

Handläggare
Carlén GöranDatum
2011-11-29Diarienummer
KSN-2010-0327

Kommunstyrelsen

Utställd detaljplan för sydöstra Fullerömotet

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslås besluta

att avge skrivelse till byggnadsnämnden enligt **bilaga 1**

Ärendet

Byggnadsnämnden har översänt förslag till detaljplan för sydöstra delen av området kring Fullerö trafikplats för yttrande (**bilaga 2**, för samtliga dokument tillhörande planförslaget, se http://kartor.uppsala.se/scripts/hsrun.exe/extwebb/dynamiskt2/MapXtreme.htx;start=HS_detaljplandetalj?diarieNR=20066&diarieAR=5&diarieDL=1). Kommunstyrelsens tidigare godkännande av programmet för Östra Fullerö (§ 97, 2009), samrådsversionen av föreliggande planförslag (§ 132, 2010) samt över samråds- och utställningsversioner (§ 306, 2008 respektive §121, 2011) av fördjupad översiktsplan (FÖP) för Storvreta har bäring på ärendet.

Kommunstyrelsen godkände det av byggnadsnämnden upprättade programmet för Östra Fullerö med vissa villkor, bland annat att de överordnade strukturfrågorna måste lösas inom ramen för arbetet med den fördjupade översiktsplanen och att detaljplanen ska gå till kommunfullmäktige för antagandeprovning samtidigt som FÖP:en. I sitt samrådsyttrande anförde kommunstyrelsen att vissa vägvalsfrågor kring den överordnade strukturen som blivit tydliga i planarbetet bör hanteras inom FÖP-arbetet.

Kommunstyrelsens yttrande över utställningsversionen av FÖP Storvreta fokuserar därför på klimatkompensation till följd av den relativt omfattande ökning av klimatutsläpp som beräknas ske på grund av transporter till temapark och handelsplats i det område som

föreliggande planförslag täcker. Yttrandet understryker att fler kompensatoriska åtgärder måste skissas och att villkor om klimatkompensation eller andra åtgärder kan skrivas in för det aktuella området att hanteras i samband med detaljplaneläggning.

Den fördjupade översiktsplanen har efter utställning ännu inte kommit till kommunstyrelsen för beredning av antagandeprövning i kommunfullmäktige.

Föredragning

Planförslaget innebär att strukturfrågan kring hur Fullerömotets kapacitet ska hanteras avgjorts så att en utveckling av ett möjligt arbetsområde mot söder kräver ytterligare en trafikplats, som då måste belasta den exploateringen. Det är ett ställningstagande som bör göras på översiktsplanenivå, varför det fortfarande är rimligt att FÖP:en antagandeprövas före föreliggande detaljplan.

Ett genomförande av projektet med temapark och handelsplats kommer att öka kommunens attraktivitet som destination. Samtidigt finns målkonflikter med kommunens klimatmål. Planförslaget skisserar olika möjligheter till klimatkompensation, men säkerställer inte att åtgärder vidtas. Kommunledningskontoret har upprättat ett förslag till yttrande som fokuserar på just detta.

Kommunledningskontoret

Kenneth Holmstedt
Stadsdirektör

Handläggare
Carlén Göran

Datum
2011-12-05

Diarienummer
KSN-2010-0327

Byggnadsnämnden

Yttrande över utställd detaljplan för sydöstra Fullerömotet

Byggnadsnämnden har översänt förslag till detaljplan för sydöstra delen av området kring Fullerö trafikplats (ert Dnr 2005/20066-1) för yttrande. Kommunstyrelsen anför följande:

Planförslaget ligger i linje med vad kommunstyrelsen tidigare yttrat sig i ärendet samt kring arbete med fördjupad översiktsplan för Storvreta. Det vägval som planförslaget indikerar kring hur kapaciteten i Fullerömotet ska utnyttjas bör, såsom tidigare anförts, göras genom antagandeprövning av den fördjupade översiktsplanen.

Ett genomförande ökar kommunens attraktivitet som destination. Samtidigt förutses betydande miljöpåverkan genom ökning av koldioxidutsläpp från trafiksystemet. Planförslaget tar förtjänstfullt upp flera olika möjligheter till kompensatoriska åtgärder som kan minska klimatutsläppen från främst andra utsläppskällor. Planförslaget styr emellertid inte, eller ger vägledning om hur det kan säkerställas, att exploatören vidtar tillräckliga åtgärder. Genomförandebeskrivningen öppnar dock för att "belysa exploatörens avsikter avseende arbete med klimatkompensationsåtgärder" i exploateringsavtalet.

Kommunstyrelsen är medveten om svårigheten med att säkra sådana åtgärder med planbestämmelser och i exploateringsavtal. Kommunstyrelsen föreslår därför att byggnadsnämnden överväger följande tillvägagångssätt innan planen - enligt kommunstyrelsens beslut § 97 2009 - förs fram till antagandeprövning i kommunfullmäktige:

- Utforma avsnittet om klimatkompensation i planhandlingen så att det blir tydligt vad kommunen förväntar sig av exploatören.
- Ta fram ett tydligt förslag till uppföljningssystem för att bevaka klimatutsläpp och kompensationsåtgärder.
- Etappindela planläggningen och/eller anpassa genomförandetider som ger möjliga stationer för samlade överväganden om hur projektet kan utvecklas.
- Planmodifiering och tillämpning av PBL 14§ 4 kapitlet för att exempelvis styra in mot en sammankoppling med bergvärmelagret vid Lyckebo.

