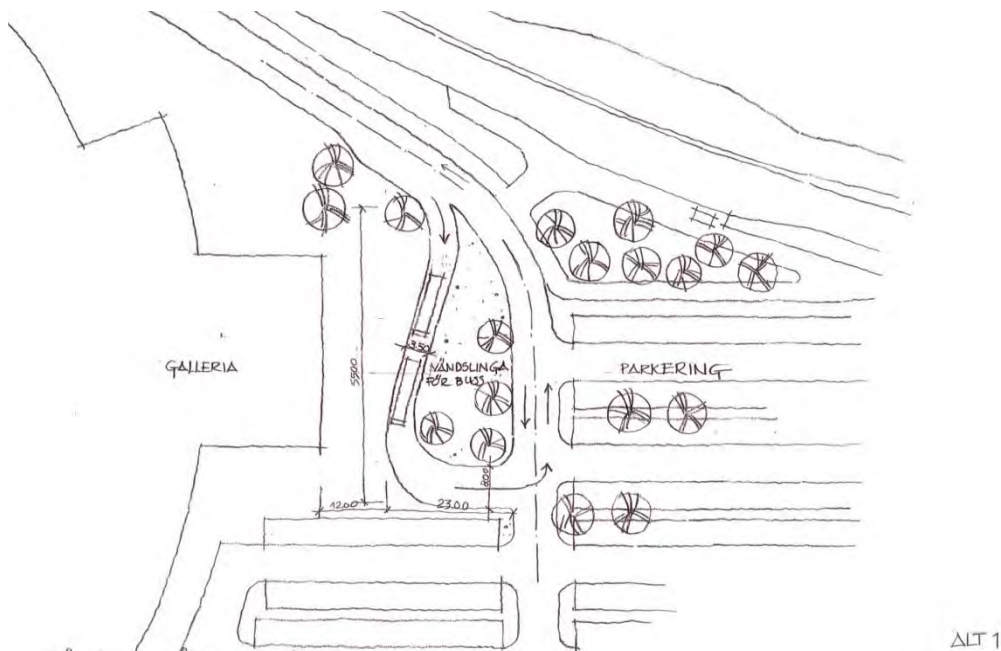


Illustration över möjlig bussanordning med vändslinga utanför entrén till gallerian.

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

n₄

Ant p-platser

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 (n₄). 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

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 vallen.

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 vattentäkter.

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

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.

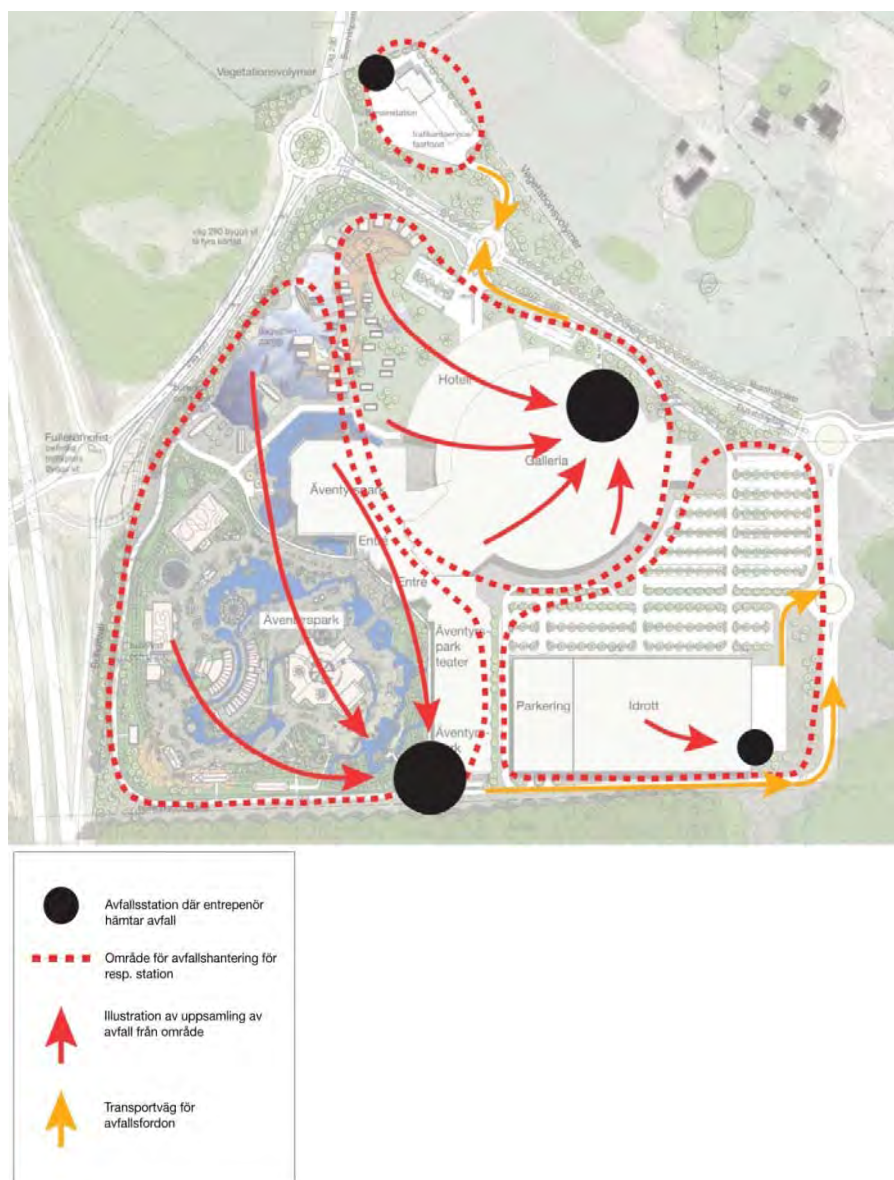


Illustration som visar avfallshanteringen inom området. Lägen för upphämningsplatser är enbart illustrativt redovisade.

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.

Huvudalternativ

Kulturmiljö och landskapsbild

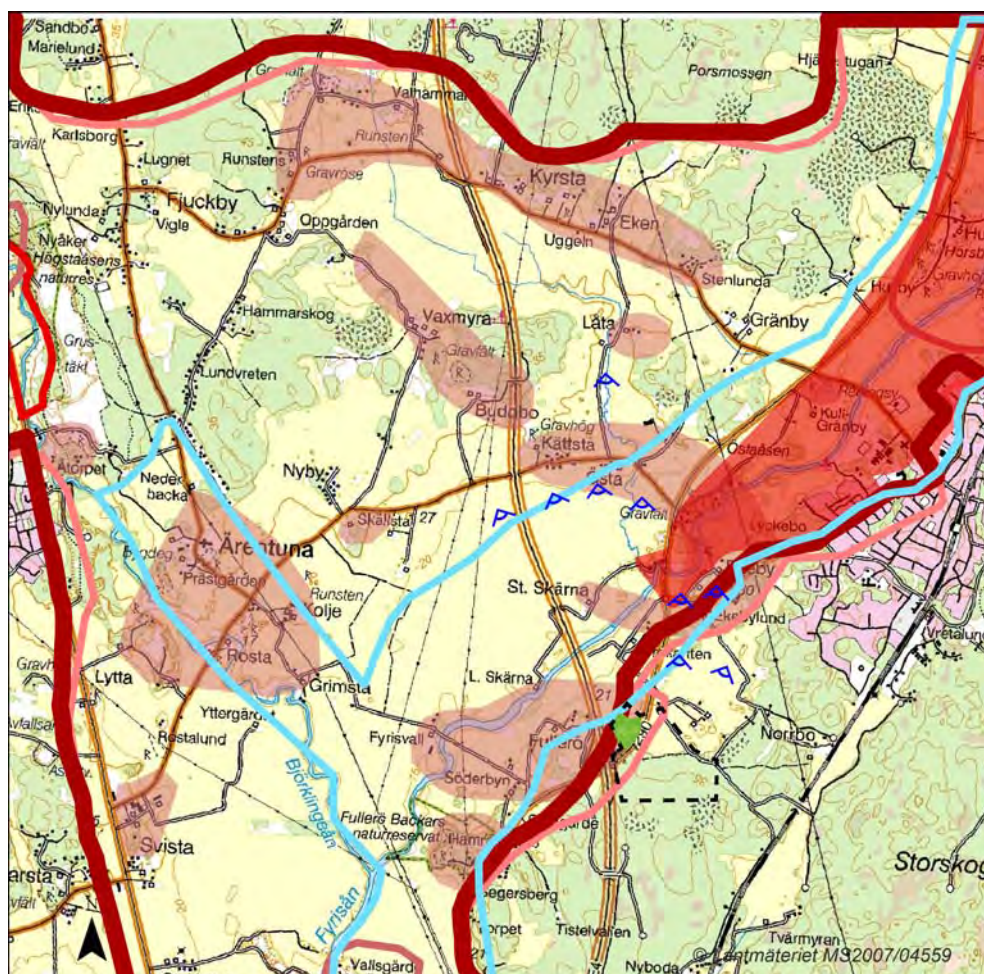
Bedömningsgrunder

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 RAÄ 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 RAÄ 179:2-4 undviks därmed och påverkan på RAÄ 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 berggrum med stor potential för lagring av solenergi. Berggrummet utnyttjas inte idag. Solpaneler placerade på byggnadskroppar bl.a. inom aktuellt planområde skulle kunna innebära ett effektivt utnyttjande av befintligt berggrum 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 detaljplaneförslag 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

(redaktionella ändringar inför samråd 2 i april 2013, utställning 2 i juni 2013 samt godkännande i augusti 2013)

Ulla-Britt Wickström
Planeringschef

Pernilla Hessling
Planarkitekt

Maija Tammela Arvidsson
Planarkitekt

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:	2012-06-04
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 i kommunfullmäktige:	2013-08-08

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.

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 samrådaskommunen 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 planområdet. 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 upprepade krav på dagvattenhanteringen. Utredningen ska även visa på föroreningsbelastning. Denna ska samrådaskommunen och VA-huvudman.

Skyddsplantering

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

GENOMFÖRANDEECONOMI

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 Storvreta. Kostnaderna för ombyggnaden av trafikplatsen ska fördelas mellan projektet sydöstra Fullerö och kommande exploateringsprojekt för 800 bostäder och fördelas utifrån den trafikbelastning 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

(redaktionella ändringar inför samråd 2 i april 2013 samt utställning 2 i juni 2013)

Ulla-Britt Wickström
Planeringschef

Pernilla Hessling
Planarkitekt

Maija Tammela Arvidsson
Planarkitekt

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:	2012-06-04
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 i kommunfullmäktige:	2013-08-08



MKB

miljökonsekvensbeskrivning

för Sydöstra Fullerö

Fullerö 21:66 m.fl.,
Uppsala kommun.

- detaljplan, utställningshandling

Utställningstid 28 oktober 2011 till 25 november 2011

Reviderad 2012-03-19

tema:

INNEHÅLL

SAMMANFATTNING (ICKE TEKNISK)	3
1 INLEDNING	4
2 OMRÅDESBESKRIVNING	4
3 NOLLALTERNATIV	5
4 PLANFÖRSLAGET	5
5 ALTERNATIV	6
6 AVGRÄNSNING	8
7 MILJÖASPEKTER - FÖRUTSÄTTNINGAR, KONSEKVENSER OCH ÅTGÄRDER	9
8 SAMLAD BEDÖMNING	25
9 MILJÖMÅL	27
10 PÅVERKAN PÅ ANDRA PLANER	29
11 HUR BEDÖMNINGEN GJORTS	29
12 KOMMANDE PRÖVNINGAR	32
13 UPPFÖLJNING	32
14 KÄLLFÖRTECKNING	33
BILAGA 1. MKB-PROCESSEN	34
BILAGA 2. RIKSINTRESSEN PLANER OCH MÅL	35

Tema planavdelning 25 oktober 2011, rev

SAMMANFATTNING (icke teknisk)

DETALJPLANEFÖRSLAGET

Planområdet ligger 1,5 km söder om samhället Storvreta och 7 km norr om Uppsala centrum. Planen syftar till att möjliggöra byggnation av temapark, galleria, hotell, sporthall och trafikantservice. Anläggning planeras ligga vid E4 direkt sydost om Fullerömotet. I förslaget ingår att motet byggs om med bland annat ett extra körfält på avfartsrampen från Uppsala.

PÅVERKAN PÅ ANDRA PLANER

Fullerö Park påverkar genomförbarheten av den fördjupade översiktsplanen för Storvreta. Fullerömotet har inte kapacitet att klara trafiken från både en full utbyggnad av Storvreta och Fullerö Park. Planalternativet för Fullerö Park förutsätter därför en begränsad utbyggnad av Storvreta till cirka 800 lägenheter innan ett nytt mot byggs. I planerna för Storvreta ingår ett nytt mot på E4 söder om Fullerömotet.

MILJÖKONSEKVENSER

Planområdet ligger på en höjd i gränsen mellan skogen och slättlandskapet intill Fyrisån. Norr om planområdet finns ett öppet slättlandskapet som är en del av riksintresset för Gamla Uppsala, samt Fyrisåns och Björklingeåns dalgångar, K30. De delar av planområdet där bebyggelse föreslås ligger dock inte i Riksintresset.

De delar av planområdet där bebyggelse föreslås gränsar till ett kommunalt kulturmiljöområde, U21. Gränsen går strax söder om väg 290. De delar av planområdet där bebyggelse föreslås ligger dock inte inom värdekärnan.

Planförslaget innebär en storskalig exploatering i ett tidigare relativt opåverkat landskap. Landskapet är dock redan påverkat av E4. En vegetationsskärm planeras runt området. Vidare hålls bebyggelsens höjd nere. Bebyggelsen kommer därmed till största delen inte exponeras mot omgivande landskapsrum. Under tiden den nya delen av vegetationsridån växer upp kommer Fullerö Park att delvis vara synligt mot kulturlandskapet. Den befintliga trädningen täcker dock redan från början in delar av FulleröPark. Det som i slutresultatet kommer att vara synligt från riksintresset och det kommunala kulturmiljöområdet är framförallt tak.

Det mindre landskapsrummet påverkas framförallt av de nya vägarna, bensinmacken och exploaterings storskalighet. Områdets upplevelsemässiga värden med en landsbygdskaraktär, småskalig bebyggelse och öppet jordbrukslandskap kommer att påverkas negativt trots skyddande vegetation. Det mindre landskapsrummet är dock inte identifierat som särskilt värdefullt eller skyddat ur kulturmiljösynpunkt.

Påverkan på kulturmiljöns landskapsbild bedöms som måttligt negativ. Bedömningen görs dock att förslaget inte innebär påtaglig skada på riksintresset. De delar av planområdet där bebyggelse föreslås ligger inte i riksintresset, utan strax söder riskintresset. Den planerade bebyggelsen skyddas även till största delen visuellt av vegetationsskärmen. Den kumulativa effekten bedöms därmed inte bli sådan att riksintresset skadas påtagligt.

Även nollalternativet innebär en viss påverkan på kulturmiljön – landskapsbilden då trafikantservice antas bygga även om Fullerö Park inte byggs. Trafikantservicen bedöms påverka det mindre landskapsrummet, men inte det större landskapsrummet som skyddas av riksintresset.

Vid ett genomförande av planförslaget påverkas det större sammanhängande fornlämningsområdet RAÄ 602:1. Den delen av fornlämningen som är inom planområdet behöver tas bort och grävas ut. Påverkan på kulturmiljön bedöms som negativ och stor då fornlämningen är relativt stor. Delar av fornlämningen kommer behöva tas bort även i nollalternativet. Påverkan på eller borttagande av fast fornlämning prövas i tillstånd i kommande skeden. Det är Länsstyrelsen som ska pröva tillståndet.

Fullerö Park som byggs ut enligt huvudalternativet ger upphov till ytterligare 11200 ton koldioxid per år mätt i dagens nivåer. Ökningen i koldioxidutsläpp blir 3,6%. Detta kan jämföras med kommunens mål om att minska koldioxidutsläppen med 30% per invånare innan 2020. I nollalternativet ökar koldioxidutsläppen i kommunen mätt i dagens nivåer med 1,3%. Skillnaden mellan planförslaget och nollalternativet är alltså en ökning på 2,3%. Påverkan på koldioxidutsläppen med planalternativet bedöms därmed som en stor negativ konsekvens. I nollalternativet antas större delen av handelsytan byggas inom befintliga externa handelsområden i Uppsala.

I övriga miljöaspekter bedöms genomförande av planförslaget endast ge upphov till små miljökonsekvenser.

1 INLEDNING

Denna miljökonsekvensbeskrivning tillhör detaljplanen för Sydöstra Fullerö, Fullerö 21:66 med flera. Detaljplanen syftar till att möjliggöra en byggnation av temapark, hotell, galleria, sporthall och trafikantservice.

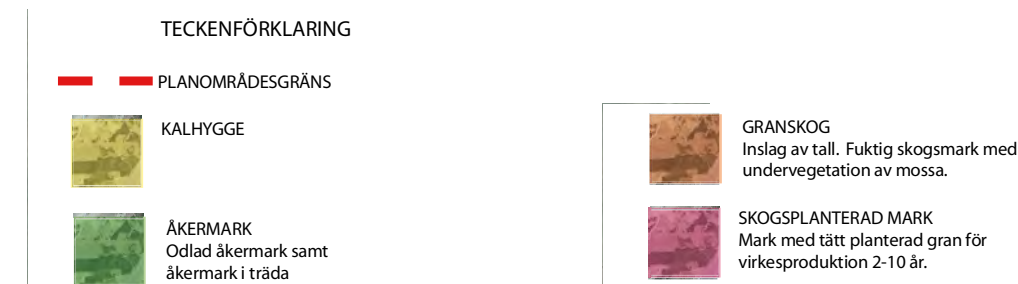
I behovsbedömningen gjorde kommunen bedömningen att genomförandet av detaljplanen kan medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning har därför genomförts i arbetet med detaljplanen, i enlighet med Miljöbalken. Miljöbedömningen är en process. Processen ska leda till en miljöanpassning av planförslaget. I processen ska även en rapport tas fram, en så kallad miljökonsekvensbeskrivning.

TIDIGARE UTREDNINGAR OCH BESLUT

Ett planprogram för Sydöstra Fullerö har tidigare tagits fram. Programmet har varit ute på programsamråd. I samrådsredogörelsen beslutades att en preliminär konsekvensbedömning av projektet var en förutsättning för beslut om att gå vidare med planen till plansamråd. Inför beslut om godkännande av planprogrammet gjordes anpassningar av förslaget och en miljökonsekvensbeskrivning togs fram. Miljökonsekvensbeskrivningen från programmet har sedan vidarebearbetats för att vara ett underlag till utformningen av detaljplanen.

SYFTE

Miljökonsekvensbeskrivningen ska utgöra ett underlag för utformningen av detaljplanen. Miljökonsekvensbeskrivningen är även ett stöd för beslutsfattarna i bedömningen om tillräcklig hänsyn tagits till miljön. I miljökonsekvensbeskrivningen kan man föreslå anpassningar av förslaget som bör genomföras i kommande skeden.



2 OMRÅDESBESKRIVNING

Planområdet ligger cirka 1 mil norr om Uppsala, utanför samhället Storvreta i Uppsala kommun. Området ligger öster om E4 och trafikplats Fullerö, som invigdes 2007. Norr om området går väg 290 till Storvreta.

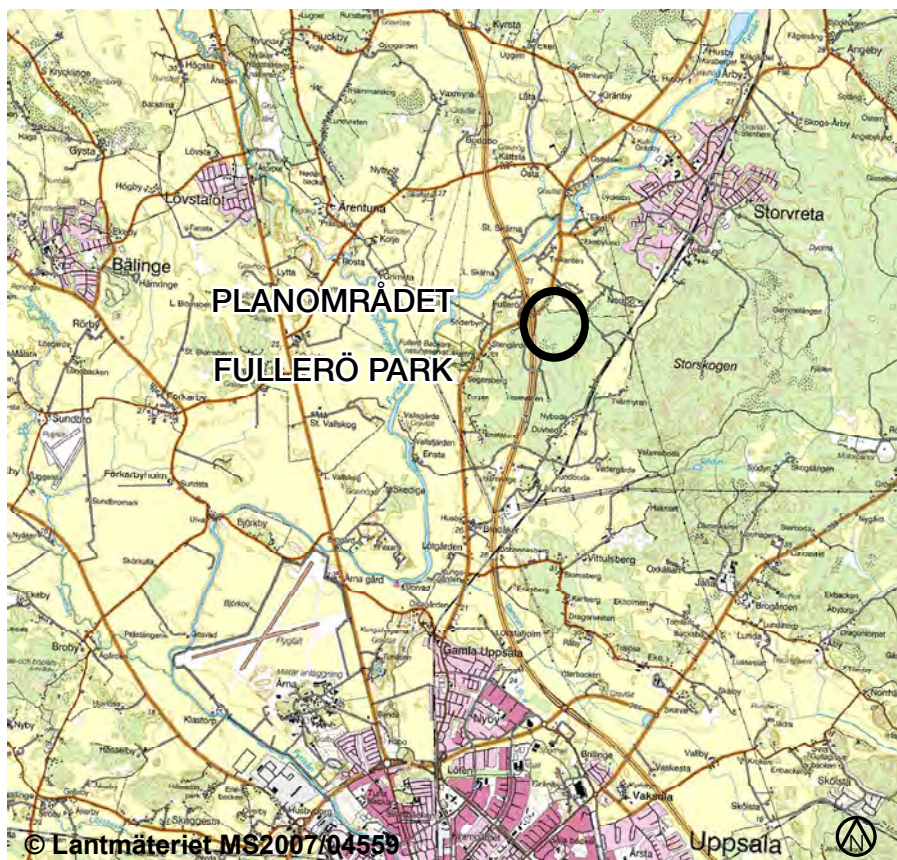
Området ligger på en höjd i utkanten av Fyrisåns dalgång. Längs områdets västra kant går E4. Söder om området ligger ett större skogsområde. I norr och öster öppnar sig slättlandskapet. Bebyggelsen utanför tätorten Storvreta består av större gårdar och mindre byar. Landsbygdskaraktären är trots närheten till Uppsala och E4 påtaglig.



