

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:  
PBN 2021-000370

Handläggare:  
Nina Pisto-Forsberg 018-727 14 17

# Planbeskrivning Detaljplan för del av kvarteret Fyrislund, Uppsala Business Park

Standardförfarande



Det här är ett förslag till detaljplan

SAMRÅDET pågår mellan 14 oktober och 25 november 2022

# Innehåll

Inledning.....	4
Sammanfattning av planförslaget .....	4
Vad är en detaljplan? .....	4
Handlingar.....	5
Samrådshandlingar .....	5
Tidigare ställningstagande .....	6
Översiktsplan.....	6
Program (plan-, struktur-, strategiska) .....	6
Detaljplaner .....	7
Planens innehåll .....	8
Planens syfte.....	8
Planens huvuddrag.....	8
Planområdet.....	10
Stadsbyggnadsvision.....	12
Stadsbild .....	14
Fornlämningar.....	23
Kultuhistoriskt värdefull bebyggelse.....	23
Bebyggelsestruktur.....	28
Utformning av kvartersmark och allmän plats .....	30
Park och natur .....	43
Offentlig och kommersiell service.....	50
Trafik och tillgänglighet.....	51
Sociala frågor.....	65
Mark och geoteknik.....	66
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten .....	68
Hälsa och säkerhet.....	74
Teknisk försörjning .....	81
Planbestämmelser .....	82
Användning av mark och vatten.....	82
Planens genomförande .....	88
Organisatoriska åtgärder .....	88
Fastighetsrättsliga åtgärder.....	90
Ekonomiska åtgärder .....	94
Tekniska åtgärder .....	94
Planens konsekvenser .....	95
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel .....	95
Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap. 6§ .....	95

Stadsbild .....	96
Kulturmiljö .....	97
Naturmiljö .....	97
Rekreation och friluftsliv .....	98
Mark och vatten .....	99
Resurshushållning .....	99
Hälsa och säkerhet .....	100
Sociala aspekter .....	101
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken .....	102
Översiktsplanen .....	102
Miljöbalken .....	102
Medverkande .....	103

# Inledning

## Sammanfattning av planförslaget

Syftet med detaljplanen är att bidra till näringslivsutveckling genom att möjliggöra en långsiktig etappvis utveckling av kvarteret Fyrislund. Avsikten är att ge förutsättningar för en mer öppen och blandad stadsdel för olika typer av verksamheter, med en starkare koppling till Uppsalas stadskärna.

Detaljplanen ska ge förutsättningar för levande och trygga stadsrum och hållbar mobilitet. Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse ska värnas och naturvärden ska bevaras i största möjliga mån. Ny bebyggelse ska placeras och utformas med hänsyn till områdets exponerade läge vid stadens entré.

Detaljplanen möjliggör ny bebyggelse för främst industri, kontor, service och handel. Stadsfunktioner som offentliga platser, i form av parker och torg, integreras i miljön.

Detaljplanen möjliggör cirka 500 000 kvadratmeter bruttoarea. Ett genomförande av detaljplanen bedöms ge cirka 12 000 nya arbetstillfällen.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

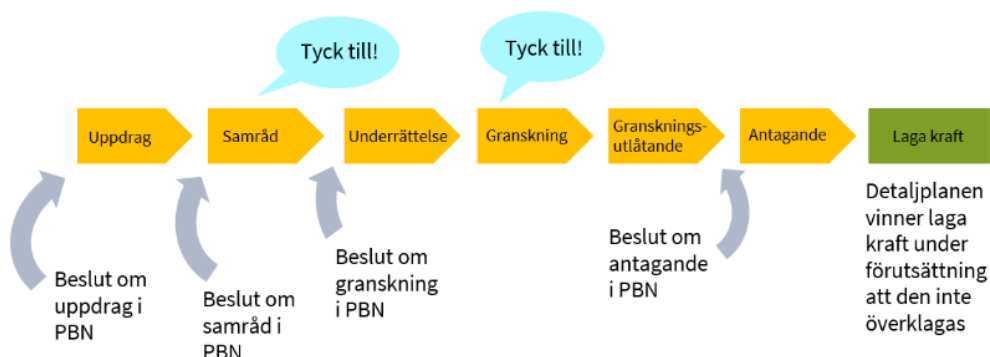
## Vad är en detaljplan?

En detaljplan består av en plankarta och en planbeskrivning. Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, 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. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2021-01-28.

Standardförfarande:






# Handlingar

## Samrådshandlingar

### Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning inklusive undersökning och bildbilaga



Den läser du nu!

### Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning\*
- Detaljerad riskbedömning, WSP, 2022-09-20
- Översiktligt PM Geo- och miljöteknik, Bjerking, 2021-06-23
- Arkeologisk utredning etapp 1 och 2, Arkeologiskonsult, 2021-06-28
- Antikvarisk känslighet – tålighetsanalys, Nyréns Arkitektkontor, 2021-10-04, rev 2022-03-11
- Analys av påverkan på riksintresset Uppsala stad och stadsbilden, Upplandsmuséet, 2022-02-09
- Luftutredning Uppsala Business Park, Sweco, 2022-04-28
- Översiktlig vindstudie, SMHI, 2021-06-09
- PM Trafik, WSP, 2022-08-09
- Mobilitetsutredning, WSP, 2022-05-24
- Naturvärdesinventering, Ekologigruppen, 2022-06-10
- Dagvattenutredning, WSP, 2022-04-22
- Vitalitetsbedömning och skyddsvärda träd, Ekologigruppen, 2021-07-01
- Solstudie, Uppsala kommun, 2022-09-01

Övriga handlingar som har legat till grund för planförslaget:

- Östra Fyrislund - Kulturmiljöutredning, WSP, 2011-03-28
- Statusrapport- Miljöteknisk markundersökning, DGE, 2020-01-21

Samrådshandlingarna finns tillgängliga i kommuninformationen på Stadshusgatan 2 samt på stadsbiblioteket. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats [www.uppsala.se/business-park](http://www.uppsala.se/business-park). Handlingar markerade med \* finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

# Tidigare ställningstagande

## Översiktsplan

Inriktningen i Översiktsplan 2016 är att området ska fortsätta utvecklas som ett större verksamhetsområde.

*Målbilden är att större verksamhetsområden ska erbjuda en mångfald av verksamhetsmiljöer som matchar efterfrågan 2050. De ska ha regional tillgänglighet och goda kopplingar till omgivande områden, inte minst med gods-, cykel- och kollektivtrafik.*

### Riktlinjer

- Inslaget av grönska ska öka för trivsel, förbättrad dagvattenhantering, lokalklimat och energieffektivitet. Sammanhängande grönstråk ska eftersträvas för att bidra till rörelsestråk och biologiska värden.
- Vissa områden, där risk för olyckor för tredje man är liten, ska kunna innehålla verksamheter för idrott, fritid och kultur, inklusive evenemang.
- Marken ska utnyttjas effektivt. Hög koncentrationen och flexibla strukturer ska eftersträvas.
- Skyddsavstånd till verksamheter ska rymmas inom verksamhetens avgränsning. Barriäreffekter ska hållas så låga som möjligt. Gatustrukturer ska ha hög tillgänglighet med få återvändsgränder.
- Mötet med det öppna landskapet och området roll som entré till staden ska beaktas och ges omsorg vid utformning av byggnader och miljöer.

## Program (plan-, struktur-, strategiska)

### Strategiskt program för planläggning och utbyggnad av Östra Fyrislund

Programmet godkändes av kommunstyrelsen 2007. Programmet anger inriktningen för framtida markanvändning inom Gnista samt Östra Fyrislund, det vill säga området mellan Slavsta/kvarteret Fyrislund och E4.an.

Kvarteret Fyrislund omfattas inte inom det formella programområdet då en expansion inom kvarteret bedöms kunna ske med gällande detaljplaner. Kvarterets värden beskriv däremot i programmet och utgör en utgångspunkt för hur den vidare expansionen i östlig riktning ska utformas.

Programmet anger översiktliga gestaltungsprinciper för utvecklingen, varav nedanstående är av intresse rörande kvarteret Fyrislund:

- Lika verksamhetstyper ska hållas samman inom storkvarter så att gränzoner till annan verksamhet förläggs längs gatorna och ger variation inom gaturummet.
- Bebyggelsen inom kvarteret Fyrislund (f.d Pharmacia) har en unikt hög arkitektonisk kvalitet som ska värnas och vidareutvecklas.
- Gränser mellan ny bebyggelse och grönt ska vara tydliga.
- Siktlinjer ska sparas från stadsinfarten till den karakteristiska siluett som bebyggelsen inom kv. Fyrislund utgör. Siktlinjer mot slottet och domkyrkan ska bevakas.
- Rapskatan ska utformas som ett grönt rum med boulevardkaraktär.
- Personalintensiv bebyggelse ska förläggas längs gatorna för att bidra till en mer aktivitetstätt och befolkat gaturum. Entrégator och parkering ska samordnas för

att åstadkomma högre gestaltningskvalitet samt bättre trafiksäkerhet, orienterbarhet och trivsel .

Programmet anger också att byggnadsskalan inom Östra Fyrislund ska utgå från skalan inom kvarteret Fyrislund, med en grundkaraktär om 12-15 meter längs gatorna. och upp till 20 meter i speciella lägen. Genomarbetade fasader i likhet med de inom den tidigare farmaciabebyggelsen är en karaktär att bygga vidare på.

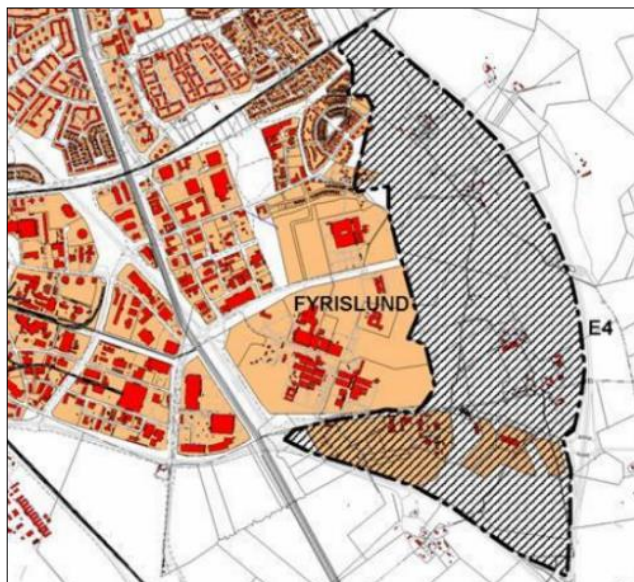


Bild 1. Programområdets avgränsning.

## Detaljplaner

De hittills gällande detaljplanerna inom planområdet tillåter industriändamål och i viss mån kontor. Byggnadshöjden är reglerad till 7 meter med undantag för ett område mot Tycho Hedéns väg där 14 meter tillåts.

Två detaljplaner i anslutning till planområdet har nyligen vunnit laga kraft. De tillåter industri med en högsta byggnadshöjd motsvarande 20 meter inom fastigheten Fyrislund 6:11 samt upp till 43 meter inom fastigheten Fyrislund 6:9. Syftet med båda detaljplanerna är att möjliggöra byggrätter för nya höglager. Detaljplanen för Fyrislund 6:11 omfattar även skydds- och varsamhetsbestämmelser för kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

Detaljplaner som ersätts i sin helhet eller huvudsakligen är:

- *Stadsplan för Fyrislunds industriområde, södra delen (Pl 96)*, laga kraft 1969, akt 0380-336.
- *Del av kv. Fyrislund (Dp 96S)*, laga kraft 1990, akt 0380-P90/68.

Detaljplaner som delvis ersätts är:

- *Del av kv. Fyrislund (Dp 96AE)*, laga kraft 1995, 0380-P96/5.
- *Del av kv. Fyrislund (Dp 96AA)*, laga kraft 1994, akt 0380-P94/25.
- *Cylinderpressen (Dp 96C)*, laga kraft 1981, akt 0380-521.
- *Fyrislunds industriområde (Dp 96A)*, laga kraft 1969, akt 0380-401.
- *Danmarks-Kumla 1:4 med flera*, laga kraft 2013-03-19, akt 0380-P2013/5.

Övriga detaljplaner inom kvarteret Fyrislund som inte ingår i planområdet :

- *Detaljplan för del av Fyrislund 6:11, laga kraft 2021, akt 0380K-P2022/4.*
- *Detaljplan för del av kvarteret Fyrislund (Fyrislund 6:9), laga kraft 2021, akt 0380K-P2021/6.*

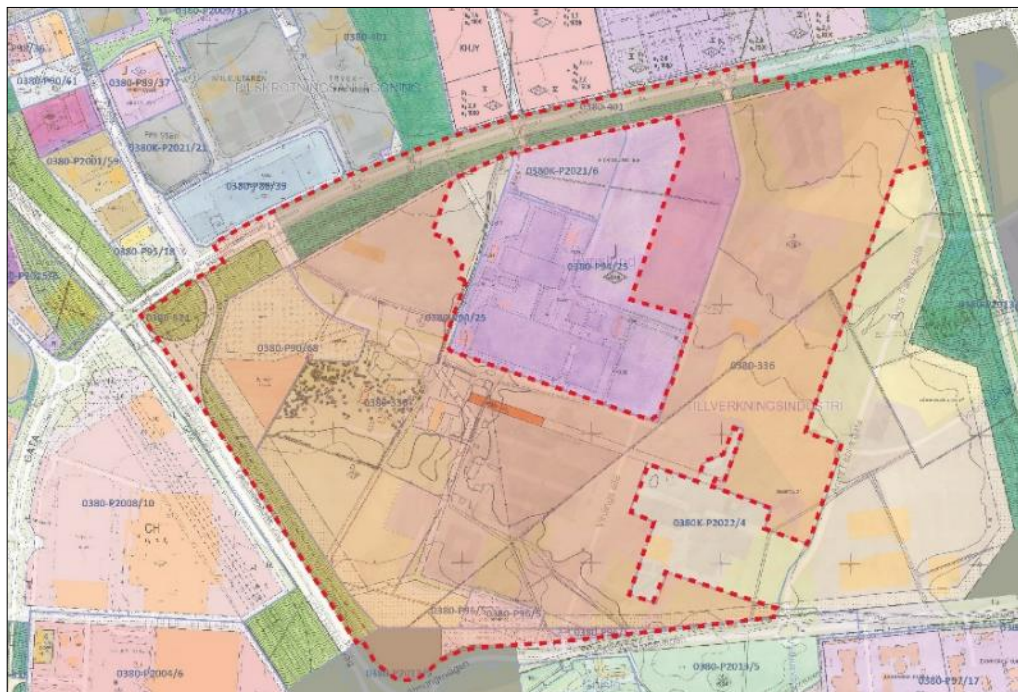


Bild 2. Planmosaik med gällande detaljplaner. Planområdet är markerat med röd streckad linje.

## Planens innehåll

### Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att bidra till näringslivsutveckling genom att möjliggöra en långsiktig etappvis utveckling av kvarteret Fyrislund. Avsikten är att ge förutsättningar för en mer öppen och blandad stadsdel för olika typer av verksamheter, med en starkare koppling till Uppsalas stadskärna.

Detaljplanen ska ge förutsättningar för levande och trygga stadsrum samt hållbar mobilitet. Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse ska värnas och naturvärden ska bevaras i största möjliga mån. Ny bebyggelse ska placeras och utformas med hänsyn till områdets exponerade läge vid stadens entré.

### Planens huvuddrag

Detaljplanen tillåter drygt 500 000 kvadratmeter bruttoarea ny byggrätt för främst industri, kontor, centrumverksamhet och mobilitetsanläggningar. Förskola och gymnasieskola tillåts inom avgränsade delar av området. Ett genomförande av detaljplanen bedöms möjliggöra cirka 12 000 nya arbetstillfällen.

Områdets gatustruktur med nya och förbättrade kopplingar för gående, cyklister och bussresenärer avses uppmuntra till val av hållbara transportmedel framför bilen.

Delar av kvartersmarken inom området övergår enligt planförslaget till allmän plats reserverad för lokalgator, parkstråk och dagvattenanläggningar. Vid Fyrislunds gård föreslås att kvartersmark med ett högt naturvärde omregleras till allmän plats, natur. Inom kvartersmark införs skyddsbestämmelser för enskilda träd med högt naturvärde.

Planförslaget innebär att en ekonomibyggnad av kulturhistoriskt intresse kan ersättas med ny bebyggelse. I övrigt säkerställer detaljplanen genom skydds- varsamhets- och utformningsbestämmelser att hänsyn ska tas till arkitektoniska och kulturhistoriska värden inom området.

Bebyggelsen tillåts generellt bli högre än den befintliga byggnadsskalan. I huvudsak tillåts byggnadshöjder motsvarande fyra till sex våningar. Inom två platser medges byggnadshöjder motsvarande åtta respektive nio våningar i syfte att möjliggöra en hotellbyggnad och ett eventuellt höglager.

Planen reglerar att ny bebyggelse som placeras exponerat i stadsbilden ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet genom en omsorg i gestaltningen.

Planbestämmelser och intentioner för utformning av kvartersmark och allmän plats förtydligas i planbeskrivningen med övergripande gestaltningsprinciper. Gestaltningsprinciperna kommer att fördjupas i ett separat gestaltningsprogram inför detaljplanens granskningskede.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.



Bild 3. Illustrationsplan över möjlig utbyggnad av kvarteret Fyrislund. Observera att aktuellt planområde inte omfattar hela kvarteret. Illustration: Mandaworks.



## Planområdet

### Geografiskt läge och areal

Planområdet omfattar den större delen av kvarteret Fyrislund (Uppsala Business Park). Kvarteret är beläget cirka två kilometer öster om Uppsala centralstation och avgränsas av Almungevägen, Tycho Hedéns väg, Rapskatan och Anna Fabris gata.

Planområdet är cirka 580 000 kvadratmeter stort. De privata fastigheter som ingår i planområdet huvudsakligen fastigheten Fyrislund 6:6 samt den del av Fyrislund 6:11 som idag är obebyggd. Fyrislund 6:15 ingår i sin helhet på grund av plantekniska skäl och är inte föremål för någon förändrad byggrätt. Ett litet hörn av fastigheten Fyrislund 6:9 ingår även i planområdet.

Inom planområdet ingår även kommunägd parkmark och gatumark.

Se sammanställning nedan över samtliga berörda fastigheter.

Fastigheter som ingår i sin helhet:

- Fyrislund 6:6 (Corem Efraim AB)
- Fyrislund 6:15 (Eurofins Pegasuslab AB)

Fastigheter som delvis ingår:

- Fyrislund 6:11 (Phadia Real Property AB, ingår i Thermo Fisher Scientifics)
- Fyrislund 6:9 (Fresenius Kabi AB)
- Årsta 11:234 (Uppsala kommun)
- Fyrislund 6.1 (Uppsala kommun)
- Fyrislund 7:1 (Uppsala kommun)
- Fyrislund 6.13 (Uppsala kommun)
- Gnista 2:1 (Uppsala kommun)

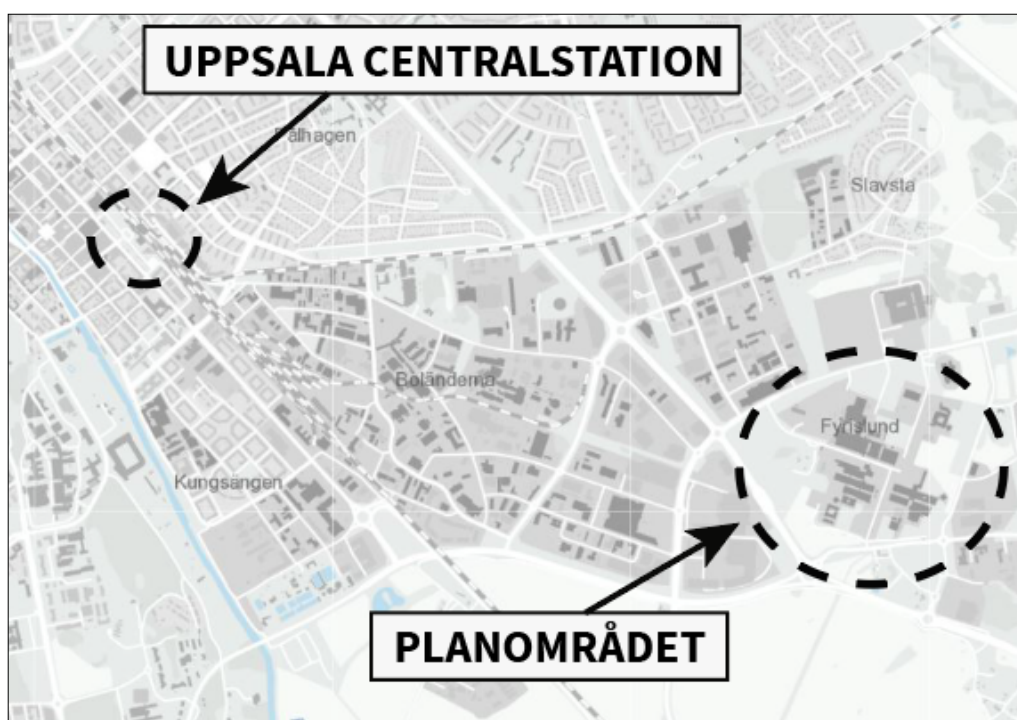


Bild 4. Orienteringskarta som visar planområdets läge i relation till Uppsala centralstation.

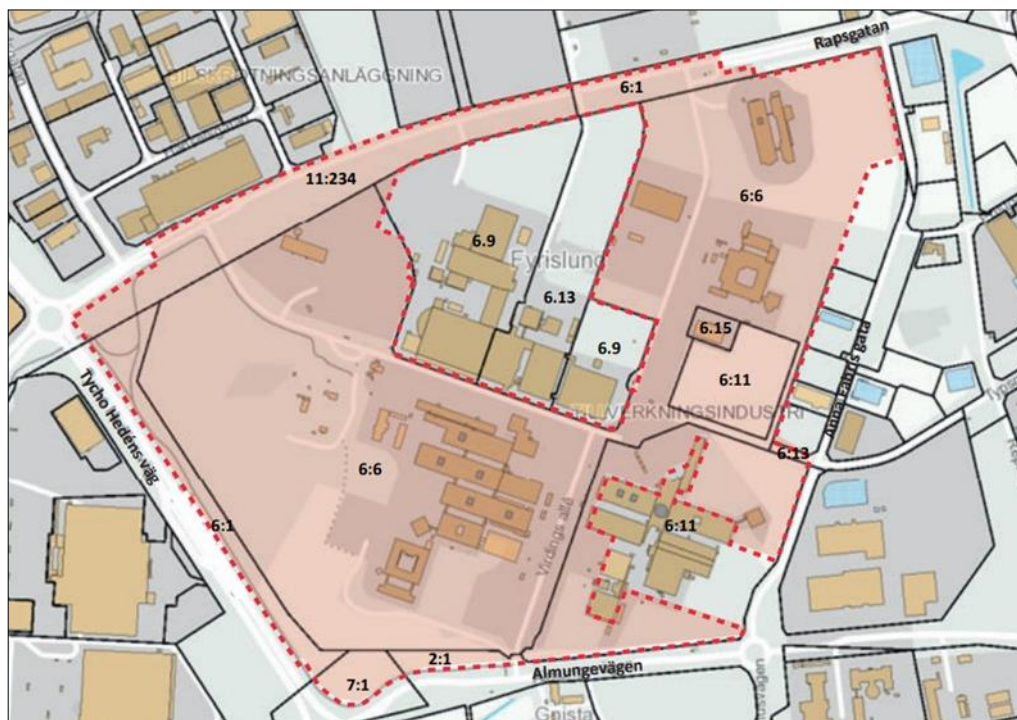


Bild 5. Karta med aktuella fastighetsbeteckningar inom planområdet.

### Allmän områdesbeskrivning

Kvarteret Fyrislund, benämnt Uppsala Business Park, utvecklades i slutet av 1960-talet av Pharmacia till ett industri- och kontorsområde med inriktning på läkemedelsbranschen. Inom Uppsala Business Park arbetar idag cirka 3 700 personer inom bland annat läkemedelsutveckling, medicinteknik och forskning.

Bebyggelsen inom området består främst av storskaliga industribyggnader och kontorsbyggnader omgärdade av åkermark i områdets ytterkanter. I områdets västra del ligger Fyrislunds gård, en gårdsbildning från 1800- respektive 1900-talet. Inom gården finns mindre ädellövskog som bland annat består av gamla askar, ekar och lönnar.

Uppsala Business Park utgör tillsammans med Boländerna, direkt väster om Tycho Hedéns väg, två av Uppsalas största verksamhetsområden. Den närmast anslutande delen av Boländerna innehåller främst storskalig handel.

I norr ligger verksamhetsområdet Fyrislund med lättare industri, handel och logistik och öster om planområdet ligger Uppsalas nya verksamhetsområde Östra Fyrislund som är under uppbyggnad. Östra Fyrislund avses främst inrymma verksamheter med koppling till transport och logistik.

I söder på andra sidan Almungevägen, som är en av infartsvägarna till Uppsala, utgörs marken främst av åker. Där finns också en äldre gårdsbildning (Gnista gård) och en pendlarparkering. Längre österut ligger Victoria brandstation och ett konferenscenter. Delar av åkermarken i den östra delen är planlagd för industri, kontor och handel.



Bild 6. Orienteringskarta.

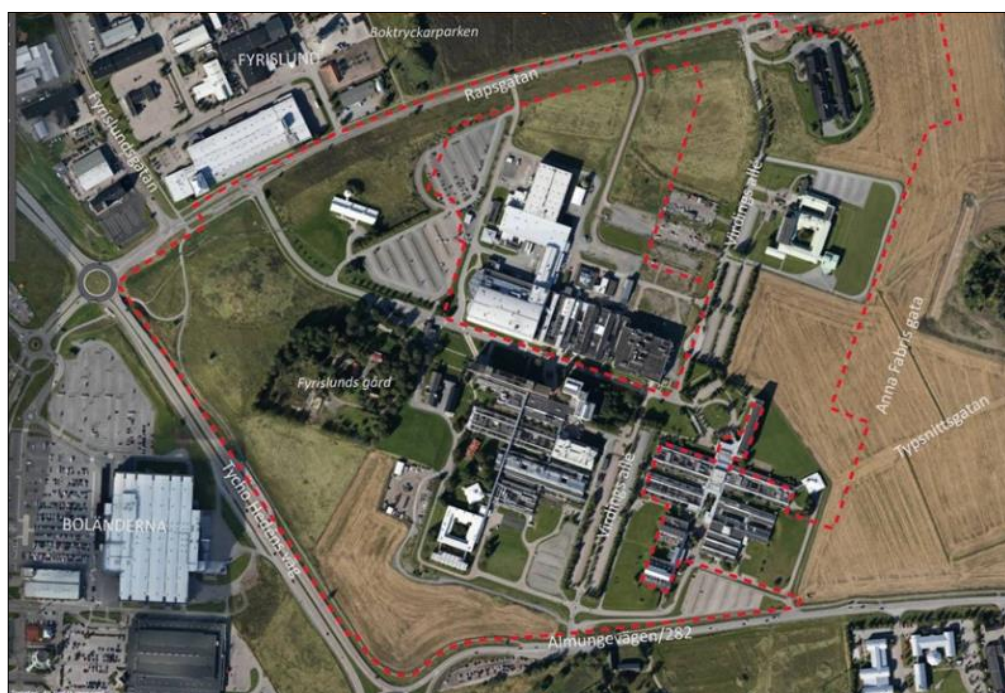


Bild 7. Flygfoto med planområdet markerat med röd linje.

## Stadsbyggnadsvision

Inför detaljplanläggning av området har fastighetsägarna i samarbete med kommunen genomfört en arkitektutredning i form av ett parallellt uppdrag. Som utgångspunkt för uppdraget formulerades en stadsbyggnadsvision och målformuleringar för utvecklingen av området. De delar av visionen och målen som även har utgjort utgångspunkt för planarbetet sammanfattas nedan.



## Visionen

*”Arkitekturen i Uppsala ska kännetecknas av hög kvalitet och väl genomtänkt förhållningssätt. Den byggda miljön ska utformas utifrån väl definierade arkitektoniska visioner. Byggnader, gator, parker och torg ses i sitt sammanhang och utformas med ett tydligt förhållningssätt till den mänskliga skalan. Det nya Uppsala ska ta avstamp i och respektera det historiska arvet men utveckla och forma staden till en arkitektonisk attraktiv och levande stad i samspel med nya tekniska lösningar och långsiktig hållbarhet”* (Hämtat ur Uppsala kommuns riktlinjer för arkitektur och gestaltungsfrågor)

*Området ska utvecklas till en tätare och mer funktionsblandad stadsdel. Genom ökad densitet och nya attraktiva mötesplatser skapas bättre förutsättningar för möten mellan människor, nya idéer och samarbeten.*

*Genom att området får fler stadskvaliteter i form av mötesplatser och träningsfaciliteter, restauranger, kaféer, handel och service blir det en mer attraktiv plats vilket gör det lättare för företagen att attrahera arbetskraft och växa. En viktig pusselbit för fortsatt tillväxt är att området kompletteras med utbildningsverksamhet för kompetensförsörjning och vidareutbildning. Målet med utvecklingen är att bygga en ny stadsdel där helheten blir mer värdefull än summan av delarna.*

## Målen

### *Hållbar stadsbyggnad*

- Området ska ha ett nära, tillgängligt och blandat utbud av arbetsplatser, service, kultur och rekreation.
- Ny och befintlig bebyggelse, gatunät och grönska ska länkas samman för att åstadkomma ett fysiskt och socialt sammanhängande och integrerat område.
- Levande bottenvåningar och en tydlig utformning mellan husen ska bidra till trygga offentliga rum och områdets övergripande identitet.
- Stadsrummen ska vara robust utformade och tåla förändringar över tid.

### *Arkitektur värd en omväg*

- Alla nya byggnader ska bidra med värden till staden som helhet och till närmiljön, samt vara identitetsskapande.
- Vissa byggnader kan ges extra utrymme och omsorg för att betona deras betydelse för området som helhet.
- Byggnader ska ges en utformning som möjliggör att deras innehåll kan förändras över tid.
- Skolor och förskolor ska utformas med goda utomhusmiljöer.

### *Bidra till klimatomställning*

- Området ska utformas med mångfunktionella grönytor, hållbart omhändertagande av vatten, innovativa logistiklösningar och hållbara färdvägar.
- Samhällets robusthet inför omvärldens förändringar ska öka och sårbarheten för framtida extrema skyfall och förhöjda vattennivåer ska minimeras.
- Mark ska planläggas och användas på ett resurseffektivt sätt.

- Användningen av den yttre miljön för rekreation, möten och träning ska vara utformat för att stärka ekosystemtjänster.

#### *Hållbara transporter*

- Hållbara logistiklösningar och hållbara färdsätt ska bidra till minskat beroende av motoriserade transporter.
- Kollektivtrafikens knutpunkter ska utformas som välkomnande, levande och trygga miljöer.
- Integrerade, säkra och trygga gång- och cykelstråk ska kopplas till viktiga målpunkter. Godstransporter ska separeras från persontransporter.
- Parkeringslösningarna ska vara flexibla och utformas med hänsyn till framtida resmönster och beteendeförändringar.

## **Stadsbild**

### **Förutsättningar**

#### *Historisk utveckling*

Fyrislund har en lång historik. Gnista gård, som låg på platsen för nuvarande Fyrislunds gård, är känt sedan början av 1200-talet. Gården bytte i början av 1800-talet namn till Fyrislund (namnet Gnista övertogs senare av gården söder om Almungevägen). De byggnader som finns bevarade på gården är mangårdsbyggnaden med flyglar, uppförd på slutet av 1700-talet, samt en ladugård från 1800-talet. I övrigt har gårdens uthus rivits i sen tid, däribland arbetarbostäder. Nuvarande park med en lund av höga almar och askar har bevarat karaktären och sin huvudsakliga utbredning från mitten av 1800-talet.