Kommunstyrelsen

Ordförande

Sekreterare

BILAGA 2

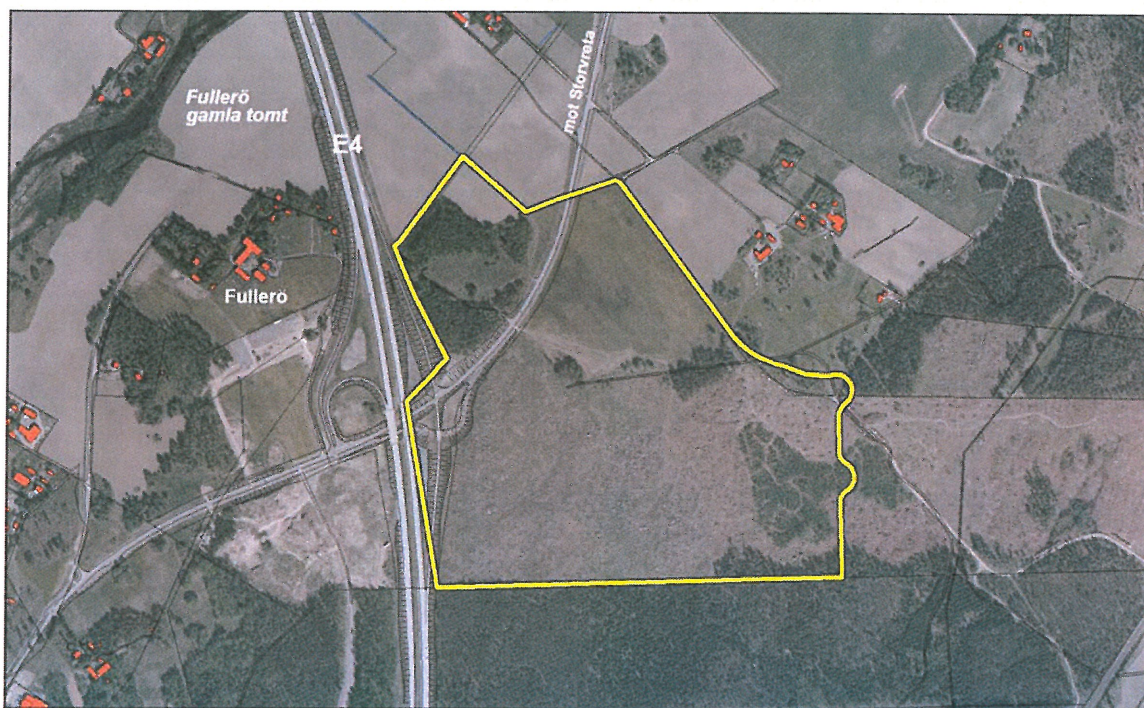
(Endast plan-
beskrivningen)

Diarienummer:
2005/20066-1

Detaljplan för
Sydöstra Fullerö
Uppsala kommun



UTSTÄLLNING till och med 25 november 2011



Handläggare: Pernilla Hessling, Maija Tammela

e-post:

pernilla.hessling@uppsala.se

majja.tammela@uppsala.se

Tel: 018-727 46 87

Tel: 018-727 46 25

UPPSALA KOMMUN
STADSBYGGNADSKONTORET
Postadress: 753 75 UPPSALA
Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15

Telefon: vx 018 – 727 00 00

Fax: 018 – 727 46 61

E-post: stadsbyggnadskontoret@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	4
Miljöbalken	4
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>	5
FÖP	5
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖP	5
Översiktsplan	5
Planprogram	6
Detaljplaner	6
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
Plandata	6
Allmän områdesbeskrivning	6
Bebyggelse och gestaltning	7
Landskapsbilden	10
Kulturarv	12
Trafik och tillgänglighet	13
Tillgänglighet för funktionshindrade	16
Mark och geoteknik	16
Hälsa och säkerhet	16
Teknisk försörjning	17
PLANENS KONSEKVENSER	18
Nollalternativ	18
Andra alternativ	18
Huvudalternativ	18
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	24
ORGANISATORISKA FRÅGOR	24
Tidplan	24
Genomförandetid	24
Huvudmannaskap	24
Ansvarsfördelning	24
Exploateringsavtal	24
Avtal om markförvärv	24
Genomförandavtal mellan Uppsala kommun och Trafikverket	24
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	24
Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm	24

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget omfattar följande handlingar:

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

Till planförslaget har följande utredningar genomförts:

- Trafikverket (f.d. Vägverket); förstudie
- Arkeologisk utredning, Societas Archaeologica Upsaliensis;
- Geoteknisk utredning, Bjerking
- PM ledningsarbeten, Structor
- Projektets miljöeffekter, Trivector
- Konsekvenser för handel, HUI
- Trafikutredningar, Lars Örtenholm Trafikplanering AB
- Bullerutredning, ÅF Ingemanssons AB
- Trafikbullerutredning, Ingemanssons
- Dagvattenutredning
- Trafikens miljöeffekter, Trivector
- Klimatkompensationsutredning, Tema.

Utställningshandlingarna finns tillgängliga på stadsbyggnadskontoret och stadsbiblioteket. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns hemsida www.uppsala.se. Handlingar markerade med * finns dock inte på hemsidan på grund av PUL (Personuppgiftslagen).

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 stadsbyggnadskontoret i samarbete med andra kommunala förvaltningar och sökanden. WSP Stadsutveckling har medverkat som plankonsulter och Tema arkitekter har utfört situationsplan, illustrationer och miljökonsekvensbeskrivning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

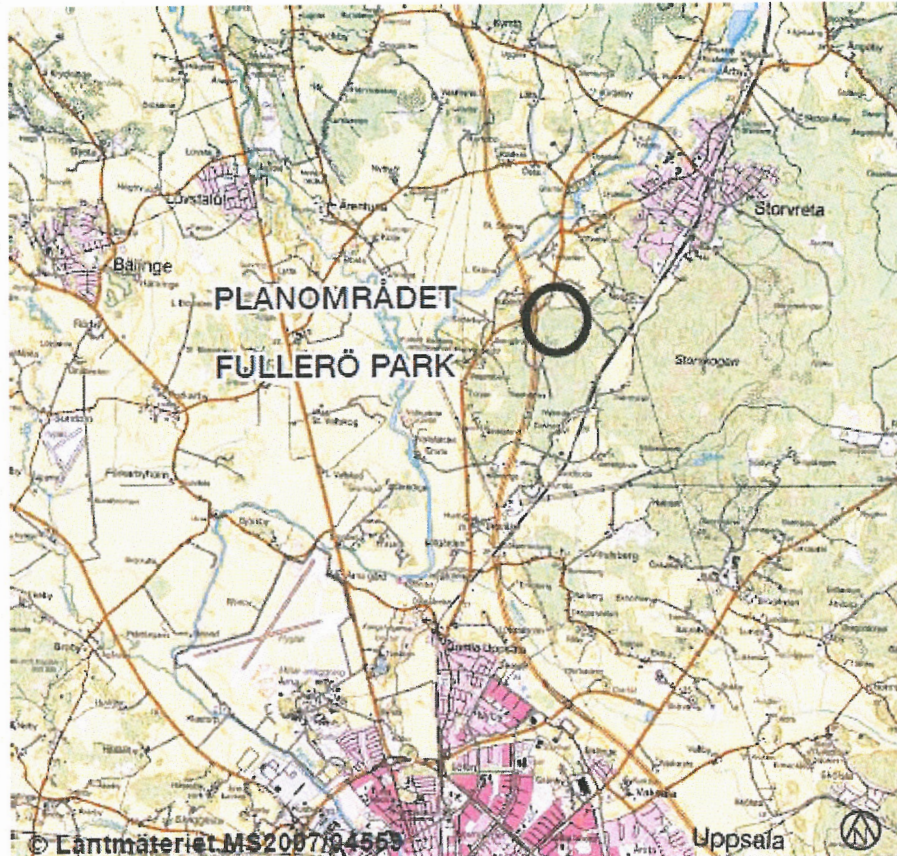
Planen syftar till att möjliggöra byggnation av en del av projektet "Fullerö Park" bestående av en temapark, med en byggnadsarea på 125 000 m², inklusive storskalig handel på cirka 33 000 m² i form av en galleria, en sporthall, hotellverksamhet samt trafikantservice. Antalet besökare i den föreslagna temaparken uppskattas till ca 800 000 årligen. Befintlig trafikplats på E4 byggs om med bland annat ett extra körfält på avfartsrampen från Uppsala för att kapacitetsmässigt även inrymma 800 nya bostäder i Storstveta. Då området ligger inom yttre vattenskyddsområde styrs dagvattenhanteringen så att risken för spridning av föroreningar ner till grundvattnet minimeras.