Detaljplaneområdet nuläge.

Området utgörs huvudsakligen av kalhuggen skog men även av åkermark. I den östligaste delen av skogsmarken finns en uppvuxen granplantering och närmast åkern finns en smal remsa med sparade träd. Skogsmarken är mycket kuperad och terrängen är rik på stenblock. De högsta partierna i skogsmarken är belägna strax över 40 meter över havet. Marken sänker sig från skogen i söder ner mot Fyrisån i norr. I skogskanten ligger marknivån på 30 meter över havet och den nordligaste änden av området tangerar nivån 25 meter över havet.

Skogsmarken utgörs nästan helt av grusig morän med ett litet inslag av yttligt urberg. Åkermarken består huvudsakligen av glacial lera med en mindre yta med postglacial lera i den norra änden av planområdet.



Planområdets läge vid E4:an mellan Uppsala och Storvreta.

3 NOLLALTERNATIV

Nollalternativet är den mest troliga händelseutvecklingen om planen inte genomförs. För planområdet innebär det att gällande planer genomförs. Det tidigare gällande planprogram för området tillåter olika typer av trafikantservice. I praktiken skulle det innebära en bensinstation med tillhörande trafikbutik på högst 2 000 m². I planprogrammet ingår ingen anslutning till Storvreta.

ANGRÄNSANDE PLANER

Utanför planområdet antas i nollalternativet att den fördjupade översiktsplanen för Storvreta genomförs. Detta innebär cirka 1600 nya bostäder i Storvreta, ett nytt verksamhetsområde söder om Fullerö på 50-100 ha samt att västra Fullerö bebyggs enligt detaljplanen för densamma. Den vid Fullerö planerade nya vägen till Storvreta antas kunna gå i ungefär samma sträckning som befintlig mindre väg inom området. Därmed ger den ingen större påverkar på planområdet.

ÖVRIGA ANTAGANDEN

I nollalternativet antas att 27 000 m² ny handelsyta istället byggs till inom någon av Uppsalas tre befintliga externhandelscentrum. Detta för att motsvara efterfrågan på handelsutbudet om Fullerö Park inte byggs. Handelsytan fördelas på Gränby, Boländerna och Stenhagen i nollalternativet.

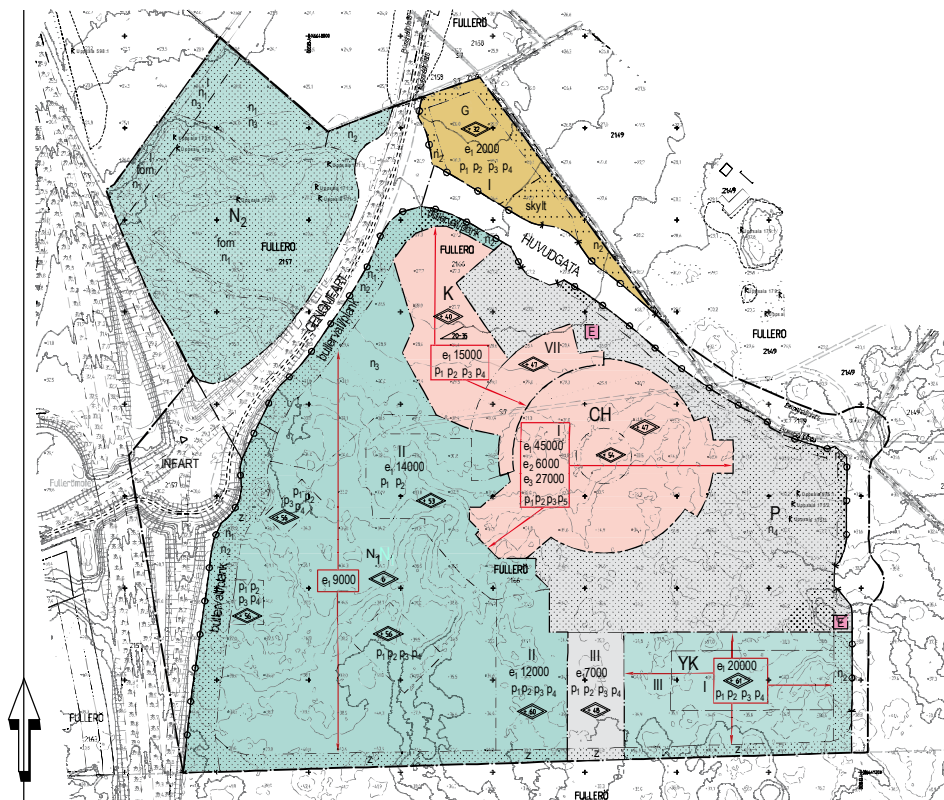
4 PLANFÖRSLAGET

Planen syftar till att möjliggöra byggnation av Fullerö Park. I Fullerö Park ingår en temapark, storskalig handel, en sporthall, hotellverksamhet samt trafikantservice. Handeln planeras i form av en galleria. Gallerian rymmer 33000 kvadratmeter.

För att klara den ökade trafikmängden planeras Fullerömotet på E4 byggas om. Ombyggnaden innehåller bland annat ett extra körfält på avfartsrampen från Uppsala. Trots ombyggnaden är Fullerömotets trafikkapacitet begränsad. En full utbyggnad av Storvreta i enlighet med den fördjupade översiktsplanen innebär cirka 2000 nya bostäder. Även efter ombyggnad klarar inte

Fullerömotet både ett fullt utbyggt Storvreta och Fullerö Park. Planalternativet för Fullerö Park förutsätter därför en begränsad utbyggnad av Storvreta till cirka 800 bostäder innan ett nytt mot byggs. I planerna för Storvreta ingår ett nytt mot på E4 söder om Fullerömotet.

Detaljplanen reglerar till viss del utformningen av byggnaderna. Planen säger att större byggnaderna ska ha fasader i trä, sten, tegel eller puts. Bottenvåningarna får på vissa byggnader utföras i glas. Fasader ska färgsättas i dova kulörer. På de större byggnaderna ska tak utföras i matta, mörka material och vara fria från huvar och aggregat. Undantag gäller gallerian. Området ligger inom yttre vattenskyddsområde. Därför styrs dagvattenhanteringen så att risken för spridning av föroreningar till



Detaljplanekartan som reglerar användningen av planområdet

Miljökonsekvensbeskrivningen ska bedöma konsekvenserna av detaljplan och inte av illustrationsplanen. För en fullständig beskrivning av reglerna se detaljplanen inklusive detaljplanekartan för Sydöstra Fullerö.

grundvattnet minimeras. Se vidare under vatten.

För att få en fullständig bild av planförslaget bör läsaren parallellt med denna miljökonsekvensbeskrivning även läsa detaljplanen.

5 ALTERNATIV

ALTERNATIVA LOKALISERINGAR

Fullerö Park har ett speciellt läge intill E4 och med närheten till Arlanda flygplats. Området ligger cirka 7 minuters bilresa från Uppsala, cirka 50 minuter från Gävle och cirka 45 minuter från Stockholm. Inom en 15 mils radie bor det 3 miljoner människor.

Enligt den fördjupade översiktsplanen är Fullerömotet intressant för flera olika typer av verksamheter. Motet har ett mycket bra skyltläge längs en väl trafikerad motorväg. Motet är även en knutpunkt där järnväg och motorväg möts. Detta skapar möjligheter att utveckla verksamheter som är beroende av båda dessa trafikslag.

Redan idag utgör Fullerömotet en entré till orten Storvreta. Planområdet har därmed goda förutsättningar för att komplettera Storvreta med service och andra intressanta verksamheter som förstärker Storvreta som en attraktiv ort att leva i.

Sammantaget har därför bedömningen gjorts att läget är så speciellt att en alternativ placering inte är möjlig.

ALTERNATIV UTFORMNING

En alternativ utformning av planförslaget har tidigare studerats. Alternativet innehöll en större handelsyta på 55 000m². I övrigt var det huvudsakligen likt nuvarande planförslag. Alternativet utreds inte vidare i denna detaljplan. Orsaken är att det skulle leda till så mycket trafik att Fullerömotet skulle överbelastas.

För att minimera påverkan på miljön har även ett antal anpassningar gjorts av förslaget. Bland annat har byggnadshöjder sänkts och vägars dragning justerats.

I kapitlet "HUR BEDÖMNING GJORTS" redovisas förslagets anpassningar.



Illustrationsplan, visar en illustration av planområdet.

6 AVGRÄNSNING

MKB:n omfattar de åtgärder som beslutas om i detaljplan.

GEOGRAFISK AVGRÄNSNING

Utredningsområdet omfattar planområdet för Sydöstra Fullerö samt de områden som påverkas av den föreslagna bebyggelsen. Den geografiska avgränsningen varierar utifrån miljöaspekter. För trafikens miljöeffekter redovisas en påverkan på kommunal nivå. För kulturmiljö/landskapsbild redovisas påverkan varifrån anläggningen syns vilket är ett relativt stort område medan påverkan för övriga miljöaspekter är förhållandevis koncentrerad till planområdet.

AVGRÄNSADE MILJÖASPEKTER

Följande miljöaspekter bedömdes i ett tidigt skede ge inga eller små miljökonsekvenser och behandlas därför endast kortfattat i MKB: n.

Naturmiljö

Planområdet berör inga skyddade naturområden eller andra värdefulla naturmiljöer. Eftersom området huvudsakligen består av miljöer med lågt naturvärde (kalhuggen skog och åkermark) bedöms genomförandet av planen inte medföra miljöpåverkan på naturmiljön.

Rekreation och friluftsliv

Aktuellt planområde ligger inte inom något område som enligt Översiktsplan 2010 är definierat för det tätortsnära friluftslivet. Aktuellt planområde ligger omkring 500 - 1000 m från Fyrisån. Planerad exploatering bedöms inte få visuell kontakt med Fyrisån och dess närmaste omgivningar. Innan den omgivande skyddsvegetationen växt upp bedöms delar av Fullerö Park synas från Fyrisån, framför allt genom de "gluggar" i vegetationsridån som finns ner mot ån. Miljöpåverkan på rekreations- och friluftsliv bedöms som liten. För miljöpåverkan på landskapsbild se vidare under kapitlet kulturarv - landskapsbild.

Genom Fullerömotet längs väg 290 går idag en gång- och cykelväg. Cykelvägen längs väg 290 kommer att vara kvar och kompletteras med en cykelväg längs den nya infarten som även kopplas vidare längs den nya vägen mot Störvreta. Planen möjliggör även planskilda korsningar för gång- och cykeltrafik under infartsvägen till Fullerö Park. Påbyggnaden av cykelstråket

bedöms ge vissa positiva konsekvenser med avseende på rekreation och friluftsliv.

Mark

Dominerande jordart kring Fyrisån är glaciallera. I skogslandskapet i öster dominerar morän. Risker för skred och ras bedöms som liten. En översiktlig geoteknisk utredning är gjord. Utredningen för området visar att stora delar av planområdet består av blockrik morän. Ingen betydande förekomst av förorenad mark är känd inom planområdet. Genomförandet av planen bedöms inte medföra någon större miljöpåverkan på mark.

Markresurser, materiella tillgångar

Genomförande av planen medför endast liten miljöpåverkan på naturresurser eller areella näringar, d.v.s. jordbruk, skogsbruk, djurhållning.

Trafikens påverkan på lokal luftkvalitet

Utbyggnaden av Fullerö Park leder till ökningsar både i trafikarbete och utsläpp av koldioxid, kväveoxider och partiklar. Eftersom utsläppen av kväveoxider och partiklar beräknas minska kraftigt under de kommande åren, och området har ett öppet läge och topografi, är det inte sannolikt att hälsoskadliga ämnen från avgaser koncentreras i gaturummet. Miljöpåverkan bedöms som liten och miljö kvalitetsnormerna bedöms inte överskridas.

7 MILJÖASPEKTER - FÖRUTSÄTTNINGAR, KONSEKVENSER OCH ÅTGÄRDER

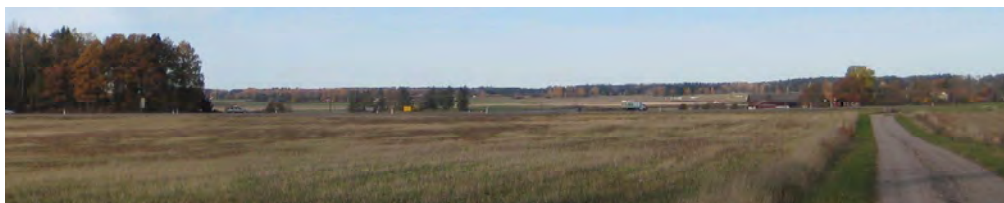
Planens genomförande befarades inledningsvis ge betydande miljöpåverkan inom följande miljöaspekter: kulturarv - landskapsbild, kulturarv - arkeologi, trafikens klimatpåverkan, buller, transporter - kommunikationer, säkerhet - farligt gods och bensinstation, vatten, energi samt påverkan under byggtiden. Därför har dessa aspekter utretts vidare.

I flera av aspekterna har planen anpassats så att planförslaget endast innebär liten miljöpåverkan. I vissa fall så visade detaljerade studier att miljöpåverkan var liten. Dessa frågor har därför utretts mer översiktligt. Det gäller: buller, transporter - kommunikationer, säkerhet - farligt gods och bensinstation, vatten, energi samt påverkan under byggtiden.

KULTURARV - LANDSKAPSBILD

Planområdet ligger på en höjd i gränsen mellan skogen och slättlandskapet intill Fyrisån. Norr om planområdet finns ett öppet slättlandskapet som är en del av riksintresset för Gamla Uppsala samt Fyrisåns och Björklingeåns dalgångar, K30. De delar av planområdet där bebyggelse föreslås ligger dock inte i Riksintresset K30.

Större delen av planområdet består av ett hygge och åkermark. Resterande delar är före detta åkermark. Stora delar av området skyddas visuellt av en skogsdunge norr om väg 290. Där skogsdungen inte täcker exponeras området mot det öppna slättlandskapet. Landskapet har en rik historia och stora och väldefinierade landskapsrum som bjuder på vida utblickar.



Norra delen av planområdet sett från sydöst, i bakgrunden ser man ut mot det större landskapsrummet. Bilden är tagen längs den befintliga vägen, i kanten på planområdet för Fullerö Park. Fullerö Park planeras till vänster i bilden innan dungen längst till vänster i bilden. Eftersom man ser ut över landskapsrummet ser man även in mot Fullerö från landskapsrummet.

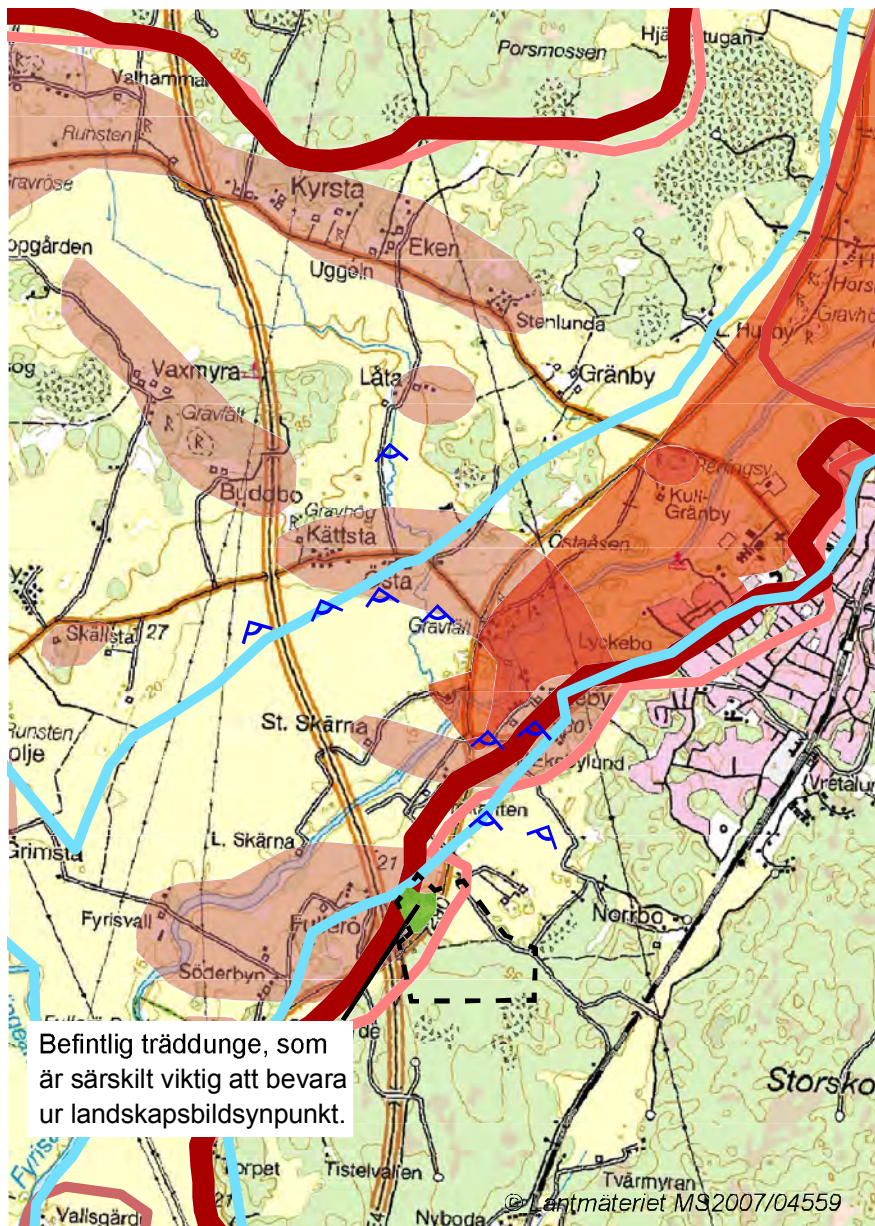
Planområdet gränsar i väster mot E4 och i norr mot väg 290. Bebyggelsen i närområdet utanför planområdet är småskalig med större gårdar och mindre byar. Landsbygdskaraktären är påtaglig, trots E4 och närheten till Uppsala och Storvreta.

För slättlandskapet norr om planområdet finns ett antal olika bestämmelser för att värna kulturmiljön och landskapsbilden.

Utanför de delar planområdet där bebyggelse föreslås finns ett riksintresseområde för kulturmiljövården (Gamla Uppsala samt Björklingeåns och Fyrisåns dalgångar, K30). Riksintressets värde består bland annat i 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 hävdats 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.

De delar av planområdet där bebyggelse föreslås gränsar mot ett kommunalt kulturmiljöområde, U21. Gränsen går strax söder om väg 290. De delar av planområdet där bebyggelse föreslås ligger dock inte inom värdekärnan. Uppsala kommun har tagit fram riktlinjer för bebyggelse i kulturmiljöområden. Följande riktlinjer gäller för ny bebyggelse: För öppna landskap och skog i omlandet: Stor restriktivitet skall tillämpas vid bygglovprövning för ny bebyggelse och anläggningar i det öppna jordbrukslandskapet. För värdefulla kulturmiljöer i omlandet: Ny bebyggelse kan endast tillkomma i en omfattning som är lämplig med hänsyn till kulturmiljön. Vid utformning av ny bebyggelse bör hänsyn tas till områdets egenart. Den bör placeras så att den följer det närliggande bebyggelsemönstret, eller i lägen som liknar de traditionella tomtplatserna. Det är dock bara mindre delar av de föreslagna bebyggda delarna av planområdet som ligger inom det kommunala kulturmiljöområdet och därmed berörs av bestämmelserna.