1967 började uppförandet av Pharmacias anläggning med Carl Nyrén som arkitekt. Fyrislunds gård, med dess planform, alléer och fruktträd, utgjorde inspiration för utvecklingen av industriområdet. Byggnaderna har placerats i samma vinkelräta riktning i förhållande till gården. Alléer anlades vid områdes tillfartsvägar och fruktträd planterades vid kontorsbyggnaderna.

Virdings allé som anlades från Fyrislunds gård i östvästlig riktning delade i området i två delar. Till den norra delen förlades lager och produktion och till den södra förlades kontor, laboratorier, matsal och annan service. Byggnaderna bands samman genom förbindelsegångar i luften och under mark. De jordmassor som blev över i utschaktning för byggnader och kulvertar formades till två kullar i områdets västra del.

Byggnaderna utvecklades utifrån strukturalismens tanke om ett industriellt och rationellt byggande med prefabricerade system. Det skarpa mötet mellan en strukturalistisk arkitektur och ett flackt åkerlandskap i direkt anslutning till verksamhetsområdet var en bärande tanke i planeringen av Pharmacia. En grundtanke var också att området skulle kunna fortsätta växa utåt mot åkermarken. Byggnaderna skulle ge intryck av att de kunde expandera i det oändliga.

Arkitekturen uppmärksammades tidigt och tre byggnader fick Kasper Salinpriset 1971, ett pris som delas ut av Sveriges Arkitekter för byggnadsverk av hög arkitektonisk klass.

På slutet av 1970-talet tillkom Pharmacia Diagnostics, nuvarande Thermo Fisher (Phadia), i en egen komplett anläggning med kontor, matsal, laboratorier och produktionslokaler 200 meter öster om den ursprungliga anläggningen.

1984 färdigställdes ett nytt huvudkontor för Pharmacia (hus 13 och 14). Byggnaden har ett postmodernt formspråk med en kvadratisk byggnadskropp och fasader i ljus tegel. Byggnaden bryter mot den annars modernistiska arkitekturen som dominerar i området.

1987 byggdes Biocsensors anläggning i nordöstra delen av området (idag GE Healthcare). Byggnaderna anlades i samma riktning som övriga byggnader inom område med plats för tillägg och nybyggnader åt respektive väderstreck.

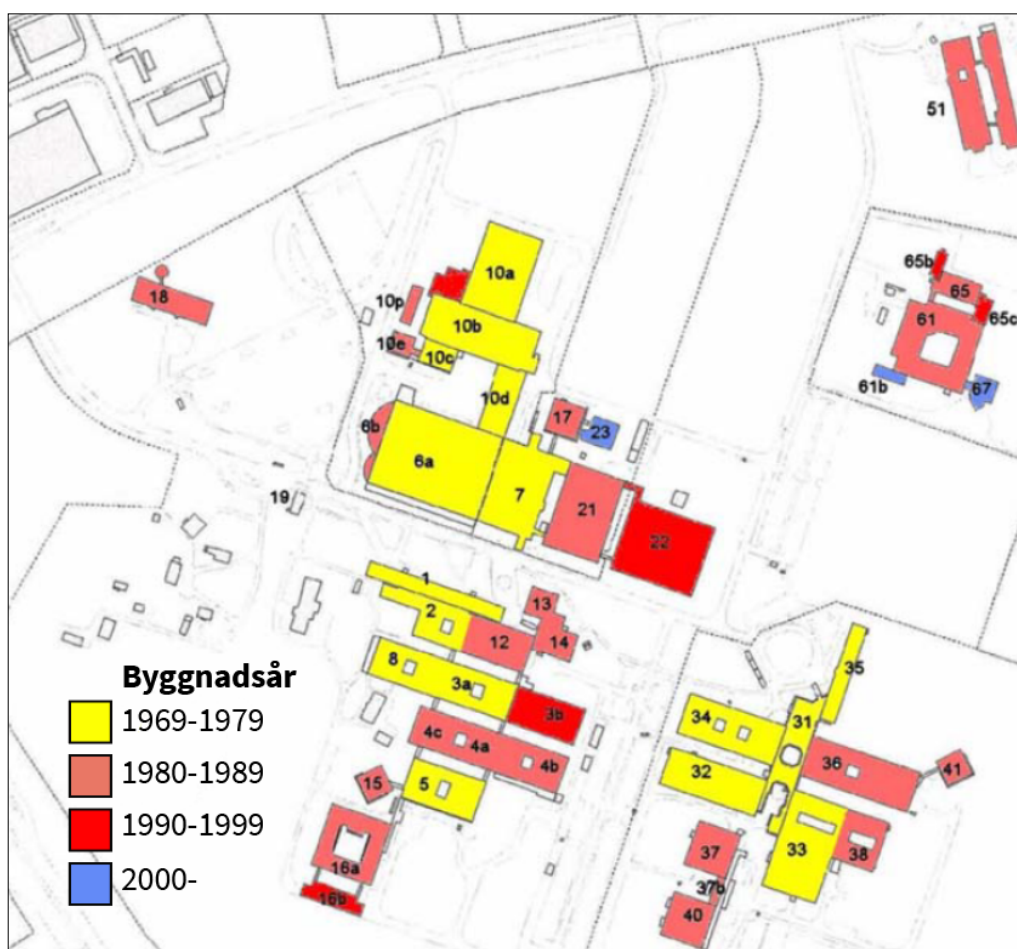


Bild 8. Översiktskartan visar husnummer för de olika byggnaderna samt under vilken tidsperiod som de uppförts. Bild: WSP, Östra Fyrislund – Kulturmiljöutredning.

### Stadsbild idag

Uppsala Business Park upplevs än idag som ett tydligt avgränsat verksamhetsområde på slätten. Kontrasten mellan bebyggelse och åkermark har dock försvagats något i samband med att närområdet i bland annat Boländerna har byggts. Den kommer sannolikt att minska ytterligare vid utbyggnaden av Östra Fyrislund.

Med undantag för Fyrislunds gård upplevs området storskalig och otillgängligt för allmänheten på grund av ett yttre skalskydd i form av höga stängsel. Stora parkeringar, åkrar och obrukade öppna gårdar omger verksamheterna.

De höga kontorsbyggnaderna (Thermo Fisher och före detta Pharmacias huvudkontor), med lägre laboratoriebyggnader i framkant, är väl synliga från Almungevägen, Gnistarondellen, Tycho Hedéns väg och järnvägen.

Från mitten av 1980-talet och framåt har en rad uppköp och fusioner genomförts, Utförsäljningen och uppdelningen mellan flera ägare har inneburit att den tydliga planstrukturen, där Virdings allé utgör en öst-västlig axel som bebyggelsen orienteras vinkelrätt mot, har luckrats upp något. Det berör främst den norra delen som ligger utanför planområdet (nuvarande Fresenius Kabi bland annat). Den södra delen är fortfarande relativt intakt även om området har utvecklats med byggnader samt att om- och tillbyggnader har skett. Framför allt taklandskapet har förändrats genom nya ventilationshuvar med mera.

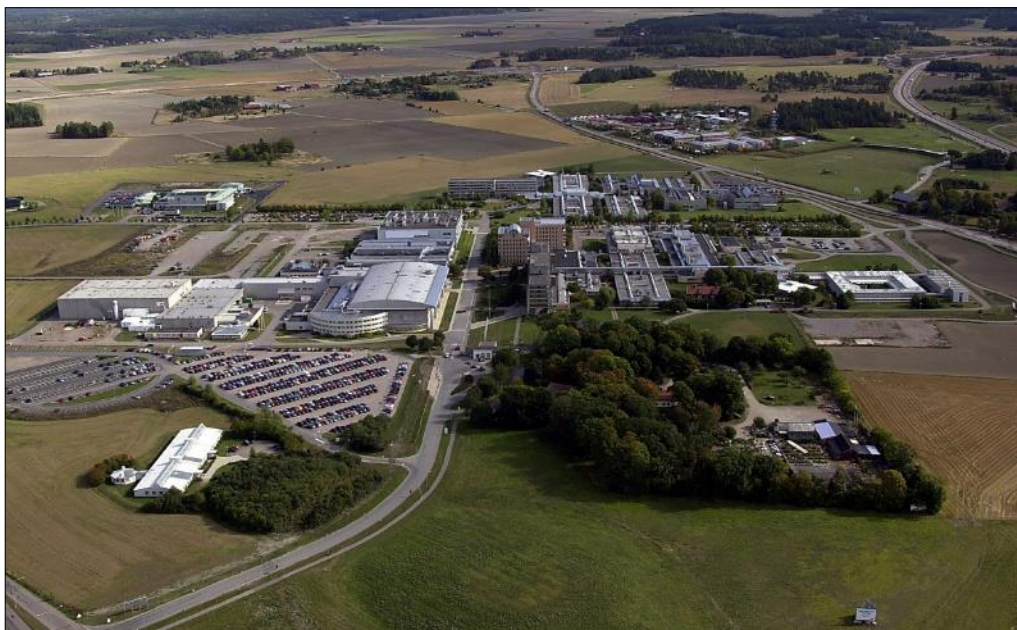


Bild 9. Flygbild orienterad mot öst. Bildkälla: Corem



Bild 10. Flygbild orienterad mot norr där Fyrislunds gård syns.





Bild 11. Flygbild orienterad mot norr. Högst upp syns före detta Pharmacias (nuvarande Corems) "gamla" och "nya" huvudkontor (hus 1 och 13/14). I framkant, mot Almungevägen, syns lägre laboratoriebyggnader.



Bild 12. Flygbild orienterad mot norr. I bildens överkant syns Thermo Fishers (Phadias) huvudkontor (hus 35). I framkant mot Almungevägen syns de lägre laboratoriebyggnaderna.

### Siktsektorer Uppsalas siluett

Stora delar av Uppsala omfattas av riksintresse för kulturmiljövården Uppsala stad. Motivet till riksintresset är ”Stad starkt präglad av centralmakt, kyrka och lärdomsinstitutioner från medeltid till idag”.

Planområdet ligger inte inom riksintresseområdet för kulturmiljövården, men höga byggnader och anläggningar kan ändå beröra riksintresset genom att stadens välkända siluett påverkas. En del av Uppsala kommuns bedömning och ställningstagande till riksintresset för Uppsala stad utgörs av att värna särskilt värdefulla siktlinjer in mot stadens märkesbyggnader (slottet, domkyrkan och Carolina Rediviva). Siktsektorerna beskrivs i översiktsplanen och i Innerstadsstrategin.

Sydvästra delen av Uppsala Business Park tangerar en av de angivna siktsektorerna som utgår från E4:an och väg 282.

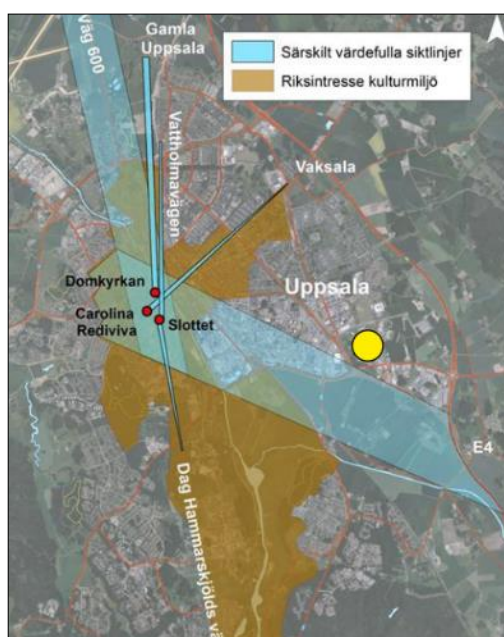


Bild 13. Planområdets läge, markerad med gul cirkel, i relation till stadens siktsektorer

En utredning har tagits fram av för att analysera påverkan på riksintresset Uppsala stad och stadsbilden (Upplandsmuseet, februari 2022). Utredningen utgår från en strukturplan där en 57 meter hög accentbyggnad ingick i förslaget (14 våningar). Byggnaden är i nuvarande förslag sänkt till 37 meter (åtta våningar). I områdets nordöstra hörn har en byggnadshöjd utökats från 17,5 meter till 30 meter för att möjliggöra ett höglager. I övrigt har endast smärre justeringar gjorts.

Utredningen bedömer påverkan på siktlinjer mot Uppsalas klassiska siluett. Den innefattar en bedömning av eventuella kumulativa effekter som kan påverka riksintresset vid ett genomförande av detaljplaner inom fastigheterna Fyrislund 6:11 och Fyrislund 6:9. Detaljplanerna tillåter ett höglager intill Rapskatan, med en byggnadshöjd om maximalt 43 meter, samt ett höglager intill Almungevägen med byggnadshöjd om 20 meter.

Urvalet av siktlinjer utgår från de områden där man kan tänkas se den nya bebyggelsen inom planområdet inom en rimlig vinkel från den klassiska siluetten.

Slutsatserna från utredningen återges nedan, undantaget de delar som inte längre är relevanta utifrån att byggnaden i 14 våningar har sänkts. De fotomontage som



redovisas i utredningen har i planbeskrivningen ersatts av utsnitt från kommunens stadsmodell med bebyggelseförslaget inlagt. Utsnitten redovisas från samma observationspunkter som i utredningen.

Observera att kommunens stadsmodell inte redovisar växtlighet, det vill säga trädridåer och liknande. För att få en fullkomlig bild av stadsbildspåverkan rekommenderas att bildmaterialet nedan läsas tillsammans med de fotomontage som återges i utredningen.

Inventeringen av lämpliga observationspunkter visade att området kring Fyrislund och Almungevägen idag saknar siktlinjer mot Uppsalas klassiska siluett. Det beror främst på den nya affärs- och industribebyggelse som uppförts längs Almungevägen. Den klassiska siluetten är i första hand synlig från den öppna slätten söder om staden.

De rödmarkerade ringarna i kartan nedan visar de punkter som har bedömts. Endast vyer som får mer än marginell påverkan redovisas här. De är markerade med streckade svarta ringar. Utöver det har vyer från den norra delen av staden studerats; från Gysingevägen och Gamla E4:an. Ingen av dessa vyer bedöms påverkas av planförslaget.

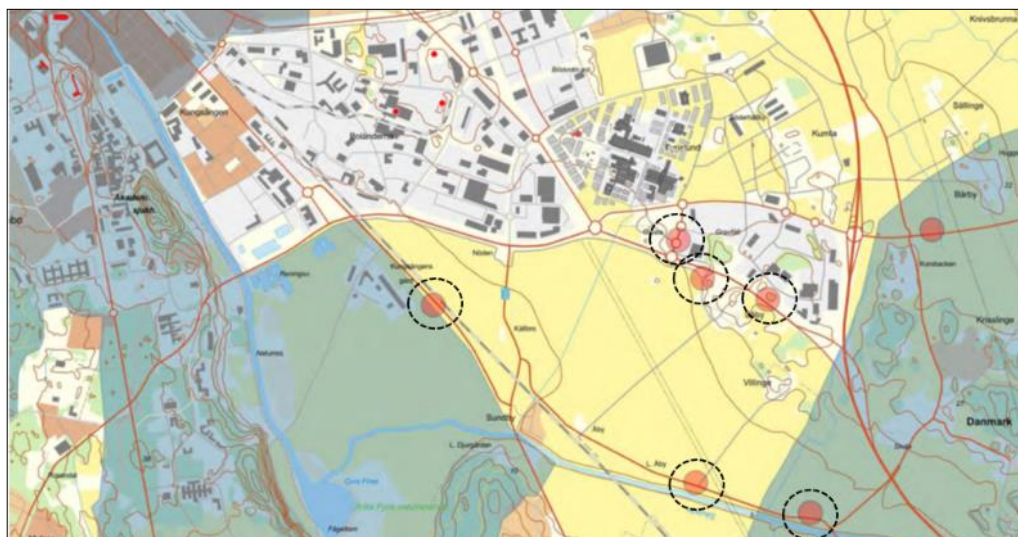


Bild 14. Karta med vypunkter som har ingått i siluettstudien.

## 1. Falebro

*Effekter på stadsbilden:* Bebyggelsen kommer att avteckna sig till höger om Ikeas blå varuhus. Den byggnad som är sänkt kommer inte att sticka upp nämnvärt från den andra bebyggelsen inom området. Den nya bebyggelsen kommer att innebära att staden får en förskjutning österut genom att Boländerna och Fyrislund knyts samman. Stadsbildens tre delar i form av stadskärnan, Boländerna och Fyrislund kommer därmed inte att vara lika tydlig.

*Effekter på riksintresset:* Vinkelavståndet mellan Uppsala Business Park och den klassiska siluetten är mycket stort och den klassiska siluetten bedöms därmed endast påverkas indirekt och i mycket liten grad.

Genom att stadsbildens tre delar utvecklas mot två delar förstärks i någon mån skillnaden mellan den klassiska siluetten och den nedanför liggande staden, vilket gör den klassiska siluetten något mer tydlig. Samtidigt kommer den nya bebyggelsen i någon mån konkurrera med den klassiska siluetten om fokus. Båda dessa mekanismer bedöms som försumbara.



Bild 15. Nuvarande vy från Falebro mot Uppsalas klassiska siluett och planområdet.



Bild 16. Vy från Falebro med planförslaget inlagt. Utsnitt från kommunens stadsmodell.

## 2. Villinge vägkors.

*Effekter på stadsbild:* Bebyggelsen kommer att vara något mer framträdande i stadsbilden än i vyn från Falebro.

*Effekter på riksintresset:* Samma som Falebro.



Bild 17. Nuvarande vy från Villinge vägkors mot Uppsalas klassiska siluett och planområdet.



Bild 18. Vy från Villinge vägkors med planförslaget inlagt. Utsnitt från kommunens stadsmodell.

## 3. Kungsängens gård

*Effekter på stadsbild:* Planområdet hamnar på mycket stort avstånd och mycket långt åt höger i perspektivet och kommer inte att påverka stadsbilden i området.

*Effekter på riksintresset:* Vinkelavståndet till den klassiska siluetten är så stort att denna inte påverkas av ny bebyggelse inom planområdet.





Bild 19. Nuvarande vy från Kungsängens gård mot Uppsalas klassiska siluett och planområdet.



Bild 20. Vy från Kungsängens gård med planförslaget inlagt. Utsnitt från kommunens stadsmodell.

#### 4. Säby

*Effekter på stadsbilden:* Observationspunkten ligger mycket nära planområdet. Den nya bebyggelsen kommer att bli en påtaglig del av den lokala stadsbilden och vara väl synlig genom den öppna plats som bildas av ICA-varuhusets parkering.

*Effekter på riksintresset :* Vinkelavståndet mellan Uppsala Business Park och den klassiska siluetten är så stort att siluetten inte påverkas.



Bild 21. Nuvarande vy från Säby mot Uppsalas klassiska siluett och planområdet.



Bild 22. Vy från Säby med planförslaget inlagt. Utsnitt från kommunens stadsmodell.

#### 5. Gnista parkering (ICA)

*Effekter på stadsbilden :* ICA:s parkering ligger alldeles i närheten av Uppsala Business Park och den nya bebyggelsen kommer att utgöra ett påtagligt inslag i den lokala stadsbilden. Den nya bebyggelsen kommer att skymma vattentornet.

*Effekter på riksintresset:* Vinkelavståndet till den klassiska siluetten är inte så stort, men Uppsala Business Park uppfattas som en lokal bebyggelsemiljö utan sammanhang med den klassiska siluetten. Om vegetation på kullen tas bort kommer den klassiska siluetten att hamna nära de planerade 5-våningsbyggnaderna inom Uppsala Business Park men inte bli skydd av dem.



Bild 23. Nuvarande vy från Gnista parkering mot Uppsalas klassiska siluett och planområdet.



Bild 24. Vy från Gnista parkering med planförslaget inlagt. Utsnitt från kommunens stadsmodell.

## 6. Säby motorvägpåfart

*Effekter på stadsbilden:* Bebyggelsen kommer delvis att vara synlig framför det nya kraftvärmeverket. Därigenom förändras stadsbilden och den väl utformade fasaden kommer delvis att skymmas.

*Effekter på riksintresset:* Uppsalas klassiska siluett påverkas inte eftersom den nya bebyggelsen inte höjer sig över den befintliga.



Bild 25. Nuvarande vy från Säby motorpåfart mot Uppsalas klassiska siluett och planområdet.



Bild 26. Vy från Säby motorpåfart med planförslaget inlagt. Utsnitt från kommunens stadsmodell.

## Fornlämningar

Fyrislund är i sin helhet fornlämningstätt med lämningar från framför allt järnålder.

En arkeologisk utredning har tagits fram under planarbetet (Arkeologikonsult, juni 2021) med syfte att ta reda på om fornlämningar berörs av planerad ny bebyggelse.

Inom ramen för utredningen grävdes sökschakt inom området som resulterade i att två nya lämningar, en vägbank och en husgrund från historisk tid har registrerats i kulturmiljöregistret. Tre tidigare kända lämningar har även fått en ny antikvarisk bedömning. Endast vägbanken uppfyller kriterierna för att ses som en fornlämning då den enligt historiska kartor härstammar från åtminstone 1600-tal.

## Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

### Förutsättningar

#### *Industridelen*

Under detaljplanarbetet för Östra Fyrislund togs en kulturmiljöutredning fram (WSP, mars 2011). Den omfattade även det före detta Pharmaciaområdet.

I utredningen konstateras att området har arkitekturhistoriska och arkitektoniska värden och att grundtanken med områdets bebyggelsestruktur fortfarande är framträdande. Området är samhällshistoriskt intressant och utgör en symbol för en framgångsrik och viktig forsknings- och industrigren i Sverige.

Bebyggelsemiljön utmed Virdings allé och inom Fyrislund 6:11 (nuvarande Thermo Fisher, Phadias) i sin helhet bedöms vara områdets mest välbevarade och sammanhållna ur ett arkitekturhistoriskt perspektiv.

Utredningen framhåller grundtanken om att området ska kunna fortsätta expandera. Vid ny- och tillbyggnader bör den ursprungliga strukturen följas och det bör beaktas att nya byggnader inte skymmer de befintliga. Höga krav bör ställas på utformning så att områdets karaktär och höga arkitektoniska nivå behålls.

Uppsala kommun har under 2021 tagit fram en mer detaljerad kulturhistorisk klassificering utifrån en bebyggelseinventering som har genomförts av Upplandsmuseet. Bebyggelseinventeringen omfattar bebyggelse inom Fyrislund 6:11 och Fyrislund 6:6. Bebyggelsen inom Fyrislund 6:11 ligger utanför planområdet men berörs i och med att detaljplanen tillåter nya byggrätter i anslutning till den.

Inom fastigheten Fyrislund 6:11 klassificeras områdets entrébyggnad och huvudkontor (31 och 35) som särskilt värdefulla ut kulturhistorisk synpunkt. De får därmed inte förvanskas. Byggnaderna 32, 33, 34, 36 och 38 klassas ha ett högt kulturvärde. Detaljplanen för Fyrislund 6:11 anger skydds- respektive varsamhetsbestämmelser för nämnda byggnader.

Inom Fyrislund 6:6 klassificeras byggnaderna i anslutning till Virdings allé som särskilt värdefulla kulturhistoriskt. De byggnader som innefattas är det före detta huvudkontoret (1), matsal (2) samt det nya huvudkontoret (13,14). Ett flertal laboratoriebyggnader klassificeras ha ett högt kulturhistoriskt värde.



Bild 27. Uppsala kommuns klassificering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Fyrislund 6:6 (Före detta Pharmacia):

*Hus 1:* Det ursprungliga huvudkontoret kännetecknas av den utvändiga bärande stommen av prefabricerade betongelement och fasader av huvudsakligen rostfri plåt. Delar av fasaden på gavelsidorna, fönster och de stora utskjutande burspråken är utförda i oljad teak.





Bild 28. Pharmacias, nuvarande Corems, gamla huvudkontor (hus 1). Den lägre byggnadsvolymen (hus 2) är matsalen/café. Foto: Kulturmiljöutredning WSP.

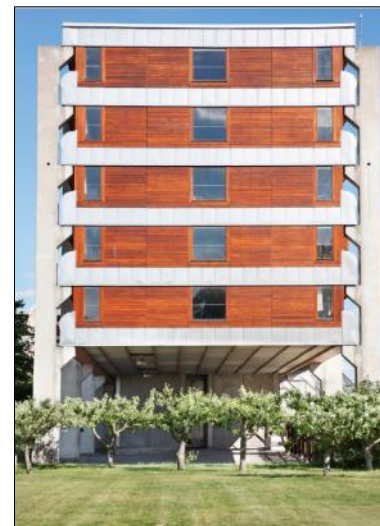


Bild 29. Pharmacias, nuvarande Corems, gamla huvudkontor (hus 1), västra gaveln. Foto: Corem

*Hus 13/14:* Det nya huvudkontoret från 1984 består av två högre byggnadskroppar som kopplas samman av ett kvadratisk trapphus. Fasaderna kännetecknas av det ljusrosa teglet, fönsteromfattningar av betong och fönster i teak. Fönstren på bottenvåningen är förhöjda vilket bryter av den högre skalan.

*Laboratoriebyggnader:* De lägre laboratoriebyggnaderna kännetecknas av bruket av rostfri plåt och ramverk, fyllningar, foder och fönsterbågar av träpanel. Träpanelen som ursprungligen var oljad har efter hand målats i främst ljus rosa/aprikos, ljusgrön och ljus gråblå. Panelen är fäst omväxlande stående, liggande och på diagonalen.



Bild 30. Hus 13 och 14. Foto: Kulturmiljöutredningen WSP.



Bild 29. Laboratoriebyggnad hus 3a. Foto: Kulturmiljöutredningen WSP.

Fyrislund 6:11, Phadia:

*Hus 31/35:* Huvudkontoret (35) och den lägre entré och matsalsbyggnaden (31) kännetecknas av en synligt bärande stomme av prefab betongelement, fasader av rostfri plåt och fönsteromfattningar av teak.

*Laboratoriebyggnader:* Byggnadernas utformning kännetecknas bland annat av synliga bärande stommar av prefabricerade betongelement. Fasaderna är av plåt eller träpanel som ursprungligen var oljad men som efter hand har täckmålats ljus gråblå. Ett flertal byggnader har långsträckta lanterniner.



Bild 31. Huvudkontoret (hus 35) och den lägre matsalsbyggnaden (hus 31). Foto: Kulturmiljöutredning, WSP.

### *Fyrislunds gård*

I ett remissvar från *Upplandsmuseet (Dnr 2015-000536, 2015-04-30)* gällande rivning av en byggnad som ursprungligen har ingått i Fyrislunds gård beskrivs att Fyrislunds gård utgör en kulturmiljö av stort värde.

De byggnader som finns bevarade på gården är mangårdsbyggnaden med två flyglar, uppförd på slutet av 1700-talet, samt en ekonomibyggnad från 1800-talet. I övrigt har gårdens uthus rivits i sen tid, däribland arbetarbostäder. Nuvarande park med en lund av höga almar och askar har bevarat karaktären och sin huvudsakliga utbredning från mitten av 1800-talet.

Mangårdsbyggnaden, det vill säga huvudbyggnaden, har en vit putsfasad och ett mansardtak i rött tegel. Den norra flygeln har en fasad av vitt spritputs och en frontespis i vit träpanel. Den södra flygeln har en liknande utformning. Båda flyglarna har sadeltak som utgörs av tegelröda takpannor.

Ekonomibyggnaden inom stängslet till industriområdet, en bit öster om mangården och en avdelande parkväg. Byggnaden består av en faluröd länga byggd 1902. Bakom byggnaden finns ytterligare en faluröd byggnad uppförd under senare tid.



Bild 32. Fyrislunds gård. Foto Anneli Sundin.





Bild 33. Den södra flygeln där ekonomigården syns i bakkant. Foto Anneli Sundin.

## Förändringar

Detaljplanen följer grundtanken om att området ska kunna fortsätta expandera. Ny- och tillbyggnader inom det ursprungliga Pharmaciaområdet ska följa den ursprungliga strukturen så att ny bebyggelse placeras i samma vinkelräta riktning.

Detaljplanen tillåter över lag en högre skala än den befintliga. I vissa lägen regleras byggnadshöjderna så att nya byggnader inte ska dominera över byggnader av kulturhistoriskt värde.

I plankartan införs skyddsbestämmelser för de byggnader (1, 2, 13, 14) som bedöms vara särskilt värdefulla. Det innebär att de inte får rivas och att byggnadernas exteriör inte får förvanskas. Material och kulörer som är specifika för byggnaderna ska användas. Byggnadernas ursprungliga utseende ska vara vägledande.

Varsamhetsbestämmelser införs för laboratoriebyggnaderna 3, 4, 5 och 8 samt för mangårdsbyggnaden och flyglarna inom Fyrislunds gård. Ändringar av byggnaderna ska utföras med hänsyn till byggnadernas karaktärsdrag och kulturhistoriska värden. Även här gäller att material och kulörer som är specifika för byggnaderna ska användas och att byggnadernas ursprungliga utseende ska vara vägledande.

Ekonomibygnaden öster om mangårdsbyggnaden, och det planerade parkstråket genom området, föreslås att rivas då det inte går att finna en bärkraftig användning för den. Gården föreslås att ersättas av en byggnad med liknande skala och formspråk för att referera till den ursprungliga gårdsbildningen. Byggrätten utökas dock något närmare mangården för att skapa en tydligare rumsbildning.

Inför detaljplanens granskningsskede ska en bedömning av ekonomibygnadens och mangårdens skick och bevarandevärde tas fram. Varsamhetsbestämmelsen för mangårdsbyggnaden och dess flyglar kan komma att revideras utifrån detta.

Ekonomibygnadens eventuella bevarandevärde behöver vägas behovet av en rationell utveckling av området. Med detta avses värdet av att möjliggöra ändamålsenliga lokaler för publik verksamhet i korsningen parkstråket/Fyrislunds gård och Virdings allé. Platsen är en punkt där flöden av människor möts varför den är lämplig för utåtriktad verksamhet.

Det är viktigt att nya byggnader som ansluter till byggnader med höga kulturhistoriska värden utförs med särskild omsorg och hänsyn. Där det är aktuellt reglerar detaljplanen att byggnader ska anpassas till sin omgivning i fråga om materialval och kulörer och att fasader ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet. Mer detaljerade gestaltungsprinciper för detta kommer att redovisas inom det gestaltungsprogram som ska tas fram inför detaljplanens granskningskede.

## Bebyggelsestruktur

### Områdets struktur

Utifrån områdets utpekade värden reglerar detaljplanen att ny bebyggelse inom de ursprungliga kvarteren (gamla Pharmaciaområdet, Phadia) placeras i samma vinkelräta riktning i förhållande till Virdings allé.

Väster om Fyrislunds gård, och ett parkstråk i nordsydlig riktning, tillåts planmönstret förändras så att byggnaderna i stället placeras parallellt med Tycho Hedéns väg och Rapskatan. Det bidrar till att minska och sluta de stora vägrummen om omgärdar området. Den ursprungliga planstrukturen respekteras samtidigt som parkstråket fungerar som en övergång till den nya kvartersstrukturen.

Virdings allé, den ursprungliga huvudgatan genom området, behåller sin befintliga sträckning men förlängs vidare till Anna Fabris gata och Östra Fyrislund. I den nordvästra delen av området kopplas allén till en ny entrézon för gående och cyklande.

Genom att gatustrukturen är utformad för att minska fordonsrörelser genom området kommer Virdings allé att i huvudsak ha karaktären av en gata för gående, cyklister och busstrafik. Stråket får en funktion som områdets ryggrad och samlar de viktigaste publika platserna samt områdets entrézoner i öst och väst.

På ömse sidor om Virdings allé och parkstråket som sträcker sig från Rapskatan via Fyrislunds gård till en dagvattenpark i söder bildas delområden med olika karaktär. Se *markanvändning* nedan.



Bild 34. Illustration av de olika delområdena. Illustrationsplan: Mandaworks.



## Markanvändning inom olika delområden

I den västra delen av området, i gränsen mellan Tycho Hedéns väg och Rapskatan, möjliggörs en stadsmässig och tät bebyggelse med finmaskiga kvarter. Detaljplanen tillåter centrumverksamhet, kontor och tillfällig vistelse (exempelvis long stay-hotell). I anslutning till en ny infart från Tycho Hedéns väg reserveras yta för en mobilitetsanläggning. Förskola och centrumändamål tillåts inom Fyrislunds gård och gymnasieskola tillåts i områdets norra del i anslutning till det planerade parkstråket.