Illustrationsplan över projekt Fullerö Park, med föreslagna trafikåtgärder på allmänna vägar, som legat till grund för utformning av detaljplaneförslag. Den röda linjen visar detaljplanegränsen.

Norr om planområdet finns ett öppet slättlandskap som är en del av riksintresset för kulturmiljövård och landskapsbild för gamla Uppsala, samt Fyrisåns och Björklingeåns dalgångar. Planområdets bebyggda delar ligger dock inte i Riksintresset. Planområdets bebyggda delar gränsar mot ett kommunalt kulturmiljöområde, U21. Områdets bebyggda delar ligger dock inte inom den värdekärnan. Planförslaget medger en storskalig exploatering i ett känsligt område varför bedömning görs att förslaget innebär negativa konsekvenser för kulturmiljö landskapsbild, arkeologi samt trafikens klimatpåverkan.

Bedömningen görs dock att förslaget inte innebär påtaglig skada på riksintresseområdet för kulturmiljövård (Björklingeåns och Fyrisåns dalgångar).



Planområdets läge

MILJÖBALKEN

Följande kapitel i MB berörs:

MB 3 kap

Planområdet gränsar i norr mot riksintresseområde för kulturmiljövården, Björklingeåns och Fyrisåns dalgångar.

MB 5 kap

Detaljplanen berör miljö kvalitetsnormer för luft och vatten. Detaljplanen inverkar på utsläpp till luft avseende kväveoxider och partiklar enligt uppställda miljö kvalitetsnormer. Detaljplanen berör miljö kvalitetsnormerna för yt- och grundvatten.

Miljöbedömning enligt MB 6 kap

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning, daterad 4 juni 2007, har upprättats. Den samlade bedömningen av föreslagen mark- och vattenanvändning är att de olika miljö aspekterna, sammanvägt, kan komma att leda till betydande miljöpåverkan och att 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. Planområdet ligger intill, men inte inom, område av riksintresse för kulturmiljövården, Björklingeåns och Fyrisåns dalgångar. Fö-

reslagen utbyggnad leder till öknings både i trafikarbete och utsläpp av koldioxid, kväveoxider och partiklar, vilket också kan ge en betydande negativ miljöpåverkan. 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. (Behovsbedömningen i sin helhet samt länsstyrelsens yttrande finns att ta del av på stadsbyggnadskontoret och på Uppsala kommuns hemsida)

Motiverat ställningstagande

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

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

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.

PLANENS FÖRENLIGHET MED MB

Miljöbalken

Planförslaget berör riksintresse i anslutning till området (Björklingeåns och Fyrisåns dalgångar). Förslaget innebär en måttlig negativ miljöpåverkan för kulturmiljön och riksintresset i form av påverkan på landskapsbilden men däremot inte påtaglig skada. Planförslaget bedöms därmed inte ligga i strid med miljöbalkens kapitel 3.

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

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖP

I ÖP 2010 pekas Störvreta ut som en av de mindre tätorterna som ska byggas ut. Störvreta nämns som exempel på ett nytt stråk 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 Störvreta. 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 handelscentra samt att kommunen ska möta medborgarnas behov av närservice i de större tätorterna i ytterområdena.

Utveckling av turism i Uppsala

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

FÖP

Förslag till fördjupad översiktsplan (FÖP) 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 då det 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 ytkrävande verksamhet.

Under rubriken *kommersiell handel* redovisas att Fullerömotet är strategiskt intressant placerad och kan få en betydande roll i handelssammanhang. Målet är att skapa en flerkärnighet. Storskalig handel kan tillåtas vid Fullerömotet i och med områdets exponering mot E4:an.

Under kapitlet om *Utveckling av delområde* och rubriken *Trafik och handelsplats Fullerö* föreslås Fullerömotet utvecklas till regionalt handelsområde med tillhörande attraktioner och stärka Uppsala som handels- och besöksort. Expansion av Fullerömotet är en stor risk för betydande miljöpåverkan och åtgärder för lokal klimatkompensation bör därför utredas i samband med fortsatt planering av området. Trafiklösningarna är dimensionerade för en storskalig utveckling 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 under etapp 1.

Miljökonsekvenser för FÖP

Det är svårt att se hur miljöpåverkan på landskapsbild och kulturmiljö vid handelsområdet ska kunna undvikas. Vegetation kan minska påverkan, men inte ta bort den. Övrig miljöpåverkan bedöms kunna minskas till acceptabel nivå genom god planering, kollektivtrafik och energiförsörjning baserad på förnyelsebar energi.

PLANENS 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 2011 års utställningshandlingar för FÖP Storvreta.

Planprogram

Ett planprogram har gjorts för området och godkänts av byggnadsnämnden. Inriktningen i programmet är en storskalig utbyggnad av området kring Fulleröområdet.