Inom planområdets närhet finns även ytterligare inventerade och skyddade



Områden av intresse för kulturarv - landskapsbilden.

TECKENFÖRKLARING

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

Kommunal kulturmiljö U 21 Björklingeåns och Fyrisåns dalgångar

Beskrivning: Området sträcker sig från Gamla Uppsala över Uppsalaslätten norrut längs Björklingeån till Björklinge kyrka samt utmed Fyrisåns och Vendelåns dalgångar.

Kring Fyrisåns nedre före och vidare utmed Björklingeån sträcker sig Uppsalaslätten som är öppen och flack och begränsas i öster av den mäktiga Uppsalaåsen. Det är en utpräglad bondebygd.

Landskapet utmed Fyrisån fortsätter i en bred dalgång dominerad av Vattholmaåsen, som löper parallellt med ån. Under bronsåldern sträckte sig en grund havsfjärd över Uppsalaslätten. Intill den dåtida strandlinjen återfinns idag lämningarna efter en rik bronsålderskultur. Under järnåldern sker en förskjutning av bygden ner på den genom landhöjningen torrlagda slätten, där den nuvarande odlingsbygden torde ha varit etablerad i slutet av denna tidsperiod. Gravfält från yngre järnåldern återfinns invid eller i närheten av områdets samtliga byar. Inom området finns en rad mycket betydelsefulla fornlämningsmiljöer från yngre järnålder, då bygderna norr om Uppsala utgjorde centrum i Sveariket.

Inom området finns även ett flertal större gårdar, de flesta tillkomna genom sammanslagningar av flera gårdar framförallt under 1700- och 1800-talen, samt två större gods. Vagnätet inom området är bitvis av mycket hög ålder. Bl.a. finns forntida s.k. halvågar bevarade utmed Uppsalaåsen.

Riksintresse K30: Gamla Uppsala samt Fyrisåns och Björklingeåns dalgångar. **Motivering:** Centralbygd av stor betydelse för rikets historia med kontinuitet sedan bronsåldern och med monummentalt och traditionsbärande rikspolitiskt centrum under forn- och medeltiden med kultplats, kungsgård och Sveriges första ärkebiskopsäte.

PLANOMRÅDE



Vy från nordväst över det öppna landskapet mot planområdet. Vyn visar det stora öppna landskapsrummet som trots E4 är av stort värde. Planområdet ligger i skogskanten av detta landskapsrum. I förslaget kommer skogskanten vid Fullerö Park att flyttas fram något så att Fullerö park hamnar bakom skogskanten. Endast delar av tak kommer synas.

miljöer. Planområdet har visuell koppling till områden som identifierats som kommunal kärna för kulturmiljön samt ett område med skydd för landskapsbilden, Fyrisåns dalgång. Enligt översiktsplan 2010 är även det öppna landskapet längs Fyrisån definierat som värdefullt landskapsrum (större odlingslandskap med särskilda landskapsvärden). Dessa områden begränsar inte direkt bebyggelsen inom planområdet, men visar på värdet i det öppna landskapsrummet.

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.

I den fördjupade översiktsplanen för Storvreta, planeras för att göra ett industriområde söder om Fullerö. Väster om trafikplatsen ligger ett område som är detaljplanlagt huvudsakligen för handel. I den fördjupade översiktsplanen planeras även för ett framtida utredningsområde för arealkrävande verksamheter väster om E4 samt bostäder öster om E4.

Enligt den fördjupade översiktsplanen för Storvreta bör strategin vara att få ny bebyggelse att smälta in i grönskan och undvika karaktären av en mer massiv bebyggelsefront som syns i det öppna landskapet. 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. Inom Fullerö bör enligt planen omsorg läggas på landskapsutformningen. Bebyggelse bör utformas så den stör landskapsbilden runt Fyrisån så lite som möjligt. Enligt den fördjupade översiktsplanen bör det i detaljplanen inarbetas kompletterande grönstruktur för att stärka och minska påverkan på riksintresseområdet.



Landskapsrum som påverkas av exploateringen

Påverkan, effekter och konsekvenser

Nollalternativet

Trafikantservicen förutsätts till stora delar hamna bakom skogsdungen norr om väg 290 och påverkar därför inte landskapsbilden annat än i närområdet. Närområdet med det mindre landskapsrummet med lantlig karaktär kommer dock att påverkas negativt. Miljöpåverkan bedöms som liten i nollalternativet.

Planförslaget

Den planerade temaparken, gallerian och sporthallen innebär en storskalig exploatering i ett tidigare relativt opåverkat landskap. Landskapet är dock redan påverkat av E4. Träden i dungen nordväst om området är av stor vikt för att området inte ska vara störande för landskapsbilden. Dungen planeras därför att bevaras och skyddas i detaljplanen. Träd planeras även inom planområdet så att området ytterligare skärmas av mot det öppna kulturlandskapet. Vidare hålls bebyggelsens höjd nere. Bebyggelsen kommer därmed till största delen inte exponeras mot omgivande landskapsrum.

Skogsdungen i nordväst bedöms ha en trädhöjd på cirka 20 meter. Även planerad vegetation antas få en trädhöjd på cirka 20 meter. Bebyggelsen planeras bli upp till 26 meter hög. Byggnaderna närmast de öppna landskapsrummet hålls relativt låga, cirka 11 meter. Hotellet är i förslaget 22 m högt. Gallerians höjder varierar då markhöjden varierar i området. Vid anslutning till hotellet är gallerian i nivå med hotellet för att sedan bli lägre längre norrut. Gallerians kupol får enligt detaljplanen bli upp mot cirka 25 m hög.

Resultatet av exploateringen kommer att bli att vegetationsridåerna flyttar ut skogsridån som nu går i områdets bakkant, bakom det befintliga hygget. Från det större landskapsrummet som skyddas av riksintresset för kulturmiljövård och som är identifierad som kommunal kulturmiljö och kommunal kärna kommer framförallt tak och kupolen på gallerian att vara synlig. Den största delen av bebyggelsen skyddas dock visuellt av vegetation.

Under tiden den nya delen av vegetationsridån växer upp kommer Fullerö Park att delvis vara synligt mot kulturlandskapet. Den befintliga träddungen täcker dock redan från början in delar av Fullerö Park. Det som i slutresultatet kommer att vara synligt från riksintresset och det kommunala kulturmiljöområdet är framförallt tak.

Det mindre landskapsrummet påverkas framförallt av de nya vägarna, bensinmacken och exploateringsens skala. Områdets upplevelsemässiga

värden med en landsbygdskaraktär, småskalig bebyggelse och öppet jordbrukslandskap kommer att påverkas negativt trots skyddande vegetation. Inom det mindre landskapsrummet finns inga inventerade eller skyddade områden.

Inom hela planområdet gäller restriktioner för skyltning och belysning för att minska påverkan på landskapsbilden. Bl.a. ska skyltar och belysning som är synliga från omgivande landskap inte ha blinkande delar och belysning ska vara riktad neråt.

Påverkan på kulturmiljöns landskapsbild bedöms som måttligt negativ. Bedömningen görs dock att förslaget inte innebär påtaglig skada på riksintresset. De delar av planområdet där bebyggelse föreslås ligger inte i riksintresset, utan ligger strax söder om riksintresset. Den planerade bebyggelsen skyddas även till största delen visuellt av vegetationsskärmen. Den kumulativa effekten bedöms därmed inte bli sådan att riksintresset skadas påtagligt.

Förslag till åtgärder

Justeringar av planförslaget har genomförts till en nivå där bedömningen görs att det inte är risk för påtaglig skada på riksintresset. Bland annat har byggnadernas höjd sänkts. Vissa byggnader har även fått en annan placering och form för att anpassas till landskapsbilden.

I det fortsatta arbetet bör man arbeta med att bryta upp taklandskapet framförallt för de delar som syns från området med riksintresset.

Man bör även arbeta vidare på att snabbt få upp en tät vegetationsridå som omger området. För att smälta in i landskapet bör vegetationsridån påminna om liknande vegetation som förekommer naturligt i landskapet. Ridån kan gärna anläggas som ett dubbelt bryn. Det är viktigt att snabbt få upp växtligheten till minst 20 meter. Därför bör brynet bestå till en stor andel av snabbväxande arter. För att skydda maximalt hela året bör planteringarna också vara vintergröna. På det sättet får man en tät och hög skyddsplantering. Man kan också kombinera arter som kommer upp snabbt med långsamväxande arter. Det snabbväxande trädet får då en hjälpande funktion. Genom gallring förskjuts dominansen efterhand från det mest intressanta trädslaget i början till det minst intressanta trädslaget i slutet. Man bör också undersöka om det är möjligt att placera skyddsvegetation även utanför planområdesgränsen.

Hur området uppfattas som entré till Storvreta bör även vidarebearbetas i kommande skeden



Figuren visar förslaget från väster, de ljusa delarna visar ungefär hur mycket av bebyggelsen som är synlig ovanför trädtopparna på ca 2 km avstånd, punkt A i kartan s. 11.



Vy mot området idag sett från området vid Fyrisån, fotopunkt se punkt 1 plan till vänster.



Fotomontage/illustration Fullerö Park, vy mot området från området vid Fyrisån, fotopunkt se punkt 1 plan s. 11. På nära håll täcks byggnaderna höjdmässigt in av vegetation. En mindre del av Fullerö Park sticker fram där det finns en lucka i skyddsvegetationen.



Fotomontage/illustration av området från E4, fotopunkt se punkt 3 plan s. 11. På lite längre håll syns delar av byggnadernas tak.



Planområdet idag från väg 290, fotopunkt se punkt 2 plan s. 11.



Fotomontage/ illustration Fullerö Park från väg 290, fotopunkt se punkt 2 plan s. 11. En trädrad täcker in bensinstationen. Även resterande delar av Fullerö Park täcks in av vegetation.

Värde	Planerade åtgärder för att minimera påverkan	Påverkan på planalterantivet	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 Storvreta ● Lantliga karaktär, liten skala	● Vegetationsridåer täcker in området mot de närliggande landskapsrummet och bryter ner skalan. Det skyddar 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 av Kulturarv - landskapsbild

KULTURARV - ARKEOLOGI

Fast fornlämning är lämningar skyddade enligt Kulturminneslagen. Det är länsstyrelsen som beslutar i ärenden som rör fornlämningar och den som på något sätt vill förändra en fast fornlämning måste ha länsstyrelsens tillstånd.

Förutsättningar

Fullerö ligger i en fornminnestät trakt. Lämningar är från främst brons- och järnåldern och i mindre utsträckning från stenåldern.

Arkeologiska undersökningar har utförts för att klargöra om det finns fornlämningar inom planområdet. Undersökningarna visar att det finns arkeologiska fynd i den norra delen av planområdet. Den arkeologiska utredningen (*SAU rapport 2009:13*) menar att det rör sig om ett område som är omkring 60-70 000 kvadratmeter stort. Utredningen konstaterar att det finns ett större sammanhängande område med fornlämningar, RAÄ 602:1, inom åkermarken och den norra delen av skogsmarken. Huvuddelen utgörs av fynd, anläggningar och ett relativt omfattande kulturlager av boplatsskikt. Kulturlagren och anläggningarna ökar i intensitet i den östra kanten av åkermarken och längs grusvägen. Mot väster glesas anläggningarna ut. Lämningens utbredning har i väster en avgränsning inom planområdet. I norr hänger fornlämningen samman med den tidigare kända boplaten RAÄ 602:1. I öster fortsätter fornlämningen utanför utredningsområdet. Sannolikt hänger fornlämningen samman med de gravar och skärvstenshögar som ingår i RAÄ 179:1-4. I den östra delen av skogskanten återfanns några anläggningar samt fynd av bl.a. brända ben, keramik och en bit av en bränd benkam. Fynden gjordes på en mindre höjd. Den arkeologiska utredningen menar att det kan det röra sig om en gravkontext.

RAÄ 175:1-3 har tidigare registrerats som en fornlämning. Utredningen kunde dock konstatera att RAÄ 175:1-3 inte utgör en fornlämning.

Inom skogspartiet har även en färdväg av hålvägskaraktär påträffats, RAÄ 674. Utredningen konstaterar att den borde vara från historisk tid. Färdvägen bedöms utgöra en övrig kulturhistorisk lämning. Övrig kulturhistorisk lämning används för kulturhistoriska lämningar som inte utgör fast fornlämning. Därmed är den inte skyddad enligt Kulturminneslagen.

I övrigt framkom inga fornlämningar i den södra delen av skogsområdet.

Den nyupptäckta delen av boplatsslämningarna är endast ungefärligt avgränsade i sydlig riktning i skogsmarken.

Inom ramen för utredningen har det inte varit möjligt att datera boplatsskikt- och aktivitetsslämningarna. De påträffade fynden visar dock på yngre bronsålder- äldre järnålder. Den stora mängden skärvsten samt närheten till de redan kända skärvstenshögarna antyder yngre bronsålder. Undersökningen av Trekanten-boplaten (RAÄ 602:1) gav dateringar från äldre bronsålder till vendeltid/vikingatid. Det är troligt att även denna lokal har en minst lika vid dateringshorisont. Med tanke på det högre läget i terrängen kan hypotetiskt även dateringar till senneolitikum vara möjliga. Variationen i kulturlagren stödjer ett antagande om utnyttjande under flera perioder. Vad gäller fynden från den lilla höjden kan de dateras till yngre bronsålder eller äldre järnålder och kanske mer specifikt, baserat på kamfragmentet, slutet av romersk järnålder/tidig folkvandringstid.

I samband med att den nya E4 byggdes ut genomfördes arkeologiska utredningar i närområdet.



Fornlämningar (röda) i området enligt FMIS, mot bakgrund av Fastighetskartan. Ur Fullerö park. Särskild arkeologisk utredning. SAU rapport 2009:13. Utdraget är gjort innan den arkeologiska utredningen.

Påverkan, effekter och konsekvenser

Nollalternativet

Vid en exploatering av endast trafikantservice förutsätts trafikantservicen läggas längs väg 290 bakom den befintliga trädningen. Ny anslutning till Storvreta i planområdets nordöstra del antas kunna gå i befintlig sträckning. Påverkan riskeras i nollalternativet på en del av fornlämningen. Del av fornlämningen behöver då tas bort och grävas ut. Sannolikt behöver inte hela fornlämningen grävas ut i nollalternativet. Eventuellt skulle trafikantservicen och väg mot Storvreta kunna placeras så att fornlämningar inte påverkas. Påverkan bedöms som måttlig negativ då en mindre del av den större sammanhängande fornlämningen, RAÄ 602:1, påverkas av byggnationer. Påverkan på eller borttagande av fast fornlämning prövas i tillstånd i kommande skeden. Det är Länsstyrelsen som ska pröva tillståndet.

Planförslaget

En övriga kulturhistoriska lämningar RAÄ 674 påverkas, fornlämningen omfattas dock inte av Kulturminneslagen.

Den största påverkan består av påverkan på det större sammanhängande fornlämningsområdet RAÄ 602:1. Den delen av fornlämningen som är inom planområdet behöver tas bort och grävas ut. Påverkan bedöms som negativ och stor då fornlämningen är relativt stor. Påverkan på eller borttagande av fast fornlämning prövas i tillstånd i kommande skeden. Det är Länsstyrelsen som ska pröva tillståndet.

Förslag till åtgärder

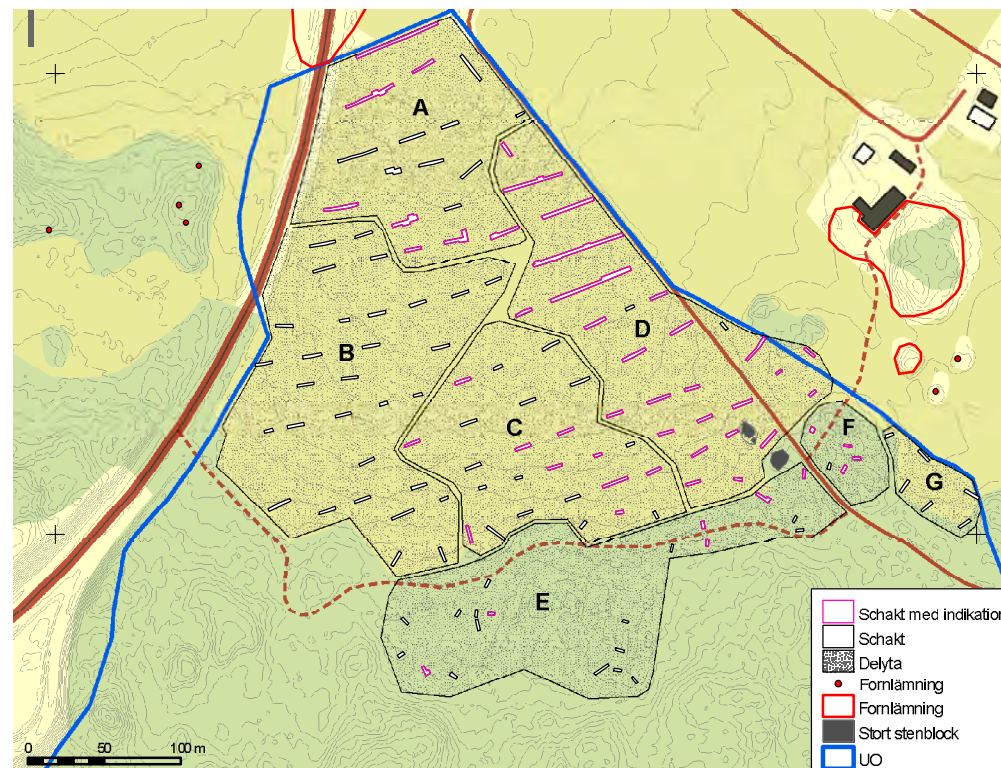
Följande justeringar har gjorts av förslaget för att minska miljöpåverkan:

Vägsträckningen i norr har dragits om. Påverkan på fornlämningar RAÄ 179:2-4 undviks därmed. Även påverkan på fornlämningar strax sydost om RAÄ 179 minskar.

I kommande arbete ska fortsatta arkeologiska undersökningar genomföras. När detaljplanen antagits ska en ansökan om att få ta bort fornlämningen lämnas in till Länsstyrelsen. Länsstyrelsen beslutar sedan om borttagande, enligt Kulturminneslagen 2 kapitlet.

TRAFIKENS KLIMATPÅVERKAN

Forskning visar att de flesta som handlar på externa köpcentrum tar bilen. Även externa köpcentrum med ett förhållandevis gott utbud av kollektivtrafik och gång- och cykelnät, har en hög bilandel. Externa köpcentrum riskerar att leda till ökad trafik. Ökad trafik genererar ökade koldioxidutsläpp. Generellt ökar halterna av koldioxid och andra växthusgaser i allt snabbare takt. Problemet med växthusgaser är att de minskar värmeutstrålning från jorden till rymden. Men de hindrar inte solens instrålning från att nå jordens yta. När ökade halter växthusgaser i atmosfären leder till ökad temperatur kallas det växthuseffekten. FN bedömer att jordens medeltemperatur kan stiga med 1,4-5,8 grader under det här seklet på grund av växthuseffekten.



Ovans syns resultatet av den arkeologiska utredningen, mot bakgrund av fastighetskartan. I yta B och G och fanns inga indikationer på fornlämningar. I övriga delytor har man funnit indikationer på fornlämning. Figur ur Fullerö park. Särskild arkeologisk utredning. SAU rapport 2009:13.

Externa köpcentrum och miljöpåverkan

Att så många tar bilen till externa köpcentrum beror troligen på att gång, cykel och kollektivtrafik inte är ett särskilt konkurrenskraftiga alternativ. Detta gäller till exempel när man tittar på restiderna. Forskning har visat att konsumenten inte väljer den närmaste etableringen. Konsumenter väljer ett visst köpcentrum främst på grund av följande faktorer: mixen av butiker, om det är lätt att parkera, att parkeringen är gratis, generösa öppettider samt god biltillgänglighet. Faktorn att etableringen ligger nära hemmet eller arbetet kommer långt ner på listan. Avståndet till närmaste tätort är alltså inte så viktig för vilken miljöpåverkan trafiken till etableringen får. Forskning visar också att en förtätning av externa etableringar ökar det totala trafikarbetet.

Planområdets förutsättningar

Uppsala och Storvreta ligger 7 kilometer respektive 1,5 kilometer från planområdet. Det finns tre externhandelsområden i Uppsala: Boländerna, Gränby och Stenhagen.

Idag finns en järnvägsstation i Storvreta. Planer finns på att flytta stationsläget till ett sydligare läge närmare Fullerö Park. Avståndet mellan det nya stationsläget och Fullerö Park skulle vara cirka 2 kilometer. Det vill säga för långt för att direkt tågtrafik utan byte till buss/spårtrafik skulle vara ett attraktivt alternativ för besökarna. I FÖP Storvreta beskrivs avsikten att underlätta uppbyggandet av ett busslinjenät som bl.a. kan försörja Fullerö Park.