Den centrala delen, som utgörs av befintlig kontors- och laboratoriebebyggelse, kompletteras med liknande bebyggelse i en högre skala. Mot Virdings allé och parkstråket tillåts centrumändamål i byggnadernas entréplan.

I den östra delen av området tillåts flexibla bygggrätter för industri, med undantag för kontor mot Virdings allé. Två kvarter vid områdets infarter från Almungevägen och Rapskatan är reserverade för mobilitetsanläggningar. Centrumändamål tillåts i enstaka entréplan som vetter mot Virdings allé.

Delar av kvartersmarken inom området övergår enligt planförslaget till allmän plats reserverad för lokalgator, park och dagvattenanläggningar.

Ett värdefullt naturområde i anslutning till Fyrislunds gård övergår från kvartersmark till allmän plats reglerad som natur.

För vidare beskrivning av preciseringen av varje markanvändning, se avsnitt ”Planbestämmelser”. Här finns också beskrivning och motiv till övriga planbestämmelser.

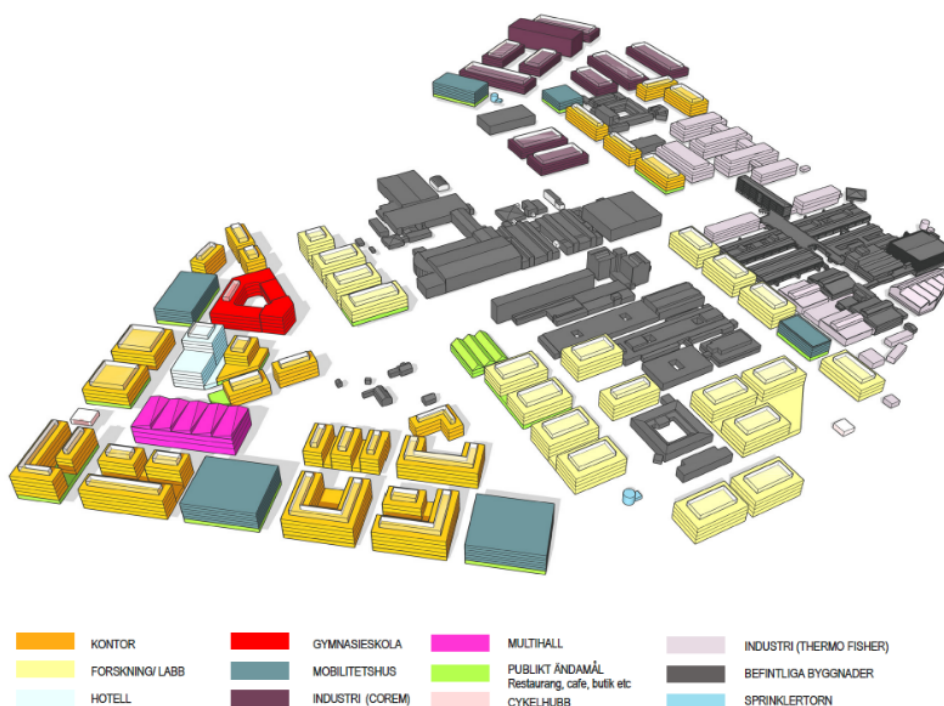


Bild 35. Volymbild med förslag till byggnadernas innehåll utifrån detaljplanens tillåtna markanvändningar.  
Bild Mandaworks

## Planens reglering av byggnadernas höjder och byggnadsvolymer

Ny bebyggelse tillåts över lag få en högre byggnadsskala än befintlig bebyggelse inom planområdet. Detaljplanen medger en byggnadsskala från +16 till + 48 meter räknat från nollplan. Räknat från marknivå motsvarar det ungefär fem till 38 meter.

Längs viktiga stråk och lägen som är synliga i stadssiluetten kombineras byggnadshöjd och nockhöjd i bestämmelserna för att åstadkomma exempelvis indragna teknikvåningar eller en viss lutning på tak. Syftet är att minska byggnadernas skala i siluetten och stadsrummen.

I huvudsak innebär regleringen av byggnadshöjder att huvuddelen av byggnaderna kan uppföras i fyra till sex våningar. Det avser kontorsvåningar med trästomme (i snitt cirka 4,5 meter per våning). Inom två platser tillåts högre byggnader. I den västra delen av området föreslås ett hotell uppgå till motsvarande 8 våningar och i den nordöstra delen möjliggör planen att ett eventuellt höglager kan uppgå till + 43,5 meter över nollplan, motsvarande 9 kontorsvåningar.

Vid ett genomförande av detaljplanen kommer den ursprungliga stadsbilden som kännetecknas av högdelar invid Virdings allé och lågdelar ut mot Almungevägen att frångås. Undantaget är den sydöstra delen av området som utgör ett fondmotiv till området. Där regleras byggnadshöjderna för att ge en upptrappande effekt som också ger en läsbarhet av området.

I det lokala gaturummet ska den ursprungliga byggnader av värde fortfarande vara framträdande. Planen reglerar att nya byggnader som ansluter till befintliga högdelar inte ska överordna sig dessa i skala.

Inför granskningsskedet av detaljplanen kommer en projektering och höjdsättning av marken att göras. Angivna byggnads- och nockhöjder kommer därmed att behöva ses över och i vissa fall justeras. De nockhöjder och byggnadshöjder som anges i plankartan utgår från en översiktlig bedömning.

En illustrationsplan med föreslagna byggnadshöjder beräknade från markplan återfinns i planhandlingens bildbilaga.

## Utformning av kvartersmark och allmän plats

### Kvalitetsprogram

Inför detaljplanens granskningsskede kommer ett kvalitetsprogram att tas fram som stöd för att önskade stadsbyggnadskvaliteter ska uppnås. I programmet kommer planbestämmelser och intentioner för utformning av kvartersmark och allmän plats att förtydligas med utformningsprinciper. Kvalitetsprogrammet ska utgöra ett komplement till detaljplanehandlingen och vara ett vägledande dokument för alla involverade aktörer i planprocessen och genomförandet av detaljplanen. Vissa övergripande utformningsprinciper beskrivs redan i samrådshandlingen men dessa kommer att fördjupas och konkretiseras i kvalitetsprogrammet.

### Stadsliv, levande bottenvåningar

Tillkommande bebyggelse bör utformas för att bidra till ett ökat stadsliv och trygga stadsrum. Detaljplanen reglerar att de byggrätter som vetter mot platsbildningarna i entrézonen i nordväst ska innehålla centrumändamål. Även Fyrislunds gård ska

användas för centrumändamål i det avseende gården inte används som förskola. I vissa andra lägen, längs det norra parkstråket och längs Virdings allé medges centrumändamål i entréplanen med är inte tvingande. Ambitionen är att i ett första skede koncentrera centrumfunktionerna till områdets entré.

Entréplanen inom entrézonen regleras med förhöjd våningshöjd om minst 4,5 meter för att lämpa sig för publik verksamhet i form av exempelvis närlivs, caféer, restauranger.

Detaljplanen reglerar att stadskvarteren inom den västra delen av området samt kontorskvarter som vetter mot allmän plats utförs med förgårdsmark vilket ger förutsättningar för planteringsbäddar för dagvatten, privata ledningar men även möjlighet till entrézoner som kan användas för cykeluppställning, fikaplatser eller utomhusarbetsplatser.

Skalskydd i form av stängsel ska i största möjliga mån tas bort för att skapa trygga och levande gaturum. Inom vissa delar är skalskydden nödvändiga att ha kvar utifrån verksamheternas säkerhetskrav. Det gäller fastigheten Fyrislund 6:9 som ligger utanför planområdet men som gränsar till Virdings allé samt Fyrislund 6:11 där delar av den ursprungliga industridelen kommer att omgärdas av stängsel, bland annat mot det föreslagna dagvattentorget. I anslutning till dessa är det extra viktigt god utformning av skalskydden för att skapa trygga stadsrum.

Utformningsprinciper för att ge goda förutsättningar för levande stadsrum kommer att konkretiseras i kommande kvalitetsprogram.

- Särskilt omsorg ska läggas på byggnadernas utformning i gatuplanet.
- Huvudentréer ska riktas mot lokalgator/torgbildningar i första hand, torgbildningar och park i andra hand.
- Leveranszoner ska som huvudregel anordnas mot kvartersgata/gård för att motverka uppkomsten av tekniska fasader mot huvudstråken. I det fall det inte är möjligt ska höga krav ställas på utformningen av exempelvis lastintag.
- Skalskydd som omger befintlig bebyggelse ska gestaltas visuellt tilltalande.



Bild 36. De områden som är markerade med svarta streckade cirklar visar var platsbildningar kan ske.

## Hög arkitektonisk kvalitet

Detaljplanen reglerar att byggnader som placeras exponerat i stadsbilden ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet. Det avser byggnader som frontar mot Almungevägen och Tycho Hedéns väg samt ansluter till byggnader med höga kulturhistoriska värden. Med arkitektonisk kvalitet avses omsorg av allt i den byggda miljön, från helhet till detaljer.

Gestaltungsprinciper för vad som gestaltningsmässigt är viktigt för de olika byggnaderna kommer att tas fram till detaljplanens granskningsskede. Det beskrivs dock till viss del översiktligt under de olika kapitlen för de olika delområdena nedan.

## Delområde 1 – den urbana entrén



Bild 37. Röd markering visar bebyggelsen som ingår i delområde 1.

*Delområde 1, den urbana entrén*, är områdets entré från stadskärnan. Delområdet har en mer finmaskig kvartersstruktur och högre stadsmässighet än övriga delområden. Detta avser både byggnadernas innehåll, publika platser och arkitektur.

Inom delområdet finns flera platsbildningar som binds samman genom ett stråk som i huvudsak avses för gående och cyklister. Stråket som har arbetsnamnet *Innovationsstråket* kopplar samman med Virdings allé österut.

### *Entrétorget*

Entrétorget utgör den viktigaste entrépunkten till området. Platsen regleras med byggnadsförbud med undantag för en mindre byggrätt som föreslås att användas som en mobilitetshubb med bland annat cykelparkering och cykelservice. Byggnaden föreslås utformas som en märkesbyggnad som tydligt signalerar sitt innehåll mot Rapskagan. Platsen ska vara reserverad för fotgängare och cyklister och regleras därmed med parkeringsförbud.



Byggnaderna kring entrétorget regleras med byggnadshöjder motsvarande fyra respektive sex våningar. Byggnaden öster om platsen regleras med centrumändamål och ska ha ett förhöjt entréplan (4,5 meter) för att lämpa sig för publikt ändamål. Byggnaden väster om platsen regleras med kontorsändamål med möjlighet till centrumändamål i entréplan.

### *Fyrisplatsen*

Entrétorget kopplar vidare till flera sammanhängande mindre platser med arbetsnamnet *Fyrisplatsen*. Detaljplanen reglerar att byggnaderna kring Fyrisplatsen ska innehålla centrumändamål. I nuläget föreslås en multihall, ett hotell och en mathall/kontor (food court) rama in platsen. Där hotellet föreslås reglerar detaljplanen även möjlighet till tillfällig vistelse vilket innebär att det kan vara möjligt att inrymma mer långvarigt boende som exempelvis ”long stay hotel”, dock ej permanent boende. Fyrisplatsen som platsbildning säkras genom planbestämmelser om att byggnader inte får uppföras på ytan samt att parkering inte får anläggas.

Byggnadsskalan kring Fyrisplatsen varierar från lågdelar i en till två våningar upp till åtta våningar. Detaljplanen reglerar att huvuddelen av de lägre byggnadsdelarna placeras på den södra sidan om platsen för att möjliggöra goda sollägen.

Byggrätten där hotellet föreslås har en betydande omfattning i höjd- och djupled. Detaljplanen reglerar i viss mån att byggnaden bryts upp i flera volymer genom olika höjdregeringar.

Föreslagen multihall utgör en omfattande byggnadsvolym med ett möjligt längdmått om cirka 100 meter. Byggnadshöjden regleras till motsvarande fyra våningar. Uppstickande takdelar om högst 5 meter utöver nockhöjden är tillåtna för att möjliggöra ljusinsläpp genom exempelvis lanterniner men även för att kunna uppföra takdelar som hjälper till att bryta upp byggnadens skala.



Bild 38. Illustrationsplan över entrén till Uppsala Business Park från Rapsigatan. Bild Mandaworks.

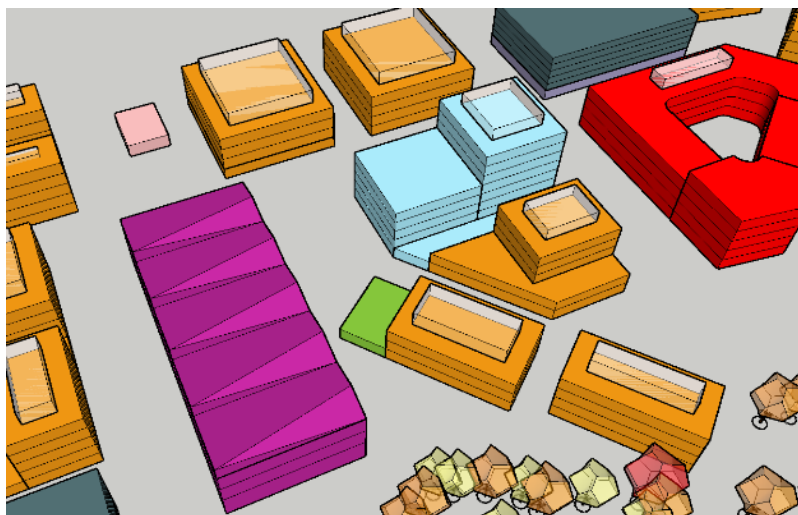


Bild 39. Volymbild som visar möjlig bebyggelse kring Fyrisplatsen med föreslagen hotellbyggnad i blått och multihall i lila. Utsnitt ur modell Mandaworks.



Bild 40. Exempel på möjlig utformning av entrén till delområdet., sett från Rapsgatan. Illustration Mandaworks.



Bild 41. Exempel på möjlig utformning av multihallen och gaturummet i förlängningen av Fyrislundsgatan. Illustration Mandaworks.

### Bebyggelse mot Tycho Hedéns väg

Bebyggelsen mellan *Tycho Hedéns väg* och lokalgatan i förlängningen av Fyrislundsgatan utgör en del av stadsfronten vid en av Uppsalas viktigaste entréer. Byggnaden närmast korsningen mellan Tycho Hedéns väg och Raps-gatan ska ges en särskild omsorg i gestaltningen då den är mycket synlig i den norra entrén.

Detaljplanen reglerar att byggnaderna innehåller kontor med undantag för mobilitetsanläggningar i två lägen, vid infarten respektive utfarten till Tycho Hedéns väg. Vissa inslag av centrumändamål i entréplan tillåts också. Detaljplanen tillåter att byggnadshöjderna uppgår till motsvarande fem kontorsvåningar. Mobilitetshusen avses att uppföras i sex våningar men med lägre våningshöjder än kontorshusen.

Mot lokalgatan utformas byggnaderna med variation för att bryta ned byggnadsskalan, antingen genom indrag, släpp eller lägre våningstal. Detaljplanen tillåter en högsta bruttoarea för att åstadkomma detta. Bruttoarena kan disponeras fritt så länge som en variation skapas. Syftet är att skapa ett levande stadsrum. Uppbrutna volymer ger också mer solljus i gaturummet och bryter av vind då detta är en gata som riskerar att bli vindutsatt. Byggnadernas huvudentréer ska i första hand riktas mot lokalgatan. Sekundära entréer riktas mot Tycho Hedéns väg och tekniska entréer i form av lastzoner och avfallshämtning riktas mot kvartersgatorna.



Bild 42. Volymbild som visar bebyggelsen mot Tycho Hedéns väg. De ljusblåavolymer visar mobilitetshusen. Bild Mandaworks.



Bild 43. Volymbild över bebyggelsen vid den nya lokalgatan i Fyrislundsgatans förlängning. Bebyggelsen till höger på bilden ska utformas med indrag, släpp eller en variation i våningsantalet. Bild Mandaworks.

### *Bebyggelse mot parkstråket*

Inom den östra delen av delområdet som gränsar mot det genomgående parkstråket reglerar detaljplanen en flexibel användning med möjlighet till kontor, centrumändamål, mobilitetshus samt gymnasieskola. Byggnadsskalan tillåts uppgå till morvarande fem våningar.

Huvudentréer riktas i första hand mot platsbildningar, lokalgator och mot parken. Bebyggelse som även vetter mot Rapskatan kan med fördel rikta sekundära entréer mot Rapskatan för att levandegöra gaturummet. Mot parkstråket reglerar detaljplanen sex meter bred förgårdsmark som möjliggör för att verksamheter i byggnadernas entréplan kan spilla ut mot parken, exempelvis uteserveringar. Förgårdsmarken möjliggör också angöring för leveranser inom kvartersmarken.

### *Fyrislunds gård*

Gården ligger inom den östra delen av delområdet och gränsar mot parkstråkets södra del. Miljön och byggnaderna avses att bevaras. Byggnadernas kulturhistoriska värden skyddas genom varsamhetsbestämmelser. Det innebär att alla typer av ändringar av byggnaderna ska utföras varsamt och hänsyn ska tas till miljöns karaktärsdrag. Detaljplanen tillåter att byggnaderna används för centrumverksamhet samt förskola. Den gröna miljön kring gården i form av ädellövskog med högt naturvärden skyddas genom att den övergår till kommunal mark. Enskilda träd med höga naturvärden öster om Fyrislunds gårds skyddas genom avverkningsförbud alternativt att de ligger inom kommunal parkmark.

Strax söder om Fyrislunds gård tillåts kontorsbebyggelse i tre till fyra våningar. Den lägre bebyggelsen vetter mot Fyrislunds gård och placeras inom sådant respektavstånd att den inte innebär skuggning på gården och inte heller inkräktar på den ursprungliga avgränsningen av gården.

### *Generella utformningsprinciper*

En bestämmelse om hög arkitektonisk kvalitet har lagts till i plankartan för samtliga byggnader som omgärdar entrézonen till området för att säkerställa att byggnaderna håller en hög nivå i utförandet. Arkitekturen inom delområdet ska spegla platsens publika karaktär genom exempelvis markerade sockelvåningar som förstärker upplevelsen i ögonhöjd. Stora volymer förslås brytas upp genom indrag, lågdelar och/eller variation i fasadutformning. Utformningen ges omsorg i både helhet och detaljer. Bjälklag ska döljas eller inarbetas som ett designelement.

Byggnadernas huvudentréer ska rikta sig mot områdets platsbildningar och huvudstråk och parkum.

Lastzoner undviks mot lokalgatan och mot Tycho Hedéns väg. Om det är mycket svårt att få till en fungerande lastzon på tvärgatorna så kan det godtas, förutsatt att det finns betydande skäl som talar för en sådan lösning och att särskild omsorg läggs vid utformningen.

Delområdet kommer att ha få baksidor varför sekundära entréer till exempelvis avfallsutrymmen eller lastzoner ska utformas med omsorg.

Tanken är att utformningen inom delområdet ska kunna avvika från den ursprungliga verksamhetsdelen avseende material och kulörer. Hållbarhetslösningar, exempelvis solpaneler i fasad, ska vara möjliga så länge de utformas med omsorg.



Bebyggelsekvarteren inom delområdet kommer att ha begränsat med kvartersmark. Detaljplanen reglerar en remsa med kvartersmark mot allmän plats som kan användas för cykeluppställning, dagvattenhantering, sittytor, skyltning etcetera. I och med den begränsade kvartersmarken föreslå även byggnadernas lågdelar användas som vistelseytor och i övrigt utformas som gröna tak för dagvattenhantering.

Gestaltningmässiga principer att utgå från i utformningen av delområde 1 är följande:

- Vid ändringar av Fyrislunds gård, exempelvis tillbyggnader eller fasadändringar, ska bebyggelsens kulturhistoriska värden beaktas.
- Stora byggnadsvolymer ska utformas med ett tydligt förhållningssätt till den mänskliga skalan. Volymerna ska brytas ner i mindre enheter genom uppdelningar och bryt i fasaderna samt markerade sockelvåningar mot publika platser.
- Huvudentréer placeras i första hand mot lokalgator, platsbildningar och parkrum. Sekundära entréer placeras mot omgivande huvudgator.
- Lastzoner mot allmän plats och platsbildningar inom kvartersmark medges endast i undantagsfall och ska då ges särskild omsorg.
- Bjälklag ska döljas i fasad alternativt utformas som en del i gestaltningkonceptet.
- Bebyggelsen som löper längs Tycho Hedéns väg ska utformas med en variation i volymhanteringen på den sida som är riktad mot lokalgatan.

## Delområde 2 - Laboreriedelen



Bild 44. Röd markering visar bebyggelsen som ingår i delområde 2.

I direkt anslutning till den ursprungliga Pharmaciabebyggelsen tillåter detaljplanen ny kontors- och industribebyggelse i huvudsak motsvarande fyra våningar. Inom området finns arkitektoniska och kulturhistoriska värden som ska beaktas både avseende bebyggelsestruktur och byggnadernas arkitektoniska utformning.

De nya byggnaderna ska följa befintlig bebyggelses öst-västliga orientering, det vill säga placering i samma vinkelräta riktning i förhållande till Virdings allé. Detta bevarar bebyggelsestrukturen som är rådande i delområdet. Orienteringen av byggnaderna

stöds till stor del av hur kvartersstrukturen är reglerad i plankartan men behöver också följas upp som en viktig utformningsprincip i det kommande kvalitetsprogrammet.

Inom området bildas två platsbildningar; en i mötet mellan Virdings allé, parkstråket, Fyrislundens gård och Pharmacias ursprungliga huvudkontor. Platsen har potential att bli en knutpunkt i området där flöden från olika håll möts. Platsen fungerar också som en förplats framför det ursprungliga huvudkontoret vilket gör att huvudkontoret får ta plats och synliggörs i gaturummet.

En ny entréplats bildas inom den södra delen av området vid entrén från Almungevägen, både för bilister, bussresenärer och cyklister som kommer söderifrån. Här föreslås en torgliknande förplats. Detaljplanen möjliggör också en mindre byggrätt för en mobilitetshubb.

#### *Bebyggelse mot Almungevägen*

Bebyggelsen som placeras närmast Gnistarondellen/Almungevägen är exponerad i slättlandskapet och blir särskilt synligt vid entrén till Uppsala. Byggnaderna ska i sin gestaltning skapa en visuellt tilltalande front utan baksidor och hålla hög arkitektonisk kvalitet. Även den bakomliggande bebyggelsen, som är mest synlig från Almungevägen, ska ges en omsorg i sin gestaltning. Byggnadernas placering ska studeras vidare till detaljplanens granskningsskede utifrån bevarande av utblickar från området ut mot slättlandskapet, men även in mot området, samt utifrån vind då området är vindutsatt.

Förutom en genomtänkt placering av byggnaderna kan viss växtlighet bidra till att minska risken för större vindpåverkan. Läs mer under ”Hälsa och säkerhet – Mikroklimat”.

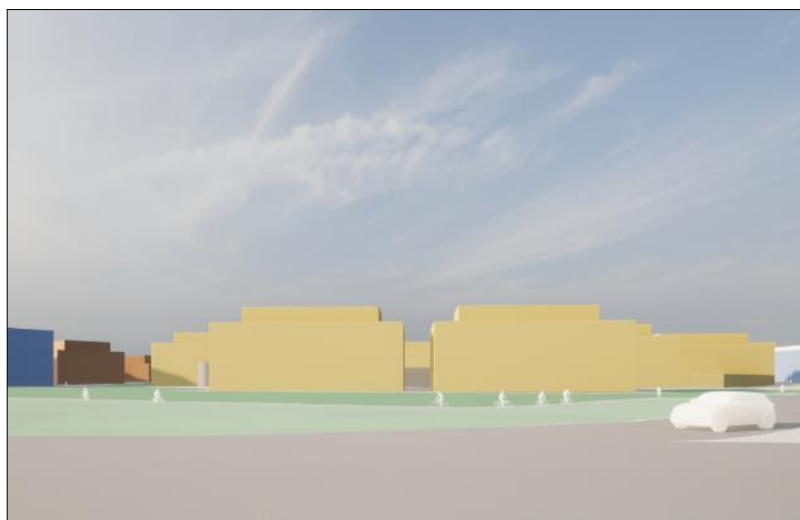


Bild 45. Volymbild som visar en maximalt utnyttjad byggrätt i höjdlid. De gulfärgade kontors- och laboratoriebyggnadernas höjder motsvarar fem våningar, där den högsta våningen är indragen. Bild Mandaworks.

#### *Bebyggelse vid Virdings allé och i anslutning till befintliga laboratoriebyggnader.*

Bebyggelsen inom den östra delen av delområdet, mot Virdings allé, ska bidra till ett aktivt möte med gatan, exempelvis genom att bottenvåningen ges en omsorgsfull detaljering och att entréer riktas mot gatan.

Den bebyggelse som uppförs i anslutning till de låga, långsträckta laboratoriebyggnaderna anpassas lämpligen till den materialpalett som dominerar i området, det vill säga betong, betongelement, rostfri plåt och oljat eller målat trä.



Bild 46. Laboratoriebyggnad 5B är ett nutida tillägg med en fasad av värmebehandlad träpanel, metalkassetter och falsad plåt. Detta är ett exempel på hur ny laboratoriebyggelse kan utformas som tar hänsyn till befintliga karaktärsdrag i miljön. Bild C.F. Møller.

### *Bebyggelse mot parkstråket*

Mot parkstråket möjliggör detaljplanen en kontorslänga. Utformningsprincipen är att huvudentréer ska riktas mot parken medan lastzoner och sekundära entréer riktas till byggnadernas baksidor inåt kvarteret. Byggrätten är omfattande i längd och bör brytas upp genom släpp eller indrag i fasadlivet som riktas sig mot parken. Särskild vikt bör riktas till utformningen av byggnadens sockelvåning som vetter mot parken genom exempelvis uppglasning och transparens som visar byggnadens innehåll.

Planförslaget innebär att en ekonomibyggning i hörnet av Virdings allé/parkstråket och förplatsen till Phamacias huvudbyggnad kan ersättas med en ny byggnadsvolym med publikt innehåll. Byggnaden är av kulturhistoriskt intresse och en kulturhistorisk värdering ska tas fram till detaljplanens granskningsskede. Byggnaden avses att ersättas med en liknande byggnadsvolym som dag (motsvarande två våningar) och med en utformning som anspelar till bebyggelsen inom Fyrislundens gård. Detaljplanen reglerar att byggnaden ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet. Byggrätten förskjuts något närmare Fyrislundens gård och parkstråket för att tydliggöra den ursprungliga gårdsbildningen.

Gestaltningmässiga principer att utgå från i utformningen av delområde 2 är följande:

- Nya byggnader ska orienteras efter den öst-västliga strukturen som råder inom området.
- Den bebyggelse som placeras närmast dagvattendammen och Gnistarondellen ska ges en särskild omsorg i sin gestaltning i helhet och detaljer.
- Bebyggelsen längs Virdings allé och parkstråket ska utformas så att ett aktivt möte med gatan uppstår.
- Ny kontors- och laboratoriebebyggelse bör anpassa sitt fasaduttryck till de material som förekommer inom delområdet.

- Uppförande av ny bebyggelse längs den södra och sydvästra kanten av området bör utformas utan öppna passager mot fältet, eftersom parkstråket riskerar att bli vindutsatt. Detta bör dock ses över i relation till bevarande av viktiga utblickar.
- Extra vikt ska läggas vid vegetation inom den södra och sydvästra kanten av området (dagvattenparken, parkstråket och Virdings allé). I första hand bör vintergröna träd och buskar planteras för att minska vindpåverkan.

### Delområde 3 - industridelen

Inom delområdet möjliggörs främst industriändamål med funktioner för produktion, kontor, logistik och forskning. Mot den norra delen av Virdings allé möjliggörs även kontor och i viss mån centrumändamål i entréplan. Området kommer att vara det mest storskaliga av delområdena avseende kvartersstorlekar och byggnadernas omfattning i bredd och djup.

Inom den södra delen, inom fastigheten Fyrislund 6:11 (Thermo Fisher), möjliggör detaljplanen för kompletteringar av befintlig bebyggelse. Denna del kommer till viss del att vara slutet med skalskydd i form av stängsel. I viss mån kommer det även finnas skalskydd i fasad mot gatan som koppar Virdings allé till Östra Fyrislund.

Inom den norra delen av området möjliggörs för ny exploatering inom ett i huvudsak obebyggt område, Fyrislund 6:6 (Corem). Delområdet delas in i delområde 3a respektive 3b.

#### *Delområde 3a – den ursprungliga industridelen*



Bild 47. Röd markering visar bebyggelsen som ingår i delområde 3.

Inom området möjliggörs industribyggnader i motsvarande två till fyra våningar.

Hus 35 och 31, huvudkontoret och entrébyggnaden till Thermo Fisher, inom anslutande detaljplan för Fyrislund 6:11 har särskilda kulturhistoriska värden som ska beaktas. Detaljplanen reglerar att nya byggnader i anslutning till dessa ska anpassa sig till hus 31 och 35:s material- och kulörpalett för att en god helhetsverkan ska nås.



Utöver det ska de nya byggnaderna hålla en hög arkitektonisk kvalitet, vilket innebär en särskild omsorg av detaljbearbetning och helhet. Detaljplanen reglerar att anslutande byggnader inte övergår hus 35 i byggnadshöjd.

I korsningen Virdings allé och kopplingen mot Östra Fyrislund föreslås en platsbildning reglerad som allmän plats, park. Ytan avses att utvecklas som en grön plats med en öppen dagvattendamm och vistelse. Ytan avses främst att brukas av anställda inom området. Eftersom platsen kommer att vara omgärdad av perimeterskydd (stängsel åt söder och öster) ska kommande kvalitetsprogram redovisa principer för hur barriäreffekten av dessa kan mildras visuellt och hur trygghetsskapande åtgärder kan utföras.

De byggnader som vetter mot den nya väg som ska koppla planområdet till Östra Fyrislund kommer att utföras med skalskydd i fasad vilket innebär att de utförs med förhöjd säkerhet för intrång och insyn. Kommande kvalitetsprogram ska redovisa utformningsprinciper för hur byggnadernas sockelvåningar kan utformas för att gatuavsnittet, som är en entrégata till området, kan upplevas tryggt och välkomnande.

Inom delområdet tillåter detaljplanen att en högre byggnadsvolym uppförs mot Almungevägen. Nockhöjden är reglerad för att undvika att byggnaden blir alltför stor, men uppstickande takdelar som håller en hög arkitektonisk nivå tillåts överskrida nockhöjden. Är takdelarna av större omfattning är det viktigt att de bidrar till byggnadens gestaltning som helhet. Detta regleras genom två utformningsbestämmelser i detaljplanen.

Gestaltningssmässiga principer att utgå från i utformningen av delområde 3a är följande:

- Ny bebyggelse ska anpassa sig till den material- och kulörpalett som kännetecknar hus 35 och 31.
- De byggnader som placeras i anslutning till hus 35 och 31 samt Almungevägen ska hålla en hög arkitektonisk kvalitet.
- Byggnadernas sockelvåningar mot allmän plats ska utformas med omsorg för minskad barriärverkan och för att bidra till en trygg gatumiljö.



Bild 48. Volymbild som visar hur det nya höglagrets volym kan utformas inom Thermo Fishers område. Högre takdelar tillåts överskrida högsta nockhöjd under förutsättningar att de håller en hög arkitektonisk kvalitet.

### Delområde 3b– nya industridelen



Bild 49. Röd markering visar bebyggelsen som ingår i delområde 4.

Inom delområdet tillåter detaljplanen att större industrivolymer uppförs, men även kontorsverksamhet i viss utsträckning tillåts.