Kommunstyrelsen godkände detaljplaneprogram för Östra Fullerö den 29 april 2009. Villkor för godkännande var bland annat att detaljplanen går till Kommunfullmäktige för antagandeprövning samtidigt som den fördjupade översiktsplanen godkänns. Ytterligare villkor var att detaljplanen antagandeprövas när de överordnade strukturfrågorna lösts inom ramen för arbetet med den fördjupade översiktsplanen för Storvreta. Trafiken har bedömts vara den av de överordnade strukturfrågorna som har direkt påverkan på detaljplanen för Sydöstra Fullerö. I och med genomförandet av Vägverkets (nuvarande Trafikverkets) förstudie av befintlig trafikplats är trafikfrågorna tillräckligt utredda för att planarbetet skall kunna fortskrida. Resultaten från förstudien har lett till en viss minskning av både handelsytan i Fullerö Park och planerade antalet nya bostäder i Storvreta för att klara av framtida trafikföring i området inom befintlig trafikplats.

Detaljplaner

Området är inte tidigare planlagt.

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 markägoförhållanden

Planområdets areal uppgår till cirka 470 000 m².

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

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 en småkuperad höjd med blockmorän. Skogen på höjden har nyligen till stora delar avverkats.

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 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 krävs för fällning av träd. Dungen får ej bebyggas och inte heller skyltar får pla-

N₂

marklov

n₁

ceras 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).

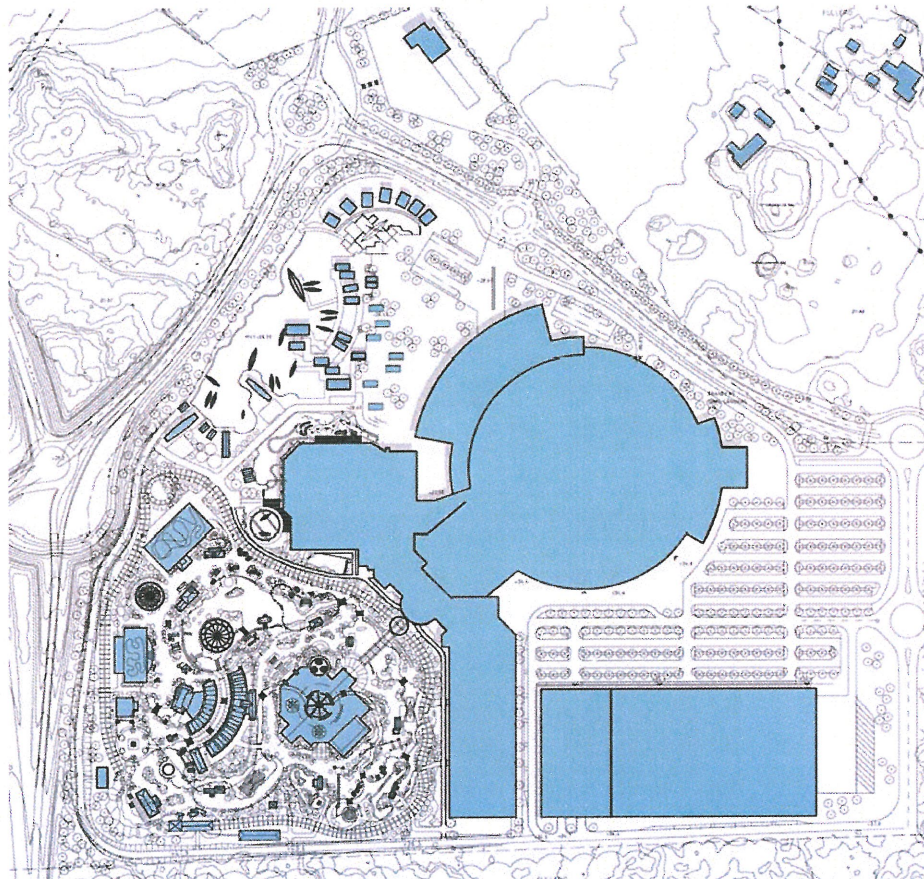


Situationsplan som visar de olika delarna i projektet Fullerö Park med tillhörande allmänna vägar

1. **Temapark.** En temapark föreslås på en yta av ca 145 000 m² i ett läge mot E4. Det bärande temat för parken är vikingatiden. Antalet besökare uppskattas till ca 800 000 årligen. 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- (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 kommer 2 600 parkeringsplatser att 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 med en byggnadsarea om ca 8 000 m² byggnadsarea 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" kompletterar verksamheten. I närheten av dessa planeras för en damm som hantlar området dagvatten men även utgör en del av temaparken. Totalt möjliggör planen 15 000 m² hotellverksamhet.
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.



Blå volymer utgör föreslagna byggnadsvolymer i området.

e₁ 0000
I-VI

Total byggnadshöjd över nollplanet

e₃ 0000
e₄ 0000

Utökad lovplikt

Planförslaget medger en mycket stor exploatering höjdmässigt men även ytmässigt. Den sammanlagda markytan som upptas av bebyggelse uppgår till cirka 125 000 kvm. Hur mycket trafik området alstrar är direkt kopplat till graden av exploatering. Trafikalstringen och möjlig kapacitet i befintlig trafikplats, är i huvudsak de begränsande faktorerna för hur stor exploatering som tillåts i detaljplaneförslaget, samt vilken verksamhet bebyggelsen får innehålla. Planförslaget reglerar exploateringen genom att för varje föreslagen bebyggd del tilldela en byggnadsarea (en byggnads maximala utbredning på marken, e₁ 0000), max antal våningsplan (I-VI) 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 planförslaget ska medföra en oönskad trafiksituation styrs därför tillåtet antal kvadratmeter dagligvaruhandel

samt sällanköp med bestämmelserna e_3 0000 (största sammanlagda bruttoarea för handel med dagligvaror) samt e_4 0000 (största sammanlagda bruttoarea för sällanköpshandel). Utökad lovplikt införs också vid de tillfällen då handelsinriktningen ändras mellan dagligvaru- och sällanköpshandel. Anledning till detta är de olika trafikstringstalen för de olika typerna av handelsinriktning. Trafiklösningarna i och kring trafikplatsen är beroende av att mängden dagligvaruhandel, som alstrar mest trafik av de två handelsinriktningarna, inte överskrider.

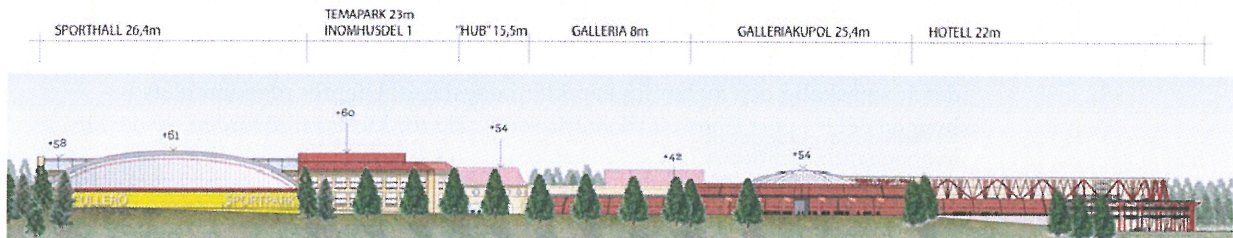


Illustration av fasader sett från öster med angivelse av byggnaders totalhöjder respektive totalhöjder över nollplanet (plus-höjder) Observera att illustrationen inte redovisar den vegetationsridå som planen ställer krav på.