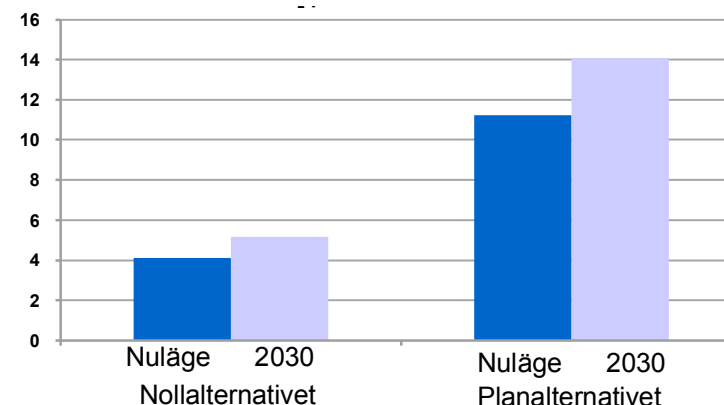
Påverkan, effekter och konsekvenser

För att utreda vilken påverkan planförslaget skulle få för koldioxidutsläppen i kommunen har beräkningar av koldioxidutsläpp av Fullerö Park genomförts. Nollalternativet

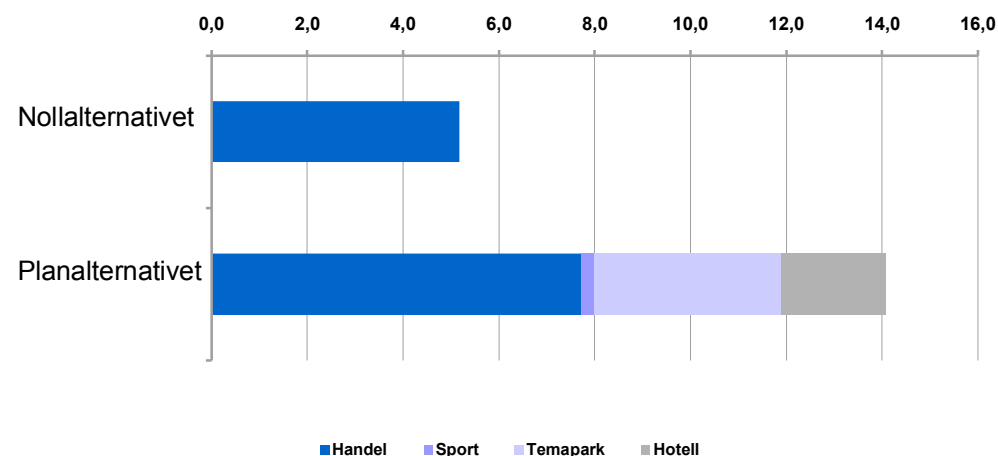
Den troliga händelseutvecklingen är enligt kommunen, förutom att trafikantservice anläggs inom planområdet även en utökning av redan idag befintliga externhandelsområden. Med stöd av uppgifter från Uppsala kommun **antas att 27 000 m² handelsyta** kommer att byggas ut inom befintliga externhandelscentrum för att motsvara efterfrågan på handelsutbud om Fullerö Park inte byggs. Handelsyta antas fördelas på Gränby, Boländerna och Stenhagen.

I nollalternativet har medelreslängden för besökare till Boländerna, Gränby och Stenhagen antagits vara 8 km enkel väg, baserat på medelreslängden

Tusentals ton koldioxid per år från trafiken till och från Fullerö.



Utsläpp av koldioxid (WTW) från trafiken till och från Fullerö Park, tusental ton/år. År 2030.



Utsläpp av koldioxid (tusental ton per år, WTW) för 2030, fördelat på de bidragande källorna.

för inköpsresor med bil i Uppsala län enligt RES. I nollalternativet används samma metod för beräkning av alternativresorna som i planalternativet.

Nollalternativet innebär en ökning med 4 100 ton i dagens nivåer (5 200 ton i 2030 års nivåer). Detta innebär en ökning av koldioxidutsläppen i nuläget med 1,3 %. Miljöpåverkan bedöms som måttligt negativ i nollalternativet.

Planalternativet

Den planerade gallerian är att betrakta som en helextern etablering. Antalet parkeringsplatser i kombination med den prognostiserade omsättningen för gallerian på 1,5 miljarder kronor årligen gör att besökarantalet förutsätts att bli stort. Utifrån analyser av forskningsprojektet om externa handelsetableringar bedöms majoriteten av besökarna fördelas sig på omgivande orter med tyngdpunkt på Uppsala.

Temaparken, hotellet och sporthallen antas attrahera besökare från betydligt större omland än vad gallerian gör. Det med tanke på de uttalade målgrupperna, långväga gäster till hotellet och turister till temaparken.

Sporthallens besökare fördelas sig på två idrotter, fotboll och innebandy. Idrottslag från hela Mälardalen väntas komma till fotbollshallen. Det innebär ett relativt långt avstånd. Många av besökarna till innebandyhallen väntas komma från Storvreta.

En del av trafiken som kommer till Fullerö Park skulle ha skett på annat sätt om etableringen inte hade funnits. Besökarna hade i de flesta fall behövt göra inköp någon annanstans. Utifrån tidigare forskning har en beräkning gjorts av alternativresorna. Denna visar att ungefär hälften av biltrafikarbetet som alstras till/från Fullerö ersätter andra bilresor och hälften är nytillkommen biltrafik. Nytillkommen trafik kommer från resor som tidigare inte gjorts alls, som varit kortare, eller gjorts med gång och cykel. Alternativresor har även beräknats för övriga anläggningar inom Fullerö Park.

Trafikarbete innebär det totala antalet körda kilometer som alstras av en etablering, d.v.s. en summering av den sammanlagda körsträckan för alla besökande bilar. Den alstrade mängden koldioxid står i direkt proportion till trafikarbetet. Koldioxidutsläppen redovisas i tusental ton CO₂ per år.

Handeln står för den största andelen av koldioxidutsläppen. I planalternativet står handeln för mer än hälften av de sammanlagda utsläppen.

Sportanläggningen och hotellet bidrar med mindre mängder jämfört med handeln.

Notera att resultaten avser nettotillskottet av koldioxid. Borträknat är alltså koldioxidutsläppen som alstras av de alternativresor som äger rum i ett läge när Fullerö Park inte finns.

Det totala vägtrafikarbetet i Uppsala ger upphov till 259000 ton koldioxid per år i nuläget. Denna siffra avser endast koldioxidutsläpp från förbränningen i motorn, inte WTW-värdet ("well to wheel", den totala mängden koldioxid som släpps ut i bränslets hela livscykel) som är ungefär 20 % högre. Koldioxidutsläppen från vägtrafiken i Uppsala ger upphov till ungefär 311000 ton koldioxid omräknat till WTW.

Fullerö Park som byggs ut enligt planalternativet beräknas ge upphov till ytterligare 11 200 ton koldioxid per år mätt i dagens nivåer (14100 ton koldioxid mätt i 2030 års nivåer). Ökningen i koldioxidutsläpp beräknas bli 3,6 %, i dagens nivå. Detta kan jämföras med kommunens mål om att minska koldioxidutsläppen med 30 % per invånare innan 2020. Påverkan på koldioxidutsläppen med planalternativet bedöms därmed som en stor negativ konsekvens.

(Skillnaden mellan planförslaget och nollalternativet är alltså 2,3%.)

Ett samarbete med UL, Upplands Lokaltrafik, har inletts angående kollektiv mellan Storvreta centrum och Fullerö Park. Det utreds bland annat om kollektivtrafiken till Fullerö Park skulle kunna lösas med någon form av spårtrafik med avgång ungefär var tredje minut. Planerna är än så länge bara på idénivå, och påverkan av en eventuell framtida spårtrafik har inte tagits med i miljöberäkningarna eftersom dessa baserats direkt på resultaten från trafikutredningarna. En busshållplats planeras längs väg 290 strax norr om planområdet. Busshållplatser planeras även på den nya vägen mot Storvreta. Man planerar också för separata gång- och cykelbanor till området och detaljplanen möjliggör planskilda korsningar för gång- och cykeltrafik under infartsvägen till Fullerö Park.

Förslag till åtgärder

I kommande arbete bör man fortsätta arbeta för att göra bra gång- och cykelförbindelser till området och för att få en god kollektivtrafik i området. För den geografiskt spridda kundgrupp som reser till en extern affärsetablering är det dock i allmänhet mycket svårt att göra kollektivtrafiken till ett konkurrenskraftigt alternativ. Tidsskillnaden mellan att resa med bil jämfört med kollektivtrafik blir alltför stor då etableringens läge inte är centralt i kollektivtrafiksystemets linjenät. Dessutom kan färdmedelsvalet

påverkas av möjligheterna att enkelt frakta hem tunga eller skrymmande inköp.

En vidare utredning bör även ske av möjligheterna att koppla spårtrafik till området. Det finns dock för litet underlag av existerande externhandelscentrum som försörjs av kollektivtrafik med treminuterstrafik, för att det ska vara möjligt att göra någon uppskattning av hur spårtrafik med extremt hög turtäthet påverkar färdmedelsvalet vid inköpsresor till externa köpcentrum.

För att kompensera utsläppen av koldioxid kommer krav på låg energiförbrukning, resurshushållning m.m. att ställas i ett kommande exploateringsavtal. Dessa frågor kan inte hanteras via detaljplanen. För närvarande utreds en rad möjligheter bl.a. nedanstående:

- Installation av solceller på en yta om 10000 m². Detta skulle kunna innebära en klimatkompensering på (det vill säga en minskning av) 1000 ton/koldioxid per år.
- Installation av solpaneler på en yta om 10000 m². Detta skulle kunna innebära en klimatkompensering på (det vill säga en minskning av) 1000 ton/ koldioxid per år.
- Lagring av energi i bergrum i Storvreta. Bergrummet som ligger vid Lyckebo har en volym på 100 000 m³. Rummet kan användas till värmelager och kan leverera 8 MW. Fullerö Park kan vid överproduktion leverera överskottsvärme till bergrummet. Vattenfall är ägare av bergrummet.
- Installation av laddningsstolpar för elbilar.
- LED belysning: Man har planer på att installera omfattande LED-belysning, vilket skulle spara energi. Total reduktion för använd elenergi för belysning med LED mot konventionell beräknas till ca 3600000 kWh/år. Den reducerad mängden koldioxid blir med 1 kWh x 0,410 kg ca 1500 ton/år.
- Fjärrkyla: Genom att ansluta Fullerö park till eventuell fjärrkyla kan energi sparas genom minskad elkonsumtion.
- Miljövänligt byggande: Genom att använda träkonstruktioner istället för betong och stål kan energibesparingar ske. Byggnader kan även klassas enligt tex. LEED, BREEAM eller Miljöklassad byggnad.

- Energiåtervinning: Genom att använda sig av moderna återvinningssystem både på värme och vattensystem kan energibesparingar ske.
- Systemintegration: Genom att använda sig av intelligenta styrsystem för installationssystemen kan energibesparingar ske genom att endast nyttja systemen när det behövs.

BULLER

Buller är ett miljö- och folkhälsoproblem och är den miljöstörning som berör flest människor i Sverige. Samhällsbuller påverkar vår livskvalitet och hälsa bland annat genom störning av sömn och vila, stress, försämrad uppmärksamhet, koncentrationssvårigheter, försämrad inlärning, otrivsel och svårigheter att uppfatta samtal eller att använda telefon/radio/TV. Vid långvarig exponering kan det uppstå fysiologiska effekter på hjärt- och kärlsystemet.

Riktvärden

Riktvärden för bullerstörningar inom Fullerö Park

För det planerade hotellet rekommenderas enligt BBR att ljudklass C innehålls. Det innebär en ekvivalent ljudnivå inomhus på 30 dB(A).

I övrigt finns inga riktvärden gällande buller från vägtrafik för den typen av anläggningar som planeras inom Fullerö Park. Istället sätts rekommenderade ljudkrav i projektet. För Fullerö Park har 55 dB(A) satts som mål. 55 dB(A) ska innehållas på större delen av utomhusdelen i Fullerö Park

Områdesanvändning	Ekvivalent ljudnivå i dB(A)			Högsta ljudnivå i dB(A) - läge "FAST"
	Dag kl 07-18	Kväll kl 18-22 samt sön- och helgdag	Natt kl 22-07	Momentana ljud nattetid 22-07
Arbetslokaler för ej bullrande verksamhet	60	55	50	-
Bl.a. bostäder och rekreations- ytor i bostäders grannskap.	50	45	40	55

Om ljudet innehåller ofta återkommande impulser skall för den ekvivalenta ljudnivån ett värde på 5 dB(A)-enheter lägre än vad som anges i tabellen tillämpas

Riktvärden för buller för omgivande bebyggelse

För de befintliga bostadshusen i närområdet gäller två olika typer av riktvärden. För buller från vägtrafiken är gällande riktvärden vid trafikbuller från nybyggd väg 55dB(A) ekvivalentnivå utomhus vid fasad och 70dB(A) maximalnivå vid uteplats. För buller för nyetableringar av nöjesfält är riktvärden för externt industribuller vägledande, se tabellen föregående sida.

Förutsättningar

Bullerstörningar inom Fullerö Park

E4 och väg 290 påverkar delar av området med buller. Enligt miljökonsekvensbeskrivningen för nya E4 har beräkningar gjorts som visar bullernivåer på mellan 55-67,5 dB(A) ekvivalentnivå utomhus inom planområde.

Bullerstörningar befintliga bostadshus

I den norra kanten av området mot befintliga bostäder går idag en mindre väg. Befintliga bostäder bedöms inte utsättas för något betydande buller, d.v.s. buller över riktvärdena, i dagsläget.

Påverkan, effekter och konsekvenser

Nollalternativet

Trafikantservice bedöms inte leda till betydande ökning av trafiken och bullernivåerna bedöms därmed kvarstå ungefär som i nuläget med anledning av trafikantservice. Planerad ny väg till Storvreta kommer att leda till ökad trafik och ökat buller för befintliga bostäder även i nollalternativet. Påverkan på bullermiljön bedöms som mindre i nollalternativet.

Planalternativet

Planerad bebyggelse i planområde och i området för den fördjupade översiktsplanen för Storvreta kommer att medföra ökad trafikbelastning.

Bullerstörningar inom Fullerö Park

För att uppfylla ljudnivåer enligt de rekommenderade ljudkraven i projektet krävs en 2 meter hög bullervall med en 1,5 meter hög bullerskyddsskärm ovanpå.

Bullerstörningar befintliga bostadshus

De befintliga bostadshusen som finns strax norr om planområdet kommer

utsättas för mer buller från vägtrafiken, dock inte över gällande riktvärden.

Ljud från kommande attraktioner inom temaparken är svårt att utreda i dagsläget. Detta eftersom eventuella attraktioner inte regleras i detaljplanen. I samband med bygglov för attraktioner bör bullerfrågan från dessa utredas närmare.

Påverkan på bullermiljön bedöms som mindre i planalternativet.

TRANSPORTER -KOMMUNIKATIONER

E4 är en väg av riksintresse.

Fullerö Park kan påverka framkomligheten på E4 då Fullerömotet riskeras att överbelastas vid ett byggande av Fullerö Park. Enligt den fördjupade översiktsplanen får inte Fullerö Park ta all trafikkapacitet i anspråk i befintligt eller ombyggt trafikmot. Trafikkapaciteten måste även säkerställas för ett expanderande Storvreta, bland annat gäller det väg 290.

Förutsättningar

I dagsläget är framkomligheten god i Fullerömotet och på E4.

Påverkan, effekter och konsekvenser

Nollalternativet

Nollalternativets trafikantservice bedöms inte ge någon betydande ökning av trafiken och därmed ingen betydande påverkan på kapaciteten på E4, det vill säga på väg av riksintresse.

Planförslaget

I planförslaget ingår begränsade ombyggnadsåtgärder på Fullerömotet.

Dessa kommer öka kapaciteten på avfartsrampen och väg 290 mellan Fullerö trafikplats och planerad väganslutning till Fullerö Park.

Den kritiska korsningen är avfartsrampen söderifrån och väg 290. En kapacitetsstark lösning i den korsningen är en utbyggnad av ytterligare ett körfält i avfartsrampen och utbyggnad av en ”droppe”, det vill säga en halv cirkulationsplats.

Med reducerad utbyggnad av lägenheter i Storvreta till cirka 800 lägenheter bör kapacitet och framkomlighet vara godtagbara i vägsystemet, beräknat på horisontår 2030.

Påverkan på kapaciteten på E4, väg av riksintresse, bedöms därmed bli liten.

SÄKERHET - FARLIGT GODS OCH BENSINSTATION

Riktlinjer

Transporter av farligt gods

Enligt Uppsala översiktsplan (2010) är minsta avstånd från tomtgräns till vägar för transport av farligt gods 50 meter.

Bensinstation

Boverkets riktvärde för skyddsavstånd för bensinstationer är 100 m. 50 m motiveras av riskhänsyn och det resterande skyddsavståndet beror på buller, lukt, ljusstörningar och luftföroreningar.

Förutsättningar inom planområdet

Transporter av farligt gods

E4 är prioriterad led för farligt gods. Detta innebär en risk för allmänhet och individer i närområdet. Väg 290 är inte prioriterad led för farligt gods, enstaka transporter av farligt gods sker dock på vägen. Inom planområdet finns ingen befintlig bebyggelse inom 50 meter från E4.

Bensinstation

I dagsläget finns ingen bensinstation inom planområdet.

Övrigt som påverkar riskhantering

Planområdet ligger inom yttre skyddsvattenzon, se vidare under vatten.

Påverkan, effekter och konsekvenser

Nollalternativet

Bensinstationen

Bensinstationen antas placeras minst 100 meter från befintlig bebyggelse. Nollalternativet bedöms därmed inte ge någon miljöpåverkan ur säkerhetsaspekterna. Bensinstationen bedöms ge liten miljöpåverkan från buller, lukt, ljusstörningar och luftföroreningar. Bedömningen görs att tillräckliga skyddsåtgärder har vidtagits i dagvattenhanteringen för att risken för större miljöpåverkan ska vara liten. För vidare beskrivningen av dagvattenhanteringen inom planområdet se vidare under Vatten.

Bensinstationen leder till att transporterna av bensin på väg 290 mellan E4 och bensinstationen bedöms öka. Eftersom det redan idag går transporter av farligt gods på väg 290 bör de befintliga säkerhetsåtgärderna kring väg 290

vara tillräckliga med tanke på eventuell påverkan på dagvattnet och område för yttre skyddsvattenzon.

Nollalternativets påverkan på säkerheten bedöms därmed som liten.

Planalternativet

Transporter av farligt gods

Transporter av farligt gods på E4 bedöms inte öka nämnvärt vid ett genomförande av planen.

Temaparkens bebyggda delar ligger inte inom 50 meter från E4. Planområdet ligger cirka 1 meter ovanför E4 och man planerar en bullervall på cirka 2 meter samt vegetation mellan E4 och de närmaste delarna av temaparken vilket ger ett skydd mot en olycka med farligt gods. Planområdet bedöms därmed inte utsättas för någon större risk i och med transporterna av farligt gods på E4.

En del mindre bebyggelse (handelsbodar, paviljonger, caféer och bungalows till hotellet) samt promenadstråk ligger närmare än 50 meter från väg 290 som inte är prioriterad led för farligt gods men som har transporter av farligt gods. På grund av den begränsade mängder transporter av farligt gods bedöms planförslaget endast utsättas för en liten risk i och med transporterna av farligt gods på väg 290.

Bensinstation

Inom 100 meter från bensinstationen finns ingen befintlig eller planerad bebyggelse. Bensinstationen har därför samma påverkan på planförslaget som på nollalternativet. Det vill säga ett genomförande av planen bedöms ge liten miljöpåverkan för kringliggande befintlig eller planerad bebyggelse.

Sammantaget bedöms planalternativets påverkan på säkerheten som liten.

Förslag till åtgärder

Bensinstationer och biltvättar räknas som miljöfarlig verksamhet och kan innebära att anmälan eller tillstånd krävs enligt 9 kapitlet miljöbalken. Anmälan görs till kommunen. Tillstånd för miljöfarlig verksamhet provas av miljödomstolen eller länsstyrelsen.

VATTEN

Riktlinjer fördjupad översiktsplan Storvreta, samrådshandling

Mark och vatten: Områden intill Fullerömotet ligger inom yttre vattenskyddsområde. Vidare planering förutsätter anslutning till kommunalt VA.