Planen skapar förutsättningar för stora och långsträckta industribyggnader, vilket kan riskera att ge en ensartad miljö. Gestaltungsprincipen för storskaliga byggnader är att volymerna ska brytas ned genom exempelvis släpp, indrag eller variation i fasadutformning. Större slutna fasadpartier mot gatan ska gestaltas som ett visuellt tilltalande inslag i stadsrummet. Precis som i delområde 2 och 3a ska ny bebyggelse orienteras efter den öst-västliga struktur som rådet i området. Undantaget är för de byggnader som placeras närmast Rapskatan där kvartersindelningen försvårar för en sådan vinkling av bebyggelsen och det bidrar även till gaturummet att byggnaderna kan placeras parallellt mot gatan.

I planområdets nordöstra hörn vid Rapskatan tillåts en högre byggnadsvolym med en högsta tillåten nockhöjd på 43,5 meter över nollplanet med avsikt att möjliggöra ett eventuellt höglager. Byggnadens stora dimensioner innebär att den riskerar att ge ett dominerande intryck i sin omgivning, och det är därför av stor vikt att den ges en omsorgsfull gestaltning.

Gestaltningmässiga principer att utgå från i utformningen av delområde 4 är följande:

- Ny bebyggelse ska orienteras efter den öst-västliga strukturen.
- Det ska eftersträvas att stora byggnadsvolymer bryts genom volymhanteringen och/eller variation fasadutformning.
- Den större byggnadsvolymen närmast Almungevägen ska hålla ha en hög arkitektonisk kvalitet och höga takdelar ska bidra till byggnadens gestaltning som helhet.
- Den stora byggnadsvolymen närmast Rapskatan ska ges en särskilt omsorgsfull utformning.



Bild 50. Exempel på hur delområde 3b kan utformas. Bild Mandaworks.

## Park och natur

### Parkmark

#### *Förutsättningar*

Översiktsplanen pekar ut en grön länk, "Fyrislundsstråket", mellan Årstaparken och årummet, via Boktryckarparken och Fyrislund. Stråket ska vara multifunktionellt genom att det ska fungera som ett sammanlänkande rörelsestråk, stärka ekologiska samband och även fungera som ett dagvattenstråk som innehåller översvämningssytor. Stråket är särskilt viktigt ur ett socialt perspektiv, då den östra delen av staden har sämst tillgång till gröna miljöer.



Bild 51. Översiktskarta där Uppsala Business Parks befintliga och nya bebyggelse är markerat i svart. Befintliga och planerade grönstråk och dagvattenstråk enligt översiktsplanen 2016 visas som gröna streckade linjer.

### Förändringar

Detaljplanen säkerställer yta för ett genomgående parkstråk med en bredd om minst 45 meter. Stråket regleras som allmän plats, park. Stråket kopplar till Boktryckarparken norr om Rapskatan och löper via Fyrislunds gård, och ädellövskogen i anslutning till gården, ner mot Almungevägen och odlingslandskapet i söder. I södra änden av stråket reserveras yta för en dagvattendamm.

Parkstråket kommer både vara en del av den gröna stadsringen och fungera som en lokal stadsdelspark. Den kan nyttjas av anställda vid lunch, pauser och utomhusmöten samt av elever vid en eventuell framtida gymnasieskola.

Förutom att parkstråket är viktigt ur ett socialt perspektiv syftar det även till att hantera dagvatten, stärka biologiska värden och utgöra en del i gång- och cykelnätet genom området.

Inför granskningsskedet av detaljplanen ska möjligheten till en gång- och cykelbro till Boländerna, över Tycho Hedéns väg, utredas. Den ena brofästet avses då förläggas i den södra delen av parken i anslutning till dagvattendammen.

Gestaltungsprinciper för parkstråket kommer att konkretiseras i det kvalitetsprogram som tas fram inför detaljplanens granskningsskede. De ska följa nedanstående huvudprinciper:

- Stråket ska utformas med varierande funktioner och målpunkter för rekreation, träning och möten.
- Parken ska ha en naturlig grön karaktär med planering för hög biodiversitet och ett lågt behov av underhåll.
- Parken ska i största möjliga mån utformas med genomsläppliga material och översvämningsytor som kan nyttjas för vistelse när de är torrlagda.
- Ytor för dagvatten ska reserveras främst i den norra delen av parken och söder om Fyrislunds gård. I anslutning till Fyrislunds gård får markhöjder inte förändras med hänsyn till värdefulla träd
- Parkens kantzoner ska ha möblering som uppmuntrar till vistelse.
- Stråk som korsar parken ska koppla an till entréer och/eller gång- och cykelkopplingar.
- Parkstråket ska ha god belysning.
- Dagvattenparken ska utformas som en sammanhängande del i grönstråket. Den ska dock inte utformas som en vistelseyta utan snarare som ett intressant visuellt inslag vid infarten till Uppsala.

I områdets östra del i anslutning till Virdings allé och entréplatsen till Thermo Fishers (Phadias) huvudkontor planeras en grön platsbildning med arbetsnamnet Virdings plats. Platsen som idag är en trädplanterad förplats till Thermo Fishers huvudkontor, och ett avslut av området österut, kommer att bli en del i det genomgående stråk som löper genom området och kopplar vidare till Östra Fyrislund. Huvuddelen av platsen ska inrymma en dagvattendamm med urban karaktär.

Den södra och östra delen av platsbildningen kommer att avgränsas med ett skalskydd (stängsel) mot Thermo Fishers verksamhet (Fyrislund 6:11). Vid utformning av platsen är det viktigt att beakta hur den barriäreffekt som skalskyddet utgör kan dämpas.

Utformningsprinciper för ”Virdings plats” kommer att konkretiseras i kommande kvalitetsprogram. De ska följa nedanstående huvudprinciper:



- Befintliga lindar ska bevaras.
- Möblering ska möjliggöra utelunch, spontana möten och vistelse.
- Ytan framför det skalskydd som omger befintlig bebyggelse ska gestaltas visuellt tilltalande och skapa en känsla av framsida. Utred möjligheten till målpunkter för anställda, exempelvis cykelparkering, sittplatser.
- Platsen ska ha god belysning.



Bild 52. illustrationsplan över områdets gröstruktur. Bild Mandaworks. Mandaworks.



Bild 53. Sektion över den norra delen av parkstråket. Bild Mandaworks.



Bild 54. Exempel på hur den norra delen av parkstråket kan utformas. Bild Mandaworks.

## Naturområden

### *Förutsättningar*

I anslutning till Fyrislundens gård finns en mindre ädellövskog med gamla askar, ekar och lönnar. Området har inventerats (Ekologigruppen, juni 2022) och bedöms ha ett högt artvärde och påtagligt biotopvärde vilket betyder att det förekommer ett flertal skyddsvärda arter inom området. Vidare förekommer strukturer som är viktiga för biologisk mångfald.

Området bedöms utgöra ett naturvärdeobjekt, klass 2, vilket betyder att naturvärdena är av särskild betydelse för att upprätthålla en biologisk mångfald på regional eller nationell nivå. och de bör enligt miljöbalken så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön. Ädellövskogen är även viktig för att upprätthålla en hög biologisk mångfald på landskapsnivå.

Inom området har fjorton skyddsvärda arter påträffats i samband med naturvärdesinventeringen.

Fyra fågelarter inom området (björktrast, grönfink, härmtrast och kråka) är skyddade enligt artskyddsförordningen. Det innebär att de är fridlysta och att deras livsmiljöer är skyddade och inte får förstöras.

Dispens från artskyddsförordningen kan endast erhållas om projektet är av allt överskuggande allmänintresse. Därför är det oftast nödvändigt att genomföra skyddsåtgärder för att undvika dispensprövning. Ändringar i artskyddsförordningen träder i kraft den 1 oktober 2022. Detta innebär att störningar som saknar betydelse för att bibehålla eller återuppta populationen av en fågelart inte omfattas av förbudet.

Åtta av de påträffade arterna inom området är rödlistade, det vill säga att det finns en påtaglig risk att arterna kan riskera att dö ut i landet. De skyddsvärda arterna utgörs

bland annat av ädellövträd i form av gamla och grova almar och askar samt svampar som är knutna till ädellövträden.

För att gynna biologisk mångfald i området är Ekologigruppen bedömning att naturvärdeobjektet ska undantas från exploatering. Helst bör även en skyddszon lämnas runt objektet. I det fall en exploatering blir aktuell i ett område med höga naturvärden bör lämpliga och betydande kompensationsåtgärder genomföras innan exploatering.



Bild 55. Karta där naturvärdeobjektets läge framgår i blått i relation till kända naturvärden i omgivningen. På det mindre flygfotot är naturvärdeobjektet omfattning markerat i rött. Området är cirka 0,8 hektar stort.

### *Förändringar*

Huvuddelen av naturvärdeobjektet övergår från kvartersmark till allmän plats reglerad som natur. Den södra delen som utgör av en smalare sträng av naturvärdeobjektet föreslås dock tas i anspråk till förmån för en ny lokalgata som är av vikt för att få en god tillgänglighet inom området. Lämpliga kompensationsåtgärder behöver utredas innan planens antagande.

Kring naturvärdeobjektet reserveras även ytterligare yta för ett allmänt rekreativstråk. Rekreativstråkets exakta dragning behöver utredas vidare i relation till skyddsområden för skyddsvärda träd. Avgränsningen av den allmänna platsmarken kan därmed komma att justeras till detaljplanens granskningsskede.

### **Skyddsvärda träd**

#### *Förutsättningar*

Som underlag till detaljplanen har en trädinventering genomförts (Ekologigruppen, juli 2021). Den omfattar en kartering och vitalitetsbedömning av skyddsvärda träd. Inventeringsområdet omfattar bland annat ädellövskogen och parkmiljön kring Fyrislunds gård samt alléer som finns inom området.



Särskilt skyddsvärda träd skyddas enligt miljöbalken. Samråd krävs med Länsstyrelsen om trädet behöver avverkas. Länsstyrelsen kan förelägga om åtgärder som begränsar eller förhindrar avverkning eller skador på träden.

Alléer skyddas av biotopskydd enligt bestämmelser i miljöbalken. Inom ett biotopskyddsområde får åtgärder inte vidtas som kan skada naturmiljön. En förutsättning för att dispens ska medges är att det finns särskilda skäl.

De inventerade träden har karterats enligt indelningen klass 1- *särskilt skyddsvärda*, klass 2,- *skyddsvärda* och klass 3-*värdefulla träd*.

Med *särskilt skyddsvärt träd, klass 1*, avses enligt Naturvårdsverket:

- Jätteträd: träd grövre än 1 meter i diameter på det smalaste stället under brösthöjd.
- Mycket gamla träd: gran, tall, ek och bok äldre än 200 år. Övriga trädslag äldre än 140 år.
- Grova hålträd: träd grövre än 40 centimeter i diameter i brösthöjd med utvecklad hålighet i huvudstam.

*Skyddsvärda träd* är träd som inom en snar framtid kommer att uppnå kriteriet särskilt värdefulla. *Värdefulla träd* bidrar till att stärka ett områdets naturvärden.

Av totalt 434 inventerade träd inom planområdet räknas 22 träd som särskilt skyddsvärda. 20 träd som skyddsvärda och 72 träd som värdefulla. 320 träd uppnådde inte skyddsvärde. De flesta av dem är alléträd. Särskilt skyddsvärda träd återfinns främst inom naturvärdesobjektet vid Fyrislunds gård och det blivande parkstråket. Ett fåtal träd återfinns inom verksamhetsområdet.

Inom området finns totalt 13 trädalléer där samtliga träd i allén har skydd enligt miljöbalken. Dessa består av en allé vardera med apel, klotpil, oxel och rön, fyra lindalléer och fem lönnalléer. Huvuddelen av alléträden återfinns längst Virdings allé.

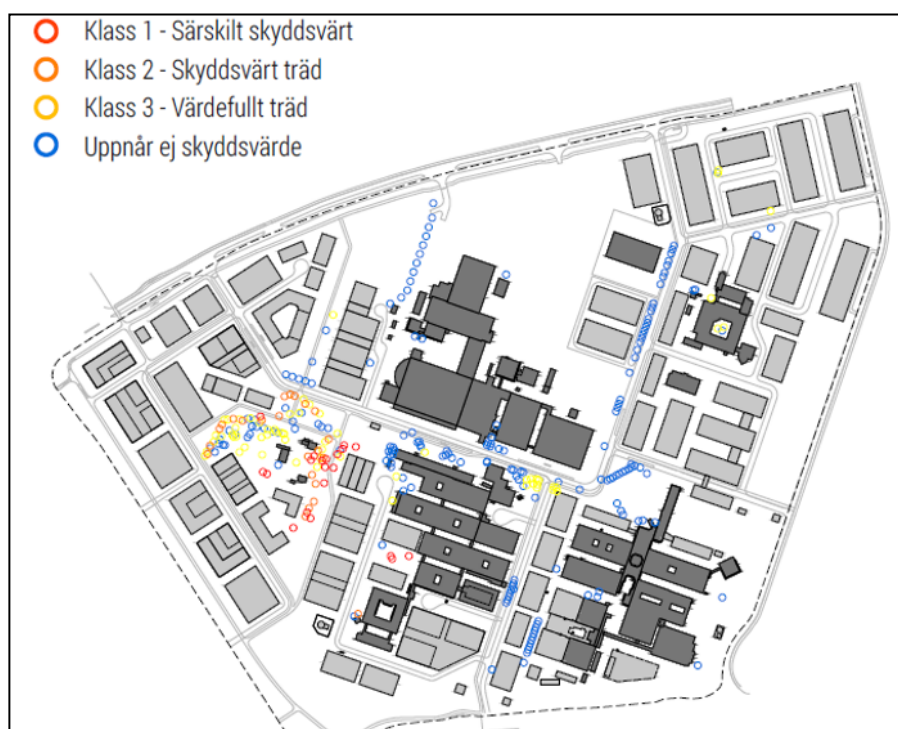


Bild 56. Översiktskartan visar vilka träd som bevaras.



### Förändringar

Inriktningen är att de träd som har utpekade skyddsvärden ska bevaras i möjligaste mån. Trots det är det ett antal träd som kommer behöva avverkas för att området ska kunna utvecklas i önskvärd riktning.

- En skogslönn som klassas särskilt skyddsvärt (klass 1) behöver tas ned för att möjliggöra en ny byggnad. Trädet ligger inom Pharmacias ursprungliga verksamhetsområde.
- Tre skyddsvärda träd (klass 2) i planområdets västra del nära Tycho Hedéns väg behöver tas ned för att möjliggöra en kontorsbyggnad och anläggning av en tvärgata.
- 22 värdefulla träd (klass 3) behöver avverkas i flera delar av planområdet för att möjliggöra ny bebyggelse, anläggning av gator och anläggning av en dagvattendamm.

Inför detaljplanens granskningsskede ska en inventering av rotsystemen göras av ett antal särskilt värdefulla och värdefulla träd. Inventeringen ska visa i vilken omfattning marken kring träden kan exploateras och hur nära anläggningar, exempelvis gångstråk, kan etableras. Detta avser bland annat en särskilt skyddsvärd skogslönn i anslutning till den skogslönn som nämns i punktlistan ovan. En särskilt värdefull skogsek i anslutning till ekonomibygnad vid Fyrislunds gård berörs också. Inom inventeringen behöver det även klargöras vilket vattenupptagningsbehov rotsystemen har för att inte riskera sättningar på byggnader i anslutning till träden. Avverkning av särskilt skyddsvärda träd ska samrådats med Länsstyrelsen.

Det nu liggande förslaget innebär att cirka 110-115 alléträd behöver avverkas. Utgångspunkten är att träden ska kompenseras inom de nya och justerade gatulägena. I gatusektionerna reserveras yta för trädplanteringar. En slutlig bedömning av hur många träd som påverkas samt hur de ska kompenseras behöver göras i anslutning till kommande vägprojektering. Biotopskyddsdispens ska sökas hos Länsstyrelsen innan detaljplanen går ut på granskning.

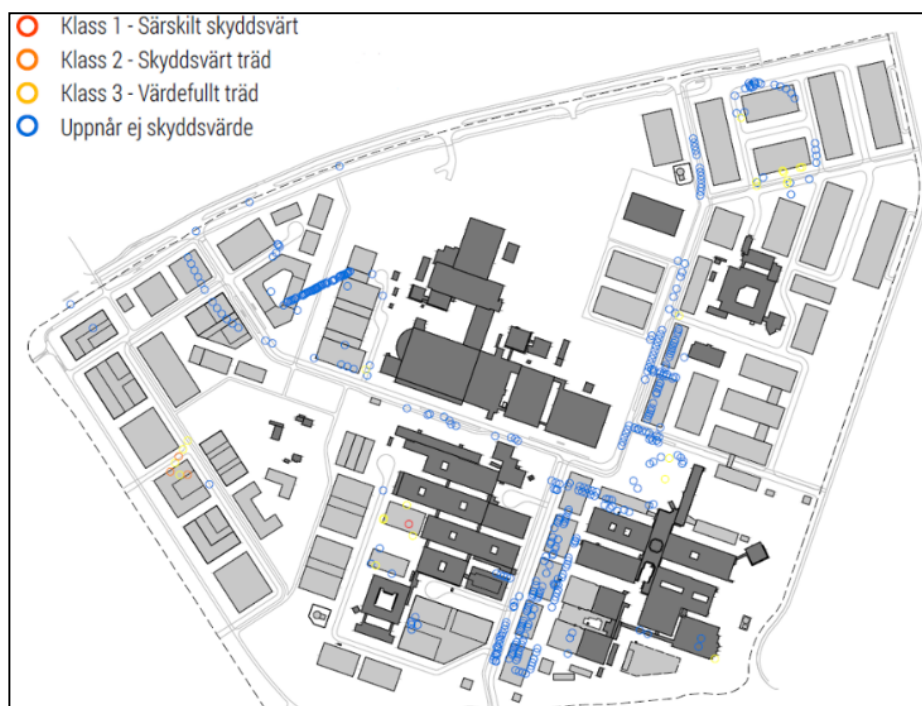


Bild 57. Översiktsskarta visar vilka träd som avverkas.

## Offentlig och kommersiell service

### Förutsättningar

Inom området finns ingen offentlig eller kommersiell service med undantag för en förskola inom Fyrislunds gård. Inom verksamheterna finns personalrestauranger.

Förskoleverksamhet har bedrivits sedan 1990-talet. Huvudbyggnaden, det vill säga mangårdsbyggnaden, har ett permanent bygglov för förskola. Utöver det gavs den norra flygeln, inklusive tillbyggnad, ett tidsbegränsat lov år 2018. Det tidsbegränsade lovet sträcker sig till år 2023. Förskoleverksamheten är inte planerlig då gällande detaljplan anger att markanvändningen är kontor.

Förskolans friyta består av en större gård om cirka 2 500 kvadratmeter och en mindre gård om cirka 450 kvadratmeter. Ungefär 45 barn går på förskolan som utgår från huvudbyggnaden, men barnen nyttjar även den norra flygeln dagligen

### Förändringar

Detaljplanen innebär att förskoleverksamheten inom Fyrislunds gård blir planerligt vilket skapar förutsättningar för att förskolans verksamhet i den norra flygeln ska få ett permanent bygglov.

Vid detaljplaneläggning för förskola behöver kommunens riktlinjer för utemiljöns yta och kvalitet vid förskolor följas. Förskolan ligger inom zon 3 där minimikravet för friyta är 40 kvadratmeter per barn och en minsta sammanhållen friyta på 3 000 kvadratmeter bör eftersträvas. Med ”sammanhållen friyta” menas ytan har en samlad form och att inre staket saknas.

Detaljplanen skapar förutsättningar för att ett större område kan tas i anspråk för förskolans verksamhet så att den sammanhållna ytan på 3 000 kvadratmeter kan tillgodoses. Friytan blir mer än 60 kvadratmeter per barn.

Riktlinjen anger vissa krav på lokalisering för förskolor. Förskolor ska lokaliseras vid naturområde, stadsdelspark eller kvarterspark. Förskolans placering uppfyller detta då den får park och naturmark i sin omedelbara närhet.

Detaljplanen säkerställer centrumändamål inom de byggrätter som medges inom områdets nordvästra entrézon. Med centrumändamål avses verksamhet som ska ligga centralt och vara lätta att nå för många människor. Syftet är att möjliggöra en blandning av verksamheter, exempelvis närlivs, restauranger, kontor, träningsanläggningar.

I anslutning till den framtida parkstråket medges gymnasieskola som en möjlig användning.

## Trafik och tillgänglighet

### Förutsättningar

#### Gatunät

Planområdet avgränsas av Tycho Hedéns väg, Rapskatan, Almungevägen och Anna Fabris gata. Tycho Hedéns väg var tidigare en del av E4 och är en viktig del i det övergripande vägnätet i Uppsala stad. Det är viktigt att säkra en hög framkomlighet längs Tycho Hedéns väg eftersom vägen är en viktig förutsättning att skapa de trafikmässiga förutsättningarna att nå målen i kommunens översiktsplan. Planområdet nås från E4 via de två södra infarterna till Uppsala stad.

Almungevägen, en regional väg med vägnummer 282, länkar samman planområdet och E4 via den norra av dessa två infarter. Tycho Hedéns väg och Almungevägen möts i cirkulationsplatsen Gnistarondellen där även den södra infarten kopplas till dessa. Kungsängsleden leder trafiken västerut från Gnistarondellen och mot de södra och sydöstra stadsdelarna. Rapskatan länkar samman Tycho Hedéns väg med verksamhetsområdet Fyrislund.

Uppsala Business Park nås via Almungevägen i söder och Rapskatan i norr. Uppsala Business Park har ingen väganlutning från Tycho Hedéns väg. Korsningen med Almungevägen har en låg trafikstandard för att hantera större fordon. Gatunätet har låg framkomlighet och tillgängligheten inom planområdet är begränsat med anledning av det flertalet skalskydd och grindar. Gatunätet är till stora delar inte öppet för allmän fordonstrafik.

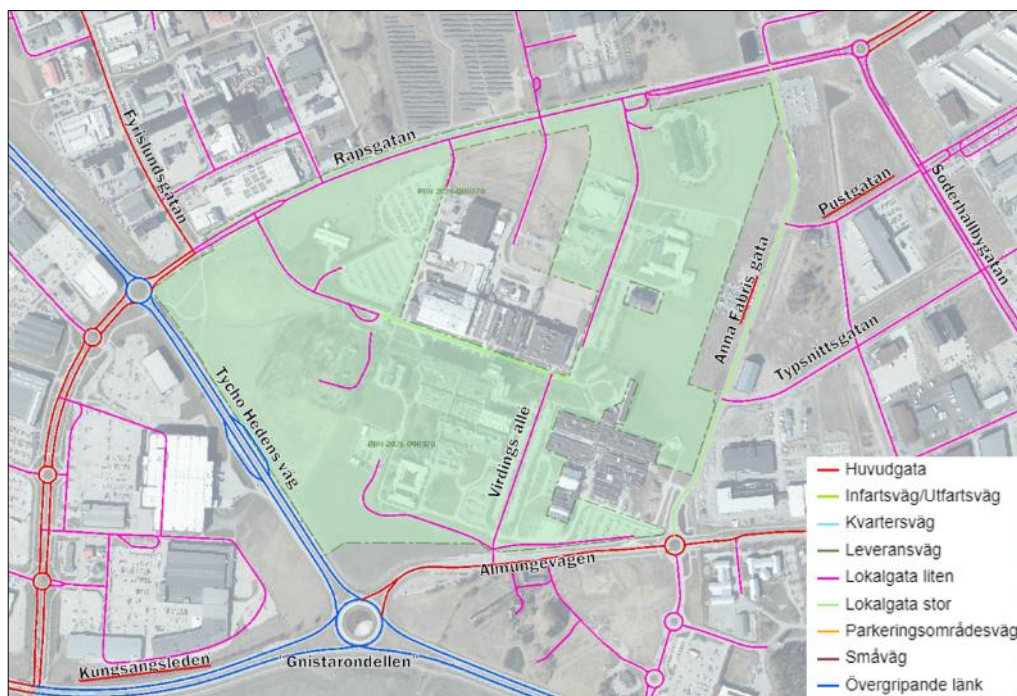


Bild 58. Vägnätet inom och omkring planområdet. De olika färgerna beskriver vilken typ av gata det är enligt nationella vägdatabasen. Grön yta illustrerar planområdet för Uppsala Business Park. Illustration WSP

### Gång- och cykeltrafik

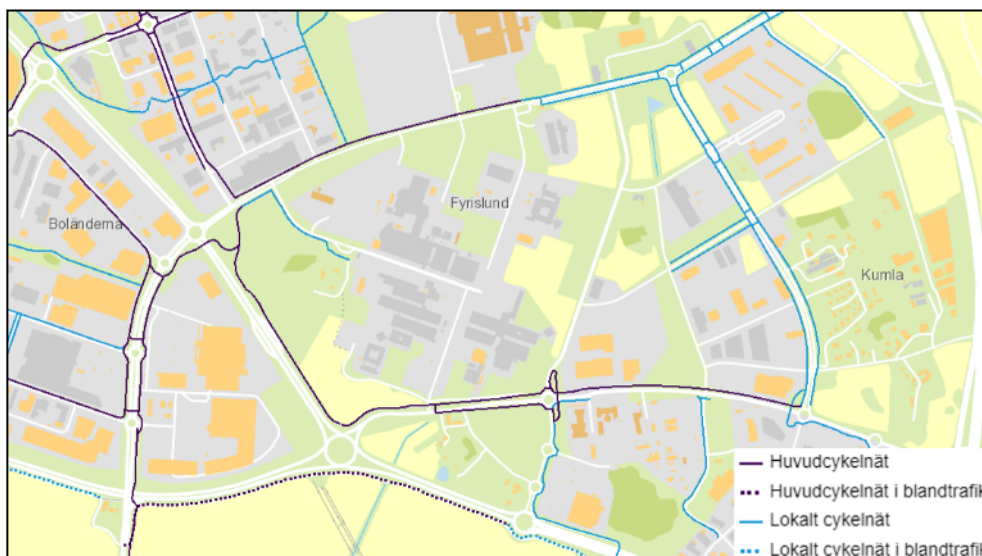


Bild 59. Gång- och cykelvägnätet inom Uppsala Business park och dess närområde. Lila streck illustrerar huvudcykelväg och blå streck illustrerar lokalt cykelväg. Illustration WSP.

Det omgivande huvudgatunätet har dubbelriktade gång- och cykelbanor som ingår i stadens huvudcykelväg. Längs Raps-gatan och infarten till planområdet norrifrån finns en gång- och cykelbana som ingår i det lokala cykelväg. En planskild korsning för gående och cykeltrafik finns under Tycho Hedéns väg strax söder om korsningen med Raps-gatan. I korsningen Raps-gatan-Fyrislundsgatan finns ett övergångsställe med cykelöverfart. Vid Almungevägens korsning med Virdings allé finns övergångsställen i alla tillfarter. Det finns även en gång- och cykeltunnel under Almungevägen som ansluter till Gnista. Gång- och cykelvägnet visas i bild 55.

### Kollektivtrafik

Planområdet trafikeras av både stads- och regionbussar. Stads- och regionbussarna utgår från bussdepån vid korsningen Raps-gatan – Söderhällsbygatan varpå Raps-gatan är en viktig länk för bussarnas framkomlighet. Det yttre skalskyddet med grindar begränsar den allmänna tillgängligheten genom området. En stadsbusslinje trafikeras genom Uppsala Business park på kvartersmark och behöver passera två grindar, medan själva hållplatslägena är lokaliserade utanför grindarna och skalskyddet. Hållplatsen i planområdets östra del längs Raps-gatan har tidigare utgjort ändhållplats, men i takt med att östra Fyrislund byggts ut har behovet av busstrafik längre österut ökat. Regionala busslinjer trafikeras genom och i utkanten av området.

Bilpendlingen till Uppsala Business Park är relativt hög eftersom många arbetande i området har långt till arbetet. Enligt en resvaneundersökning som UL genomförde 2014 har hälften mer än 5 km till arbetet och cirka 25 % av de som arbetar i Uppsala Business Park bor utanför Uppsala kommun.

### Parkering och angöring

Parkering sker på kvartersmark som markparkering. Andelen som använder bil till arbetsplatserna inom Uppsala Business Park är i genomsnitt relativt hög. Möjligheten att ta bilen till arbetet och erhålla parkeringsplats varierar mellan 30-75 % av de anställda för de olika verksamhetsutövarna inom Uppsala Business Park.



## Förändringar

### Trafiksimuleringar

Som underlag till detaljplanen har en trafikutredning genomförts (WSP, augusti 2022). Trafikutredningen baseras på en trafikmodell och en trafikprognos för Region Uppsala med prognosår 2050 som utgår från färdmedelsandelar och resvaneundersökningar. Dimensioneringen av vägnätet bygger på ett antagande om en andel biltrafik på 48 %. Det långsiktiga målet i översiktsplanen är att utvecklingen sker i linje med de styrmedelsscenarioer som förväntas ge mer effekt på biltrafiken och att andelen biltrafik sjunker ner mot 25 %.

En trafiksimulering har gjorts för utredningsalternativet, det vill säga den utveckling av Uppsala Business Park som den förslagna detaljplanen avser möjliggöra, beräknat på totalt 15 171 arbetsplatser. Som jämförelsealternativ till den förslagna detaljplanen har en kompletterande trafiksimulering gjorts. Denna simulering utgår från en utveckling av Uppsala Business Park inom de byggrätter som de gällande detaljplanerna medger, totalt upp till 7 880 arbetsplatser. Både utredningsalternativet och jämförelsealternativet innefattar ett fullt utbyggt Östra Fyrislund med totalt 5 000 arbetsplatser.

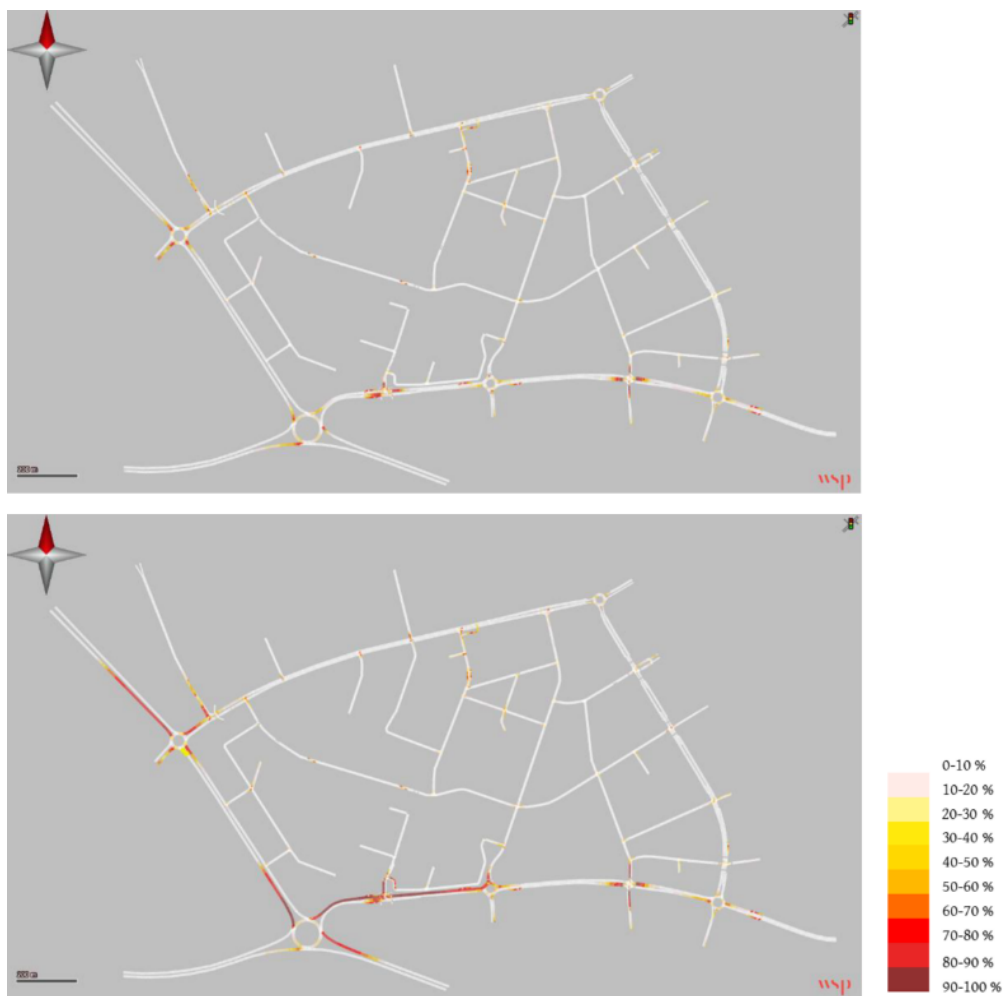


Bild 60. Illustration av framkomligheten vid jämförelsealternativet. Den övre bilden visar framkomligheten under förmiddagens maxtimme. Den nedre bilden visar framkomligheten under eftermiddagens maxtimme. Illustration WSP

Jämförelsealternativet och utredningsalternativet har ställts mot varandra för att kunna ta ställning till detaljplanens påverkan på vägnätet.