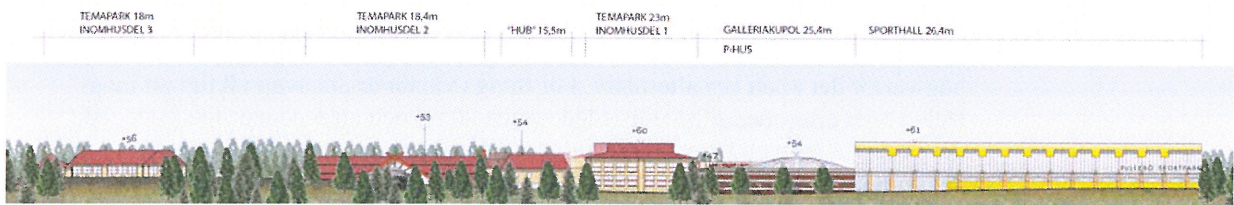


Illustration av fasader sett från söder med angivelse av byggnaders totalhöjd respektive totalhöjder över nollplanet (plus-höjder) Observera att illustrationen inte redovisar den

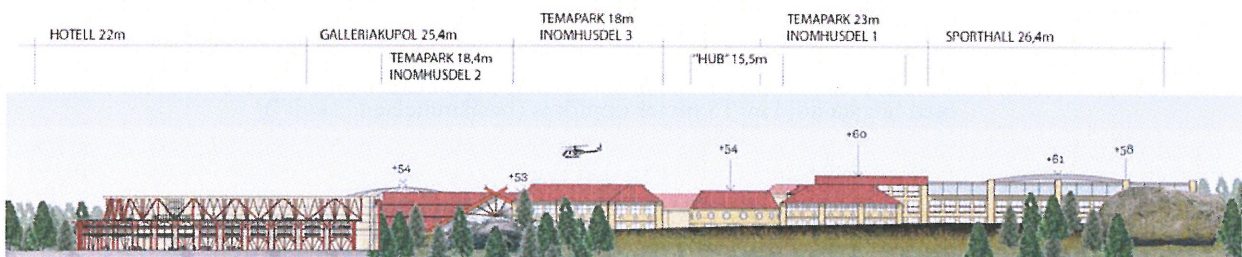


Illustration av fasader sett från väster med angivelse av byggnaders totalhöjd respektive totalhöjder över nollplanet (plus-höjder) Observera att illustrationen inte redovisar den



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 i dagsläget. Utanför planområdets bebyggda delar i norr finns ett riksintresseområde för kulturmiljövården, se därför även avsnitt "Kulturarv".

Förändringar

n₂

Förslaget innebär att Fullerö Parkområdets 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 fler delar av Fullerö Park än taklandskapet att vara synliga mot kulturlandskapet. Man bör därför snabbt få upp en tät vegetationsridå som omger området. Vegetationsridån bör innehålla bl.a. 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 varför det är ett bra alternativ. För övriga växter är det även viktigt att man både väljer arter med tillräcklig höjd, minst 20 m, och arter som är lite lägre. På det sättet får man en tät och hög skyddsplantering. Man bör också undersöka om det är möjligt att placera skyddsvegetation även utanför planområdesgränsen. Att området uppfattas som entré till Storvreta bör även beaktas i kommande skeden.

Belysning

n₁

skylt

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, och inom delar av planområdet får inga skyltar placeras (n₁). Skyltar får inte vara fristående utan ska samordnas på husfasader. Inom område för bensinstation och vägrestaurang får dock två reklampyloner med högsta höjd av 15 meter uppföras (bestämmelsen "skylt").



Skiss som visar planerade vegetationstyper och dess funktioner i området. Karaktärsplantering inne i temaparken, plantering som visuell barriär mot riksintresse och kringliggande landskap, p-ytor med planteringar och bevarad naturmark som visuellt skydd.

Total byggnadshöjd

e₁

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) Undantag görs för tre delområden inom temaparken där höjden tillåts bli högre. Planförslaget medger att åkattraktioner får överstiga tillåten total byggnadshöjd då de inte upplevs som en kompakt och massiv byggnadskropp.

p₁-p₅

takvinkel

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 (p₁-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.



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.

Kulturarv

Förutsättningar

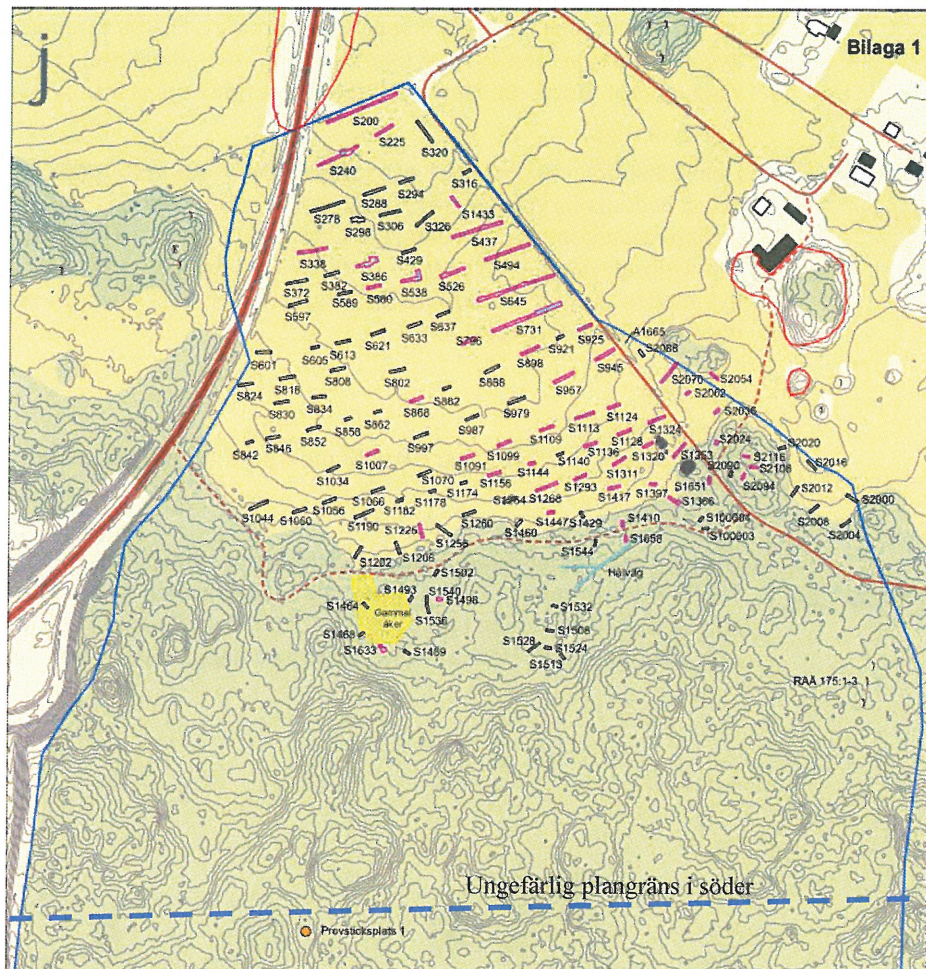
Utanför planområdets bebyggda delar i norr finns ett riksintresseområde för kulturmiljövården (Gamla Uppsala med Björklingeåns och Fyrisåns dalgångar). Värdet utgörs framför allt av det storskaliga och öppna landskapet samt fornlämningsmiljöer med lång kontinuitet. Planområdets bebyggda delar ligger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