Miljökvalitetsnormerna för vatten

Ytvattenförekomst Fyrisån - SE665090-160546

Status 2009 Måttlig ekologisk status
Kvalitetskrav God ekologisk status 2021

Vattenmyndigheten har bedömt att det finns skäl till en tidsfrist för att nå målet god ekologisk status då det är ekonomiskt orimligt eller tekniskt omöjligt att vidta de åtgärder som skulle behövas för att uppnå god ekologisk status 2015. Undantaget gäller övergödning, morfologiska förändringar och kontinuitet.

Status 2009 God kemisk ytvattenstatus (exklusive kvicksilver)
Kvalitetskrav God kemisk ytvattenstatus 2015.

Kvalitetskravet för kemisk ytvattenstatus avseende kvicksilver och kvicksilverföreningar uppnår inte god kemisk ytvattenstatus. I Sverige idag överstiger kvicksilver gränsvärdet i alla ytvattenförekomster; sjöar, vattendrag och kustvatten. Under lång tid har utsläpp av kvicksilver skett i både Sverige och utomlands. Den främsta anledningen till att kvicksilverhalterna i vattnet är för höga är internationella luftnedfall. Trots Sveriges insatser för att minska utsläppen av kvicksilver kan vi inte förvänta oss några förändringar inom en snar framtid.

Grundvattenförekomst Vattholmaåsen - Storvreta SE665195-160524

Status 2009 God kvantitativ status
Kvalitetskrav God kvantitativ status 2015
Status 2009 God kemisk grundvattenstatus
Kvalitetskrav God kemisk grundvattenstatus 2015

Hela förekomsten omfattas av vattenskyddsområde Uppsala- och Vattholmaåsarna. Grundvattenförekomsten har bedömts ha mycket stor potentiell föroreningsbelastning.

Förutsättningar

Aktuellt detaljplaneområde ligger inom avrinningsområde för Fyrisån

samt vattenskyddsområde, yttre skyddszon, och i anslutning till inre vattenskyddsområde. Direkt väster om planområdet ligger område med måttlig grundvattentillgång. Dricksvatten för Storvreta, liksom för andra delar av Uppsala, tas ur den närliggande Vattholmaåsen. Vatten tas från Fyrisån på flera ställen för infiltration i Uppsalaåsen så att grundvattennivån ska kunna bibehållas i åsen efter vattenuttag för Uppsalas dricksvattenförsörjning. Områdena för dricksvattenuttag samt infiltrationsområden för Fyrisåvatten är klassade som vattenskyddsområde, inre skyddszon.

För det aktuella skyddsområdet finns direktiv avseende inre och yttre skyddszon omfattande såväl kemikaliehantering, jord- och skogsbruk som hantering av spill- och dagvatten, industriell verksamhet m.m. Dock är kraven för den yttre skyddszonen generellt inte så hårda som för inre skyddszonen. Att planområdet ligger inom yttre skyddsområde för vattentäkt innebär enligt vattenskyddsföreskrifterna att markarbeten inte får ske till en lägre nivå än 1 meter över högsta naturliga grundvattennivå. Det innebär även att hantering och lagring av petroleumprodukter och kemikalier ska vara utformad på sådant sätt att hela volymen vid läckage förhindras att tränga ner i marken.

Kommunens dagvattenledning börjar vid trafikplatsen och avslutas ca 500 m norr om området med en planerad dagvattendamm med utlopp till dikessystem som avleds ner mot Fyrisån.

Påverkan, effekter och konsekvenser

Nollalternativet

Dagvattenhanteringen för nollalternativets trafikantservice förutsätts ske med lämpliga skyddsåtgärder i form av oljeavskiljare.

Nollalternativet bedöms endast innebära liten miljöpåverkan för vatten.

Planförslaget

Förslaget innehåller stora hårdgjorda ytor och stora takytor. Stora mängder dagvatten ska därför omhändertas på ett ordnat och säkert sätt.

Planområdets ligger inom yttre vattenskyddsområde. Nära planområdet finns även uttagspunkt för dricksvatten. Kraven på dagvattenhantering har därför skärpts i detaljplaneförslaget. Det övergripande motivet är att förhindra att föroreningar sprids till aktuell grundvattentäkt. Uppsamling av dagvatten från planerad verksamhet ska i huvudsak ske i slutna system. Infiltration tillåts generellt inte. För takdagvatten och vatten från rena vegetationsytor tillåts dock infiltration. Oljeavskiljare ska finnas på

markparkering och vid bensinstationen. Den planerade dammen utnyttjas som ett fördröjningsmagasin. Viss rening av dagvattnet kommer att ske i dammen. Vattnet ansluts sedan till kommunens dagvattensystem. Utflödet ur dammen regleras före förbindelsepunkten. I kommunens dagvattensystem finns ytterligare en dagvattendamm där ytterligare rening sker innan vattnet slutligen leds ut i Fyrisån.

Utloppet från dammen i Fullerö anpassas i nivå för att kunna styra flödet ut ur dammen. Förbindelsepunkten för dagvatten mot kommunen ligger i anslutning till dammen. Dimensionen vid förbindelsepunkten är 500 mm. Flödet är max 100 l/s vid förbindelsepunkten från området till kommunens dagvattenledning.

Dimensionerande regn för dimensionering av dagvattenledningssystem, dammar och dagvattenanläggningar ska vara 10 års regn, 10 minuter. Dammen dimensioneras med avseende på den regnintensitet som ger största magasinvolym/nivåförändring.

För att säkerställa dammens funktion vid extremt stora regn, föreslås en bräddledning till ett befintligt dike väster om planerad cirkulationsplats. Bräddning till detta dike medför att flödet i diket ökas vid de få tillfällen där bräddning sker. Vid dessa tillfällen så är det naturliga tillflödet till diket från andra intilliggande ytor också som störst, därför ska exploatören kompensera det tillkommande flödet med förbättrande åtgärder som minst motsvarar detta tillkommande flöde. Konsekvenser av detta kan innebära dikesrensning, dikesreovering, erosionsskydd, reglering av ägarförhållanden etc. Vid ansökan om bygglov ska samråd ske med kommunal VA-huvudman för bedömning av vald dagvattenlösning utifrån ställda krav.

Planförslaget kommer endast att innebära liten miljöpåverkan för vatten. Bedömningen görs att miljö kvalitetsnormerna inte kommer att påverkas negativt varken för grundvatten eller ytvatten.

Förslag till åtgärder

Vid parkeringsytor och lastytor i byggnad/garage så bör anslutning ske via oljeavskiljare till spillvattensystemet, vilket bör regleras i bygglovsskedet.

Anläggningen av dammar för dagvattenhantering är enligt länsstyrelsen inte att betrakta som vattenverksamhet. Därmed krävs inte tillstånd eller anmälan.

Om markarbeten sker till en lägre nivå än 1 meter över högsta naturliga grundvattennivå ska dispens från vattenskyddsföreskrifterna sökas hos Länsstyrelsen. Dispens söks i de flesta fall hos Länsstyrelsen. Dispens kan

sökas från skyddsföreskrifterna om det finns särskilda skäl. Kommunal miljönämnd kan bevilja undantag från föreskrifterna om det är kommunen som fattat beslut om vattenskyddsområdet, eller om det uttryckligen står i föreskrifterna att kommunal miljönämnd kan bevilja dispens.

ENERGI

I Uppsala tätort täcks 96 procent av värmebehovet av fjärrvärmenätet. Torv och träspån är det huvudsakliga bränslet i fjärrvärmesystemet. Energiproduktion sker i en separat anläggning för avfallsförbränning som ger värme samt ånga (till industrier). En stor del av Uppsalas elproduktion sker vid Vattenfalls egna kraftvärmeverk som samtidigt producerar el och värme. Fjärrvärmeproduktionen från Vattenfall AB:s anläggning är en av de största utsläppskällorna av koldioxid. Utsläppen uppgick år 2003 till 610000 ton koldioxid, varav 400000 ton från torv och 210000 ton från olja, kol och plaster i sopförbränningen. År 2003 utgjordes ca 40 procent av bränslet i fjärrvärmeverket av förnybara bränslen.

Solenergi bör, enligt fördjupad översiktsplan för Storvreta, ses som alternativt energislåg.

Uppvärmning av Fullerö Park

Etableringen av Fullerö Park i området kommer att vara en starkt bidragande kraft till att möjliggöra en utbyggnad av fjärrvärmenätet till och inom Storvreta. Tillsammans med övriga exploateringar i Storvretaområdet ökar intresset att knyta ihop Uppsala tätorts fjärrvärmenät med Storvretas vilket också Vattenfall givit tydliga signaler om. Det skulle innebära en förstärkning av det befintliga fjärrvärmenätet i Storvretaområdet. Värmeförlusterna är stora i dagens nät vilket innebär energiförluster. Värme till Storvreta kan med en ihopkoppling av Uppsalas fjärrvärmenät alstras utan att använda olja som värmekälla. I Storvreta har Vattenfall i sin anläggning tillgång till ett bergvärmelager som kan lagra värme mellan årstiderna. Utöver uppvärmning med fjärrvärme har Fullerö Park för att uppnå sina egna högt satta miljömål planer på att installera solpaneler för värmeproduktion samt solceller för elproduktion. Genom installation av solceller bidrar Fullerö Park till det framtida samhälle som Sveriges regering har som mål för 2020, då 20 % av elproduktionen ska komma från förnyelsebara energikällor som solen. Fullerö Park i sitt miljöarbete även fokuserat stora resurser på att reducera energiförbrukningen med energisnåla byggnader, klimat- och miljömärta byggnadskonstruktioner och installationssystem i såväl produktions- som förvaltningsskedet.



figur som visar möjligheter att knyta ihop Storvretas och Uppsala fjärrvärmenät.

Påverkan, effekter och konsekvenser

Nollalternativet

Trafikantservicen ger endast upphov till en mindre ökning i energibehovet.

Miljöpåverkan från uppvärmningen i nollalternativet bedöms vara liten.

Planalternativet

Uppvärmningen av verksamheterna kommer att vara energikrävande.

Möjligheter kommer att finnas att koppla på sig till Uppsala fjärrvärmesystem.

Miljöpåverkan från uppvärmningen i planalternativet bedöms vara liten.

Förslag till åtgärder

För att kompensera utsläppen av koldioxid kommer krav på låg energiförbrukning, resurshushållning med mera att ställas i ett kommande exploateringsavtal. Dessa frågor kan inte hanteras via detaljplanen. I kommande arbete bör man hitta en optimal lösning ur klimat- och miljösynpunkt. Området bör försörjas med miljövänlig energi med ambition att skapa och återvinna energi i ett slutet, energisnålt och flexibelt system så långt det är tekniskt och ekonomiskt möjligt. Energiförsörjningen bör ske med antingen miljövänlig fjärrvärme och/eller lokala energilösningar som till exempel, solfångare och kanske även vindenergi.

För att minimera energiåtgången inom Fullerö Park utreds en rad möjligheter bl.a. nedanstående:

- Installation av solceller på en yta om 10000 m². Detta skulle kunna innebära en klimatkompensering på (det vill säga en minskning av) 1000 ton/koldioxid per år.
- Installation av solpaneler på en yta om 10000 m². Detta skulle kunna innebära en klimatkompensering på (det vill säga en minskning av) 1000 ton/ koldioxid per år.
- Installation av laddningsstolpar för elbilar.
- LED belysning: Man har planer på att installera omfattande LED-belysning, vilket skulle spara energi. Total reduktion för använd elenergi för belysning med LED mot konventionell beräknas till ca 3600000 kWh/år. Den reducerad mängden koldioxid blir med 1 kWh x 0,410 kg ca 1500 ton/år.
- Fjärrkyla: Genom att ansluta Fullerö park till eventuell fjärrkyla kan

energi sparas genom minskad elkonsumtion.

- Miljövänligt byggande: Genom att använda träkonstruktioner istället för betong och stål kan energibesparingar ske. Byggnader kan även klassas enligt tex. LEED, BREEAM eller Miljöklassad byggnad.
- Energiåtervinning: Genom att använda sig av moderna återvinningssystem både på värme och vattensystem kan energibesparingar ske.
- Systemintegration: Genom att använda sig av intelligenta styrsystem för installationssystemen kan energibesparingar ske genom att endast nyttja systemen när det behövs.

PÅVERKAN UNDER BYGGTIDEN

Naturvårdsverket har tagit fram allmänna råd med riktvärden för byggbuller. Dessa riktvärden är en vägledning för den bedömning av tillåtna bullernivåer som tillsynsmyndigheten gör för projektet. Om riktvärdena för buller utomhus inte kan innehållas med tekniskt möjliga och/eller ekonomiska rimliga åtgärder bör målsättningen vara att åtminstone riktvärdena för buller inomhus kan innehållas.

Trafik inom byggarbetsplatser bör bedömas som byggbuller. Buller från trafik till och från byggplatsen samt övrig allmän trafik på provisoriska vägar ska bedömas enligt riktvärdena för trafikbuller.

Följande åtgärder kan sänka bullernivåerna: val av tystare maskiner, avskärmning eller inbyggnad av bullerkälla, tidsbegränsning av arbetstiden, förbättring av kringliggande byggnaders ljudisolering.

Uppsamling av lakvatten, processvatten från sprängning och övrigt dagvatten ska tas om hand och renas innan det leds till recipient.

Miljöpåverkan under byggtiden bedöms som liten både i nollalternativet och i planalternativet.

8 SAMLAD BEDÖMNING

Miljöpåverkan		
Små konsekvenser Måttlig negativ konsekvens Stor negativ konsekvens		
Miljökonsekvens	Nollalternativ	Huvudalternativ
Kulturarv - Landskapsbild	Trafikantservicen förutsätts till stora delar hamna bakom skogsdungen norr om väg 290 och påverkar därför inte landskapsbilden annat än i närområdet. Närområdet med det mindre landskapsrummet med lantlig karaktär kommer dock att påverkas negativt. Miljöpåverkan bedöms som liten i nollalternativet.	Riksintresse för kulturmiljön K30 ligger norr om planområdet. De delar av planområdet där bebyggelse föreslås ligger inte i Riksintresset. De delar av planområdet där bebyggelse föreslås gränsar till ett kommunalt kulturmiljöområde, U21. Gränsen går strax söder om väg 290. Planförslaget innebär en storskalig exploatering i ett tidigare relativt opåverkat landskap. Landskapet är dock redan påverkat av E4. En vegetationsskärm planeras runt området. Vidare hålls bebyggelsens höjd nere. Bebyggelsen kommer därmed till största delen inte exponeras mot omgivande landskapsrum. Under tiden den nya delen av vegetationsridån växer upp kommer Fullerö Park att delvis vara synligt mot kulturlandskapet. Den befintliga trädningen täcker dock redan från början in delar av Fullerö Park. Det som i slutresultatet kommer att vara synligt från riksintresset och det kommunala kulturmiljöområdet är framförallt tak. Det mindre landskapsrummet kommer att påverkas negativt trots skyddande vegetation. Det mindre landskapsrummet är dock inte identifierat som särskilt värdefullt eller skyddat ur kulturmiljösynpunkt. Påverkan bedöms som måttligt negativ. Bedömningen görs dock att förslaget inte innebär påtaglig skada på riksintresset. De delar av planområdet där bebyggelse föreslås ligger inte i riksintresset, utan strax söder om riksintresset. Den planerade bebyggelsen skyddas även till största delen visuellt av vegetationsskärmen. Den kumulativa effekten bedöms därmed inte bli sådan att riksintresset skadas påtagligt.

Tabellen redovisar en samlad bedömning av miljökonsekvenserna av de miljöaspekter som bedöms innebära måttliga eller stor miljöpåverkan vid genomförande av planen.

Miljöpåverkan		
Små konsekvens Måttlig negativ konsekvens Stor negativ konsekvens		
Miljökonsekvens	Nollalternativ	Huvudalternativ
Kulturarv – arkeologi	Vid en exploatering av endast trafikantservice förutsätts trafikantservicen läggas längs väg 290 bakom den befintliga trädningen. Ny anslutning till Störvreta i planområdets nordöstra del antas kunna gå i befintlig sträckning. Påverkan riskeras i nollalternativet på en del av fornlämningen, RAÄ 602:1. Del av fornlämningen behöver då tas bort och grävas ut. Sannolikt behöver inte hela fornlämningen grävas ut i nollalternativet. Påverkan bedöms som måttlig negativ då en mindre del av den större sammanhängande fornlämningen påverkas av byggnationer. Påverkan på eller borttagande av fast fornlämning prövas i tillstånd i kommande skeden. Det är Länsstyrelsen som ska pröva tillståndet.	Vid ett genomförande av planförslaget påverkas det större sammanhängande fornlämningsområdet RAÄ 602:1. Den delen av fornlämningen som är inom planområdet behöver tas bort och grävas ut. Påverkan bedöms som stor negativ då fornlämningen är relativt stor. Påverkan på eller borttagande av fast fornlämning prövas i tillstånd i kommande skeden. Det är Länsstyrelsen som ska pröva tillståndet.
Trafikens miljöpåverkan	I nollalternativet ökar koldioxidutsläppen i kommunen mätt i dagens nivåer med 1,3 %. Miljöpåverkan bedöms som måttligt negativ.	Fullerö Park som byggs ut enligt huvudalternativet ger upphov till ytterligare 11 200 ton koldioxid per år mätt i dagens nivåer. Ökningen i koldioxidutsläpp blir 3,6 %. Påverkan på koldioxidutsläppen med planalternativet bedöms som stor.
Skillnaden mellan planförslaget och nollalternativet är alltså 2,3%.		

9 MILJÖMÅL

MILJÖKVALITETSMÅL

År 1999 beslutade riksdagen om 15 miljö kvalitetsmål, riksdagen har därefter kompletterat med ytterligare ett miljö kvalitetsmål. Målen beskriver de kvaliteter som miljö-, natur- och kulturresurser ska ha för att vara ekologiskt hållbara. De är riktmärken för det svenska miljöarbetet.

Det övergripande målet är att vi ska lämna över ett samhälle till nästa generation där de stora miljöproblemen är lösta.

Varje länsstyrelse ska i samråd med Miljömålsrådet anpassa, precisera och konkretisera 15 av de 16 miljö kvalitetsmålen med hänsyn till de förutsättningar som finns i länet. Målet Levande skogar har Skogsstyrelsen, i samverkan med länsstyrelserna, ansvaret för.

I Uppsala län finns således regionala miljö kvalitetsmål som ska vara en grundläggande utgångspunkt för ett miljöarbete på regional och lokal nivå i länet.

Aktuella miljö kvalitetsmål och överensstämmelsen med dessa redovisas under respektive miljökonsekvens.

MILJÖKVALITETSMÅL KULTURARV- LANDSKAPSBILD

God bebyggd miljö

Planeringsunderlag, regionalt mål: Senast år 2010 skall fysisk planering och samhällsbyggande i Uppsala län grundas på program och strategier för:

- hur kulturhistoriska och estetiska värden skall tas till vara och utvecklas,
- hur grönska- och vattenområden i tätorter och tätortsnära områden skall bevaras, vårdas och utvecklas för såväl natur- och kulturmiljö- som friluftsliv, samt hur andelen hårdgjord yta i dessa miljöer fortsatt begränsas,

Kommunala inriktningsmål:

- Bebyggelsen skall kännetecknas av skönhet, trevnad och en omsorgsfull utformning samt ge förutsättningar för en trygg och säker livsmiljö.
- Värdefulla kulturmiljöer såväl historiska som estetiska skall bevaras.

Överensstämmelse med miljö kvalitetsmål Kulturarv - Landskapsbild

Planen överensstämmer med den fördjupade översiktsplanen för Storvreta.

Kulturmiljön påverkas negativt vilket motverkar det kommunala inriktningsmålet att värdefulla kulturmiljöer såväl historiska som estetiska ska bevaras.

MILJÖKVALITETSMÅL KULTURARV - ARKEOLOGI

God bebyggd miljö

Planeringsunderlag, regionalt mål: Senast år 2010 skall fysisk planering och samhällsbyggande i Uppsala län grundas på program och strategier för:

- hur kulturhistoriska och estetiska värden skall tas till vara och utvecklas.
- Kommunala inriktningsmål:
- Värdefulla kulturmiljöer såväl historiska som estetiska skall bevaras.

Överensstämmelse med miljö kvalitetsmål

Borttagandet av fornminnen gör att det kommunala inriktningsmålet att värdefulla kulturmiljöer såväl historiska som estetiska ska bevaras motverkas.

MILJÖKVALITETSMÅL TRAFIKEN KLIMATPÅVERKAN

God bebyggd miljö

Planeringsunderlag, regionalt mål: Senast år 2010 skall fysisk planering och samhällsbyggande i Uppsala län grundas på program och strategier för:

- hur ett varierat utbud av bostäder, arbetsplatser, service och kultur kan åstadkommas så att transportbehovet minskar och förutsättningarna för miljöanpassade och resurssnåla transporter förbättras.