Bild 56 illustrerar den beräknade framkomligheten för jämförelsealternativet. Färgskalan indikerar den försämrade framkomligheten och vart trafikflödena riskerar att skapa problem med köbildning.

I utredningsalternativet beräknas framkomligheten bli något sämre än i jämförelsealternativet på grund av de högre trafikflödena. Bild 57 illustrerar framkomligheten i utredningsalternativet med den dimensionerande andelen biltrafik på 48 %.

Planområdet är utformat med en struktur som ska möjliggöra en andel biltrafik om högst 25 % genom att prioritera resor med kollektivtrafik eller cykel. För utredningsalternativet har ytterligare trafiksimuleringar gjorts med olika andel biltrafik. Utöver den dimensionerande andelen på 48 % har även simuleringar gjorts i olika intervaller ner mot målsättningen 25 % biltrafik för att studera olika grader av påverkan på vägnätet som detaljplanen skapar. Trafiksimuleringarna visar att om bilresandet uppgår till högst 40 % blir trängseln på omgivande gator inte större jämfört med om området skulle byggas ut enligt gällande detaljplaner och byggrätter samt med en biltrafikandel på 48 %.

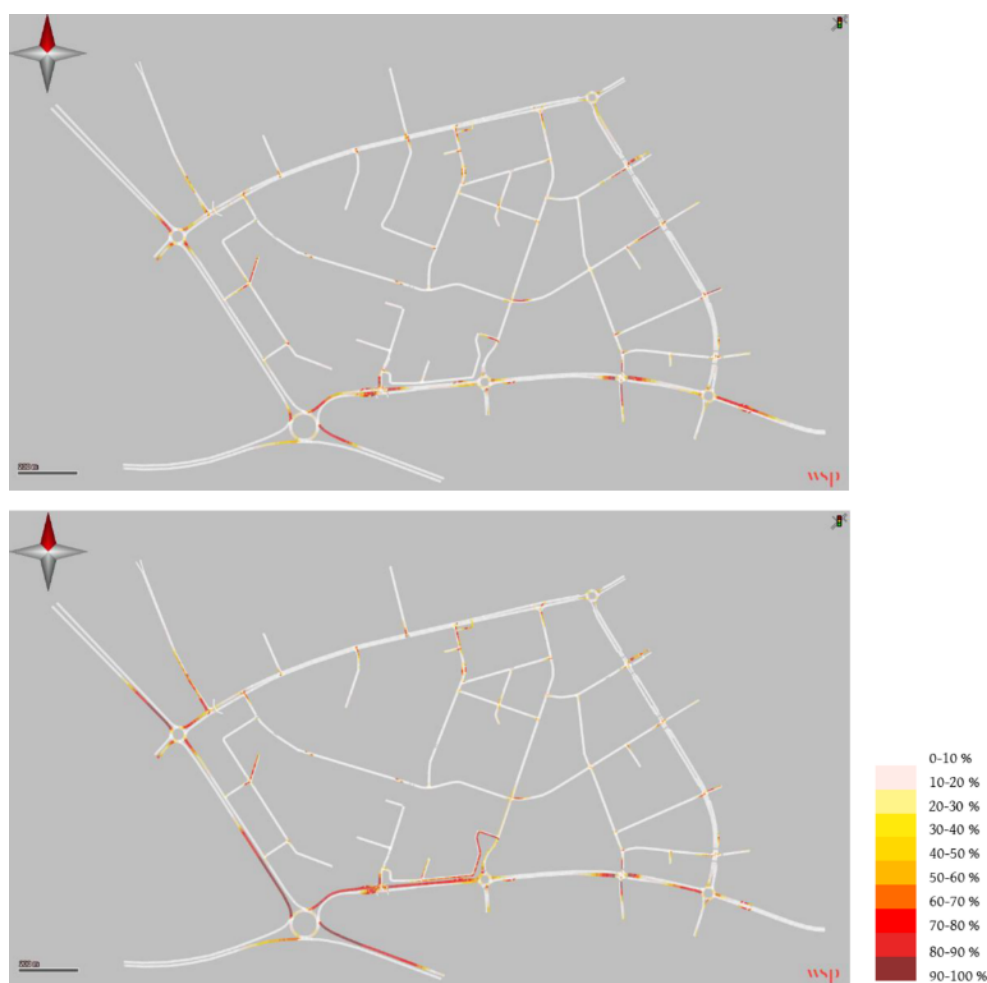


Bild 61. Illustration av framkomligheten vid utredningsalternativet. Den övre bilden visar framkomligheten under förmiddagens maxtimme. Den nedre bilden visar framkomligheten under eftermiddagens maxtimme. Illustration WSP.

### Gatustrukturen

Gatustrukturen i den föreslagna detaljplanen öppnas upp för att bli en mer integrerad del av stadens vägnät utan grindar och skalskydd längs huvudgatorna. Gatunätet i Uppsala Business Park delas upp i enklaver med begränsad inbördes kontakt för allmän biltrafik. Varje enklavs gatunät ansluter i första hand till det omkringliggande huvudgatunätet. Se bild 63 för illustration över gatustrukturen.

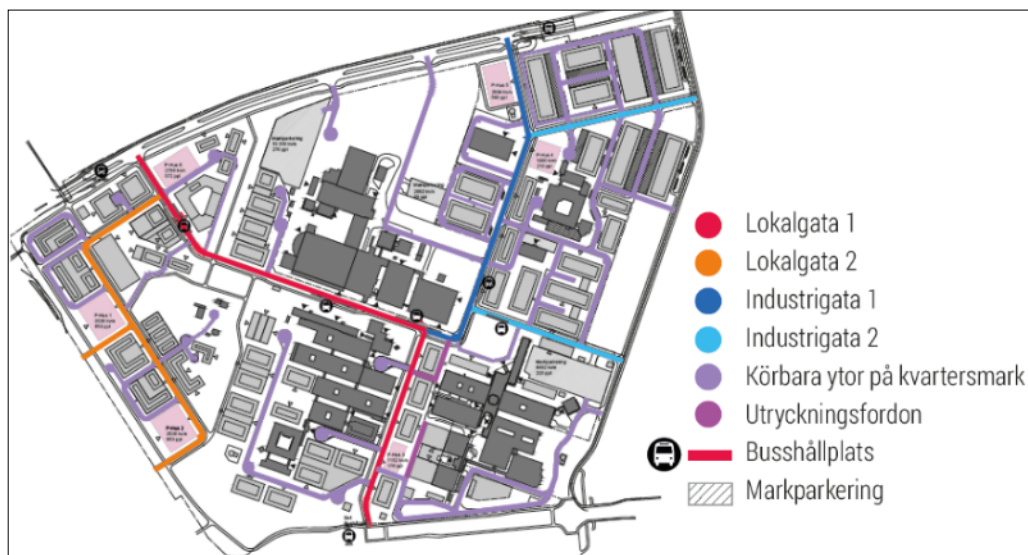


Bild 62. Gatustruktur inom planområdet. Röd linje illustrerar Lokalgata 1 och orange visar Lokalgata 2. Industrigata 1 och Industrigata 2 illustreras i blått respektive turkos. Dessa gator planläggs som allmän plats. Kvartersgator illustreras med lila linje. Karta Mandaworks.

Gatunätet föreslås kopplas till Rapsgratan, Tycho Hedéns väg, Almungevägen och Anna Fabris gata för att på så sätt ge en god tillgänglighet och möjliggöra en ökad integrering till omgivande stadsdelar. Gående och cykeltrafik föreslås röra sig gent på egna vägar eller cykelbanor i hela planområdet. För motorfordonstrafik är trafikinätet uppdelat i enklaver med olika grad av tillgänglighet för större fordon. Områdets gatunät är indelat i två delområden med en koppling mellan öst och väst.

Centralt genom planområdet går *Lokalgata 1*, Virdings allé. Gatan föreslås ha begränsad biltrafik i syfte att prioritera god framkomlighet för gång, cykel och kollektivtrafik.

Detaljplanen möjliggör två nya körbara anslutningar mot Tycho Hedéns väg. Dessa två korsningar utformas för en planerad reglering enligt principen höger in – höger ut, vilket innebär att Uppsala Business endas nås direkt via det norrgående körfältet av Tycho Hedéns väg. Korsningarna ges dock utrymme för att kunna förberedas för eventuell framtida förändring av regleringen av korsningarna beroende på trafikutvecklingen i staden. Utifrån de genomförda trafikanalyserna bedöms det inte finnas förutsättningar att anordna nya fyrvägs korsningar längs den berörda vägsträckan av Tycho Hedéns väg. Sådana korsningstyper bedöms försämra Tycho Hedéns vägs roll i det övergripande trafiksystemet i staden, såvida inte de prognosticerade trafikflödena minskar med hjälp av kraftigare styrmedel och en lägre andel biltrafik framåt år 2050.

Korsningen Almungevägen-Virdings allé förändras genom att Virdings allés södra del ges en ny utformning och justerad placering. Motivet till denna förändring är att säkerställa god framkomlighet i korsningspunkten för tunga fordon och att skapa en tillräcklig lång infart från Almungevägen fram till möjliga korsningspunkter inne i

planområdet. Detta minskar risken för köbildning som kan påverka trafiken på Almungevägen negativt.

De två befintliga in- och utfarterna farterna i korsningen Rapskatan / Virdings allé behålls men ges en ny utformning och övergår från kvartersmark till allmän gata. Läget för den västra infarten justeras något och placeras längre österut. (*Industrigata 1* i bild 58). Från Rapskatan finns även Längs Rapskatan finns även två befintliga in- och utfarter från kvartersmark inte ingår inom aktuellt planområde. Dessa utfarter regleras huvudsakligen i de gällande detaljplanerna för dessa verksamheter.

Detaljplanen möjliggör även två nya anslutningar till Anna Fabris gata i planområdets östra del. Dessa väganslutningar ökar sammankopplingen mellan Uppsala Business Park och Östra Fyrislund samt ökar tillgängligheten till planområdet österifrån. Den norra av dessa två väganslutningar möjliggörs genom att en mindre del av den gällande detaljplanen för östra Fyrislund upphävs, då marken är planlagd som kvartersmark med byggrätter för industri.

### Gatusektioner

Nedan följer en sammanfattning av de gatusektioner som detaljplanen reglerar och vad de avser innehålla. En förprojektering avses genomföras inför granskningskedet av detaljplanen. Utfallet av förprojekteringen kommer styra de slutliga måtten på gatusektionerna och dess innehåll. Gatusektioner i större skala redovisas i planhandlingens bildbilaga.

De allmänna gatorna delas in i fyra kategorier; *Lokalgata 1* och *Lokalgata 2* samt *Industrigata 1* och *Industrigata 2*. Se bild 58. Gaturummet för *Industrigata 1*, *Industrigata 2* och *Lokalgata 1* är på plankartan dimensionerad för boggibuss, led buss, semitrailer eller långtradare (fordonslängd på 25,25 meter) och *Lokalgata 2* för 12 meter långa lastbilar. Utöver de allmänna gatorna kommer det under detaljplanens genomförande anläggas gator på kvartersmark som utformas för de fordonstyper som behöver trafikera respektive delområde anpassat till verksamheternas behov.

### Rapskatan

Rapskatan planläggs som huvudgata och utgör en länk mellan Tycho Hedéns väg, Boländerna och östra Fyrislund. Detaljplanen möjliggör en gatusektion som stämmer överens med Rapskatan inom planområdet för östra Fyrislund. Gång- och cykelvägar möjliggörs på ömse sidor av Rapskatan samt möjliga hållplatser för kollektivtrafiken. Röd markering avser område med ledningsstråk där träd inte får planteras.

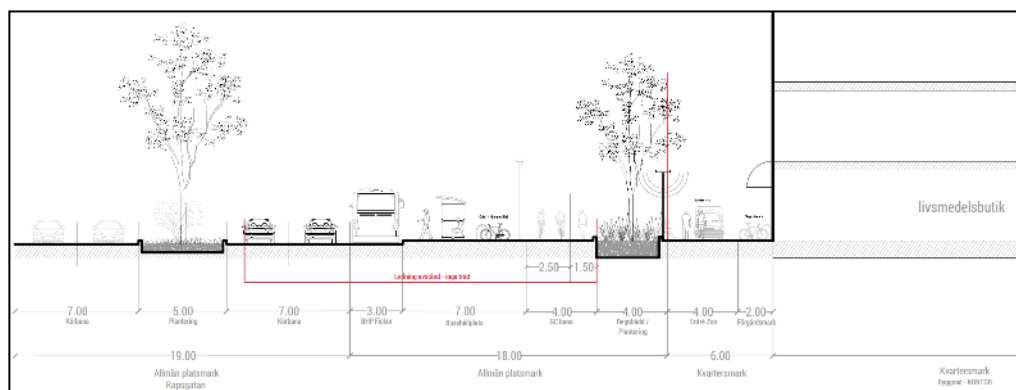


Bild 63. Exempel på gatusektion för Rapskatan. Observera att den norra cykelbanan inte redovisas i bilden då den ligger avskild från körbanan. Bild Mandaworks.



### Lokalgata 1

Gatusektionen utgörs av Virdings allé med koppling mot Almungevägen och den västra utfarten mot Rapskatan (benämns Innovationsstråket i trafikutredningen). Gatan föreslås att utformas så att busstrafiken prioriteras framför biltrafik. Två hållplatslägen planeras längs stråket för att skapa god tillgänglighet till kollektivtrafik inom planområdet. För att klara det bedömda kapacitetsbehovet kommer hållplatserna behöva rymma två bussar samtidigt. Mellan hållplatslägena möjliggörs en typsektion innehållande sju meter körbana, tre meter planeringszon (så kallad flexzon, se kapitel om dagvatten) på var sida om körbanan, med en meter bred skyddsremsa på ena sidan. Längs respektive sidor om gatan finns utrymme för gångbanor med en bredd om 2,6-3 meter och på norra sidan om gatan finns utrymme för en dubbelriktad cykelbana med en bredd om 3,5 meter. Utanför gångbanorna planeras förgårdsmark av varierande bredd.

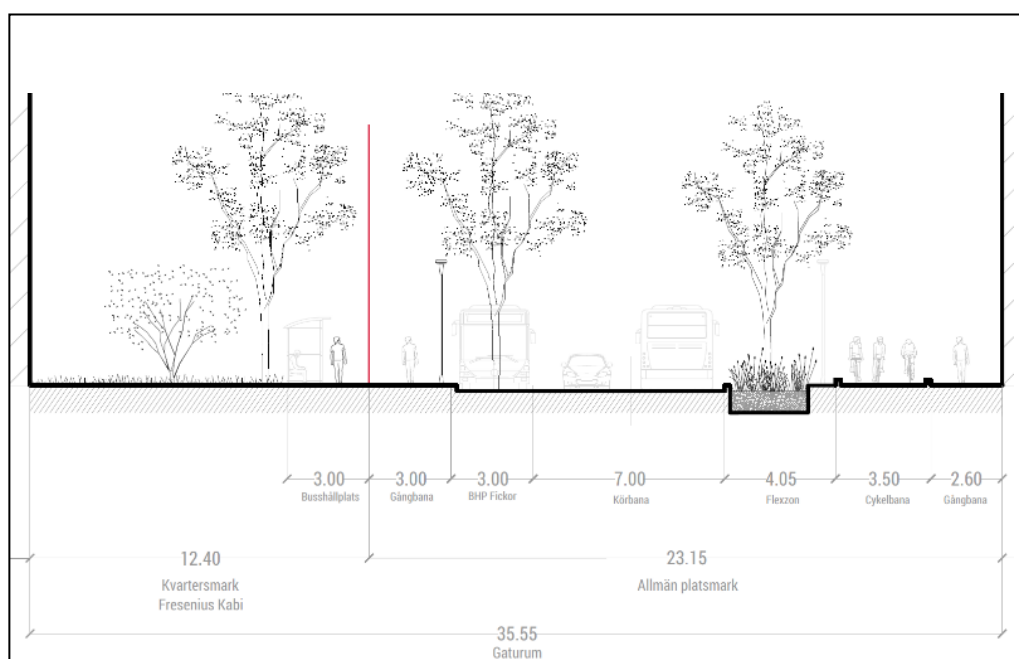


Bild 64. Gatusektion för Lokalgata 1. Bild Mandaworks.

### Lokalgata 2

De allmänna lokalgatorna i den västra delen av planområdet har funktionen av uppsamlande lokalgata/mindre huvudgata. Lokalgatorna utformas för att hantera tolv meters lastbilar som dimensionerande fordon. Lokalgatorna föreslås få 6,5 meter körbana med möjlighet till angöring på var sida inom en så kallad flexzon där angöringen inpassas mellan planteringar och dagvattenmagasin. Angöringen inpassas på ett sådant sätt att tillgänglighet till entréer för funktionshinderade, bud, leveranser och lastplatser möjliggörs. På ena sidan av gatan föreslås en dubbelriktad cykelbana. På båda sidor av gatan föreslås 2,5 meter breda gångbanor närmast förgårdsmark.

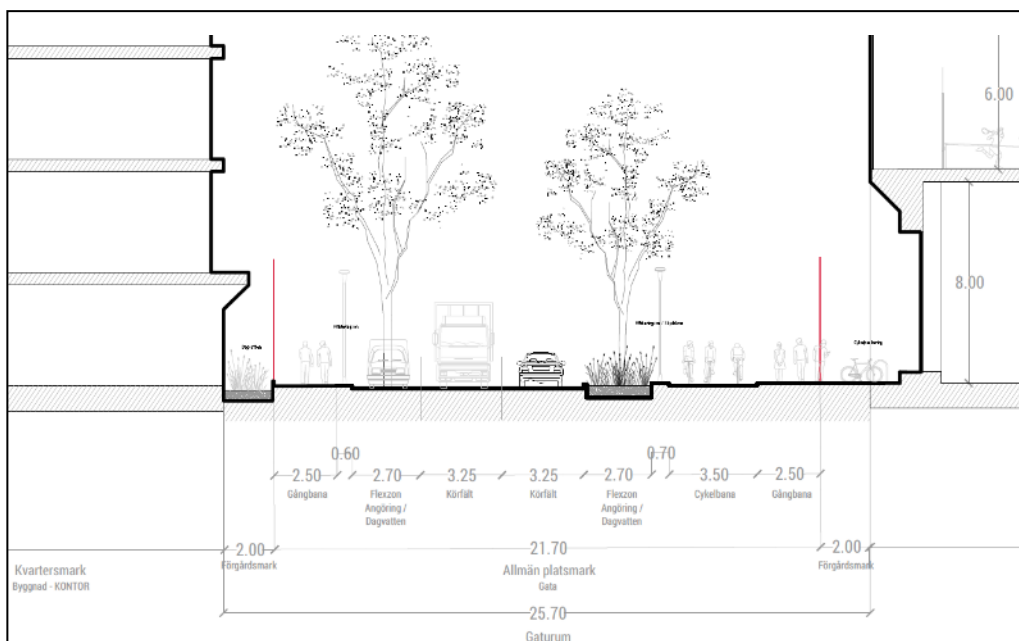


Bild 65. Gatusektion för Lokalgata 2 i höjd med möjlig anläggning för multihall. Bild Mandaworks.

### Industrigata 1

Dimensionerande fordon för industrigatorna i den östra och södra delen av planområdet är semitrailer och lastbil med släp. Körbanan är 8 meter bred och längs den västra sidan finns en 2,5 meter bred gångbana. Längs den östra sidan av körbanan löper en 3,5 meter bred flexzon som omväxlande innehåller planteringar, dagvattenmagasin och angöringsfickor. Öster om denna finns en 3,5 meter bred dubbelriktad cykelbana och en 2,5 meter bred gångbana.

Närmast fasaden är det två meter förgårdsmark som kan användas som dagvattenmagasin. Totalt är det allmänna gaturummet 20,5 meter brett. Förgårdsmarken varierar i bredd och kan innehålla planteringar, parkering, gångtytor och/eller körytor.

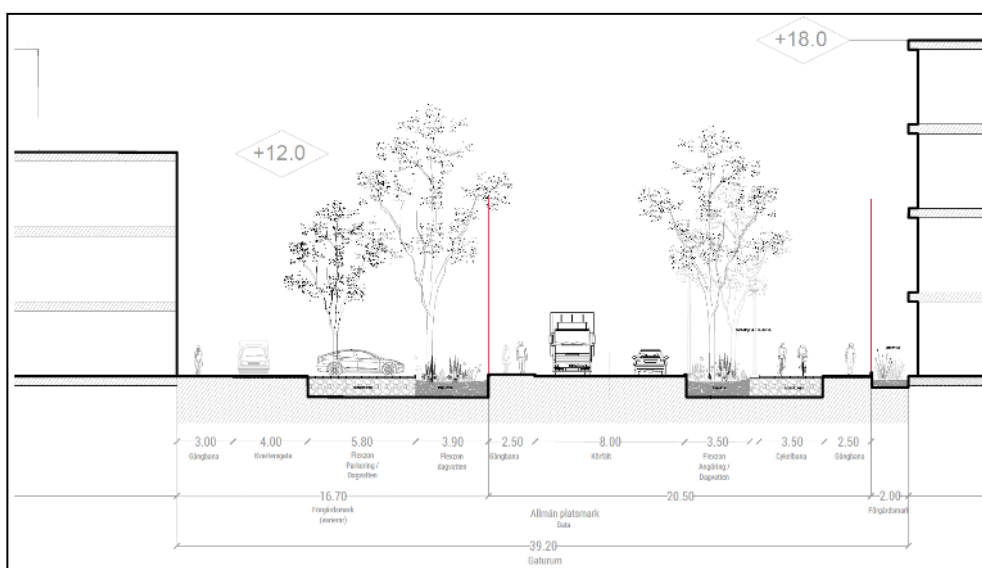


Bild 66. Gatusektion för Industrigata 1, Virdings allé norr mot Rapskatan. Bild Mandaworks.

## Industrigata 2

Körbanorna föreslås bli åtta meter breda med tre meter flexzon utanför. Flexzonerna kan innehålla träd eller angöring. På ena sidan föreslås en fyra meter bred dubbelriktad gång- och cykelbana och på den andra sidan en drygt tre meter bred gångbana.

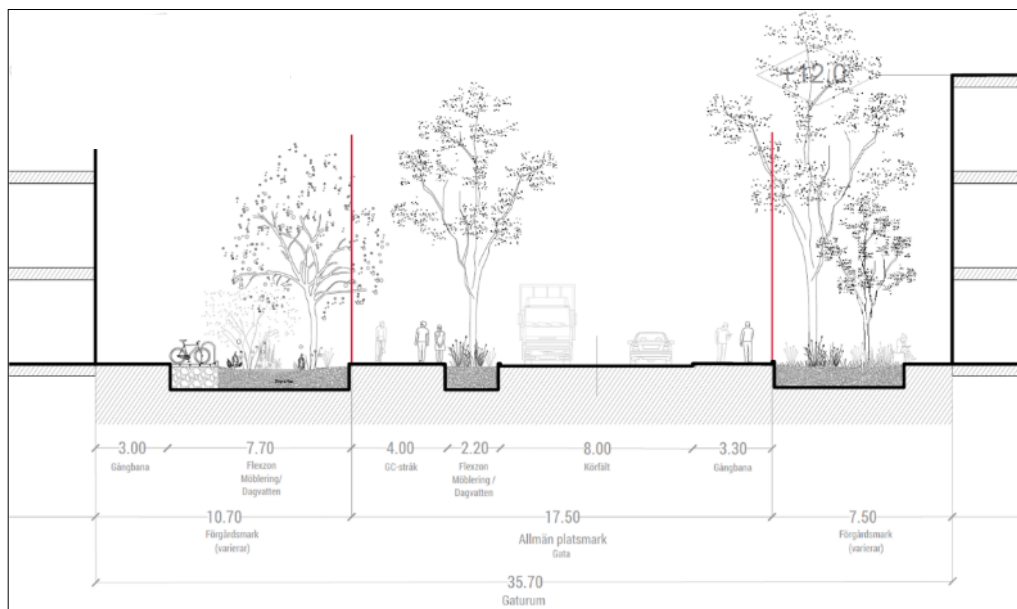


Bild 67. Gatusektion för Industrigata 2 i nordöstra delen. Bild Mandaworks.

Detaljplanen möjliggör en ny allmän gata mellan Virdings allé och östra Fyrislund. Den nya gatan ansluter till korsningen Anna Fabris gata och Typsnittsgatan utanför planområdet. Detaljplanen möjliggör även en kulvert under gatan samt en länk ovan mark för ökad tillgänglighet mellan verksamheterna på ömse sidor av gatan. Gaturummet ges en bredd och fri höjd som även möjliggör framtida kollektivtrafik.

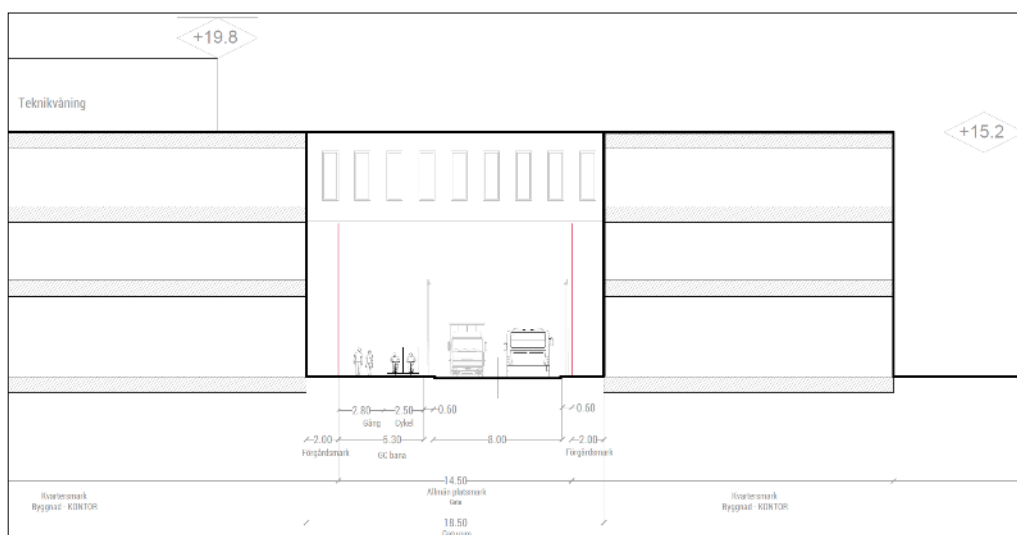


Bild 68. Gatusektion av gatan mellan Thermo Fishers fastigheter. Bild Mandaworks.

### *Korsningspunkter*

Planområdets gatustruktur och de prognosticerade trafikflödena skapar behov av åtgärder vid de större korsningspunkterna i det allmänna vägnätet.

Korsningen Rapskatan –Virdings allé, västra, kan signalregleras och Virdings allé kan få två körfält i riktning mot Rapskatan. Ett extra körfält kan tillskapas genom att flexzonen uteblir längs det kvarter som är närmast korsningen. Det extra körfältet kan användas för att skilja höger- och vänstersvängande trafik och/eller som ett kollektivkörfält för att förbättra framkomligheten för busstrafiken.

Korsningen Rapskatan – Virdings allé, östra, utformas för god framkomlighet med boggibuss/semitrailer. Detaljplanen ger utrymme för en eventuell framtida signalreglering för att möjliggöra prioritering av busstrafik till/från den ändhållplats som finns i anslutning till korsningen.

Korsningen Almungevägen – Virdings allé utformas för god framkomlighet med boggibuss/semitrailer. Det skapas utrymme i gatusektionen för att signalregleringen ska kunna prioritera busstrafik. På Virdings allé planläggs tillräckligt utrymme för två körfält ut mot Almungevägen med syfte att klara kapacitetsbehovet i korsningen.

Korsningarna med Tycho Hedéns väg utformas för höger in/höger ut, det vill säga ett körfält i vardera riktningen. Om någon av gatorna i framtiden skulle bli en fullvärdig korsning med fler tillåtna sväng rörelser kan det behövas utrymme för fler körfält och refuger för signaler. Gaturummet ges därför en sådan bredd att detta inte omöjliggörs.

Gatorna, korsningspunkter och svängradier kommer att detaljstuderas i samband med att en förprojektering av allmän plats genomförs innan granskning av detaljplanen.

### *Logistik och godstrafik*

Godstransporter ska ske via industri- och kvartersgatorna från Rapskatan, Anna Fabris gata och Almungevägen till godsmottagningar. Gods hanteras i avgränsade godsmottagningar där det säkerställs att konflikter mellan backande fordon och oskyddade trafikanter inte uppkommer. Vändplaner på lokal- och kvartersgator dimensioneras för semitrailer och lastbil med släp.

Alla godsmottag ska angöras via gatunätet i planområdet eller via Anna Fabris gata. Skalskyddet planeras att förändras till perimeterskydd kring respektive verksamhet utan gemensam grind. Grindar till fastigheter med perimeterskydd bör placeras så att minst ett dimensionerande fordon kan stå och vänta utanför grinden utan att hindra allmän trafik på den anslutande gatan. All backning mot lastkaj eller liknande fordonsrörelser ska ske inom respektive fastighet. Angörings- och distributionstrafik till verksamheter i de västra delarna av området avses huvudsakligen ske via angöringsgator på kvartersmark.

### *Utfartsförbud*

Utfartsförbud placeras på kvartersmark i vissa delar mot de nya allmänna gatorna i planområdet. Utfartsförbuden längs Virdings allé syftar till att skapa bästa förutsättningarna för kollektivtrafikens framkomlighet eftersom gatan beräknas få en hög turtäthet för att klara målen om andelen hållbara resor. Övriga utfartsförbud syftar till att samla in- och utfarter till kvarteren och ha tillräckliga avstånd från in- och utfarter till korsningspunkter i det allmänna vägnätet.



### Gång- och cykeltrafik

Inom Uppsala Business Park föreslås ett cykelvägnät längs de allmänna gatorna som består av dubbelriktade cykelbanor, alternativt kombinerade gång- och cykelbanor på den ena sidan av gatan. Cykelvägnätet kompletteras med gångbanor och friliggande gång- och cykelvägar genom parkområden. Längs gator på kvartersmark kan det finnas cykelbanor, alternativt cykling i blandtrafik på de mindre gatorna. Gång- och cykeltunneln under Tycho Hedéns väg vid Rapskatan blir kvar och utgör en viktig entré till området och som länkar ihop planområdet med gång- och cykelvägnätet i Fyrislund och upp mot Årsta.

I enlighet med Uppsala kommuns klassificering av cykelvägnätet föreslås cykelvägnätet inom planområdet klassificeras som lokala stråk medan stråken längs Almungevägen, Tycho Hedéns väg och Rapskatan förblir huvudstråk. Det tillkommer en ny länk i huvudcykelnätet längs den södra sidan av Rapskatan. Trafikutredningen föreslår en anslutning till ett nytt huvudstråk i södra delen av Tycho Hedéns väg och att cykelstråket som ansluter via tunneln under Almungevägen vid Anna Fabris gata uppraderas till att ingå i ett huvudstråk.

Planområdet länkas ihop med huvudstråket som förbinder Boländerna med Årsta via Fyrislund. Från den nordvästra delen av planområdet möjliggörs även ett gent stråk genom hela planområdet till östra Fyrislund via Virdings allé. Gång- och cykelstråk möjliggörs även i det allmänna parkstråket som sträcker sig i nord-sydlig riktning genom planområdet. Planrådets gång- och cykelvägar länkas även ihop med stråket som leder österut mot bland annat Gunsta.