”Centralbygd av stor betydelse för rikets historia med kontinuitet sedan bronsåldern och med monumentalt och traditionsbärande rikspolitiskt centrum under for- och medeltid med kultplats, kungsgård och Sveriges första ärkebiskopssäte”. Sedan motiveringen till riksintresset gjordes har områdets i planens närhet genomgått större förändringar så som genomförande av E4.

Fullerö är också en fornminnestät trakt. Här finns bland annat gravfält och boplatzlämningar 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

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 markingrepp sker som kan leda till att befintliga fornlämningar förstörs. Anpassningar av vägdragningen i planrådets nordvästra delar gör att vissa av fornlämningarna undviks.

En arkeologisk förundersökning ska genomföras före byggstart för att tydligare fastställa eventuellt behov av utgrävningar. Tillstånd av Länsstyrelsen enligt Kulturminneslagen kommer då att krävas i särskild prövning.

Trafik och tillgänglighet

Fullerö trafikplats

Förutsättningar

Den begränsande faktorn för utbyggnaden av Fullerö Park är trafikkapaciteten i

befintlig trafikplats. I dag är kapaciteten cirka 11-15 000 fordon/vardagsmedeldygn. Avfartsrampen från E4 utgör infart till områdena runt trafikplatsen samt till vägarna mot 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

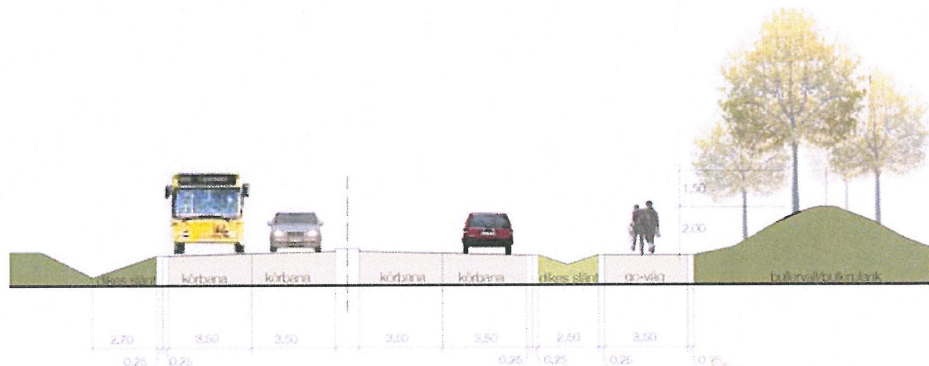
Förutsättningar

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

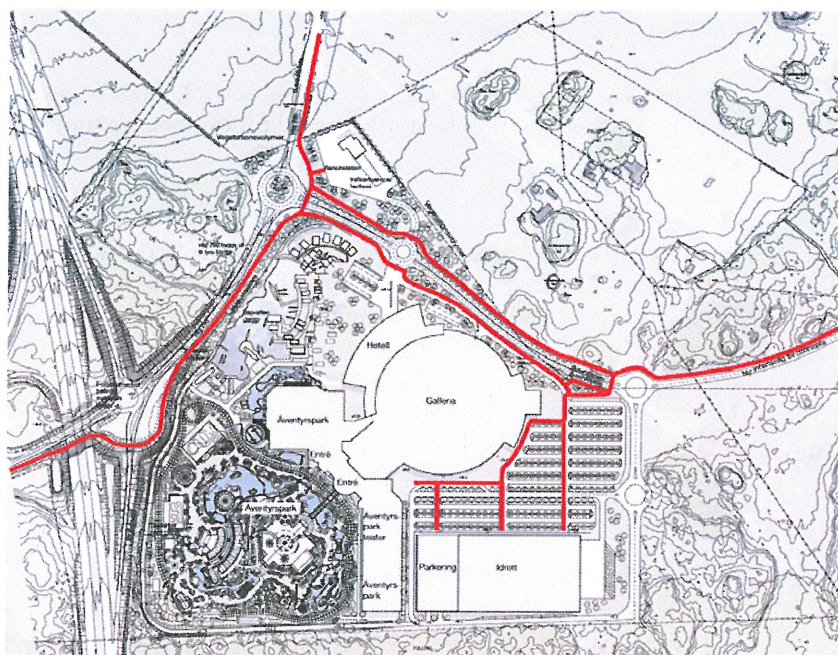
Förändringar

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



Gång- och cykelnät i området

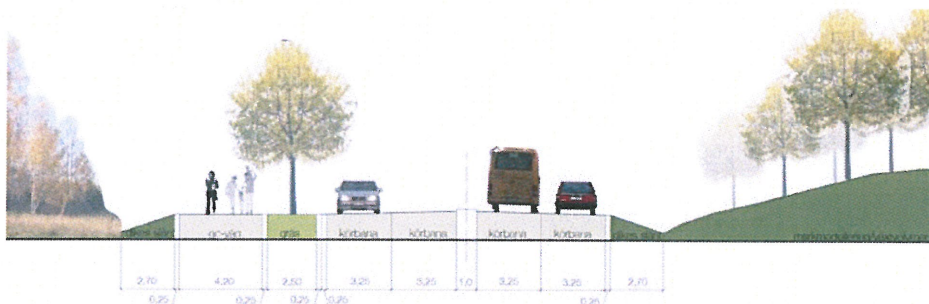
Gång- och cykelnätet i planområdet är gjort på ett sätt som innebär att koppling lätt kan göras mot Storvreta och att målpunkter inom planområdet lätt kan nås.