Begränsad klimatpåverkan

Utsläpp av växthusgaser, regionalt mål: Utsläppen av växthusgaser i Uppsala län skall som ett medelvärde för perioden 2008-2012 vara minst 4 % lägre än utsläppen år 1990.

Kommunala inriktningsmål: Minska beroendet av biltransporter genom att främja en bebyggelsestruktur som gynnar gång-, cykel- och kollektivtrafik.

Kommunstyrelsen i Uppsala antog 2007 en handlingsplan för klimatarbete inom staden som kallas Klimatutmaningen. Den klargör att utsläppen av växthusgaser ska minska med 30 % till år 2020 i förhållande till nivån år 1990.

Bara naturlig försurning

Utsläpp av kväveoxider, regionalt mål: År 2010 skall utsläppen i Uppsala län av kväveoxider till luft ha minskat till 3 700 ton.

Ingen övergödning

Utsläpp av kväveoxider; regionalt mål: År 2010 skall utsläppen i Uppsala län av kväveoxider till luft ha minskat till 3700 ton.

Överensstämmelse med miljö kvalitetsmål

Förslaget innebär att trafiken i området ökar vilket inte medverkar till att uppnå miljö kvalitetsmålet begränsad klimatpåverkan. Det ökade trafikarbetet medverkar även till att miljö kvalitetsmålen ingen övergödning och bara naturlig försurning blir svårare att nå.

Planalternativen innebär en ökning av koldioxidutsläppen på 3,6 %, vilket är 2,3 % mer än i nollalternativet. Detta kan jämföras med kommunens mål om att minska koldioxidutsläppen med 30 % innan 2020.

MILJÖ KVALITETSMÅL BULLER

God bebyggd miljö

Buller, regionalt mål: Andelen människor i Uppsala län som utsätts för trafikbullerstörningar överstigande de riktvärden som riksdagen ställt sig bakom för buller i bostäder skall ha minskat med 5 % till år 2010 jämfört med år 1998.

Kommunala inriktningsmål:

Från och med år 2006 skall ljudmiljön utomhus vid ny bostadsbebyggelse, följa angivna riktvärden.

Överensstämmelse med miljö kvalitetsmål

Förslaget ligger i linje med miljö kvalitetsmålen för buller.

MILJÖ KVALITETSMÅL VATTEN

Grundvatten av god kvalitet

Rent vatten för dricksvattenförsörjning, regionalt mål: Senast år 2010 skall alla vattenförekomster som används för uttag av vatten som är avsett att användas som dricksvatten och som ger mer än 10 m³ per dygn i genomsnitt eller betjänar mer än 50 personer uppfylla gällande svenska normer för

dricksvatten av god kvalitet med avseende på föroreningar orsakade av mänsklig verksamhet.

Överensstämmelse med miljö kvalitetsmål

Förslaget ligger i linje med miljö kvalitetsmålet: grundvatten av god kvalitet.

MILJÖ KVALITETSMÅL ENERGI

God bebyggd miljö

Planeringsunderlag, regionalt mål: Senast år 2010 skall fysisk planering och samhällsbyggande i Uppsala län grundas på program och strategier för: hur energianvändningen skall effektiviseras för att på sikt minskas, hur förnybara energiresurser skall tas till vara och hur utbyggnad av produktionsanläggningar för fjärrvärme, solenergi, biobränsle och vindkraft skall främjas.

Energianvändning i byggnader, regionalt mål: Den totala energianvändningen per uppvärmd areaenhet i bostäder och lokaler skall minska. Minskningen bör vara 20 % till år 2020 och 50 % till år 2050 i förhållande till användningen 1995.

Till år 2020 skall beroendet av fossila bränslen för energianvändningen i bebyggelsesektorn vara brutet, samtidigt som andelen förnybar energi ökar kontinuerligt.

Kommunalt inriktningsmål: Under programperioden skall användningen av el och värme per invånare minska i förhållande till 2000 års nivå.

Begränsad klimatpåverkan

Kommunalt inriktningsmål: Energiförsörjningen skall till största delen - med undantag av fordonstrafiken - baseras på bränslen som inte ökar växthuseffekten.

Överensstämmelse med miljö kvalitetsmål

Planförslaget möjliggör anslutning till fjärrvärme vilket ligger i linje med miljö kvalitetsmålet. Ambitionen att hitta en optimal lösning ur klimat- och miljösynpunkt överensstämmer med miljö kvalitetsmålen.

10 PÅVERKAN PÅ ANDRA PLANER

PÅVERKAN PÅ ANDRA EXTERNHANDELSOMRÅDEN

I handelsutredningen "Etablering av detaljhandel i Fullerö, Uppsala". AffärsFörädling AB, 2008-10-24." bedömer man att etablering av sällanköpsvaruhandel i Fullerö kan påverka sällanköpsvaruhandeln i Gränby Center och i viss mån den handel som finns i Boländerna. En konkurrenssituation uppstår mellan sällanköpsvaruhandel i Fullerö och den i Gränby och Boländerna. En följd av ett genomförande av Fullerö Park kan bli att trycket minskar på planerade utbyggnader av befintliga externhandelsområden, att allt inte genomförs eller att det genomförs i en långsammare takt.

Planer för annan externhandel

Följande utbyggnader planeras för Uppsala stads tre befintliga externhandelsområden.

Boländerna

Ett planprogram finns framtaget för Boländerna och har varit ute på samråd under 2007. Programmet syftar bland annat till att söka möjligheter att effektivisera markanvändningen och möjliggöra utökade byggrätter för bl.a. handel. Detta då efterfrågan på handelsyta i Boländerna är mycket stark.

Gränby centrum och arena

Ett planprogram finns framtaget för Gränby centrum och arena. Inom området provas i programmet flera nybyggnadsprojekt som alla stärker Gränbyområdets profil. Bl.a. utvidgas Gränby centrum med 30 000 m² och sammankopplas med evenemangsarenan med 8000 sittplatser. I och kring detta område skapas ett aktivitetsområde.

Stenhagen centrum

En detaljplan finns utvecklingen av Stenhagen centrum, laga kraft 2008-07-01. Planen syftar i första hand till att utveckla och bredda handelsutbudet i Stenhagen Centrum. Enligt planen får centrumverksamhetens bebyggelse maximalt uppföras till 12 300 m².

PÅVERKAN PÅ FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN STORVRETA

Den fördjupade översiktsplanen påverkas främst i form av kapaciteten på E4 och Fullerömotet. Fullerömotet har i dagsläget inte kapacitet att klara både en full utbyggnad av Störvreta i enlighet med den fördjupade översiktsplanen och Fullerö Park. I denna detaljplan antas att den fördjupade översiktsplanen begränsas till ca 800 nya bostäder, innan ett nytt mot byggs.

11 HUR BEDÖMNINGEN GJORTS

Arbetet med förslaget och detaljplanen har skett med regelbundna möten där MKB-ansvariga ingått. Planförslaget har på detta vis successivt anpassats för att minska påverkan på miljön.

Under arbetet från programförslag till detaljplanens samrådshandling gjorde i huvudsak följande anpassningar av planförslaget för att minska miljöpåverkan:

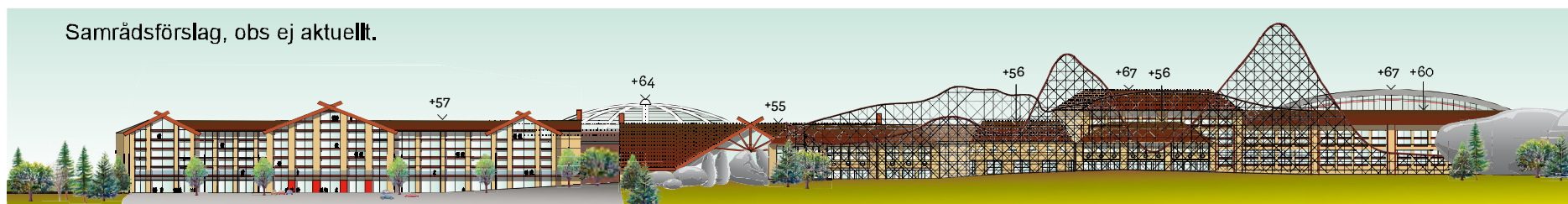
- För att minska påverkan på trafikkapaciteten på E4 kommer mindre ombyggnadsåtgärder att göras vid korsningen E4 väg 290. Man minskar även storleken på gallerian och begränsar andelen dagligvaruhandel. Detta minskar även trafikens klimatpåverkan samt buller från trafiken.
- För att minska påverkan på landskapsbilden har: skogsområdet norr om väg 290 skyddats i detaljplanen, hotellet höjd sänkts, området fått en kant av grönska, reglering genomförts av bl.a. fasader, tak, skyltar och belysning.
- För att minska påverkan på vatten har infiltration inte tillåtits från annat än takytor och vegetationsytor.
- För att minska bullerstörningar från vägtrafiken på området kommer bullerskydd att anordnas längs E4 och väg 290.

Under arbetet från samrådshandling till utställningshandling har följande anpassningar gjorts för att minska miljöpåverkan:

- Ny vägdragning har flyttats ca 60 m söderut vilket ökar respektavståndet till bostadsbebyggelse norr och minskar påverkan från buller jämfört med samrådsalternativet.
- Ny vägdragning ökar vegetationsytan i norr.
- Hotellet har flyttats närmare gallerian och därmed har respektavståndet till landskapet i norr ökat med 135 meter.
- Hotellet har omarbetats med en lägre höjd och erhållit en ny form som ansluter till gallerian.
- Gallerians totala diameter är minskad med 12 m, vilket möjliggjort en förskjutning av byggnaden och frigjort mark för den nya sydliga vägdragningen.
- Gallerians inre cirkulära torgyta är minskad med 30 m i diameter, vilket ger en minskad kupolhöjd med 6,6 m.

- För att vegetationen ska täcka en större del av fasaderna har även övriga byggnader sänkts. Hotell har sänkts med 8 m och galleria med 6,6 m. Sporthallen har sänkts med 3,6 meter och temaparkens inomhusdel 1 med 7,0 meter. Byggnaderna är nu maximalt cirka 26 meter höga. Omgivande och planerad vegetation är cirka 20 meter höga. Med det nya förslaget täcks därmed större delen av byggnaderna av vegetation.
- Ny vägdragning frilägger åkerholmar och förmodade fornlämningar vid nya infartsvägen till Storvreta. Påverkan på de fornlämningar sydost om RAÄ 179 minskar därmed.
- De tre skärvstenshögar RAÄ 179:2-4 låg tidigare i närheten av den planerade infartsvägen och rondellen, men ligger nu kvar intakta utanför det exploaterade området, och utgör därför även fortsättningsvis en del av det bevarade kulturlandskapet norr om Fullerö Park.

HUSHÖJDER:	HOTELL 32m	GALLERIAKUPOL 32m	'BERGAKUNGENS SAL' 20m	TEATER 28m	SPORTHALL 30m
		BAD 22m		"HUB" 18m	'MAGISKA FLODEN' 16m
					BOATRIDE 23m



Mellan samrådet och utställningen har en rad åtgärder genomförts för att minimera förslaget miljöpåverkan. Figuren ovan visar samrådsförslaget. Figuren nedan visar utställningsförslaget

HOTELL 22m	GALLERIAKUPOL 25,4m	TEMAPARK 18m INOMHUSDEL 3	TEMAPARK 23m INOMHUSDEL 1	SPORTHALL 26,4m
	TEMAPARK 18,4m INOMHUSDEL 2	"HUB" 15,5m		





Illustrationsplanen. Större förändringar sedan samrådshandlingen har markerats.

12 KOMMANDE PRÖVNINGAR

KULTURARV - ARKEOLOGI

Fortsatta arkeologiska undersökningar ska genomföras och en ansökan om att få ta bort fornlämningen, vilket kräver beslut av länsstyrelsen enligt Kulturminneslagen 2 kapitlet. Länsstyrelsen beslutar om borttagande när detaljplanen antagits.

DISPENS VATTENSKYDDSFÖRESKRIFTER

Om markarbeten sker till en lägre nivå än 1 meter över högsta naturliga grundvattennivå ska dispens från vattenskyddsföreskrifterna sökas hos Länsstyrelsen. Dispens kan sökas från skyddsföreskrifterna om det finns särskilda skäl. Dispens söks i de flesta fall hos Länsstyrelsen. Kommunal miljönämnd kan bevilja undantag från föreskrifterna om det är kommunen som fattat beslut om vattenskyddsområdet, eller om det uttryckligen står i föreskrifterna att kommunal miljönämnd kan bevilja dispens.

Arbetsgång arkeologiska undersökningar:

- Arkeologisk förstudie

Inledande utredning utifrån befintligt källmaterial.

- Arkeologisk utredning

Fältinventering i syfte att avgöra om ett projekt berör någon tidigare okänd fornlämning. Utredningen visar inte art, omfattning eller avgränsning. Vid fynd kan länsstyrelsen besluta om förundersökning. Kräver beslut av Länsstyrelsen enligt Kulturminneslagen 2 kap.

- Arkeologisk förundersökning

Genomförs när man vet att en fornlämning kommer att beröras. Syftar till att utreda lämningens art, omfattning och avgränsning. Arbetsföretaget anpassas så att det inte berör lämningen alternativt kan man ansöka hos länsstyrelsen att fornlämningen får tas bort, enligt Kulturminneslagen 2 kap. Länsstyrelsen beslutar om borttagande när detaljplanen antagits.

- Slutundersökning

Fornlämningen dokumenteras och tas eventuellt till vara. Detta följs av borttagandet av fornlämningen. Kräver tillstånd till borttagande av fornlämning enligt Kulturminneslagen 2 kap.

TILLSTÅND MILJÖFARLIG VERKSAMHET

Bensinstationer och biltvättar räknas som miljöfarlig verksamhet och kan innebära att anmälan eller tillstånd krävs enligt 9 kapitlet miljöbalken.

Anmälan görs till kommunen. Tillstånd för miljöfarlig verksamhet prövas av miljödomstolen eller länsstyrelsen.

13 UPPFÖLJNING

FÖRSLAG TILL UPPFÖLJNING

Kommunen ska skaffa sig kunskap om den betydande miljöpåverkan som planens genomförande medför. Kommunen bör sträva efter att samordna denna uppföljning med sådan miljöövervakning som sker i annat sammanhang.

Här föreslås följande uppföljning för den miljöpåverkan som bedömts vara måttligt eller stor :

- Kulturarv - landskapsbild bör följas upp vid bygglov.
- Kulturarv - arkeologi följs upp i kommande arkeologisk process och vid eventuell slututgrävning.
- Klimatpåverkan följs upp genom trafikmätning i kommunen alternativt i kommunens uppföljning av klimatpåverkan.

Kommunen ansvarar för att föreslagna utredningar, åtgärder och anpassningar följs upp. Detta behöver inte innebära att kommunen själv genomför åtgärderna utan det kan åläggas byggherren.

14 KÄLLFÖRTECKNING

Handböcker, m.m.:

Bättre plats för arbete. Planering av arbetsområden med hänsyn till miljö, hälsa och säkerhet. Boverket allmänna råd 1995:5. Naturvårdsverket, Räddningsverket, Socialstyrelsen. Boverket 2004.

Miljöbedömning för planer enligt plan- och bygglagen. Boverket 2006.

Riktlinjer för externt industribuller. Naturvårdsverket. Råd och riktlinjer 1978:5.

Planer, m.m.:

Detaljplaneprogram för Gränby centrum och Arena, Uppsala kommun, Diariennr 2007/20028

Detaljplan för Stenhagen Centrum, östra delen Uppsala kommun. Diariennr 2004/20062-1.

Detaljplan för Västra Fullerö, Uppsala kommun Diariennr 2005/20075-1.

Förstudie Fullerö trafikplats, samrådshandling, december 2009.

Objektnummer 863271. Vägverket 2009-12-11.

Fördjupad översiktsplan för Storvreta. Utställningshandling. Uppsala kommun.

Miljöprogram 2006 - 2009. Uppsala kommun. Antagen av Uppsala Kommunfullmäktige den 27 mars 2006 § 70.

Miljökonsekvensbeskrivning av fördjupad översiktsplan för Storvreta i Uppsala kommun. White arkitekter, Utställningshandling.

Miljöbedömning; Steg 1 - Behovsbedömning. Detaljplan för Sydöstra Fullerö. Uppsala kommun. 2007-06-04.

Program för Boländerna, Uppsala kommun, Diariennr 2004-20078.

Miljömålsportalen: www.miljomal.se (2008-11-21)

Program för Fullerö trafikplats, Uppsala kommun Diariennr 2004/20064-1.

Uppsala kommun/kommunprognos 2006.

Översiktsplan för Uppsala kommun. 2010.

Översiktsplan för Uppsala stad.

www.viss.lst.se

Utredningar:

Fullerö park. Arkeologisk förstudie. Fullerö 21:66, 21:57, Uppsala kommun, Gamla Uppsala socken, Uppland. SAU rapport 2008:20. Societas Archaeologica Upsalensis.

Fullerö park. Särskild arkeologisk utredning. raä 175:1-3, 602:1, 674, Fullerö 21:66, 21:57, 21:49 Gamla Uppsala sn, Uppland. SAU rapport 2009:13. Societas Archaeologica Upsalensis.

PM Ledningsarbeten. Programhandling Uppsala 2009-12-22. Rev 2011-01-17. Structor.

PM avseende kapacitetsförhållanden i Fullerö trafikplats och möjlig utbyggnad inom Fullerö Park, Lars Örtenholm

Trafikbulerutredning. Fullerö Park, Uppsala. Ingemansson. 2008-11-24. Revision 1: 2011-02-02.

Trafikutredning. Lars Örtenholm Trafikplanering AB. Upplands Väsby 2008-11-10.

Fullerö Park - trafikens miljöeffekter. Trivector PM 2008:21 Version 1.6. 2011-09-21.

Örtenholm Trafikplanering AB, 2010-02-23. Inklusive: Fullerö Park 100121 skiss 21 och 22, Fullerö Park 100121 beräkna 11, 12, 13, 21, 22 och 23.

Fullerö Park, Trafikalstring för verksamhetsområdet, maxtimmar, Lars Örtenholm Trafikplanering AB 2010-04-20, Rev 2010-04-22.

Översiktlig geoteknisk utredning. Fullerö 21:57, Uppsala Kommun. Nytt köpcentrum, temapark och bostäder. Bjerking 07-10-04.

Kompletterande beräkningar av konsekvenser för handeln i Storvreta vid etablering av handeln i Fullerö. HUI Research juni 2011.

BILAGA 1. MKB-PROCESSEN

BEDÖMNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning av planen göras. Under denna process ska en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. För alla detaljplaner, enligt direktivet definierat som små områden på lokal nivå, ska kommunen, med beaktande av kriterierna i bilaga 2 och 4 utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, göra en behovsbedömning och ta ställning till om ett genomförande av planen medför en betydande miljöpåverkan eller inte.

METOD OCH PROCESS

Planarbetet har tre faser: program, samråd och utställning innan planen kan antas av byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige.

I en första fas tas ett program fram om det inte är uppenbart onödigt. Därefter genomförs ett programsamråd. De synpunkter som framförs sammanställs i en programsamrådsredogörelse, varefter programförslaget revideras och kompletteras. Därefter godkänner byggnadsnämnden/kommunstyrelsen programmet som underlag för detaljplan.

I en andra fas utarbetas ett förslag till detaljplan som efter godkännande av byggnadsnämnden blir föremål för samråd bland sakägare, kommunala förvaltningar, statliga myndigheter m.fl. Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse och eventuella justeringar av planförslaget görs.

I en tredje fas följer en utställning av planförslaget. De synpunkter som då inkommer sammanställs i ett utställningsutlåtande, varefter eventuella ytterligare justeringar genomförs. Planen godkänns sedan av byggnadsnämnden och antas därefter av kommunstyrelsen. Om planen inte överklagas vinner den laga kraft.

Miljökonsekvensbeskrivningen följer planarbetets faser, se figur till höger.