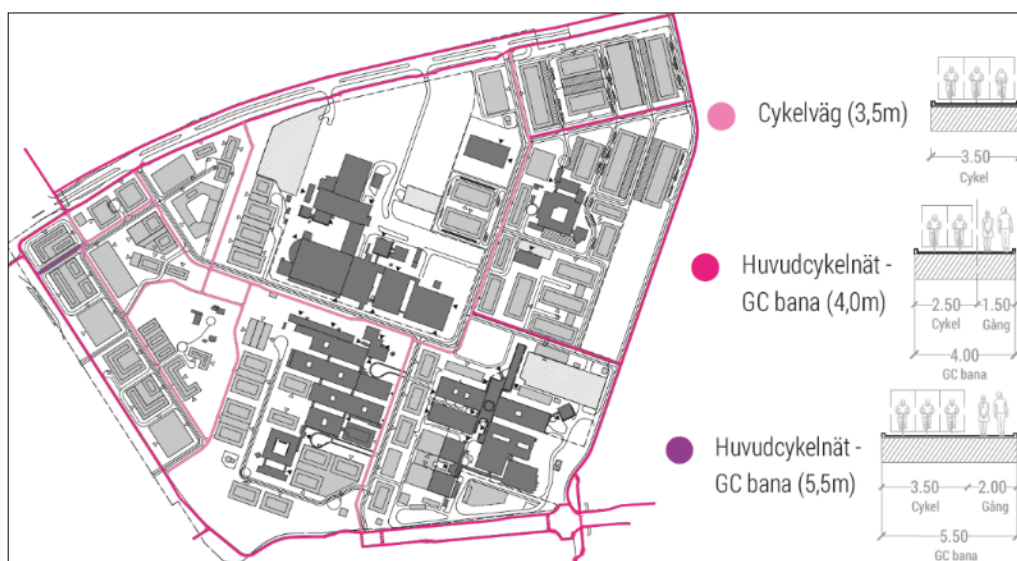


Bild 69. Det föreslagna cykelvägnätet på allmän platsmark och längs allmänna gator. Bild Mandaworks.

### Kollektivtrafik

Detaljplanen möjliggör nya allmänna gator där *Lokalgata 1* huvudsakligen dimensioneras för att prioritera kollektivtrafik. Även industrigatorna möjliggör busstrafik. I och med att grindar och skalskydd avses att plockas bort i gaturummen och i vissa fall ersättas i fastighetsgränser förbättras möjligheterna för en utökad kollektivtrafik med högre tillgänglighet. Hållplatslägen föreslås exempelvis placeras längs Rapskatan och Virdings allé, i anslutning till parkstråket samt vid Dagvattentorget. Se bild 58 för möjliga hållplatslägen för kollektivtrafiken.

I samband med aktualitetsförklaringen av översiktsplanen år 2020 togs en delsträcka för framtida spårbunden kollektivtrafik bort. Delsträckan skulle koppla samman planområdet med Gränby och det framtida stationsläget Uppsala Södra. Tidsvinsten i förhållande till befintliga vägar var för liten, samt att resandet i trafikmodellen var för lågt. Spårbunden kollektivtrafik bedömdes inte vara aktuellt i tidshorisont år 2050. Den ökade mängden arbetsplatser som detaljplanen för Uppsala Business Park medger indikerade en större potential för arbetsresor än vad tidigare genomförda trafikmodelleringar redovisat.

Sammantaget bedöms det fortfarande inte finnas behov av spårbunden kollektivtrafik mellan Gränby och Uppsala Södra i tidsperspektivet år 2050. Motiven till detta är att spårbunden kollektivtrafik inte är effektivt för i huvudsak arbetsresor på en begränsad del av dygnet. Spårbunden kollektivtrafik kräver en blandning av arbetsplatser, bostäder och andra målpunkter för fritidsresande för att vara en hållbar investering. Därutöver är arbetsplatsstrukturen i Fyrislund och Boländerna gles med få arbetsplatser per ytenhet, i relation till den planerade kapacitetsstarka kollektivtrafiken mellan Resecentrum och Uppsala Södra. Mot bakgrund av detta har gatusektionerna inom planområdet inte utformats för spårbunden kollektivtrafik.

### *Parkering och angöring*

Parkeringsbehovet är framräknat med utgångspunkt i Uppsala kommuns parkeringstal från 2018. Parkeringstalen anger riktvärden för användningen kontor. För handel, lager eller andra verksamheter måste en särskild parkeringsutredning tas fram. Trafikutredningen för Uppsala Business Park inkluderar en utredning kring parkeringsbehovet för ett antal mer specificerade verksamheter som detaljplanen möjliggör och som saknar riktvärden i Uppsala kommuns parkeringstal. Dessa återfinns i *Bilaga 1* i trafikutredningen. Det framräknade minimibehovet av parkeringsplatser inom Uppsala Business Park är 1 917 bilplatser.

I *Bilaga 1* i trafikutredningen återfinns även beräkning av antalet cykelparkeringsplatser för de olika verksamheterna detaljplanen möjliggör. Med utgångspunkt från Uppsala kommuns parkeringstal 40 cykelplatser/1 000 kvadratmeter bruttoarea blir det schablonmässiga parkeringsbehovet för cykel nästan 15 000 platser. Cykelparkeringstalet är inte anpassat för ett verksamhetsområde av denna storlek till. Därför har en särskild utredning för cykelparkeringsbehovet genomförts som en del i trafikutredningen. Det framräknade cykelparkeringstalet för Uppsala Business Park är cirka 6 500 cykelplatser.

Detaljplanen möjliggör ett antal mobilitetshus inom planområdet. Mobilitetshusen inryms under markanvändningen *Parkering* och placeras i nära målpunkter i planområdets utkanter vid infarterna från Almungevägen, Rapskatan och Tycho Hedéns väg.

I mobilitetshusen finns möjlighet till cykeluthyrning, cykelvård med mera. Mobilitetshus ska i första hand hantera den kapacitet som det framräknade parkeringsbehovet ger (se *Bilaga 1* i trafikutredningen). Mobilitetshusens placering syftar till att minska biltrafiken inom planområdet. Placeringarna och antalet mobilitetshus är viktiga för trafikstrukturen i planområdet och de trafikprognoser som gjorts inom planarbetet. Förutom en fördelning av trafik till och från området på fler väganslutningar bedöms bilparkeringarnas placering bidra till att prioritera cykel och kollektivtrafik över biltrafik.



Bild 70. Planerade mobilitetshus och övriga parkeringsytor, både inom samt i direkt anslutning till planområdet. Detaljplanen möjliggör mobilitetshus vid de olika entrélägena från det allmänna vägnätet runt planområdet.

Parkering är huvudsakligen tänkt att ske i mobilitetshus. I planområdets östra del kommer viss markparkering förekomma. Detsamma gäller för vissa verksamheter som inte ingår i planområdet men som är en del av Uppsala Business Park och omfattas av andra detaljplaner. Mobilitetshusen är till yta och antal dimensionerade för att 25 % av de anställda ska kunna ta bilen till arbetet i Uppsala Business Park år 2050, när planområdet bedöms vara fullt utbyggt och ha cirka 15 000 arbetsplatser. Det planeras cirka 3 750 bilplatser för anställda och cirka 250 bilplatser för besökare. Enstaka besöksplatser kan ordnas på kvartersmark vid verksamheternas entréer.

#### *Hållbar mobilitet*

Parallellt med trafikutredningen har även en mobilitetsutredning tagits fram. Målsättningen är att 75 % av alla resor till och från Uppsala Business Park år 2050 ska vara hållbara. Mobilitetsutredningen beskriver ett antal scenarier för en utbyggnad över tid där bilandelen ska gå ner mot 25 %. De huvudsakliga åtgärderna för att möjliggöra detta mål är följande:

- Ett sammankopplat och gent cykelnät med god framkomlighet.
- God tillgång till cykelparkeringar i attraktiva lägen/nära arbetsplatser och andra målpunkter.
- God framkomlighet för kollektivtrafik (gatusektioner, hållplatser, korsningar) för att möjliggöra en ökning av kollektivtrafikandelen från 14 % till minst 40 %.
- Trygga, tillgängliga och levande stråk för fotgängare som samlar flöden mellan målpunkter.
- Effektiviserad bilparkering med parkering i mobilitetshus vid entrélägena och minskad markparkering.

Detaljplanen har utformats med en kvarters-, bebyggelse- och gatustruktur med gatusektioner som syftar till att förbättra möjligheterna att nå målet om hållbara resor.

Därutöver finns åtgärder utanför detaljplanen som behövs för att möjliggöra ambitionen om 75 % hållbart resande. De gång- och cykelkopplingar som detaljplanen möjliggör behöver länkas samman med attraktiva och gena kopplingar för cykel för att överbygga barriärer i närområdet. Det behövs även nya stråk för att underlätta/möjliggöra cykling från nya planerade bostadsområden och stadsdelar i södra och sydöstra Uppsala. För kollektivtrafiken krävs utökad busstrafik, vilket kan möjliggöras genom fler anställda i Uppsala Business Park skapar högre efterfrågan. Det behöver även möjliggöras och införa direkta kollektivtrafiklinjer till Uppsala Södra station och nya bostadsområden och stadsdelar i södra och sydöstra Uppsala.

Detaljplanen möjliggör även så kallade mobilitetshubbar på ett antal platser i planområdet. En mobilitetshubb är ett fysiskt utrymme i en byggnad, eller en separat byggnad, som underlättar bytet från ett färdmedel till ett annat. Målet med mobilitetshubbarna i Uppsala Business Park är att begränsa mängden rörelser som sker med privata bilar till och inom planområdet. Två av de tilltänkta mobilitetshubbarna regleras i detaljplanen mer specifikt avseende placering och utformning. De ges en byggrätt i en lägre skala motsvarande en våning och är utplacerade i planområdets norra respektive södra del. Exempelvis är mobilitetshubben mot Rapsigatan i norr placerad integrerat i gång- och cykelvägnätet som länkar samman Boländerna och Årsta och ligger nära två mobilitetshus samt de publika målpunkterna planområdets västra del. Det planeras tre olika typer av mobilitetshubbar som riktar sig mot olika typer av målgrupper. Dessa målgrupper är användare av kollektivtrafik, cykelpendlare och bilpendlare.

I mobilitetsutredningen finns ett exempel på hur en etappvis utbyggnad av planområdet kan ske över tid. Det inkluderar byggande av olika typer av mobilitetsanläggningar byggs ut på olika platser under detaljplanens genomförande i takt med att nya verksamheter och tillkommer och antalet anställda ökar.

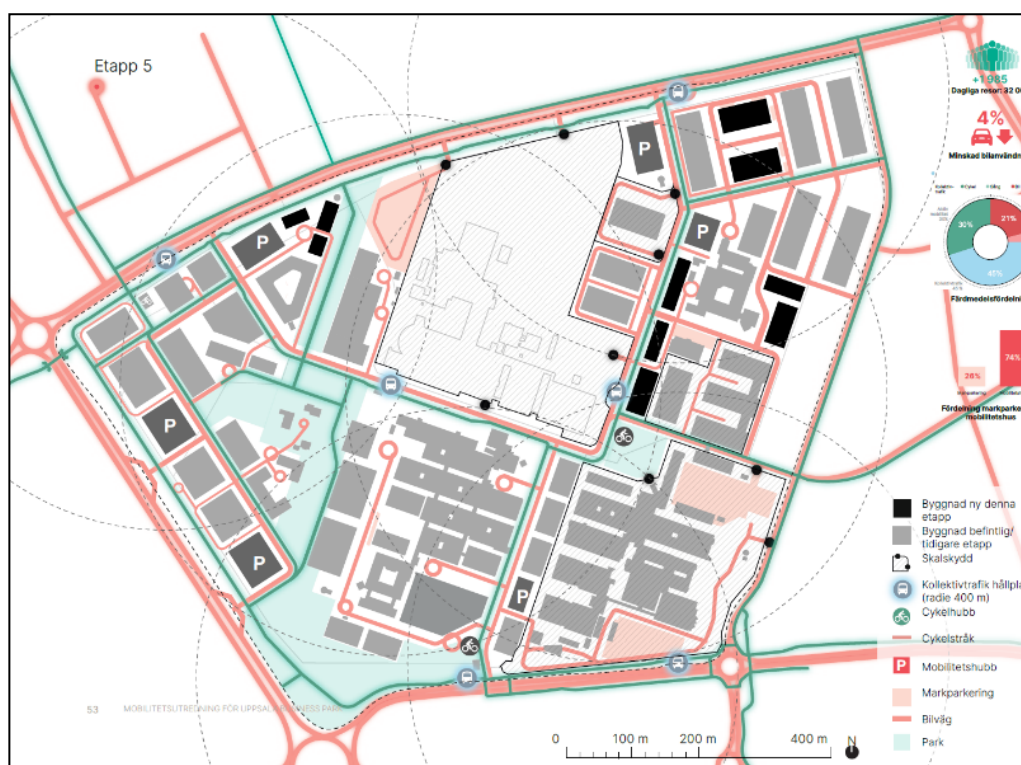


Bild 71. Exempel på ett fullt utbyggt Uppsala Business Park med olika mobilitetslösningar som detaljplanen möjliggör. Bild Mandaworks.



### *Tillgänglighet för rörelsehindrade*

Det ska finnas möjlighet att anordna parkering för rörelsehindrad samt angöring inom maximalt 25 meter från varje entré. Parkering för rörelsehindrade ska ske på kvartersmark. Parkering för rörelsehindrade kan inte säkras på allmän plats, annat än korttidsparkering för besökare till publika verksamheter.

Enligt lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk med mera (förordningen 1994:1215) ska nya byggnader som innehåller bostäder, arbetslokaler, eller lokaler för vilka allmänheten har tillträde, vara utformade så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovsprövningen och vid byggsamråd. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar en sådan utformning.

Dörrar får inte slå upp över gång- och cykelvägar. Den föreslagna bebyggelsen förses med förgårdsmark som regleras med punktprickad mark på plankartan. Eventuella höjdskillnader ska tas upp med ramp med en lutning på 1:20 eller 1:12 med ett vilplan var sjätte meter.

## **Sociala frågor**

### **Förskolan och barnrättsperspektivet**

#### *Förutsättningar*

Kvarteret Fyrislund är idag ett utpräglat industri- och verksamhetsområde. Större delen av området med undantag för Fyrislunds gård är stängd för allmänheten genom perimeterskydd (stängsel). Det finns idag inga genomgående kopplingar genom området. Området är omgivet av stora vägrum i form av Tycho Hedéns väg, Almungevägen, Rapskatan och Anna Fabris gata. Vägarna omsluts av gräsmark, stängel och/eller stängda fasader och upplevs otrygga kvällstid.

Inom området finns idag ingen kommersiell service förutom verksamheternas egen service i form av exempelvis personalrestaurang. En förskola finns inom Fyrislunds gård.

#### *Förändringar*

För att kunna utveckla kvarteret Fyrislund till ett mer stadsmässigt och levande område är det angeläget att skapa möjlighet för centrumverksamheter i form av exempelvis närbutik, restauranger, apotek, träningsanläggningar samt attraktiva publika rum för både arbetande inom området och arbetande/boende inom närområdet.

Detaljplanen möjliggör hotell i området. Detaljplanen medger även O, tillfällig vistelse, vilket innebär att tillfälligt boende i form av så kallat long stay hotell är möjligt. Detta ger förutsättningar för en ökad andel natt- och helgbefolkning inom området.

Möjligheter till centrumverksamhet samlas främst till entréområdet i nordväst men möjlighet till centrumändamål i entréplan finns även längs den genomgående huvudgatan, Virdings allé. I övriga delar av området begränsas möjligheterna till centrumändamål för att verksamheterna ska kunna koncentreras kring, och stötta, de platser som ligger inom väl integrerade punkter inom området. Det vill säga där flöden

av människor möts. Att sprida ut möjligheterna för verksamheter allt för mycket kan innebära att de platser som avses vara publika kan utarmas. Inom områdets östra del är publik verksamhet inte heller lämplig i allt för stor omfattning, mer än som närservice för arbetande, på grund av verksamheter som hanterar farligt gods, samt omfattande logistikrörelser och skalskydd kring en del av verksamheterna.

De förändringar av området som föreslås förväntas generera ökad rörelse av människor under en större del av dygnet och på så sätt öka känslan av trygghet. Byggrätter med fler entrépunkter/kopplingar möjliggörs mot de vägrum som omger kvarteret Fyrislund och ökar på så sätt känslan av trygghet även utanför området.

Viktiga utformningsprinciper för ökad trygghet som del i detta är att undvika stängda bottenvåningar mot allmänna gaturum och publika platser, att entréer placeras mot lokalgatorna och att inga mörka bakgator skapas. Inom det delområde där centrumverksamhet tillåts kan skyltning och butikers belysning bidra till att området upplevs tryggt och omhändertaget, även efter stängningstid.

Det ska eftersträvas att parkområdena får en belysning som medverkar till att de offentliga rummen blir mötesplatser på kvällen. En vackert belyst park kan locka människor till möte och vistelse.

### **Området i övrigt**

Den nya bebyggelsen inom planområdet kommer att uppföras under en längre tid och förskolan kommer att bli utsatt för buller och störningar under byggfasen

När byggprocessen för utbyggnaden av området påbörjas är det viktigt med tydlighet kring hur och var byggtrafiken kommer nyttja närområdet. Kopplingar till och från och förskolan bör tydliggöras så att ingen förvirring kan uppstå. Byggprocessernas tidsplan och fortlöpning bör kommuniceras med både barn och föräldrar för att skapa tydlighet kring de förändringar som genomförandets olika etapper innebär. Byggena runt om förskolan innebär en möjlighet för barnen att lära sig mer om byggprocessen.

Vid uppförandet av ny bebyggelse bör de närmsta byggnaderna vid förskolan få prioritet, då de kan hjälpa till att skärma av förskolan från byggbuller från angränsade nybyggnationer.

### **Mark och geoteknik**

Ett flertal geotekniska utredningar och undersökningar har genomförts för planområdet. Ett översiktligt PM för Fyrislund 6:6 (Bjerking, juni 2021) samt en statusrapport, markteknisk undersökning, inom Fyrislund 6:11 (DGE, 2020-01-21) sammanfattar förutsättningarna. För mer ingående information om vilka utredningar/undersökningar som har genomförts hänvisas till nämnda rapporter.

Marknivån inom planområdet varierar mellan +8,2 meter och +11,8 meter över nollplan.

Utredningarna visar att marken inom planområdet utgörs av fyllnadsmassor med en mäktighet av 0,2-5,8 meter. Fyllnadsmassorna överlagrar kohesionsjord i form av lera med en mäktighet på cirka 1-21 meter. Under leran följer 0,3-9,3 meter friktionsjord ovan berg. Berg påträffas mellan 4,5 – 25 meter under markytan. Djup till berget och lerans mäktighet ökar generellt i en sydvästlig riktning.

Fyllnadsmassorna kring byggnaderna påverkar genomsläppligheten och bidrar till att genomsläppligheten blir högre än i omkringliggande mark.

I den sydvästra delen av området ligger grundvattnets trycknivå cirka två till tre meter under markytan för att i områdets nordöstra del ligga betydligt djupare, mellan fem och sex meters djup. I den sydöstra delen inom Fyrislund 6:11 ligger trycknivån fyra till sex meter under markytan. Lerans sättningsegenskaper har analyserats och bedömningen är att sättningar inte pågår inom området men om laster tillförs, exempelvis uppfyllnad, kommer sättningar att utbildas. En uppfyllnad på 0,5 meter bedöms kunna medföra en sättning på 10–12 cm. Vid eventuella uppfyllnader rekommenderas en kompletterande sättningsutredning.

Inom den större delen av området kommer byggnader att behöva grundläggas med stödpålar ner till berg eller fast lagrad morän. I den nordöstra delen, där lerdjupet är begränsat, kan en ytlig grundläggning vara möjlig.

Vidare projektering behöver beakta att sättningar uppstår vid icke förstärkta ytor. Det kan resultera i att marken sjunker i anslutning till en pålad byggnad vilket kan påverka kablar, ledningar och entréer negativt.

Generellt kan schakt utföras ner till cirka 4 meters djup, motsvarande en källarvåning, utan risk för bottenuppträckning. Undantaget är ett område i den sydvästra delen i anslutning till Tycho Hedéns väg. Inom delytan bör risken för bottenuppträckning utredas vidare. Inom området som avses planeras kontorsbebyggelse samt en parkyta med dagvattendamm.

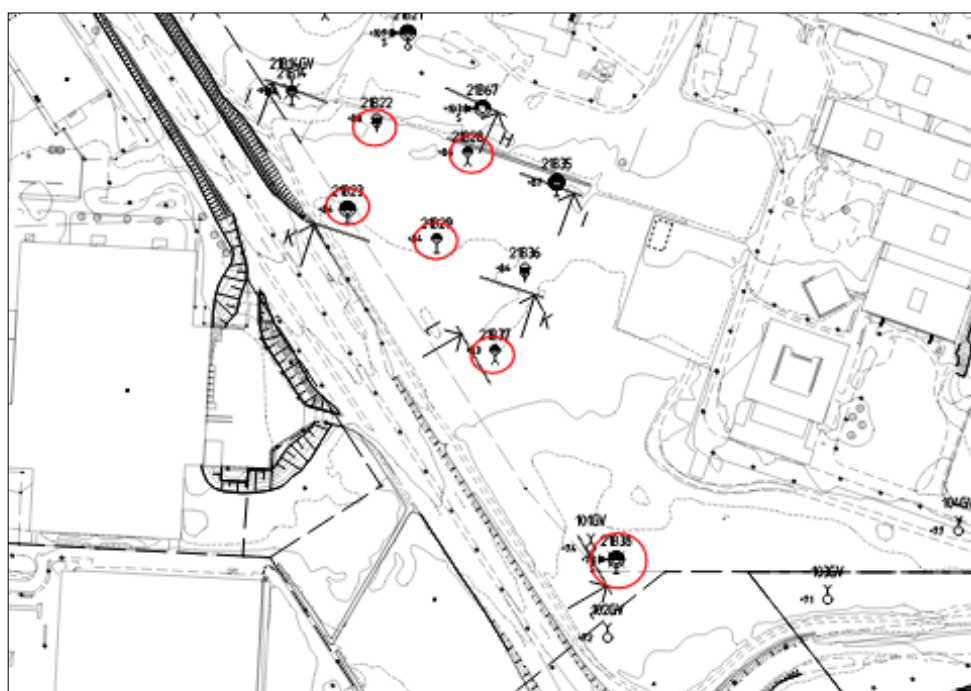


Bild 72. Vid inringade borrhöjningar finns en risk för hydraulisk bottenuppträckning vid en 4 m djup schakt. Illustration Bjerking.

I Bjerking's utredning upplyses om att marken inom planområdet har sjunkit i anslutning till många av träderna. Orsaken är uttorkning av leran till följd av vattenupptagning i trädets rotsystem. Vid nybyggnation på lerjord rekommenderar utredningen ett minsta avstånd om 0,5-1 gånger trädets höjd mellan träd och hus. Avståndet är beroende på trädartens vattenupptagningsbehov och rotsystem.

En riskanalys avseende omgivningspåverkan bör göras innan byggstart. Inom riskanalysen utförs en inventering av angränsande byggnader och anläggningar. Analysen bekostas av exploatören. Om riskanalysen påvisar risk för vibrationsstörningar ligger det i exploatörens eget intresse att vidta åtgärder mot byggrelaterade skador.

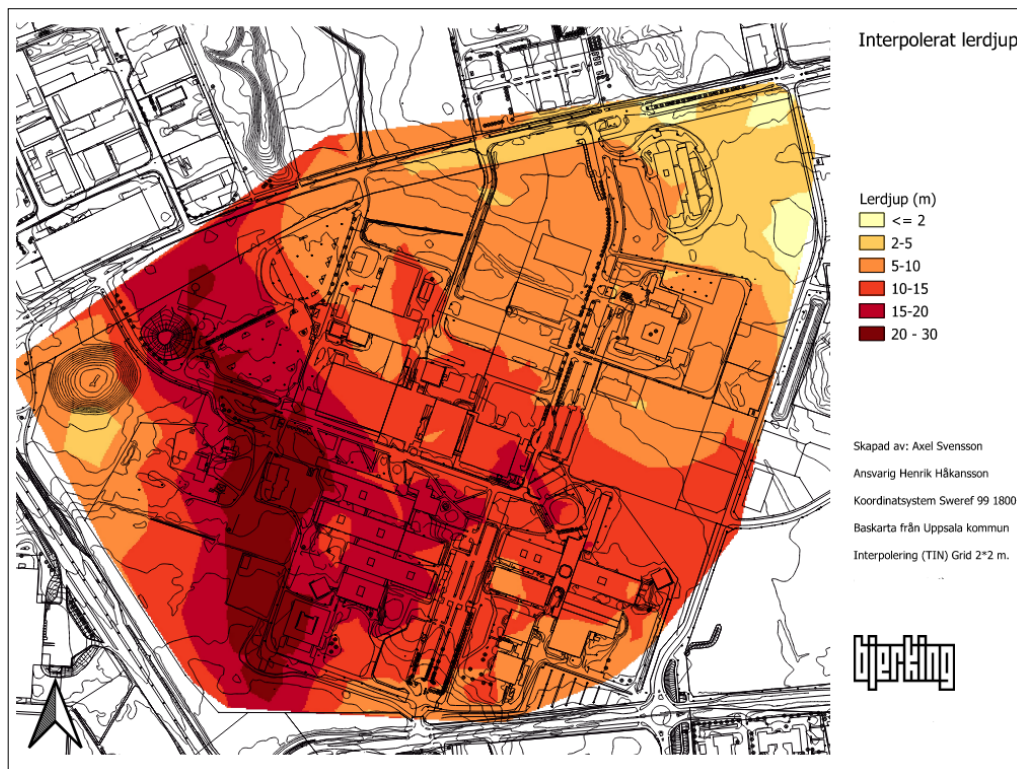


Bild 73. Lerdjup uppdelat i intervall som går från ljusgul till rött. Ljusgult representerar det grundaste lerdjupet och det mörkröda det djupaste. Illustration Bjerking.

## Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

### Vattenskyddsområde miljöbalken 7 kapitlet

Planområdet ligger utanför skyddsområdet för Uppsala kommuns vattentäkt.

Området ligger dock delvis inom grundvattenförekomsten Sävjaån-Samnan (SE663758-160 767) med mycket goda eller utmärkta uttagsmöjligheter i bästa del av magasinet. Vattenförekomstens omfattas av miljökvalitetsnormer och klassas ha en god kvantitativ status och en otillfredsställande kemisk status. Det finns risk att målet om *God kemisk status* inte uppnås till 2027, vilket beror på förekomst av höga halter av PFAS11, Tri och Tetrakloreten.

Sävjaån-Samnan står i hydraulisk kontakt med grundvattenförekomsten Uppsala-åsen-Uppsala (SE664296-160 193).

### Riskbedömning för Uppsala-Vattholmaåsarna

Uppsala kommun har genomfört en sammanvägd riskbedömning för hela Uppsala-Vattholmaåsarnas tillrinningsområde. Arbetet har resulterat i *Riktlinjer för markanvändning inom Uppsala och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt*, som kommunfullmäktige fattade beslut om i april 2018. Enligt



underlaget till riskbedömningen ligger huvuddelen av planområdet inom ett område med låg känslighet, i en skala mellan låg, måttlig, hög och extrem känslighet. Med känslighet menas här att en plats är känslig för att föroreningar på markytan, eller en marknära förorening, kan påverka grundvattnet så att det inte kan användas som resurs för dricksvattenförsörjning. Utgångspunkten är att exploateringar på mark med låg känslighet kan utföras med normala försiktighetsmått.

Undantaget är det nordöstra hörnet som ligger inom måttlig känslighet. Inom måttlig känslighet ska skyddsåtgärder vidtas för att minimera risken för föroreningar som kan skada vattentäkten. Området har kända markföroreningar i form av kobolt, bly, krom och zink. Det är viktigt att påning sker från en ren yta så att inte markföroreningar kan spridas ner till grundvattnet. Dagvatten från körbara ytor såsom gator, vägar, lastzoner och parkeringsytor ska genomgå rening i till exempel växtbäddar innan det tillåts infiltrera.

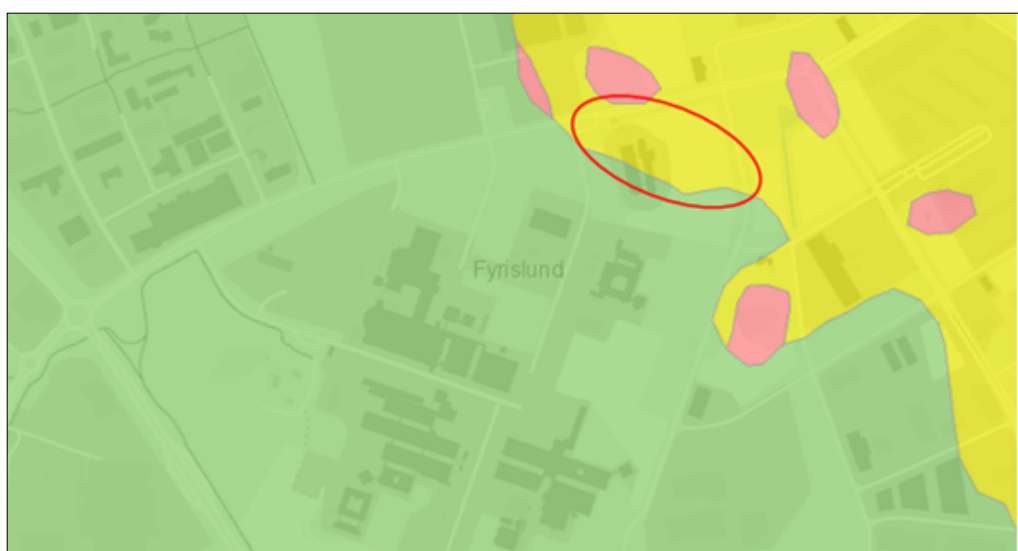


Bild 74. Känslighetskarta för grundvatten. Inringat område markerar den del av planområdet som ligger inom område med måttlig känslighet.

## Dagvatten

### Förutsättningar

Avrinningen av dagvatten från området sker i sydlig riktning och hela planområdet avvattnas till samma punkt i Almungevägen. Där avleds vattnet via Gnistadiket till Sävjaån och vidare till Fyrisån.

Sävjaån ingår i Natura 2000-området Sävjaån-Funbosjön. Delar av Sävjaån och Fyrisån ingår även i det kommunala naturreservatet Årike Fyris.

Sävjaån är klassad som vattenförekomst och omfattas av miljö kvalitetsnormer för vatten (MKN). Sävjaån har måttlig ekologisk status samt kemisk ytvattenstatus som ej uppgår god status (VISS). Målet är att god ekologisk status ska uppnås till år 2023 och att god kemisk ytvattenstatus ska uppnås till år 2027.

Planområdet berörs av en vattendom från 1970 som reglerar tillåtet flöde från Gnistadiket till Sävjaån. Det finns också ett avtal mellan Uppsala kommun och SLU, som äger marken längs diket, angående flödesregimen i diket. Gnistadiket är idag belastat med dagvatten från planområdet och stadsdelar norr därom och en förutsättning för detaljplanens genomförande är att det totala flödet ut ur området inte får öka.

Inga markavvattningsföretag finns inom utredningsområdet. Nedströms utredningsområdet finns markavvattningsföretager Säby-Åby (benämnt CK0619 i Länsstyrelsens webb-GIS) vilket mynnar i Sävjaån i närheten av Gnistadikets mynning. Dagvattenhantering ska utformas på så vis att den inte ska påverka Gnistadiket och därmed inte markavvattningsföretaget

Inom planområdet finns både ledningar som ägs av Uppsala Vatten samt ett stort internt ledningsnät inom fastigheterna.