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 från väg 290 utformas som en cirkulationsplats. Vägområdets 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

Kollektivtrafik

Det är viktigt att möjliggöra anslutning 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. En andra hållplats planeras utanför planområdet på väg 290. Utifrån trafiksäkerhetsaspekt bedöms det mest optimala läget vara strax norr om föreslagen ny cirkulationsplats, norr om

området för trafikantservice.

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 försörjda 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 detaljplaneförslaget genom en bestämmelse om max antal p-platser. Inom området får kundvagnsgarage och väderskyddade cykelparkeringar uppföras.

Tillgänglighet för funktionshindrade

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

Bullervall/
plank

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 ljudkrav för projekt av typen temapark. Projekt Fullerö Park har bedömt att en rimlig högsta nivå för trafikbullret är 55 dBA ekvivalent ljudnivå på 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 gjord 2008-11-24 uppnås dessa mål med en 2,0 meter hög bullervall samt en 1,5 meter hög bullerskärm ovanpå vallen.

Markföroreningar

Förutsättningar

Inga kända markföroreningar finns i området.

Luft

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

Säkerhet

E4:an är prioriterad led för farligt gods vilket innebär att skyddsavstånd till bebyggelse på minst 50 meter ska hållas. Inga byggnader i planförslaget ligger inom 50 meter. 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 temparken. Den norra delen av parken nås norrifrån.

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. 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. 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

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 via föreslagen damm, i planområdets nordvästra del, som i sin tur mynnar ut i kommunens VA-system. Dammen får därmed en funktion som fördröjningsmagasin (n_3). 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 (n_3). 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 exploitören 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.

n_3

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

Två transformatorstationer förläggs inom planområdet. Placeringen är gjord i samråd med ledningsägaren.

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 Storstora genomförs med 1600 nya bostäder och ett stort nytt verksamhetsområde.

Andra alternativ

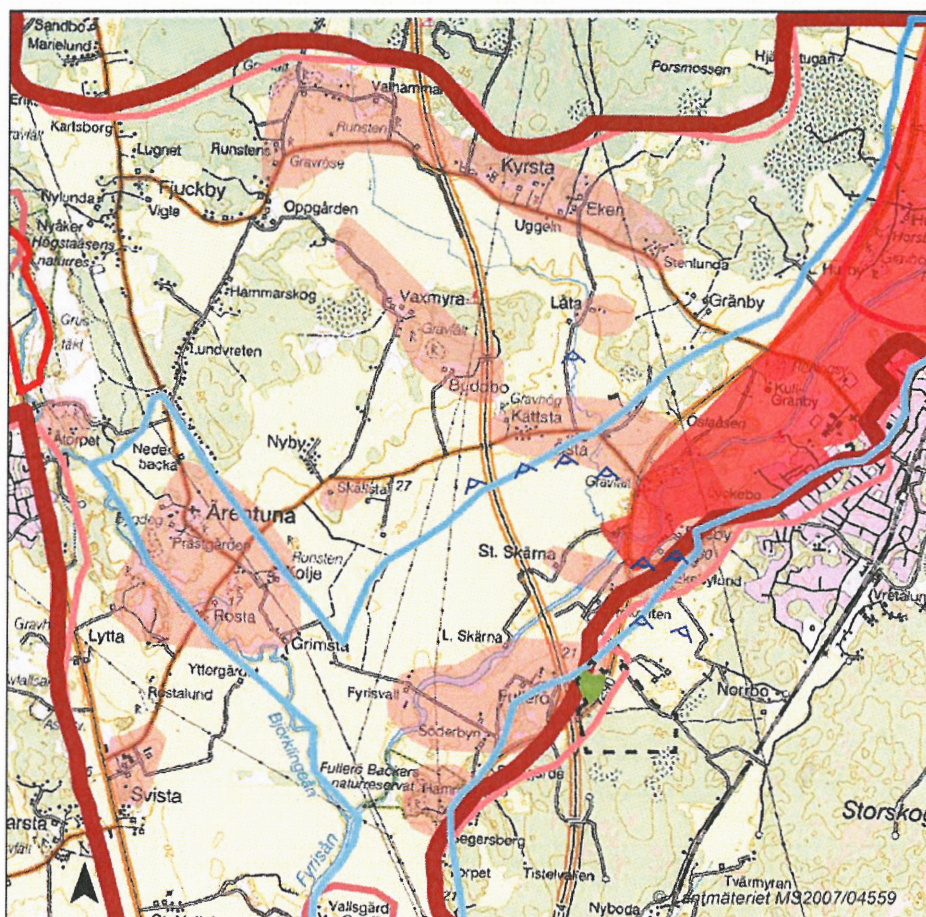
Fullerö Park har ett mycket speciellt läge som gör det intressant för flera typer av verksamhet. Någon alternativ placering har i detta planeringskede inte bedömts vara aktuellt då förutsättningarna på den aktuella platsen är så speciella. En alternativ utformning med större handelsyta har tidigare studerats, 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 området historiska innehåll. En stor del av bevarandevärdet 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.