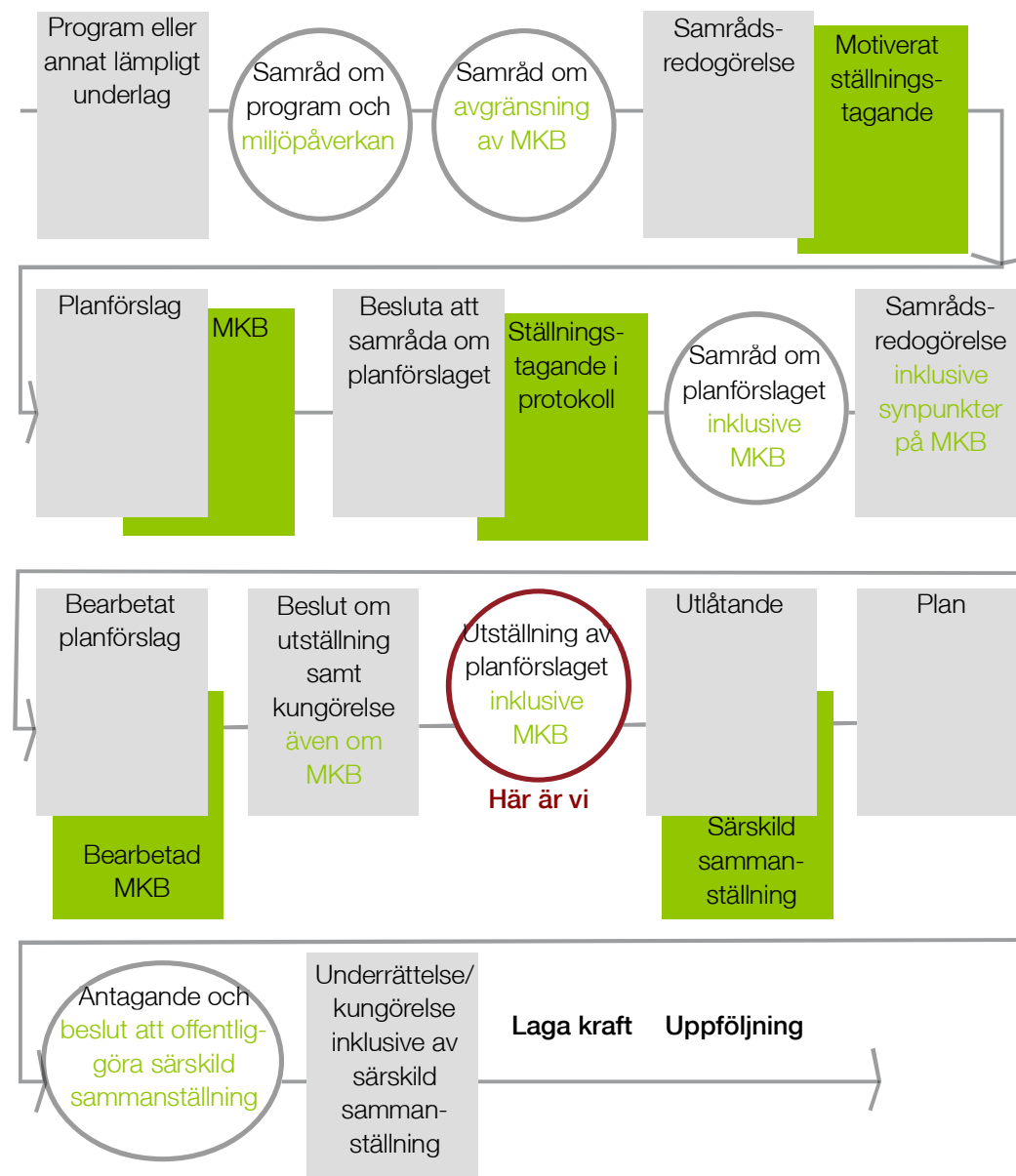


Illustration på procedur för miljöbedömning för detaljplan.

BILAGA 2. RIKSINTRESSEN PLANER OCH MÅL

RIKSINTRESSEN

Norr om planområdet finns ett öppet slättlandskapet som är en del av riksintresset för Gamla Uppsala samt Fyrisåns och Björklingeåns dalgångar, K30. De delar av planområdet där bebyggelse föreslås ligger dock inte i Riksintresset K30.

E4 är en väg av riksintresse.

GÄLLANDE PLANER

Översiktsplan (ÖP)

I ÖP 2010 pekas Storvreta ut som en av de mindre tätorterna som ska byggas ut. Storvreta nämns som exempel på ett nytt stråk med verksamhetsetablering i attraktivt skylt- och transportläge. Området runt Fullerö motet markeras som utvecklingsområde för ytkrävande och miljöförstörande verksamhet.

ÖP 06 (Översiktsplan 06 för Uppsala kommun) pekar ut området runt Fullerö trafikplats och vidare österut mot befintliga bebyggelseområden i Storvreta som utredningsområde för bebyggelse. Intentionerna för området enligt ÖP 2010 överensstämmer med ÖP 06. Tydlig hänvisning finns dock 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.

Av intresse är även att det i närområdet planeras för depå till höghastighetståg. Enligt Översiktsplan 2010 har området vid Fullerö från kommunens sida lämnats som förslag för en depå till höghastighetståg. Uppsala växer och efterfrågan av konsumtionsvaror ökar och därmed behovet av omlastning/samlastningsplatser samt effektiva varutransporter. Extra intressant är strategiska platser i relativt centrala lägen med möjlighet till omlastningen mellan tåg och lastbil. Med klimatutmaningen växer intresset för att frakta varor på tåg.

DETALJPLANEPROGRAM

Ett planprogram för området kring Fullerömotet antogs av byggnadsnämnden i juli 2005. Programmet tillåter olika typer av trafikantservice. Storskalig handel har i programmet inte bedömts vara lämpligt med hänvisning till ÖP

02. Varken ÖP06 eller ÖP 2010 var antagen vid detta tillfälle.

Med fastighetsägarens nya förslag till verksamheter togs ett nytt planprogram. Planprogrammets syfte var att utreda förutsättningarna för en etablering av köpcentrum, temapark, hotell, sporthallen och en bensinstation inom fastigheterna Fullerö 21:66 och 21:57.

DETALJPLANER

Området är inte tidigare detaljplanlagt.

PÅGÅENDE PLANARBETE

FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN FÖR STORVRETA,
UTSTÄLLNINGSHANDLING

Förslag till fördjupad översiktsplan för Storvreta har varit på utställning under 2011. I den fördjupade översiktsplanen bedöms att området intill Fullerömotet är mycket intressant för utveckling, då det utgör en knutpunkt för vägtransporter mellan Mälardalen och norra delen av landet. Östra Fullerö pekas ut som plats för ny temapark, sporthall samt handel- och verksamhetsområde. I kommunen finns politiska önskemål om att stärka Uppsala som handels- och besökscentra. Fullerömotet planeras därför för ett storskaligt handels- och upplevelsecentra. Den fördjupade översiktsplanen föreslår att området söder om det aktuella planområdet utvecklas för verksamhet.

Förstudie ny trafikplats

Uppsala kommun befarar i sin fördjupade översiktsplan för Storvreta att trafikplatsen vid Fullerö inte kommer klara av trafikökningarna från utbyggnaderna i Storvreta, samrådshandling, i Fullerö. En helt ny trafikplats söder om den befintliga har föreslagits som en alternativ lösning. Trafikverkets (tidigare vägverkets) förstudien pekar på att man i första hand bör inrikta fortsätta arbeten på mindre kapacitetshöjande ombyggnadsåtgärder på befintligt mot. En ny trafikplats kan bli aktuell på lång sikt.

ÖVRIGA ANGRÄNSANDE PLANER

Västra Fullerö

På västra sidan om Fullerömotet har en ny detaljplan vunnit laga kraft i

maj 2008. I den medges ca 12000 m² handel med sällanköpsvaror och ca 10000 m² lager/bilservice/kontor. I detaljplanens utformning har hänsyn tagits till riksintresseområdet "Gamla Uppsala samt Björklingeåns och Fyrisåns dalgångar". Befintlig grönstruktur har sparats mot årummet och byggnadsvolymer hålls låga.

Handläggare
Pernilla Hessling
Maija Tammela Arvidsson

Datum
2012-04-02
Reviderat 2013-08-08

Diarienummer
2012/20019
F.d. diarienummet
PLA 2005/20066

Plan- och byggnadsnämnden

Miljöbedömning för detaljplan för Östra Fullerö

Särskild sammanställning

I enlighet med Miljöbalken 6 kap § 16 ska en särskild sammanställning tas fram när en miljöbedömning gjorts enligt Miljöbalken 6 kap §11 i detaljplaneprocessen.

Bakgrund

Planen syftar till att möjliggöra byggnation av temapark, galleria, hotell, sporthall och trafikantservice. Anläggningen planeras ligga vid E4 direkt sydost om Fullerömotet. I förslaget ingår att motet byggs om med bland annat ett extra körfält på avfartsrampen från Uppsala.

Planområdet ligger på en höjd i gränsen mellan skogen och slättlandskapet intill Fyrisån. Norr om planområdet finns ett öppet slättlandskap som är en del av riksintresset för Gamla Uppsala, samt Fyrisåns och Björklingeåns dalgångar. Planerad bebyggelse ligger dock inte inom Riksintresset. Strax söder om väg 290 går gränsen till ett kommunalt kulturmiljöområde. Föreslagen bebyggelse gränsar till detta område men det ligger inte inom värdekärnan. En vegetationsskärm planeras runt området. Under tiden den nya delen av vegetationsridån växer upp kommer Fullerö Park att delvis vara synligt mot kulturlandskapet. Den befintliga trädningen täcker dock redan från början in delar av Fullerö Park. Det som i slutresultatet kommer att vara synligt från riksintresset och det kommunala kulturmiljöområdet är framförallt tak. Bedömningen görs att förslaget inte innebär påtaglig skada på riksintresset. Påverkan på kulturmiljöns landskapsbild bedöms som måttligt negativ. Även nollalternativet innebär en viss påverkan på kulturmiljön/landskapsbilden då trafikantservice antas uppföras även om Fullerö Park inte byggs.

Vid ett genomförande av planförslaget påverkas det större sammanhängande fornlämningsområdet RAÄ 602:1. Den delen av fornlämningen som är inom planområdet behöver tas bort och grävas ut. Påverkan på kulturmiljön bedöms som negativ och stor då fornlämningen är relativt stor. Delar av fornlämningen kommer behöva tas bort även i nollalternativet.

Miljökonsekvensbeskrivningen har påverkat samråds- och utställningsförslagets utformning. För tre aspekter kvarstår risk för betydande miljöpåverkan även efter revideringar av förslaget: arkeologi, landskapsbild och kulturmiljö samt transport; klimatpåverkan.

Plan- och byggnadsnämnden

Postadress: Uppsala kommun, kontoret för samhällsutveckling • 753 75 UPPSALA •

Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15

Telefon: +46 18 - 727 00 00 • Fax: +46 18 - 727 46 61 • E-post: plan-byggnadsnamnden@uppsala.se

www.uppsala.se

Inkomna synpunkter avseende miljöbedömningen under planskedet har i huvudsak behandlat:

- Negativ påverkan på riksintresset för kulturmiljövård "Gamla Uppsala samt Fyrisåns och Björklingeåns dalgångar".
- Temaparkens negativa påverkan på landskapsbilden.
- Planen strider mot en hållbar utveckling.
- Kompensationsåtgärderna är inte tillräckliga för den miljöpåverkan som etableringen medför.
- Oro för planens påverkan på Fyrisån.

För ytterligare beskrivning av inkomna yttranden, se samrådsredogörelser och utlåtanden.

Sammanfattning av hur miljöbedömningen och yttrandena har påverkat förslaget

Generellt har etableringen minskats i omfång samt omformats för att bättre anpassas till landskapsbilden. Hotellet som tidigare var etableringens högsta byggnad har omformats, sänkts och flyttats, vilket ökar respektavståndet till landskapet i norr. Gallerians yta och kupolhöjd har minskats. Även sporthallen och temaparkens byggnader har sänkts för att skyddsvegetationen ska täcka en större del av fasaderna. Med det gällande förslaget täcks större delen av byggnaderna av vegetation. Byggnaderna inom planområdet är maximalt cirka 26 meter höga, skyddsvegetationen planeras bli minst 20 meter hög.



Ytminskningen av gallerian möjliggjorde att den nya vägen mot Storvreta kunde flyttas längre söderut. Det har ökat respektavståndet till bostadsbebyggelsen norr om vägen och minskat påverkan från buller. Den nya vägdragningen ökar även vegetationsytorna i planområdets nordöstra del och frilägger åkerholmar och förmodade fornlämningar.

Trafikantservicen har ändrat form och flyttats söderut för att ge utrymme till mer skyddsplantering i planområdets norra del. De tre skärvstenshögar RAÄ 179:2-4 låg tidigare i närheten av den planerade infartsvägen och rondellen, i gällande förslag ligger de intakta utanför det exploaterade området.



Motivering till avfärdandet av alternativa utformningar av planen

En alternativ utformning av planförslaget har tidigare studerats. Alternativet innehöll en större handelsyta på 55 000m². I övrigt var det huvudsakligen likt nuvarande planförslag. Alternativet utreds inte vidare på grund av att det skulle leda till så mycket trafik att Fullerömotet skulle överbelastas. För att minimera påverkan på miljön har även ett antal anpassningar gjorts av förslaget. Bland annat har byggnadshöjder sänkts och vägars dragning justerats.

Fullerö Park har ett speciellt läge intill E4 och med närheten till Arlanda flygplats. Enligt den fördjupade översiktsplanen är Fullerömotet intressant för flera olika typer av verksamheter. Motet har ett mycket bra skyltläge längs en väl trafikerad motorväg. Motet är även en knutpunkt där järnväg och motorväg möts. Detta skapar möjligheter att utveckla verksamheter som är beroende av båda dessa trafikslag. Sammantaget har bedömningen gjorts att läget är så speciellt att en alternativ placering inte är möjlig.

Uppföljning och övervakning

Kommunen förslås skaffa sig kunskap om den betydande miljöpåverkan som planens genomförande medför. Kommunen bör sträva efter att samordna denna uppföljning med sådan miljöövervakning som sker i annat sammanhang.

För miljöpåverkan som bedömts vara måttlig eller stor föreslås följande uppföljning:

- Kulturarv - landskapsbild bör följas upp vid bygglov.
- Kulturarv - arkeologi följs upp i kommande arkeologisk process och vid eventuell slututgrävning.
- Klimatpåverkan följs upp genom trafikmätning i kommunen alternativt i kommunens uppföljning av klimatpåverkan.

Kommunen ansvarar för att föreslagna utredningar, åtgärder och anpassningar följs upp. Detta behöver inte innebära att kommunen själv genomför åtgärderna utan det kan åläggas byggherren.

I kommande arbete kan fler prövningar behöva göras, fortsatta arkeologiska undersökningar, dispens för vattenskyddsföreskrifter och tillstånd för miljöfarlig verksamhet.

Pernilla Hessling
Maija Tammela Arvidsson

2012-04-02
Rev. 2013-08-08

Handläggare:
Maija Tammela Arvidsson
018-727 46 25
maija.tammela-arvidsson@uppsala.se

Datum:
2013-08-07

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

Utlåtande 2

Detaljplan för Sydöstra Fullerö, Uppsala kommun

Normalt planförfarande



Detaljplanens syfte

Planen syftar till att möjliggöra byggnation av en temapark, "Fullerö Park" på en yta av ca 145 000 m², storskalig handel i form av en galleria (45 000 m²), en idrottsanläggning, hotell-verksamhet samt trafikantservice. Befintlig trafikplats på E4 byggs delvis om.

Yttranden inkomna i utställning 2	
Totalt antal inkomna	12
Beslutsdatum och samrådstider	
Ansökan inkom:	2005-08-05
Beslut om programsamråd (Dnr 2007/20064):	2007-12-18
Beslut om miljöbedömning (Dnr 2007/20064):	2007-06-04
Programsamråd (Dnr 2007/20064):	2008-01-16–2008-02-27
Programmet godkänt:	2009-04-29
Beslut om planuppdrag:	2005-09-22
Beslut om samråd:	2010-04-15
Samråd:	2010-05-11–2010-06-28
Beslut om utställning:	2011-09-22
Utställning:	2011-10-28–2011-11-25
Antagande / godkännande PBN:	2012-04-19
Antagande KF:	2012-05-03
Antagandebeslutet upphävt av länsstyrelsen:	2013-04-09
Beslut om samråd 2:	2013-04-11
Samråd 2:	2013-04-25–2013-05-31
Beslut om utställning 2:	2013-06-13
Utställning 2:	2013-06-20–2013-07-18
Godkännande PBN:	2013-08-08
Antagande KF:	
Laga kraft:	

Innehållsförteckning

1. SAMMANFATTNING AV UTSTÄLLNING 2.....	3
2. SAMMANFATTNING AV ÄNDRINGAR I FÖRSLAGET	4
3. SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNUNKTER OCH KONTORET FÖR SAMHÄLLSUTVECKLINGS BEDÖMNING	7
Riksintresse för kulturmiljövård och landskapsbild.....	7
Storvretas utveckling, handeln i Uppsala stad	8
Hållbar utveckling	8
Vatten och avfall	8
Trafik.....	9
Kontoret för samhällsutvecklings samlade bedömning inför antagande.....	9
4. ÖVERSIKT ÖVER INKOMNA UTSTÄLLNINGSYTTRANDEN	12

1. Sammanfattning av utställning 2

Förslaget till detaljplan för Sydöstra Fullerö har funnits utställd för granskning (utställning 2 enligt PBN-beslut 2013-06-13) fr.o.m. 20 juni t.o.m. 18 juli 2013. Vid utställningens slut hade tio skriftliga yttranden inkommit till kommunen.

Länsstyrelsen har samma synpunkter som i utställning 1, som Uppsala kommun bemött med ändringar. Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget och anser att utställningsförslaget tillgodoser det statliga intresset, riksintresset för kulturmiljövården "Gamla Uppsala samt Fyrisåns och Björklingeåns dalgångar".

Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta anser att den föreslagna bebyggelsen kommer att konkurrera med handeln i Storvreta och Uppsala. Man är kritisk till en utveckling där näringen i stadskärnorna riskerar att slås ut av bilbaserade konsumtionsmönster. Hyresgästföreningen skulle vilja se att området istället byggs ut med bostäder, och då helst hyresrätter.

Föreningen Vårda Uppsala (FVU) avstyrker projektet och upprepar synpunkter från tidigare yttrande med en fördjupning, framförallt i frågan om påverkan på riksintresset för kulturmiljövården.

En privatperson framför att den klimatkompensation som föreslås i detaljplanen är en illusion, och menar också att den utredning som presenteras vad gäller årsproduktion av solceller innebär en kraftig överskattning.

Trafikverket hänvisar till tidigare yttrande och upprepar betydelsen av att ytan för allmän plats är väl tilltagen kring befintligt vägområde för att inte försvåra för kommande vägplan. Verket hänvisar till avtal som finns för planens genomförande.

Uppsala Vatten och Avfall framför samma synpunkter som i utställning 1 och konstaterar att dagvatten, storleken på besöksantalet med mera skapar förutsättningar för avfallshantering och vattenhantering som bör beaktas vid genomförande av planen. Uppsala Vatten och Avfall framför att planen bör ha ett u-område längs väg 290.

Vattenfall Värme meddelar att man utreder möjligheten att ansluta området till befintligt fjärrvärmenät.

Räddningsnämnden, Telia Sonera Skanova och Svenska Kraftnät har ingen synpunkt eller erinran.

Efter utställningstidens slut har miljö- och hälsoskyddsnämnden och Vattenfall Eldistribution lämnat in skrivelser där man hänvisar till de yttranden som tidigare gjorts.

2. Sammanfattning av ändringar i förslaget

Från utställning 2 till antagande har följande ändringar gjorts:

- U-område längs väg 290 är tillagt för bättre åtkomst till ledningar i vägen.

Från samråd 2 till utställning 2 har följande ändringar gjorts:

Inga ändringar är gjorda.

Från utställning 1 till antagandebeslut (som senare upphävdes) har följande ändringar gjorts:

- Planhandlingarna har utökats med ett textavsnitt angående avfallshanteringen inne på planområdet.
- Trafikantservicens placering är justerad för att skyddsplanteringen ska få utökat utrymme. Byggrättens storlek har inte förändrats.
- Illustration av möjlig busshållplats utanför gallerians entré har diskuterats fram med UL och lagts till planbeskrivningen.
- Väg 290 vägområde har utökats på plankartan för att Uppsala Vattens (*står felaktigt Vattenfall i utlåtande 1*) ledningar ska rymmas inom vägområdet.
- Plankartan har utökats med ett l-område som inrymmer Vattenfalls ledningar i planområdets nordvästra del.
- Planområdet har minskat något i nordöst i och med att samfällighetsvägen s:7 har tagits bort från planområdet.
- Skyddsplanteringsområdet norr om väg 290 har minskats ner till en mindre yta där det inte redan finns befintlig skog.
- MKB har utökats med information angående anläggningens uppvärmning.
- Underlag har tagits fram angående förslag på skyddsplantering. Planbeskrivningen har utökats med text om skyddsplanteringen och illustrationer som visar skyddsplanteringen efter 10 samt 40 år efter plantering.
- Exploatören avser att miljöcertifiera anläggningen. Det ska även upprättas ett avtal mellan Uppsala kommun och exploatören angående miljökompensatoriska åtgärder.