I Rapskatan knyts dagvattenledningar från väster, norr och öster samman i en gemensam ledning som leder dagvattnet vidare söderut genom utredningsområdet. Dagvattenledningen fungerar som en huvudledning genom området och övergår till en större dimension i söder innan vidare avledning mot Gnistadiket och Sävjaån.

Det interna ledningsnätet ansluter till huvudledningen i olika anslutningspunkter. Övriga ytor avvattnas direkt mot Uppsala vattens ledningsnät eller med diken och ytavrinning. Stora delar av det befintliga ledningsnätet har bedömts ha sådan status att det krävs omläggning vid nyproduktion.

#### *Förändringar*

Ett genomförande av planen kommer att medföra ökade dagvattenflöden då mängden hårdgjorda ytor kommer att öka.

Uppsala Vatten och Avfall AB har tagit fram riktlinjer som ska följas vid nybyggnation. Det innebär att dagvattenanläggningar inom fastigheterna ska utformas så att 20 mm regn, räknat över hela fastighetens yta, kan renas och fördröjas under minst 12 timmar innan det leds vidare till Uppsala Vattens dagvattenledning.

En dagvattenutredning har tagits fram inom planarbetet (WSP, 2021-04-22). Utredningen omfattar både allmän platsmark och kvartersmark. Syftet med utredningen är att presentera dagvattenlösningar för utredningsområdet så att samtliga krav med avseende på fördröjning, föroreningsbelastning och skyfall uppfylls.

Utredningen anger att det befintliga flödet vid ett 20-årsregn är 488 liter/sekund. Flödet vid ett 20-årsregn efter exploatering beräknas till 9750 liter /sekund. Det innebär att fördröjningsanläggningar inom området behöver reducera flödet till 4880 liter/sekund.

Övergripande principer för utredningen har varit att:

- byggnader ska placeras på höjdparter och grönytor i lågpunkter,
- dagvattenflöden ska begränsas genom fördröjning,
- dagvattnets föroreningsbelastning ska begränsas genom naturlig rening på väg till recipient
- skapa flödesvägar vid skyfall

Dagvattenhanteringen kan utformas på olika sätt med olika kombinationer av lösningar. Nedanstående förslag på systemlösning med tre fördröjnings- och reningssteg visar på ett exempel som säkerställer att gällande krav uppnås.

#### Fördröjning inom kvartersmark

Inom kvartersmark föreslås att dagvatten från takytor omhändertas i gröna tak och/eller växtbäddar medan vatten från markytor föreslås ledas till nedsänkta växtbäddar eller skelettjordar. Gröna tak beräknas kunna fördröja upp till 20 mm nederbörd beroende på utformning. Det är därmed möjligt att klara hela fördröjningsbehovet genom endast gröna tak men i praktiken är det lämpligt med en

kombination. Gröna tak är möjliga att kombinera med solceller men kräver ett visst avstånd mellan växter och solcellsmoduler.

*Detaljplanen reserverar en remsa förgårdsmark mot gata i de tätare västra delarna för att säkra yta för eventuella växtbäddar och/eller skelettjordar.*

Inom de delar av planområdet som har industrikaraktär och större tillgängliga markytor kan rening i växtbäddar/skelettjordar ersättas med reningsdammar. *Inom industrikvarteren reglerar detaljplanen en största exploateringsgrad om 50% för att reservera yta för bland annat dagvattenhantering (undantaget fastigheten Fyrislund 6:11).*

*Inom Fyrislund 6:11 planeras relativt stora parkeringsytor. Om det inte finns tillräckligt med plats för att anlägga växtbäddar eller skelettjordar som kan tillgodose hela fördröjningsbehovet kan blågröngrå system användas, på liknande sätt som inom allmän platsmark. Se nedan.*

I den del av planområdet som ligger på mer genomsläpplig mark ska täta lösningar installera för att inte riskera föroreningar till grundvattnet. Detta sammanfaller med det område i nordöst som har måttlig känslighet. Se vidare under *Grundvatten*.

Blågröngrå system inom allmän platsmark

Detta syftar till att integrera funktioner för dagvattenhantering, vegetation och hårdgjorda ytor samtidigt som gaturummet kan utformas flexibelt. I bilden nedan visas hur dagvattenmagasin kan anläggas under planteringsytor. Blågröngrå system kan anläggas i planerade flexzoner inom utredningsområdet. Ytor för detta reserveras i föreslagna gatusektioner. Se vidare under *Gator och trafik*. Beroende på fördelningen av öppna ytor så kommer ytbehovet för magasinerna att variera och behöver utredas vidare i senare skede inom kommande vägprojektering.

Dagvatten från parkytor antas kunna omhändertas inom grönområdena genom trög avledning och infiltration i grönytor. Parkytorna planeras även anpassas för att kunna användas som tillfällig översämningsyta vid skyfall.



Bild 75. Exempel på gata med ett blågröngrått system. Illustration WSP.

## Dammar

Ytterligare rening och fördröjning föreslås i två dammar på allmän plats inom områdets södra och östra del. Dammarna hanterar dagvatten från avrinningsområde Väst och Öst norr. Utbredningen av den södra dammen begränsas åt sydväst och söder av befintlig dagvattenledning. Befintlig dagvattenledning hindrar också att avrinningsområde Mitten avleds till dammen då det är tekniskt osäkert att ha korsande ledningar. Dagvatten från avrinningsområde Öst söder avleds till det allmänna dagvattennätet rakt söderut. Det inte höjdmässigt möjligt att avleda dagvattnet till någon av dammarna.

Även om dammarna endast renar vatten från avrinningsområdena Väst och Öst norr kommer reningen att vara tillräcklig för att ytvattenförekomsten Sävjaån inte ska påverkas negativt avseende miljö kvalitetsnormer (MKN).

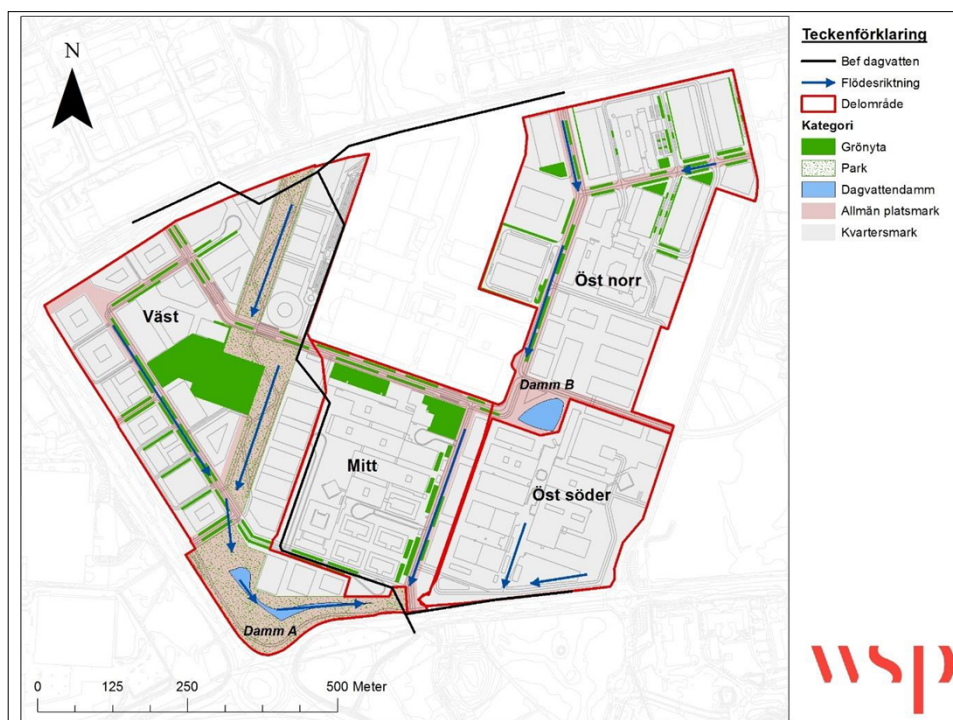


Bild 76. Avvattningsplan för föreslagen systemlösning för dagvattenhantering inom utredningsområdet. Illustration WSP.

### Översvämningsrisk, höjdsättning av mark

Planområdet ligger utanför Fyrisåns högsta beräknade flöde. Det gäller flöden med 100- års och 20-års återkomsttid samt beräknat högsta flöde. Dock bör risken för instängda områden inom planområdet beaktas vid höjdsättning av marken.

Inom området finns idag lågpunkter när vatten kan bli stående vid kraftig nederbörd. I och med att området utvecklas och dessa ytor helt eller delvis förändras behöver säkerställa att situationen vid skyfall inte försämras för området nedströms.

I bild 74 visas flödesriktningar genom planerad bebyggelse utifrån planerad höjdsättning. I park- och dagvattendammarna skapas förutsättningar för översvämningsytor genom anpassning av marknivån, vilket gör att dagvattnet kan bli stående utan att orsaka skada på bebyggelsen. I närheten av Fyrislunds gård finns många särskilt skyddsvärda träd med rotsystem som begränsar hur mycket marknivån



kan justeras. Flödesinriktningen av dagvattnet har därför behövt anpassas efter trädens rotsystem.

I delar av planområdet innebär planerad höjdsättning att gator får lokala lågpunkter. Längs dessa gatusträckor ska entréer och mark närmast byggnaderna höjdsättas högre än gatans dämningnivå. I anslutning till befintlig bebyggelse kan gatans högsta punkter behöva anpassas efter befintliga entréer.

Planerad struktur bedöms möjliggöra tillräckliga volymer i översvämningssytor för att område nedströms utredningsområdet inte ska påverkas negativt. För att säkerställa detta krävs en skyfallsmodellering i nästa skede.



Bild 77. Illustration där röda pilar visar flödesinriktningar vid skyfall. Blå ytor visar gatusträckor med lokala lågpunkter. Gula ytor visar områden där marknivån anpassas för att skapa översvämningssytor.

#### *Fortsatta utredningar*

Dagvattenutredningen lyfter att följande behöver utredas vidare:

- De geotekniska förutsättningarna för anläggning av föreslagna dammar samt stabilitetsutredningar för bland annat dammslänter. Se även kapitlet *om mark och geoteknik*.
- Utredning i samråd med geotekniker om vilka delar av området som ligger på mer genomsläpplig mark och där grundvattenförekomsten behöver skyddas med täta dagvattenlösningar.
- Ledningsdragning av nytt dagvattenledningsnät genom utredningsområdet, med hänsyn till befintlig dagvattenledning som inte ska förändras samt skyddsvärda träd som inte får påverkas.
- En skyfallsmodellering krävs för att säkerställa att områden nedströms området inte påverkas negativt av planerad exploatering.

## Hälsa och säkerhet

### Buller

Befintlig förskola inom området är planstridig och avses bekräftas i och med pågående planläggning. I och med det bör det säkerställas att en god ljudmiljö uppfylls med hänsyn till de nya lokalgator som planeras inom området och den trafikökning som ett genomförande av detaljplanen innebär.

Enligt Naturvårdsverkets ”Riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik” från 2017 bör en äldre skolgård inte utsättas för bullernivåer som överstiger den ekvivalenta ljudnivån 55 dBA, och den maximala ljudnivån 70 dBA.

Med ”äldre skolgård” avses i detta fall en förskolegård som har som tagits i drift innan september 2017.

Närmast anslutande lokalgator består av Virdings allé samt förlängningen av Fyrislundsgatan söderut, *Lokalgata 1* och *Lokalgata 2* enligt bild 61 (trafik). Virdings allé, *lokalgata 1*, avses främst trafikeras av busstrafik. Hastighetsbegränsning antas bli 40 kilometer per timme med hastighetssäkring till 30 kilometer per timme där gång- och cykelväg passerar. Vardagsdygnstrafiken beräknas bli mindre än 1 000 fordon per dygn.

Lokalgata 2 antas få en hastighetsbegränsning om 30 kilometer per timme. Vardagsdygnstrafiken beräknas enligt prognos för 2050 bli mindre än 8 000 fordon per dygn.

En översiktlig bullerberäkning har utförts för att se föreslagen exploatering och trafikökning påverkar befintlig förskola. Beräkningen har utförts enligt beräkningsmodell angiven i *Hur mycket bullrar vägtrafiken, 2016* (Boverket och Sveriges kommuner och landsting). Beräkningen visar att Lokalgata 2 ger upphov till en ekvivalent ljudnivå på 53 dBA på förskolegården medan bullernivån från Lokalgata 1 understiger 50 dBA med god marginal.

Beräkningen har inte tagit hänsyn till avskärmande bebyggelse som antas ha en positiv effekt på ljudnivån. Den har inte heller tagit hänsyn till målet om 25% andel biltrafik. Byggnaderna antas ha en positiv effekt på ljudnivån. En kompletterande bullerutredning kan dock behöva utföras för att säkerställa att förskolans gård får en acceptabel ljudmiljö.

### Markföroreningar

Ett flertal miljötekniska utredningar och undersökningar har genomförts för planområdet. Ett översiktligt PM för Fyrislund 6:6 (Bjerking, juni 2021) samt en statusrapport för föroreningssituationen inom Fyrislund 6:11 (DGE, 2020-01-21) sammanfattar förutsättningarna. För mer ingående information om vilka utredningar/undersökningar som har genomförts hänvisas till nämnda rapporter.

Både DGE och Bjerking bedömer att Naturvårdsverkets generella riktvärde för mindre känslig markanvändning (MKM) bedöms vara det styrande riktvärdet för området eftersom marken främst avses att utvecklas med industri och kontor.

Utredningarna påvisar att det både inom Fyrislund 6:6 och 6:11 förekommer kobolt över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM). Inom Fyrislund 6:11 har även påvisats nickel och barium över riktvärdena för känslig markanvändning.

Inom punkterna där kobolt har påträffats överskrider även krom gränsvärdet för mindre än ringa risk (MRR). Kobolthalterna bedöms vara naturliga bakgrundshalter och bedöms inte utgöra någon risk för människors hälsa eller miljö.

Inom naturområdet vid Fyrislunds gård har låga halter av pesticider påvisats. Halterna underskrider det generella riktvärdena för känslig markanvändning. Vidare undersökning rekommenderas i samband med eventuella markarbeten i området för att säkerställa att inga högre halter förekommer.

Inom den södra delen av Fyrislund 6:11, direkt söder om hus 40 och öster om hus 37b, har det påträffats PFOS och PFAS-11. Halterna ligger över laboratoriets rapporteringsgräns men under befintliga riktvärden. Även inom angränsande planområde för nytt höglager inom Fyrislund 6:11 har halter över laboratoriets rapporteringsgräns påvisats i några punkter. Halterna har påvisats i det övre jordlagret upp till en meter ned. Vidare undersökning rekommenderas i samband med eventuella markarbeten i området för att säkerställa att inga högre halter förekommer samt för massklassning av eventuella överskottsmassor.

Totalsvavelhalten i ett av proven, i den kulle i nordvästra delen som avses schaktas bort, överskred 1000 mg/kg TS vilket innebär att leran klassas som sulfidjord. Vidare undersökning krävs för att avgöra om den är försurande eller ej.

Anmälan om påträffade föroreningar ska anmälas till miljöförvaltningen i enlighet med Miljöbalken 10 kap. 11 §. Likaså ska miljöförvaltningen informeras senast sex veckor innan eventuella markarbeten påbörjas inom det förorenade området. Miljöförvaltningen beslutar om åtgärdsåtgärder och försiktighetsåtgärder. Om nya föroreningar upptäcks eller misstänks vid framtida markarbeten ska miljöförvaltningen informeras omgående.

## Luft

Planområdets läge invid Tycho Hedéns väg, Rapskatan och Almungevägen innebär att området påverkas av luftföroreningar från trafiken. I viss mån är planområdet också påverkat av bakgrundshalterna från stadens övriga utsläpp samt den regionala intransporten av föroreningar.

En luftutredning med spridningsberäkningar har tagits fram (Sweco, april 2022) inom planarbetet.

Syftet med utredningen var att ge information om möjligheter att bebygga planområdet utan att föreskrivna miljö kvalitetsnormer och det nationella miljö kvalitetsmålet Frisk luft överskrids. Luftföroreningar som ingår i utredningen är kväveoxid (NO<sub>2</sub>) och partiklar (PM<sub>10</sub>).

Följande beräkningar har genomförts i utredningen:

- **Nuläge** - Nuvarande situation för gällande bebyggelse, infrastruktur och trafikmängder. Trafikmängderna utgår från årsdygnstrafik år 2020.
- **Scenario 2040** - Prognosår 2040 med planerad exploatering och med infrastrukturåtgärder

Resultatet från beräkningarna visade planområdets norra, västra och södra delar uppvisar högst halter av kväveoxid men att miljö kvalitetsnormerna i nuläget eller för 2040 scenariot inte riskerar att överskridas. Miljö kvalitetsmålet för årsmedelvärde och timmedelsvärde klaras också i nuläget och 2040 scenariot.

Halterna av kvävedioxid beräknades minska fram till 2040 till följd av förväntad minskning av bakgrundhalter och att teknikutvecklingen kommer leda till renare bilar.

Miljö kvalitetsnormerna för partikelhalter klaras i nuläget och framtida scenario 2040. Miljö kvalitetsmålets ”Frisk lufts” årsmedelvärde klaras i nuläget men är nära att överskridas för 2040 scenariot i de yttersta delarna mot Tycho Hedéns väg, Rapskatan och Almungevägen.

De föreslagna byggnaderna som byggs i direkt närhet till omkringliggande vägar bedöms bilda en avskärmande barriär mot inträngning av luftföroreningar inom planområdet.

Även om miljö kvalitetsnormerna klaras finns det inte någon nivå under vilken inga negativa hälsoeffekter uppkommer. Därför är det fördelaktigt med så låga luftföroreningshalter som möjligt där människor vistas. Det är att föredra om tilluften för ventilation inte tas från fasader som vetter mot Tycho Hedéns väg, Rapskatan eller Almungevägen, utan från taknivå eller från andra sidor av byggnaderna.

Det är positivt att anlägga parkområden och över lag mycket vegetation inom planområdet då det har en luftföroreningsreducerande effekt. Det är även positivt att anlägga trädplanteringar längs omkringliggande vägar, dock ej för tätt då det annars kan försämra omblandningen och spridningen av luftföroreningar.

### Dags- och solljus

En solstudie har upprättats (Uppsala kommun, 2022) för att visa hur sol- och skuggförhållandena blir inom planområdet med ny bebyggelse. Det är av intresse att stråk, gaturum och parker har god tillgång till solljus för att skapa attraktiva platser inom området som människor vill vistas i. Det är också viktigt att förskolans gård får rikligt med solljus.

Under vår- och höstdagjämningen har förskolegården solljus i mer än 5 timmar, vilket bedöms som god tillgång till solljus. Det finns även goda förutsättningar att klara dagsljuskraven i förskolans lokaler, eftersom avskärmningsvinkeln från omkringliggande bebyggelse runt förskolan är mindre än 20 grader. Generellt brukar det bedömas att om avskärmningsvinkeln understiger 30 grader finns det goda förutsättningar att klara dagsljuskraven i byggnader.

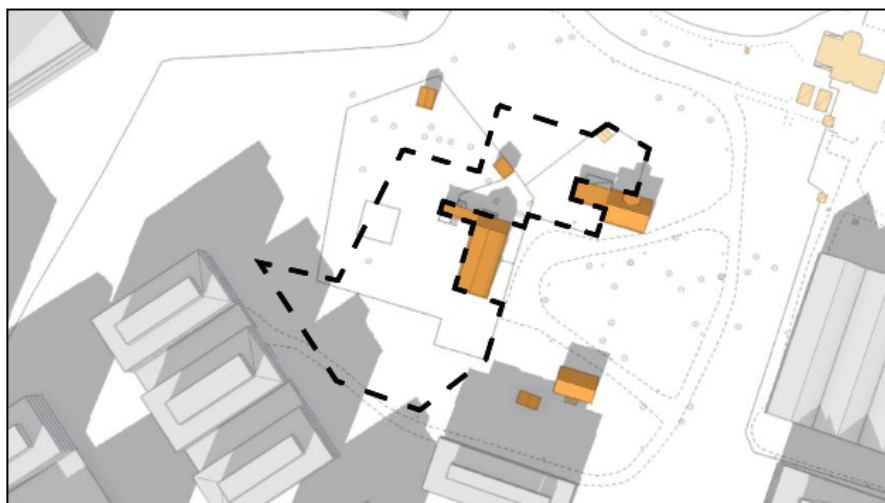


Bild 78. Utsnitt från solstudien kl. 13.00 under höstdagjämning 2022-09-21. Streckad linje visar ett förslag avgränsning av förskolegården med hänsyn till park- och naturmarken samt angränsande kvartersmark.



Parkstråket som löper igenom Uppsala Business Park får goda solförhållanden under större delen av dagarna från vår till höst. Under sommaren har parkerna tillgång till sol nästan hela dagen.

I delområde 1 får de två kvarterstorgen solinstrålning under lunchtid vid vår- och höstdagjämning för att sedan bli skuggade mot eftermiddagen. Under sommaren är torgen solbelysta stora delar av eftermiddagen. Lokalgatan som löper parallellt med Tycho Hedéns väg har endast tillgång till sol från morgon till lunchtid under våren och höst, men blir mer solbelyst under sommartid.

I delområde 3 har dagvattentorget mycket god tillgång till solljus under både vår- och höstdagsjämning samt under sommaren, vilket kommer bidra till att göra det till en attraktiv plats.

## **Mikroklimat**

### *Vind*

En vindstudie har tagits fram tidigt inom planprocessen (SMHI, juni 2021). Studien beskriver översiktligt vindförhållandena på platsen och tar upp viktiga utgångspunkter för utformning för att uppnå god vindkomfort. Inom fortsatt planprocess rekommenderas en modellberäkning för att få tillförlitliga resultat om vilket vindklimat bebyggelseutformningen ger.

Omgivningen vid Uppsala Business Park är till stor del lik den vid Ärna flygplats där en vindstation är lokaliserad. Mätningen vid vindstationen kan därmed anses representera vindförutsättningarna vid Uppsala Business Park.

Medelvindhastigheten vid Ärna flygplats är cirka 3,7 meter per sekund (m/s) på 10 meters höjd vilket är vad som i Sverige kan förväntas av en öppen plats i inlandet. Detta räknas som måttlig vind.

Vid 5 m/s börjar vinden uppleva som störande. Detta avser gång- och cykelvägar. Vid platser för kortare uppehåll, exempelvis torg och busshållplatser, bör en årsmedian inte överskrida 3 m/s. Ytor för längre uppehåll bör inte överskrida 1,5 m/s.

Omgivningen runt Uppsala Business Park består av slättland med mycket öppna fält. I nordlig och västlig riktning finns en del bebyggelse. Den är dock inte så tät eller hög att den innebär något större skydd från vind, framför allt på grund av att de vanligaste vindriktningarna är från syd och sydväst. I östlig riktning finns i nuläget bara gles bebyggelse men området kommer att förtätas där vilket kan innebära ett visst skydd.

De södra och västra delarna av planområdet kommer därmed oftare att vara vindutsatta än de norra och östra vilket gör att utformningen av bebyggelsen i områdets kanter mot sydväst och syd är viktig. Smala öppna passager mellan byggnaderna in mot området kan förstärka vinden och skapa turbulens i passagerna. Studien rekommenderar att ny bebyggelse utformas utan öppna passager mot fälten för att skapa ett bättre vindklimat innanför byggnaderna. Byggnaderna kan placeras som en vägg eller omlott för att vinden inte ska få fritt spelrum. Alternativt kan höga glasskärmar i mellanrummets ändar övervägas eller att extra vikt läggs vid vegetationen. Vintergröna träd och buskar av det tätare slaget kan förbättra vindklimatet avsevärt, men även lövklädda träd gör nytta under lövsäsongen.

Ett eventuellt högre punkthus i området blir troligen vindutsatt då uppstickande byggnader drar ned kraftiga vindar från högre höjd till marknivå. I husets närhet kan

man förvänta sig blåsiga platser. Det går dock att minska effekten med olika åtgärder. Byggnadens nedersta våning/våningar kan göras större än övriga eller lägre byggnader kan anläggas i direkt anslutning till höghuset. Detta förskjuter blåsten till taken på de lägre byggnaderna/byggnadsdelarna. Ett annat alternativ är skärmtak några meter upp på fasaden. För att bryta vinden i närheten av hörn kan man använda sig av vindskärmar eller läplanteringar.

## Översvämningar

Planområdet ligger utanför Fyrisåns högsta beräknade flöde och bedöms inte översvämmas till följd av höga nivåer i ån. Dock bör risken för instängda områden inom planområdet beaktas. En skyfallsmodellering kommer att tas fram till detaljplanens granskningsskede, parallellt med att en markmodellering med höjdsättning tas fram .

Se vidare under rubriken *dagvatten*.

## Farligt gods, farliga ämnen

En detaljerad riskbedömning har tagits fram inom planprocessen (WSP, 2022). Bedömningen utreder konfliktpunkter mellan befintliga verksamheter, inklusive transportleder för farligt gods, och planerad markanvändning utifrån möjlig riskpåverkan på människors liv och hälsa. Riskbedömningen anger också riktlinjer för detaljplanering i anslutning till respektive riskkälla.

I riskbedömningen belyses risker förknippade med olyckor som involverar farliga ämnen, antingen i form av utsläpp/olycka inom läkemedelsindustri eller vid transport av farligt gods.

### *Farliga ämnen*

I Uppsala finns en praxis att undvika exploatering av markområden närmare än 500 meter från läkemedelsindustri. Praxisen saknar dokumenterad grund. För att möjliggöra stadslika kvaliteter har riskbedömningen utgått från de specifika förutsättningarna inom Uppsala Business Park.

En översyn har gjorts över de farliga ämnen som hanteras inom området:

Inom produktionsanläggningen för **Fresenius Kabi** (utanför planområdet) hanteras brandfarliga vätskor (etanol) och gaser (bland annat gasol, vätgas, kvävgas). Inom **Johnson&Johnson** hanteras små mängder etanol samt mindre spritbaserade produkter.

Baserat på de relativt begränsade mängderna och aktuell hantering bedömer WSP att en olycka med brandfarlig vara inte ger konsekvenser utanför verksamheternas område. Risk för brand inom verksamheterna bedöms som hanterad genom byggnadstekniskt brandskydd samt riskutredningar för tillstånd till hantering av brandfarlig vara.

Inom **Thermo Fishers** verksamhet hanteras etanol, aceton och metanol som alla är brandfarliga vätskor. Inom verksamheten hanteras även Bromcyan som är ett mycket giftigt och frätande fast ämne som kan ombildas till vätecyanid i kontakt med luft eller vatten. Vätecyanid i sin tur är en mycket giftig och brandfarlig gas som i sin tur kan omvandlas till vätebromid och i sin tur även vidare till vätgas.

Utifrån genomförd riskidentifiering avseende farliga ämnen har ett riskscenario gällande utsläpp av Bromcyan analyserats vidare.

WSPs riskbedömning redovisar inga detaljer gällande hanteringen av Bromcyan inom Thermo Fishers bestånd. Bedömningarna av lämpliga skyddsavstånd baseras dock på erhållen information från Thermo Fisher, dels i form av beskrivningar av hantering och befintliga riskreducerande åtgärder, dels i form av spridningsberäkningar för utsläpp av Bromcyan. För att få tillgång till sekretessbelagd information hänvisas till Thermo Fisher.

Givet informationen som erhållits gör WSP bedömningen att det inte finns några hinder för att etablera nya byggrätter väster om Thermo Fishers verksamhet. Med byggrätterna avses de tre kvarter som föreslås mellan Virdings allé och Thermo Fishers fastighet, Fyrislund 6:11, inom den södra delen av planområdet. Se bild 76.

Riskbedömningen rekommenderar dock följande riskreducerande åtgärder:

- Byggnader inom 50 meter från Thermo Fishers lastkaj ska ha luftintag till ventilationen placerade på byggnadens västra sida, bort från Thermo Fisher.
- Ytor som kan uppmuntra till stadigvarande utomhusvistelse ska inte anläggas inom 75 meter från Thermo Fishers lastkaj. Exempel är fasta bänkar och bord, grillplats, busshållplats/knutpunkt, lekplats etcetera
- Parkeringsplatser bör lokaliseras på byggnadernas västra sida, bort från Thermo Fisher.

De nya byggrätter som detaljplanen medger väster om Thermo Fishers fastighet, Fyrislund 6:11, ligger längre bort än 50 meter från den lastkaj dit Bromcyan levereras. Utbyggnad inom den egna verksamheten, som ligger inom 50 meter, förutsätts hanteras inom Thermo Fishers egen tillståndsprocess.

Detaljplanen hindrar inte stadigvarande vistelse eller markparkering i anslutning till Thermo Fishers lastkaj men det finns inga sådana intentioner i den utvecklingsplan som har tagits fram för området gemensamt med fastighetsägarna. Vid en bygglovsprövning kommer grannhörande att genomföras. I planbeskrivningen under rubriken *särskilda frågor för bygglovet* anges upplysningar till bygglovhandläggaren gällande riskhänsyn.

Eventuell riskpåverkan till följd av tillkommande verksamheter förutsätts hanteras i samband med framtida tillståndsprocesser.

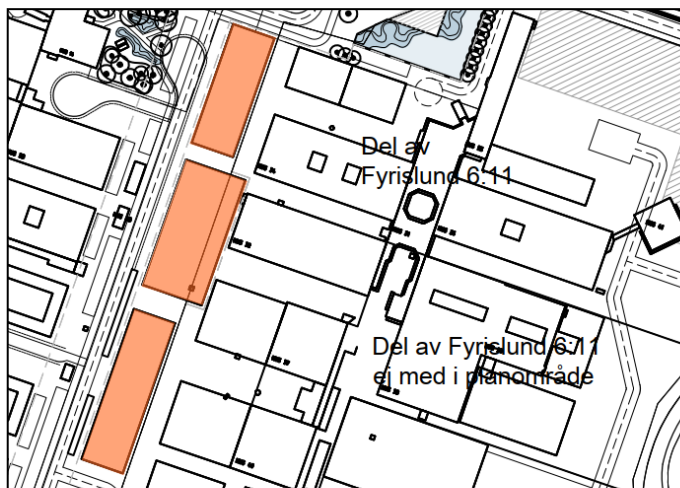


Bild 79. Föreslagna lägen för byggrätter längs med Virdings allé.

### *Farligt gods*

De transportleder för farligt gods som beaktats i riskbedömningen är:

- Almungevägen som är utpekad som sekundär transportled för farligt gods. Det innebär att vägen används för transporter från det primära transportnätet (E4:an) till lokal avlämnare.
- Tycho Hedéns väg och Rapskatan. Vägarna är inte utpekade transportleder för farligt gods men används ändå för lokala transporter till verksamheter inom Uppsala Business Park.
- Övriga interna gator som används för transport av farligt gods.

WSP bedömer att den samhällsrisk som genereras av Almungevägen bedöms ligga på en acceptabel nivå. För transporter inom området blir samhällsriskerna mycket låga på grund av få transporter, liten mängd övrig trafik samt att det i princip endast transporteras brandfarlig vätska. Med skyddseffekt för inomhusvistelse i händelse av olycka visar sannolikheten att en olycka med farligt gods inom området ska få effekter på ordet i stort är väldigt låga.

Individriskerna inom 27 meter från Almungevägen bedöms som medelhög. Efter 27 meter är individriskerna att betrakta som acceptabel.

Individriskerna på vägarna inom området bedöms som låga fram till 27 meter från väggkant. Efter 27 meter är individriskerna att betrakta som acceptabel.

För rekommenderade transportleder för farligt gods anger Länsstyrelsen skyddsavstånd och skyddsåtgärder som de anser vara ett minimum för att uppfylla kraven i plan- och bygglagen. Utifrån Länsstyrelsens riktlinjer, samt utifrån riskuppskattningar baserade på beräkningar av individ och samhällsrisk rekommenderar WSP följande riskreducerande åtgärder:

- Ett skyddsavstånd på 30 meter ska upprätthållas mellan fasader på byggnader inom planområdet och Almungevägen.
- Byggnader som ligger längs med vägar som kan användas för interna transporter av farligt gods ska planeras så att utrymning kan ske bort från vägen. Detsamma gäller för Tycho Hedéns väg och Rapskatan.