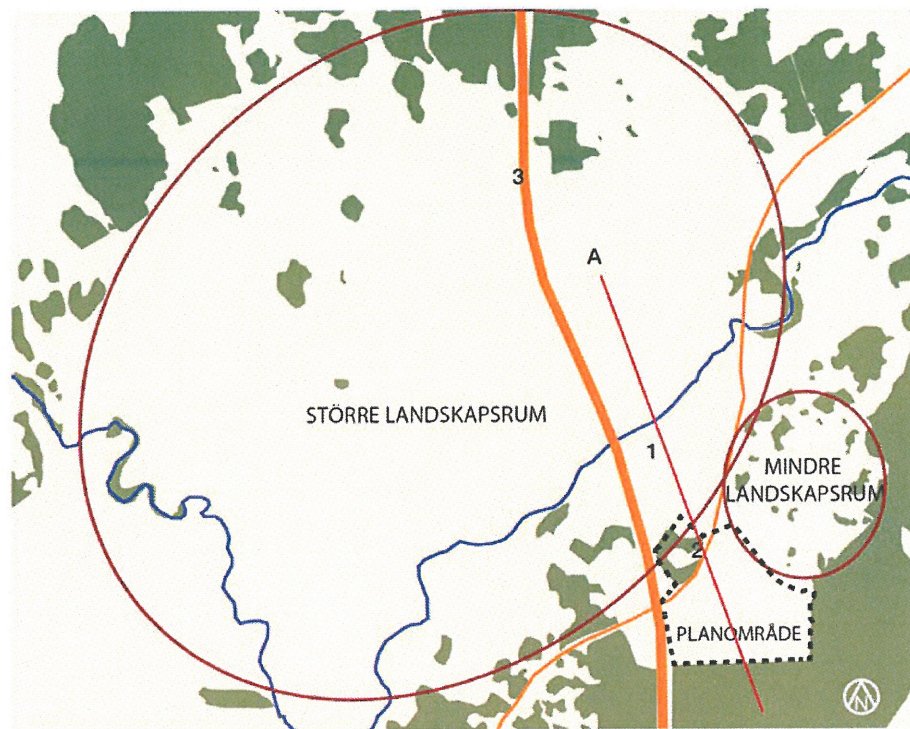
TECKENFÖRKLARING

- Riksintresse kulturmiljö
- Landskapsbildskydd
- 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.

Planområdets bebyggda delar gränsar till ett kommunalt kulturmiljöområde, U21. Gränsen går straxt 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.



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

Värde	Planerade åtgärder för att minimera påverkan	Påverkan på planalterantivet	Förslag på ytterligare åtgärder för att minimera påverkan
<ul style="list-style-type: none"> • Större landskapsrum (b.i.a. riksintresset) med upplevelsemässiga värden. • Centralbygd av stor betydelse för rikets historia med kontinuitet sedan bronsåldern. • Öppet slättlandskap med stora och väldefinierade landskapsrum. 	<ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<ul style="list-style-type: none"> • Områdets upplevelsemässiga värden kommer att påverkas av <ul style="list-style-type: none"> • Skogsgränsen flyttas norrut • Huvudsakligen syns taklandskapet. 	<ul style="list-style-type: none"> • 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.
<ul style="list-style-type: none"> • Mindre landskapsrum med upplevelsemässiga värden, även om det inte är skyddat. • Entré till Storröta • Lantliga karaktär, liten skala 	<ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<ul style="list-style-type: none"> • Det mindre landskapsrummet lantliga karaktär påverkas av <ul style="list-style-type: none"> • nya vägar • bensinstationen • exploaterings skala 	<ul style="list-style-type: none"> • 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, planförslagens 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 (se illustrationer s.10 och 12). Under tiden vegetationsridån växer upp kommer bebyggelsen inom Fullerö Park delvis vara mer synlig. Inom det mindre landskapsrummet som inte innehåller några inventerade eller skyddade områden påverkas också upplevelsemässiga värden.

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

Arkeologi

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

Mark och vatten

Planförslaget kommer inte att innebära någon betydande miljöpåverkan på vatten.

Resurshushållning

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

Hälsa och säkerhet

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

Trafikens klimatpåverkan

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

Förhållningssätt till kvarstående betydande miljöpåverkan

Utbyggnaden av Storvreta tätort

Genomförandet av planförslaget kommer innebära 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 Storstretas utbyggnadsstruktur. Denna har klarlagts i och med genomförd utställning av FÖP Storstreta (våren 2010). Den tänkta utbyggnaden av Storstreta samhälle (med en fördubbling av antalet invånare) innebär en tydligt sammanhållen bebyggelsestruktur i riktning mot Sydöstra Fullerö. Aktuellt planområde kommer därmed utgöra en tydlig del av den framtida tätortsbebyggelsen. För Sydöstra Fullerö ger denna utbyggnadsinriktning goda förutsättningar för integrering av handelsområdet i tätorten Storstreta 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 i 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 i 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 installering 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, BREAM 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

Stadsbyggnadskontoret 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.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i oktober 2011

Ulla-Britt Wickström
Planchef

Pernilla Hessling
Planarkitekt

Maija Tammela
Planarkitekt

Godkänd av byggnadsnämnden för:

samråd
utställning

2010-04-15
2011-09-22

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen ska antas under vintern 2011/2012.

Genomförandetid

5 år

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats med benämningen *huvudgata*. Trafikverket är huvudman för område benämnt *infart* och *genomfart* i detaljplanen.

Ansvarsfördelning

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

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas och föreligga innan planen antas av kommunen. Exploateringsavtalet ska reglera marköverlåtelse och kostnader för detaljplanens genomförande. Avtalet ska även belysa exploatörens avsikter avseende arbete med klimatkompensationsåtgärder.

Avtal om markförvärv

Kommunen ska träffa avtal med ägaren till fastigheten Fullerö 21:49 om förvärv av allmän platsmark.

Genomförandeavtal mellan Uppsala kommun och Trafikverket

Innan detaljplanen antas av kommunen ska ett avtal som reglerar ombyggnadsåtgärder i befintlig trafikplats Fullerö på väg E4 och på väg 290 samt anläggande av ny cirkulationsplats på väg 290, tecknas mellan Trafikverket och kommunen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA 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 respektive huvudman.

UTREDNINGAR

Utredningar inför bygglovsprövning/byggnämnan

Exploatören bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovspröv-

ning/byggnmälan.

Byggskedet

En riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna bör göras innan byggstart. Den bekostas av byggherren.

Om riskanalysen påvisar risk för vibrationsstörningar ligger det i byggherrens eget intresse att vidta åtgärder mot byggregrelaterade skador.

Arkeologi

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

Ledningar

Eventuell flytt av ledningar bekostas av exploatören. Det kan finnas ytterligare, av stadsbyggnadskontoret okända, ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns.

Dagvatten

Dispensansökan och åtgärder avseende dagvatten (se avsnitt Dagvatten i planbeskrivningen) bekostas av exploatören. Infiltration av dagvatten tillåts endast från takytor samt vegetationsytor i ett område inom planen. Maxflödet till kommunal ledning får vara max 100 liter per sekund. Samråd ska ske med kommunal VA-huvudman vid bygglovprövning.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i september 2011

Ulla-Britt Wickström
Planchef

Pernilla Hessling
Planarkitekt

Maija Tammela
Planarkitekt

Godkänd av byggnadsnämnden för:

samråd
utställning

2010-04-15
2011-09-22