Från samråd 1 till utställning 1 gjordes följande större ändringar:

- Hotellet utgjorde den högsta byggnaden i samrådsförslaget. Då det ligger i områdets nordvästra del var det också det som mest syntes i landskapet norrifrån, framförallt från väg 290. Hotellets byggnadshöjd har nu sänkts från 35 m till 22 m och byggnaden har dragits längre söderut samt givits en form som följer gallerian. Fler bungalows i norra delen av parken tillkommer.
- Gallerians byggnadsarea har minskats från 55 000 m² till 45 000 m² samt en våning har tagits bort så att byggnadshöjden sänkts med cirka 6 m.
- Den högsta byggnaden i äventyrsparken har sänkts med cirka 15 m (från 33 till 18 m).
- Den nya huvudgatan i norr har dragits något söderut i sin östra del för att öka avståndet till granne.
- Infarten till trafikantservice har flyttats från rondellen vid väg 290 till en rondell på den nya huvudgatan. Denna rondell blir också infart för godstrafik till gallerian.
- Klimatkompensatoriska åtgärder har skrivits in i planhandlingarna.

Från tidigare skeden (samråd 1 och programskede) har följande inte fått sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:

Sakägare i fastighetsförteckningen

Eriksson, Gunnar

Eriksson, Mikael

Sonesson, Jenny

Stenbrons samfällighetsförening

Viberg, Matts

Kommunala nämnder

Fritids- och naturvårdsnämnden

Gatu- och trafiknämnden

Kulturnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Privatpersoner, ej sakägare

pSöderhäll, Irene
Söderlind, Jerker
Tsfazion, Rezene
Valdén, Leif
Vallgård, Harald
Wahlström, Leif

Övriga:

Flogsta-Ekeby Socialdemokratiska förening
Folkpartiets lokalförening Vattholma-Rasbo
Föreningen Vårda Uppsala
Gamla Uppsala socialdemokratiska förening
Gamla Uppsala-Nyby socialdemokratiska kvinnoklubb
Hyresgästföreningen i Uppland
Klimataktion
Kvarngärdets socialdemokratiska förening Larsson, Merit och Kenneth
Miljövårdsrådet
Miljöpartiet Uppsala
Naturskyddsföreningen Uppsala
Socialdemokraterna i Uppsala
Storvreta Kultur- och Hembygdsföreningen
Storvreta Socialdemokratiska förening
Upplandsmuseet
Uppsala cykelförening
Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd
Vänsterpartiet Uppsala
Yimby Uppsala

Följande har inte fått sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget i utställning 1:

Sakägare i fastighetsförteckningen

Inga sakägare har yttrat sig i utställning 1

Kommunala nämnder

Fritids- och naturvårdsnämnden
Kulturnämnden
Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Privatpersoner, ej sakägare

Andersson, Dons
Eklund, Karl Johan
Ekholm, Maj och Erik
Grossmann, Heidi
Källström, Ramona
Lejfelt, Kerstin och Klas
Wretling, Henrik
Zetterberg, Pär

Övriga

Folkpartiets lokalförening Vattholma-Rasbo

Fyrisåns vattenförbund
Föreningen Vårda Uppsala
Klimataktion
Miljöpartiet de Gröna i Uppsala
Naturskyddsföreningen Uppsala
Riksantikvarieämbetet
Socialdemokraterna i Uppsala
Upplandsmuseet
Vänsterpartiet Uppsala

Följande har inte fått sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget i samråd 2:

Inga synpunkter på planförslaget framfördes i samråd 2.

Följande har inte fått sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget i utställning 2:

Sakägare i fastighetsförteckningen

Ingen sakägare har yttrat sig i utställning 2.

Kommunala nämnder

Miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Privatpersoner, ej sakägare

Tomas Lohammar

Övriga

Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta
Föreningen Vårda Uppsala

3. Sammanfattning av inkomna synpunkter och kontoret för samhällsutvecklings bedömning

För att ge en god överblick av utställningsyttrandena och kontoret för samhällsutvecklings kommentarer är dessa sammanställda ämnesvis. Synpunkter som redan framförts av samma intressent och bemötts i utlåtandet över utställning 1, tas i allmänhet inte upp på nytt.

Riksintresse för kulturmiljövård och landskapsbild

Länsstyrelsen i Uppsala län har samma synpunkter som i utställning 1, som Uppsala kommun bemött med ändringar. Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget och anser att utställningsförslaget tillgodoser det statliga intresset, riksintresset för kulturmiljövården "Gamla Uppsala samt Fyrisåns och Björklingeåns dalgångar". För en utförligare redogörelse av länsstyrelsens synpunkter, se utlåtande från utställning 1. FVU vidareutvecklar sin tidigare synpunkt att även om planområdet ligger utanför riksintresset, skulle den exploatering som planen möjliggör påverka riksintresset på ett oacceptabelt sätt och ifrågasätter länsstyrelsens tolkning av riksintresset.

Kontoret för samhällsutvecklings bedömning

För ett mer utförligt resonemang om de synpunkter som länsstyrelsen tidigare framfört, se utlåtande från utställning 1. FVU ifrågasätter i sitt nya yttrande länsstyrelsens bedömning av detaljplanens påverkan på riksintresset. Kontoret konstaterar att i förhållande till den kommunala planeringen är länsstyrelsen den myndighet som har till uppgift att pröva att riksintressena inte skadas påtagligt. Kontoret avstår därför från att kommentera FVU:s invändningar i det avseendet. I övrigt hänvisas till utlåtandet från utställning 1.

Storvretas utveckling, handeln i Uppsala stad

Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta anser att den föreslagna bebyggelsen kommer att konkurrera med handeln i Storvreta och Uppsala. Man är kritisk till en utveckling där näringen i stadskärnorna riskerar att slås ut av bilbaserade konsumtionsmönster. Hyresgästföreningen skulle vilja se att området istället byggs ut med bostäder, och då helst hyresrätter.

Kontoret för samhällsutvecklings bedömning

Utvecklingen av handeln i Storvreta och Uppsala stadskärna beror på många olika faktorer. Redan idag finns flera alternativ för bilburna. Handeln och service i Storvreta får ökat lokalt underlag genom den stora andelen nya bostäder som byggs där. Planområdet är attraktivt för utveckling för handel med sitt läge nära E4.

Hållbar utveckling

En privatperson framför att den klimatkompensation som föreslås i detaljplanen är en illusion, eftersom det inte går att kompensera för att bundet, fossilt kol släpps lös i biosfären. Personen menar också att den utredning som presenteras vad gäller årsproduktion av solen innebär en kraftig överskattning eftersom den multiplicerar solcellernas toppeffekt med antalet soltimmar i Uppsala, som om alla soltimmar skulle ge maximal solinstrålning.

Kontoret för samhällsutvecklings bedömning

- I yttrandet ifrågasätts klimatkompensation principiellt och utifrån ett tidsperspektiv på tusentals år. I ett kortare, mer överskådligt tidsperspektiv bedöms det vara bättre att genomföra kompensationsåtgärder än att avstå.
- Enligt miljöprogrammet för Fullerö park ska anläggningen vara energieffektiv och möjliggöra användning av framtida energislag. Detta regleras i ett exploateringsavtal mellan fastighetsägaren och Uppsala kommun. Val av energiförsörjning går dock inte att reglera i detaljplanen, och frågan om effektiviteten i just solenergiproduktionen är därför inte avgörande i de avvägningar som gjorts i planläggningen. Med teknisk utveckling förändras också vad som är snitt- och maxkapacitet hos solceller. Planen medger i vart fall att stora södervända takytor kan användas till solpaneler.

Vatten och avfall

Uppsala Vatten och Avfall framför samma synpunkter som i tidigare yttrande, se utlåtande över utställning 1. Man påpekar att planen behöver kompletteras med ett u-område utmed väg 290 så att inte konflikt uppstår mellan bullervall och plantering längs vägen och behovet av tillgång till ledningar som ligger inom allmän plats.

Kontoret för samhällsutvecklings bedömning

- Plankartan kompletteras med ett u-område längs väg 290. I övrigt, se utlåtande över utställning 1.

Trafik

Trafikverket hänvisar till tidigare yttrande och understryker betydelsen av ett avstånd på 6 meter mellan befintligt vägområde och kvartersmarken, för att inte försvåra för kommande vägplan.

Kontoret för samhällsutvecklings bedömning

- Efter avstämning med Trafikverket bedöms ett avstånd på 7,5 m vara tillräckligt från vägbeläggningens kant till kvartersmarken, dvs vägområdet fastställs som vägbeläggning + upp till 1,5 m för dike på varje sida. Detaljplanen uppfyller detta krav med god marginal. Dessutom får marken inte bebyggas ca 9 m (markanvändning G) respektive 22 m (markanvändning N₁ och K) från kvartersmarkens användningsgräns mot väg 290 och E4.

Kontoret för samhällsutvecklings samlade bedömning inför antagande

Inkomna synpunkter under hela planskedet har i huvudsak behandlat:

- Negativ påverkan på riksintresset för kulturmiljövård "Gamla Uppsala samt Fyrisåns och Björklingeåns dalgångar", temaparkens negativa påverkan på landskapsbilden.
- Planen anses strida mot en hållbar utveckling.
- Kompensationsåtgärderna är inte tillräckliga för den miljöpåverkan som etableringen medför/har överskattats.
- Oro för planens påverkan på Storvretas utveckling till följd av större konkurrerande handelsetablering utanför befintlig struktur.

För ytterligare beskrivning av inkomna yttranden, se samrådsredogörelse 1 och 2 och utlåtande 1.

Inkomna synpunkter har under planprocessen påverkat utformningen av planen. En alternativ utformning av planförslaget har tidigare studerats. Alternativet innehöll en större handelsyta på 55 000 m². I övrigt var det huvudsakligen likt nuvarande planförslag. Alternativet utreds inte vidare på grund av att det skulle leda till så mycket trafik att Fullerömotet skulle överbelastas. För att minimera påverkan på miljön har även ett antal anpassningar gjorts av förslaget. Bland annat har byggnadshöjder sänkts och vägars dragning justerats.

Generellt har etableringen minskats i omfång samt omformats för att bättre anpassas till landskapsbilden. Hotellet som tidigare var etableringens högsta byggnad har omformats, sänkts och flyttats, vilket ökar respektavståndet till landskapet i norr. Gallerians yta och kupolhöjd har minskats. Även sporthallen och temaparkens byggnader har sänkts för att skyddsvegetationen ska täcka en större del av fasaderna. Med det gällande förslaget täcks större delen av byggnaderna av vegetation. Byggnaderna inom planområdet är maximalt cirka 26 meter höga, skyddsvegetationen planeras bli minst 20 meter hög.



Ytminskningen av gallerian möjliggjorde att den nya vägen mot Storvreta kunde flyttas längre söderut. Det har ökat respektavståndet till bostadsbebyggelsen norr om vägen och minskat påverkan från buller. Den nya vägdragningen ökar även vegetationsytorna i planområdets nordöstra del och frilägger åkerholmar och förmodade fornlämningar.

Trafikantservicen har ändrat form och flyttats söderut för att ge utrymme till mer skyddsplantering i planområdets norra del. De tre skärvestenshögar RAÄ 179:2–4 låg tidigare i närheten av den planerade infartsvägen och rondellen, i det aktuella förslaget ligger de intakta utanför det exploaterade området.

Klimatkompensation

För att kompensera för den påverkan som projektet innebär pekar miljökonsekvensbeskrivningen på en rad olika åtgärder som delvis kan kompensera påverkan bl.a. solceller, solfångare, möjlighet att koppla spårtrafik till området, installation av laddningsstolpar för elbilar, LED-belysning, fjärrkyla, miljövänligt byggande, energiåtervinning och systemintegration. Möjliga kompensationsåtgärder beskrivs i planhandlingarna. De flesta av dessa åtgärder kan inte regleras i detaljplan, men detaljplanen kan möjliggöra och underlätta kompensationsåtgärder.

Planen möjliggör inte en senare anslutning österifrån med spårtrafik från Storvreta. Buss-hållplatser planeras på tre ställen i anslutning till etableringen. Möjlighet till kollektivtrafikstopp även inom området har utretts och förankrats hos UL inför antagandet. Detta redovisas i planbeskrivningen. Vädskydd för cykelparkering medges på parkeringsytorna närmast entréerna vilket kan bidra till att göra cykel till ett attraktivt transportmedel till området. En del av parkeringsplatserna för bilar är tänkta att förses med laddningsstolpar för el. För södervända takytor medger planen solpaneler då vyn från det hållet inte är lika känslig ut mot det öppna, skyddade landskapsrummet.

I exploateringsavtalet formuleras att parterna (kommunen och exploatören) avser att utarbeta ett samarbetsavtal för att begränsa projektets klimatpåverkan. Exploatören har även för avsikt att miljöcertifiera projektet.

Fullerö Park har ett speciellt läge intill E4 och med närheten till Arlanda flygplats. Enligt den fördjupade översiktsplanen är Fullerömotet intressant för flera olika typer av verksamheter. Motet har ett mycket bra skyltläge längs en väl trafikerad motorväg. Motet är även en knutpunkt där järnväg och motorväg möts. Detta skapar möjligheter att utveckla verksamheter

som är beroende av båda dessa trafikslag. Sammantaget har bedömningen gjorts att läget är så speciellt att en alternativ placering inte är möjlig.

KONTORET FÖR SAMHÄLLSUTVECKLING

Ulla-Britt Wickström
Planeringschef

Maija Tammela Arvidsson
Planarkitekt

4. Översikt över inkomna utställningsyttranden

	Inkommit med yttrande
Länsstyrelsen	X
Lantmäterimyndigheten	
Sakägare	
Enligt fastighetsförteckningen	
Hyresgästföreningar	
Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta	X
Kommunala förvaltningar	
Barn- och ungdomsnämnden	
Fastighetsägarnämnden	
Idrotts- och fritidsnämnden	
Gatu- och samhällsmiljönämnden	
Kommunstyrelsen	
Kulturnämnden	
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	X
Räddnings- och beredskapsnämnden	X
Socialnämnden för barn och unga	
Utbildnings- och arbetsmarknadsnämnden	
Äldrenämnden	
Övriga	
Folkpartiet liberalerna	
Miljöpartiet	
Moderata samlingspartiet	
Socialdemokraterna	
Sverigedemokraterna	
Vänsterpartiet	
Föreningen Vårda Uppsala	X
Skanova TeliaSonera Access AB	X
Svenska Kraftnät	X
Uppsala Stadsnät AB	
Uppsala Vatten och Avfall AB	X
Vattenfall Eldistribution AB	X
Vattenfall Värme Uppsala AB	X
SJ AB, Avdelning samhällskontakt	
Transportstyrelsen	
Trafikverket, Region Mälardalen	X
Posten Sverige AB	
Ärentuna församling	
Privat person	X

BETECKNINGAR

- Fastighetsgränser m.m.
Traktgräns
Fastighetsgräns
Rättighetsdel (Serv=servitut, ga=gemenskapsanläggning)
- Gränser enligt detaljplan
Användningsgräns sammanfallande med fastighetsgräns
Användningsgräns övriga fall
Egenskapsgräns
- Byggnader m.m.
Byggnader (geo.inmätt och fotogr.schematiskt.)

- Övrigt
Staket
Häck
Stolpe
Brodäck
Kantsten
Väggkant
Gång- och cykelväg
Slänt
Dike mittlinje resp. ytterlinje
Damm
Ägoslagsgräns
Åker resp. mosse
Barrskog resp. Lövskog
Fornlämning

- Ledningar
Kraftledning
Höjdförhållanden
Höjdkurva
Markhöjd
+ 0.0
- Koordinatsystem: Sweref 99 18 00 / RH2000 I höjd
- Underlag: Primärkartan
- Upprättad i sept.2011, rev. i juni 2013

Inger Högborg
Karttekniker

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela området.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Detalplanegräns
Användningsgräns
Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

Allmänna platser

- GENOMFART Genomfartstrafik
HUVUDGATA Trafik mellan områden
INFART Infartstrafik

Kvartersmark

- CH Centrum, handel
E Teknisk anläggning
G Trafikantservice
K Hotell
N₁ Evenemangs- och fritidsområde, område för tempark.
N₂ Natur/skydd. Träd får inte fällas. Gäller ej för utövandet av ledningsägarens rättigheter.
P Parkering. Vid markparkering ska oljeavskiljare finnas. Kundvagnsgarage och väderskydd för cykelparkering får uppföras.
YK Sporthall, hotell

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ 0000 Största sammanlagda byggnadsarea i kvm.
e₂ 0000 Största sammanlagda bruttoarea i kvm för handel med dagligvaror.

e₃ 0000

Största sammanlagda bruttoarea i kvm för handel med sällanköpsvaror.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas. Bullerplank får uppföras. Bensinpump får ej uppföras.
Förekomst av lagskyddad fornlämning. Markingrepp får inte ske utan Länsstyrelsens tillstånd, enligt Kulturminneslagen.
Marken skall vara tillgänglig för allmän luftledning
Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.
Markområde om minst 3 m bredd ska vara tillgängligt för utrykningsfordon.

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

- n₁ Skyttar får inte placeras inom området.
n₂ Skyddsplantering med städsegröna växter som har en sluthöjd på minst 20 meter, med hänsyn till landskapsbild.
n₃ Område för fördröjning av dagvatten.
n₄ Ett träd per 8 parkeringsplatser ska finnas. Träden placeras med fördel i grupp.
skylt₁ Inom området får 2 reklampyloner med högsta höjd av 15 m uppföras.
skylt₂ En för området gemensam skylt får uppföras med en maximal höjd på 15 meter. Ett samordnat uttrycksätt eftersträvas. Skylten får inte ha rörliga eller blinkande delar. Belysning ska vara riktad neråt.

Körbar utfart får inte anordnas, tvärstreck med pil markerar förbudets slut.

Max. antal p-platser på kvartersmark får ej överstiga 2600 st, exkl. bensinstation och vägresteraurang.

UTFORMNING

- Minsta resp. största taklutning i grader. För envånings- byggnader i mindre enheter kan takvinkel avvika.
Högsta totalhöjd i meter.Åkattraktioner får anordnas utöver angiven takhöjd förutsatt en begränsad påverkan på det öppna landskapet.
Högsta totalhöjd i meter över nollplanet.
Antal våningar. Därutöver får souterrängvåning eller vindsvåningar anordnas.
P₁ Byggnader ska ha fasader i trä, sten, tegel eller puts.
P₂ Fasader ska färgsättas i dova kulörer.
P₃ Fasad i bottenvåning får utföras i glas.
P₄ Tak ska utföras i matta, mörka material och vara fria från huvar och aggregat. Solpaneler får anordnas på tak mot söder.
P₅ Tak ska utformas som kupol i material som inte ger reflexer.

Skyttar placeras samordnat på husfasader. Skyttar synliga från omgivande vägar och landskap får inte ha rörliga eller blinkande delar.

Belysning synlig från omgivande vägar och landskap ska vara riktad neråt och får inte vara rörlig eller blinkande.

DAGVATTEN

Infiltration av dagvatten tillåts endast från taktytor samt vegetationsytor i område N. Maxflödet till kommunal ledning får vara 100 l per sekund. Samråd ska ske med kommunal VA-huvudman vid bygglovsprövning.

STÖRNINGSSKYDD

- Bullervall / plank Bullervall ska anordnas till en höjd av minst 2 meter över angränsande marknivå inom användningsområdet. Ovanpå bullervallen ska bullerplank till en höjd av minst 1,5 meter anordnas. Bullervallen ska planteras med buskar och träd som är typiska för landskapet.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.
Marklov krävs för trädfällning inom N₂.
Utökad lovplikt för ändring av handelsinriktning mellan sällanköp- och dagligvaruhandel.

HÄNVISNING

Hänvisningspil, pilen anger bestämmelsens yttersta gräns.

UPPLYSNINGAR

Redaktionella ändringar genomförda i planbeskrivning och genomförandebeskrivning inför samråd 2 och antagande 2 samt revidering av plankartan avseende komplettering av u-område inför antagande 2.



Antagande 2

Detaljplan för
Sydöstra Fullerö

Upprättad i april 2012, reviderad i augusti 2013
Normalt planförfarande

Ulla-Britt Wickström
Planeringschef

Pernilla Hesslering
Planarkitekt

Majja Tammela Arvidsson
Planarkitekt

Beslutsdatum
Samråd 2010-04-15 BN
Uställning 2011-09-22 BN
Godkänd 2012-04-19 PBN
Antagande 2012-05-03 KF
Antagandebeslutet upphävt 2013-04-09 Lst
Samråd 2 2013-04-11 PBN
Uställning 2 2013-06-13 PBN
Godkänd 2 2013-08-08 PBN
Antagande 2 KF
Laga kraft

Till planen hör:
Plankarta
Planbeskrivning med illustrationer
Genomförandebeskrivning
Miljökonsekvensbeskrivning

Ulla-Britt Wickström
Planeringschef

Pernilla Hesslering
Planarkitekt

Majja Tammela Arvidsson
Planarkitekt

fd diarienummer 05/2006
dnr 2012/20019-1