Detaljplanen reglerar ett bebyggelsefritt avstånd om minst 30 meter från Almungevägen. Nya byggnader är möjliga att utforma så att utrymning kan ske bort från Rapskatan, Tycho Hedéns väg och Virdings allé.

En övergripande gestaltungsprincip för framför allt den västra delen av området är att huvudentrén till byggnaderna ska riktas mot de interna gatorna, det vill säga mot motsatt sida av Rapskatan och Tycho Hedéns väg.



## Teknisk försörjning

### Vatten- och avlopp, dagvattenledningar

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten.

Inom området finns både ledningar som ägs av Uppsala Vatten Avfall Ab samt ett stort internt ledningsnät. De privatägda ledningarna avses att övertas av Uppsala vatten Avfall AB. Stora delar av ledningsnätet har sådan status att de kräver omläggning. En projektering/ledningssamordning ska genomföras inför detaljplanens granskningsskede.

Försörjning av sprinklervatten ska samordnas inom hela Uppsala Business park genom ett enskilt bolag. Sprinkleranläggningen lokaliseras i huvudsak inom allmän plats Planen avsätter yta för sprinklertorn inom E-områden (områden för tekniska anläggningar).

### Avfall

Avfallssortering kan lösas på olika sätt inom planområdet och detaljstuderas i samband med bygglovsprövningen. Uppställningsplatsen för avfallsfordon ska ligga i en lastzon eller annan yta som inte får användas för parkering. Dragväg för avfallskärl ska vara maximalt 10 meter lång och hårdgjord. Den ska också vara fri från hinder och nivåskillnader.

Se figur 36 under rubrik ”Trafik och tillgänglighet” för exempel på hur körbara ytor kan utformas för att klara de krav som ställs på uppställningsplatser för avfallsfordon.

### EI

Elnätet i området behöver byggas ut och förstärkas i samband med planens genomförande. Ett tiotal lägen för nya samt befintliga nätstationer reserveras inom planområdet med användningen E (teknisk anläggning). Lägena för e-områdena kommer att detaljstuderas och samrådats med Vattenfall inför detaljplanens granskningsskede. Revideringar kan komma att ske utifrån det.

Längs med Rapskatan går en starkströmsledning som påverkar detaljplanen. Ett antal riktlinjer finns att förhålla sig till för att skydda starkströmsledningen:

- Avstånd mellan den markförlagda kabeln och närliggande byggnader ska vara minst 10 meter.
- Motionsspår och gång- och cykelvägar ska anläggas så att dessa befinner sig utanför kablarnas ursprungliga kabelschakt. Ett minsta avstånd om 2 meter ska eftersträvas.
- Busshållplatser eller liknande, som uppmanar människor att vistas i transmissionsnätets kablars direkta närhet, får inte anläggas ovan kablarna. Ett minsta avstånd om 5 meter från närmaste kabel i transmissionsnätets metalliska delar i busshållplatsen ska tillämpas.
- Svenska kraftnäts tillåtelse krävs för att framföra fordon i kabelstråket.

- Vid sprängning närmare än 100 meter från Svenska kraftnäts ställverk eller 20 meter från kraftkabel ska sprängning utföras enligt beskrivning i Svenska kraftnäts tekniska riktlinje TR13-03-02.

### Värme, kyla

Området ingår i fjärrvärmenätet. Parallellt med planarbetet studeras möjligheten att komplettera en konventionell lösning med fjärrvärme respektive fjärrkyla med en synergilösning gemensam för hela planområdets leveranser av energi.

Det geoenergisystem som föreslås består av värmepumpar, fjärrkylaledning och geoenergi med energicentraler och tillhörande rördragning.

Anläggningen innebär att borrhål för geoenergi behöver spridas ut inom hela området samt att ledningsnät placeras i såväl kvartersmark som allmän plats.

Geolager för fjärrvärme/fjärrkyla är i sig ingen planfråga då det hanteras inom tillståndsprövning för bergvärme.

## Planbestämmelser

### Användning av mark och vatten

#### Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

##### Användning av mark och vatten

##### *Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap*

- |                         |  |
|-------------------------|--|
| <b>PARK<sub>1</sub></b> | <i>Park med dagvattenhantering</i><br>Parkytorna ska utgöra friytor och mötesplatser. Parkrummen får, som en del av parkens utformning, användas för omhändertagande av dagvatten med tillhörande anläggningar. Även angöringsvägar till anläggningarna, eller elnätstationer vid behov, får anordnas inom parkmark. |
| <b>PARK<sub>2</sub></b> | <i>Parkstråk för plantering, dagvattenhantering samt gång- och cykeltrafik</i><br>Parkstråk där stadsgrönska, dagvattenhantering och snabbcykelstråk prioriteras framför vistelseytor.   |
| <b>GATA<sub>1</sub></b> | <i>Huvudgata</i><br>Allmän fordons-, gång- och cykeltrafik. Avser främst trafik till, från och genom en ort samt mellan olika områden inom en ort. I användningen ingår komplement som plantering, ytor för fördröjning och rening av dagvatten samt hållplatskydd.  |
| <b>GATA<sub>2</sub></b> | <i>Lokalgata</i><br>Allmän fordons-, gång- och cykeltrafik. Avser främst trafik inom ett område, samt mellan olika områden, inom en ort.   |

Komplement som exempelvis plantering, ytor för fördröjning och rening av dagvatten hållplatskydd ingår.

## **GÅNGCYKEL**

*Gångväg, cykelväg*

Allmän gång-, cykel- och mopedtrafik. Möjliggör en genkoppling mellan områdets centrala delar och gång- och cykeltunneln som kopplar vidare till Boländerna och centrum.

### *Kvartersmark*

#### **J**

*Industri*

Produktion, lager, laboratorier, partihandel och annan jämförlig verksamhet. Komplement till verksamheten i form av exempelvis kontor, personalrestaurang ingår. Ytor för industriändamål avsätts i områdets östra del i anslutning till befintlig industri med syfte att separera logistikytor samt trafikrörelser med stora fordon, inklusive farligt gods, från den tätare mer personintensiva västra delen.

#### **(J<sub>1</sub>)**

*Förbindelselänk för industri får anläggas över allmän gata. Se figur 1 i plankarta.*

Möjliggör väderskyddad förbindelse mellan byggnader över allmän gata.

#### **(J<sub>2</sub>)**

*Kulvert för industri får anläggas under allmän gata. Se figur 1 i plankarta*

Möjliggör väderskyddad förbindelse mellan byggnader under allmän gata.

#### **C**

*Centrum*

Avser verksamhet som ska ligga centralt eller vara lätt att nå för många människor. Syftet är att möjliggöra en blandning av verksamheter med olika öppettider som levandegör entrén och den centrala delen av området under en stor del av dygnet.

#### **K**

*Kontor*

Kontor, tjänsteverksamhet och annan jämförlig verksamhet med liten eller ingen varuhantering. Ytor för kontorsändamål avsätts främst i den västra delen av området för att utifrån risk (farliga ämnen, farligt gods) inte innebära restriktioner för verksamheter inom planområdets östra del.

#### **O**

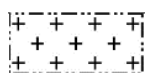
*Tillfällig vistelse*

Avser olika typer av tillfällig övernattning och konferensanläggningar. Syftet är att möjliggöra hotell som även kan fungera konferensanläggning och lägenhetshotell av typen "long stay" för bland annat anställda och gästforskare.

- P** *Parkering*  
Användningen parkering ska tillämpas för områden för parkeringsanläggningar. Även komplement till verksamheten parkering ingår i användningen.
- S<sub>1</sub>** *Gymnasium*  
Möjliggör utbildningsverksamhet som kan kopplas till de verksamheter som finns inom området. Innebär inga krav på en viss mängd friyta.
- S<sub>2</sub>** *Förskola*  
Möjliggör att befintlig förskoleverksamhet som idag inte är planenlig, och som till viss del upplåts med tillfälligt bygglov, tillåts finnas kvar. Preciseringsen ställer krav på tillräcklig friyta för lek och utevistelse.
- R** *Besöksanläggning*  
Användningen avser besöksintensiv verksamhet med behov av goda kommunikationer och tillgänglighet. I användningen ingår komplement som exempelvis butiker och restauranger. Motivet är att möjliggöra en anläggning för sport- och idrottsverksamhet i en del av området som är lättillgänglig för gång- och cykeltrafikanter och bussresenärer samt med närhet till parkeringshus.
- E** *Tekniska anläggningar*  
Användning som möjliggör olika typer av tekniska anläggningar. Samlokalisering av bland annat sprinklertorn, pumphus och nätstation möjliggörs.
- E<sub>1</sub>** *Transformatorstation*  
Yta avsedd för nätstation.

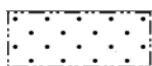
### Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

#### Omfattning



*Endast byggnadskomplement i form av förbindelselänkar, lastkajer, skärmtak, mindre uthus samt tekniska anläggningar får placeras.*

Ytan ska till största mån ska vara obebyggd för att säkerställa att tanken med den ursprungliga planstrukturen följs, samt att inblickar till området och byggnader av kulturhistoriskt värde bevaras. Inom Fyrislunds gård möjliggörs komplementbyggnader inom den del som inte har utpekade naturvärden.



*Marken får inte förses med byggnad*

Prickmark har lagts ut runt byggrätter för att skapa förutsättningar för förgårdsmark, där exempelvis

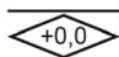
dagvattenhantering, ledningar och cykelparkeringar kan placeras utan att allmän platsmark påverkas.

Detaljplanen möjliggör ytor som ska fungera som torg på kvartersmark, se rubrik ”Bebyggelse och gestaltning”. Inga byggnader ska placeras inom denna yta då torgkaraktären annars riskerar att gå förlorad.

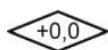
Vid Tycho Hedéns väg har prickmark placerats ut mellan byggrätterna för att säkerställa att en kvartersstruktur skapas. Byggnaderna riskerar annars att få alltför långa fasader.

**E<sub>1</sub>** *Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet.*  
Bestämmelsen säkerställer att fastigheten exploateras i en rimlig omfattning så att utrymme finns för körbara ytor, angöring och parkering.

**E<sub>2</sub>** *Största bruttoarea är angivet värde i m<sup>2</sup> ovan mark*  
Motivet till att begränsa och variera byggnadernas volym mot lokalgatan i syfte att skapa ett mer varierat stadsrum i mänsklig skala med goda solförhållanden. Variationen kan åstadkommas genom en lägre byggnadshöjd, indrag, släpp eller olika våningsantal. Bestämmelsen är således flexibel i hur utförandet kan göras.



*Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan*  
Motivet till bestämmelsen är att precisera byggnadens höjd. För de allra flesta byggrätter kombineras bestämmelsen om nockhöjd med en bestämmelse om högsta byggnadshöjd. Detta ger en tydlig ram och påverkan på stadsbilden blir förutsägbar.



*Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan*  
Motivet till bestämmelsen är att precisera byggnadens höjd. För de allra flesta byggrätter kombineras bestämmelsen om byggnadshöjd med en bestämmelse om högsta byggnadshöjd. Detta ger en tydlig ram och påverkan på stadsbilden blir förutsägbar.

## Utformning

**f<sub>1</sub>** *Byggnaden ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet*  
Byggnader som placeras exponerat i stadsbilden ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet. Det avser byggnader som frontar mot Uppsalaslätten/Almungevägen och Tycho Hedéns väg samt ansluter till byggnader med höga kulturhistoriska värden. Med arkitektonisk kvalitet avses är omsorg av allt i den byggda miljön, från helhet till detaljer.



**f<sub>2</sub>** *Byggnaden ska anpassas till sin omgivning i fråga om materialval och kulörer*

Bestämmelsen säkerställer att tillägg i anslutning till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse utförs på ett varsamt sätt.

**f<sub>3</sub>** *Entréplanets våningshöjd ska vara minst 4,5 meter mellan innergolv och takbjälklag*

Motivet till bestämmelsen är skapa förutsättningar för entréplan med publikt innehåll. För att både tekniska installationer ska få plats och rumshöjden blir tillräcklig för de publika lokalerna krävs en högre våningshöjd.

**f<sub>4</sub>** *Byggnad tillåts kraga ut över prickmark med en lägsta fri höjd om 4,5 meter.*

Bestämmelsen syftar till att säkra siktlinjer mot hus 13 genom indrag av byggnadens entréplan. Indraget skapar förgårdsmark som kan utnyttjas för byggnadens behov.

**f<sub>5</sub>** *Uppstickande takdelar får överskrida högsta nockhöjd med maximalt 5 meter*

Möjlighet till goda arkitektoniska lösningar ska ges för att få in mer dagsljus till byggnaderna. Nockhöjden blir för hög om byggnader med platt tak uppförs till högsta höjd, men taklösningar som bryter upp volymen på ett genomtänkt sätt kan tillåtas. Med ”takdel” menas takkupor, frontespiser, lanterniner eller liknande uppstickande byggnadsdelar. De uppstickande takdelarna ska även uppfylla bestämmelse f<sub>1</sub>.

**f<sub>6</sub>** *Tekniska installationer ska vara väl integrerade i takets gestaltning*

Motivet till bestämmelsen är att utformningen av bebyggelsens tak ska hålla en god arkitektonisk nivå. Tekniska installationer är en del av taklandskapet och ska gestaltas på ett medvetet sätt.

## Kulturvärden

**q<sub>1</sub>** *Byggnaden får inte rivas. Byggnadens exteriör får inte förvanskas. Vid utvändigt underhåll ska för den enskilda byggnaden specifika material och kulörer användas. Byggnadens ursprungliga utseende ska vara vägledande.*

Bestämmelsen omfattar byggnader som har särskilt höga arkitektoniska och kulturhistoriska värden omfattas av bestämmelsen. Vid prövning av om en åtgärd medför en förvanskning ska det klarläggas om åtgärden förändrar byggnadens karaktärsdrag eller skadar någon av de egenskaper som sammantaget ligger till grund för byggnadens arkitektoniska eller kulturhistoriska värden.

**Varsamhet**

**k<sub>1</sub>** *Ändringar ska utföras varsamt. Hänsyn ska tas till byggnadernas och omgivande bebyggelsens karaktärsdrag och kulturhistoriska värden. Vid utvändigt underhåll ska för den enskilda byggnaden specifika material och kulörer användas. Byggnadens ursprungliga utseende ska vara vägledande*

Varsamhetsbestämmelser avser byggnader med höga arkitektoniska och kulturhistoriska värden. För att en åtgärd ska bedömas som varsam bör den respektera byggnadens karaktär avseende proportioner, form och volym, materialval och utförande, färgsättning och detaljomsorg.

**Mark**

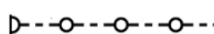
**n<sub>1</sub>** *Parkering får ej anordnas*  
 Avsikten är att kvartersmarken får en attraktiv torgkaraktär som bidrar till att skapa en attraktiv miljö som stödjer de publika verksamheterna kring platsen.

**n<sub>2</sub>** *Markens höjd får inte ändras*  
 Bestämmelsen avser att skydda en yta bredvid hus 4c och 5 där tre särskilt skyddsvärda träd finns. Trädens rotsystem är känsliga för schaktningar av marken, och därför säkerställer bestämmelsen att träden inte skadas av åtgärder på marken.

**n<sub>3</sub>** *Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk*  
 Bestämmelsen syftar till att skydda träd med särskilt höga naturvärden.

**n<sub>4</sub>** *Marken är avsedd för träd*  
 Grönytan är en del av den ursprungliga gestaltningen med trädplanteringar som en tydlig inspiration från Fyrislundens gård. Träden är viktiga att bevara utifrån både en kulturhistorisk och biologisk aspekt, särskilt då många av träden längs Virdings allé behöver avverkas.

**Utfart**

 *Utfartsförbud*

Motivet till bestämmelsen är att hindra att in- och utfarter placeras på ett sådant sätt att trafiksäkerheten äventyras. In- och utfarter tillåts endast på vissa utpekade platser inom planområdet. Detta medför att trafiken styrs bort från allmänna stråk med många fotgängare och cyklister, samt att minska logistikrörelser längs stråken.

## Administrativa bestämmelser

- u<sub>1</sub>** *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar*  
För att hindra att byggnader eller anläggningar uppförs som riskerar att skada eller försvåra tillträde till de allmännyttiga underjordiska ledningarna införs ett markreservat.
- a<sub>1</sub>** *Marklov krävs för trädfällning av träd med stamdiameter över 50 centimeter.*  
Motivet är att säkerställa att värdefulla träd endast kan fällas om det i en lovprövning kan konstateras att trädet är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Se även bestämmelse n<sub>3</sub>.
- g<sub>1</sub>** *Markreservat för gemensamhetsanläggning*  
Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att samtliga fastigheters behov av in- och utfartsväg tillgodoses.

## Planens genomförande

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

## Organisatoriska åtgärder

### Etapputbyggnad

Marken kommer att delas in i flera fastigheter och byggas ut i etapper. Antalet fastigheter och hur den etappvisa utbyggnaden kommer att ske är starkt kopplad till marknadens efterfrågan på typ av lokaler. Projektet kommer att byggas ut under lång tid och beräknas påbörjas år 2024 och vara fullt utbyggt 2035.

### Genomförandetid

Planens genomförandetid är 15 år från det datum planen vinner laga kraft.

Motivet för genomförandetiden är områdets stora omfattning (cirka 70ha) vilket medför att området kommer att byggas ut under lång tid. När genomförandetiden har gått ut fortsätter planen att gälla till den ändras eller upphävs. När genomförandetiden har gått ut har fastighetsägaren inte längre rätt att erhålla ersättning om kommunen ändrar byggrätterna genom en ny planläggning.

### Ansvarsfördelning

#### *Huvudmannaskap*

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

*Allmän plats*

Kommunen ansvarar för anläggning av allmän plats inom detaljplanen samt svarar för kostnader för framtida drift och underhåll. Kostnader för utbyggnad av allmän plats regleras i exploateringsavtal och bekostas av exploatörerna som har nytta av planen. Justering eller återställande av allmän plats till följd av byggnationen av kvartersmark bekostas av exploatören.

*Kvartersmark*

Exploatörerna ansvarar för och bekostar nödvändiga tillståndsansökningar, anläggande av kvartersmark samt nödvändiga anslutningar av teknisk infrastruktur. Fastighetsägarna ansvarar för och bekostar de fastighetsbildningsåtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen.

*Samordning*

Samordning mellan kommunens utbyggnad av allmän plats och exploatörernas byggprojekt ska göras i god tid för att säkerställa framkomlighet och undvika oförutsedda hinder samt minska risker i byggskedet. Exploatören ansvarar för att se till att området är tillgängligt för trafik under byggtiden och att hinder och störningar undviks i möjligaste mån.

**Avtal***Planavtal*

Kommunen och exploatörerna har tecknat ett planavtal där det framgår att exploatörerna betalar för framtagandet av detaljplanen enligt fastställd taxa.

*Exploateringsavtal*

Ett exploateringsavtal ska upprättas och föreligga innan planen antas av kommunen.

Exploateringsavtalet avser att reglera:

- Avtalsområdets avgränsning
- Parternas åtaganden inom och i anslutning till avtalsområdet
- Kostnads- och ansvarsfördelning för exploaterings genomförande
- Administrativ ersättning
- Ekonomisk garanti för avtalets fullföljande
- Villkor för avtalets giltighet
- Villkor för överlåtelse av avtalet
- Samordning och tidplan
- Marköverlåtelser

*Avtal om övertagande av Va-nät*

Inom planområdet finns idag en privatägd Va-anläggning som delvis ska övertas av Uppsala Vatten och Avfall AB. Avtal om övertagande av Va-anläggningen ska upprättas och föreligga innan detaljplanen antas.

## Fastighetsrättsliga åtgärder

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren.

### Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av 9 fastigheter inom stadsdelen Fyrislund. Lagfarna ägare på fastigheterna inom planområdet är Uppsala kommun (Fyrislund 6:1, 7:1, 6:13, Årsta 11:234 samt Gnista 2:1), Corem Efraim AB (Fyrislund 6:6), Uppsala Property Invest AB (Fyrislund 6:15), Phadia Real Property AB (Fyrislund 6:11) samt Fresenius Kabi AB (Fyrislund 6:9).

### Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningar kan bildas för anläggningar inom kvartersmark som blir gemensamma för fastigheterna, så som gårdsytor, torgytor och angöring.

Bildande av gemensamhetsanläggningar sker genom en anläggningsförrättning som utförs av lantmäterimyndigheten. Vid förrättningen beslutar lantmäterimyndigheten om anläggningens omfattning och standard, vilka fastigheter som deltar, samt vilka andelstal som ska gälla för fördelning av kostnader för anläggningens utförande och drift.

### Befintliga rättigheter

Det finns ett antal rättigheter inom planområdet som inte överensstämmer med planens syfte, alternativt att de har förlorat sin betydelse sedan tidigare. Rättigheterna behöver hanteras för att planen ska kunna genomföras:

Gällande servitut 0380-98/148.1, 0380-2013/285.1, 03-IM1-88/3 160 8.1, 03-IM1-75/6671.1, 03-IM1-99/1607.1, 03-IM1-2000/2 042 7.1, 0380IM-14/8988.1, 03-IM1-88/3 160 8.1, 0380K-2021/119 och D202000464439:1.1 bör upphävas, alternativt ändras.

Utöver ovan angivna rättigheter finns, enligt uppgift, från exploatörerna ytterligare rättigheter som inte är inskrivna. Den mark som ska övergå till allmän platsmark ska vara fri från belastningar, om inget annat överenskoms i exploateringsavtalet.

### Arrenden

Befintliga arrenden inom Fyrislund 6:6 ska sägas upp.

### Nya rättigheter

Nya servitut och ledningsrätter ska bildas där det behövs inom planområdet, exempelvis ledningsrätt för geolager och sprinkler.

#### *Geolager*

För energiförsörjning, i form av fjärrkyla och fjärrvärme, ska Uppsala Businessparks totala energiresurser utnyttjas maximalt. Det innebär att en konventionell lösning med avlämningspunkter för fjärrvärme respektive fjärrkyla kompletteras med anläggning som möjliggör synergilösning av energiförsörjningen. Anläggningen ska innehålla



värmepumpar, fjärrkylledning, geoenergi med energicentraler och tillhörande rördragning mm.

Anläggningens ägare kommer vara ett bolag ("Energibolaget") med uppgift att ansvara för hela planområdets leveranser av energi.

Anläggningen lokaliseras inom flera delar planområdet, dels eftersom geoenergi utvinns genom borrhål som måste spridas ut inom hela området. Mellan borrhålen måste även ett ledningsnät anläggas för transport av energin mellan geolagret och förbrukare. Med anledning av detta kommer anläggningen vara placerad inom såväl kvartersmark som inom allmän platsmark.

Energibolaget är områdets enda alternativa energileverantör och är därmed områdets allmänna leverantör. Energianläggningen upplåts med ledningsrätt med Energibolaget som ledningsrättshavare.

### *Sprinkler*

Försörjning av sprinklervatten ska samordnas inom hela Uppsala Businesspark. Samordning och leverans av sprinklervatten löses genom en sprinkleranläggning innehållande sprinkerbassäng/er eller sprinklertorn, pumpar och tillhörande vattenledningar samt andra för anläggningen nödvändiga tillbehör.

För att samordningen ska bli effektiv kommer hela områdets sprinklervatten levereras via sprinkleranläggningen. Anläggningens ägare är ett bolag ("Sprinklerbolaget") med uppgift att ansvara för hela planområdets leverans av sprinklervatten.

Sprinkleranläggningen lokaliseras i huvudsak inom allmän plats, dvs i marken under den kommunala gatan, men i mindre sträckning kan det även bli aktuellt att i mindre delar dra ledning över kvartersmark. Sprinklertorn planeras anläggas inom E-område.

Sprinklerbolaget är områdets enda alternativa leverantör av sprinklervatten och är därmed den allmänna leverantören av sprinklervatten. Sprinklerläggningen upplåts med ledningsrätt med Sprinklerbolaget som ledningsrättshavare.

### **Tredimensionell fastighetsbildning**

Detaljplanen medger att allmän plats GATA<sub>2</sub> får byggas över med en förbindelselänk (J<sub>1</sub>), samt under med en kulvert (J<sub>2</sub>). För förbindelselänken och kulverten kan tredimensionella fastighetsutrymmen (3D-fastighetsutrymme) bildas. Var gränsen för 3D-fastighetsutrymmena ska gå styrs av bestämmelsen f<sub>7</sub> och f<sub>8</sub>.

Minsta fri höjd för förbindelselänken syftar till att säkra passage för större fordon (lastbilar, bussar). Begränsningen av kulvertens utrymme gör det möjligt att gräva för ledningar som ligger under mark. I plankartan redovisas en illustration på en vertikal genomskärning av 3D-fastigheten.

### **Konsekvenser för fastigheter inom planområdet**

Fastighetsreglering erfordras för att fastighetsrättsligt genomföra detaljplanen. Ansökan om fastighetsreglering ställs till Uppsalas kommunala lantmäterimyndighet på fastighetsägarens initiativ. Planens genomförande innebär att:

- 669 m<sup>2</sup> mark överförs från Fyrislund 6:9 till Fyrislund 6:6.
- 7 298 m<sup>2</sup> överförs från Årsta 6:1 (kommunägd) till Fyrislund 6:6.

- 15 781 m<sup>2</sup> överförs från Årsta 11:234 (kommunägd) till Fyrislund 6.6.
- 3 120 m<sup>2</sup> överförs från Årsta 11:234 (kommunägd) till Fyrislund 6:9
- 1 020 m<sup>2</sup> överförs från Årsta 11:234 (kommunägd) till Fyrislund 6:12.
- 81 m<sup>2</sup> överförs från Gnista 2.1 (kommunägd) till Fyrislund 6:6.
- 3 776 m<sup>2</sup> överförs från Fyrislund 6:11 till kommunägd mark.
- 101 814 m<sup>2</sup> överförs från Fyrislund 6:6 till kommunägd mark.

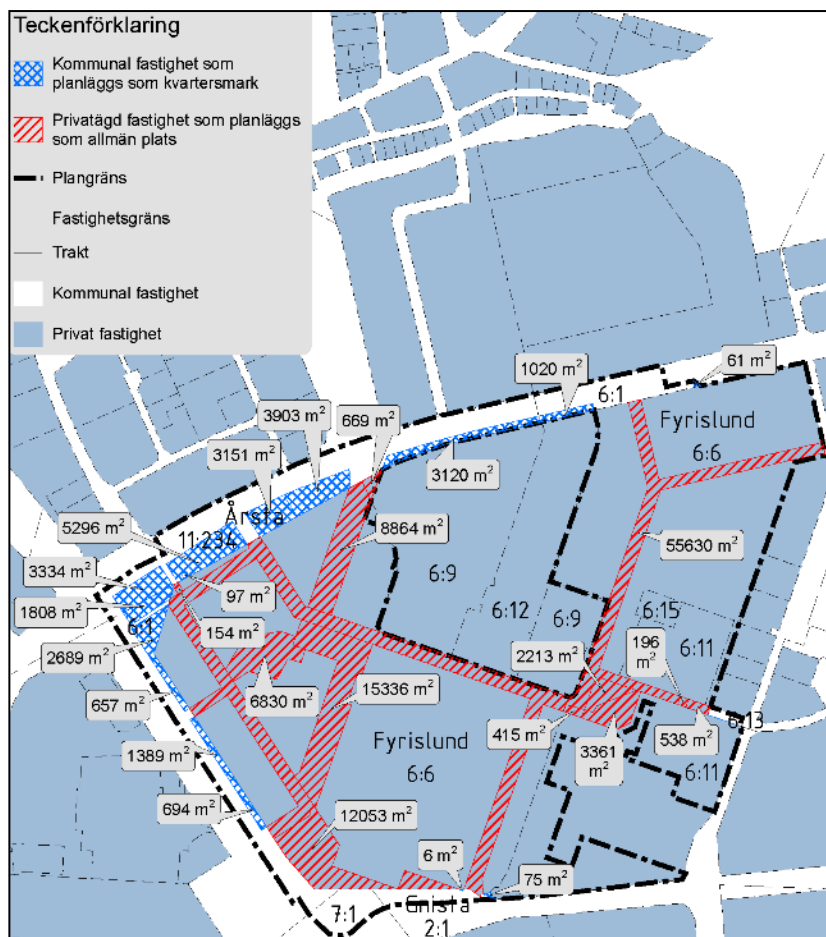


Bild 80. Karta som visar förändringar av fastighetsgränser genom planens genomförande

### Konsekvenser för fastigheter utanför planområdet

I detaljplanens nordöstra del föreslås regleringar på plankartan som får konsekvenser för *detaljplanen för Östra Fyrislund, del 2*, laga kraft 2013-07-06, akt 0380-P2013/26. Detaljplanen möjliggör en ny allmän gata på en del som i detaljplanen för Östra Fyrislund del 2 är planlagd som kvartersmark för industri och kontor. Den föreslagna detaljplanen anpassas i övrigt till den struktur med 4,5 meter respektive 7 meter förgårdsmark mot Anna Fabris gata. Markanvändningen industri och kontor föreslås även i detaljplanen för Uppsala Business Park. Detaljplanen föreslår även en utökad sektion med gatumark längs Rapskatan.

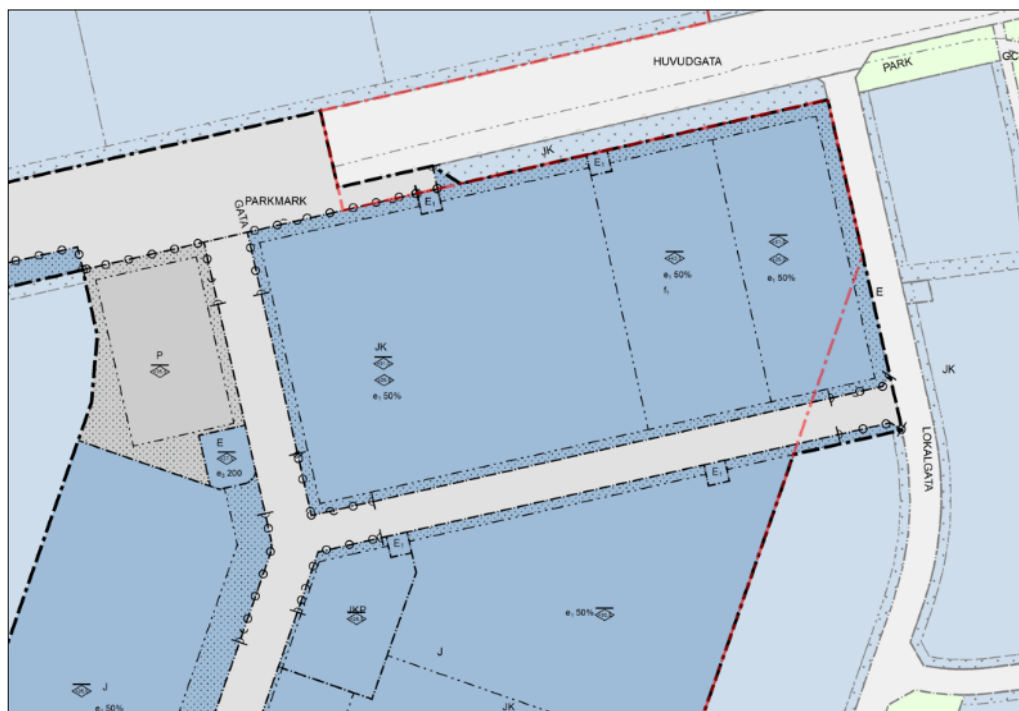


Bild 81. Illustration av den föreslagna detaljplanens konsekvenser på gällande detaljplan för Östra Fyrislund del 2.

Detaljplanen möjliggör en justering av Virdings allé där gatan förskjuts åt väster. Detta påverkar korsningspunkten där Virdings allé möter Almungevägen. Detaljplanen kompletteras med utfartsförbud vid korsningen, som kompletterar utfartsförbudet öster om Virdings allé i gällande detaljplan för Almungevägen. Ändringen berör *detaljplanen för Danmarks-Kumla 1:4 med flera*, laga kraft 2013-03-19, akt 0380-P2013/5.

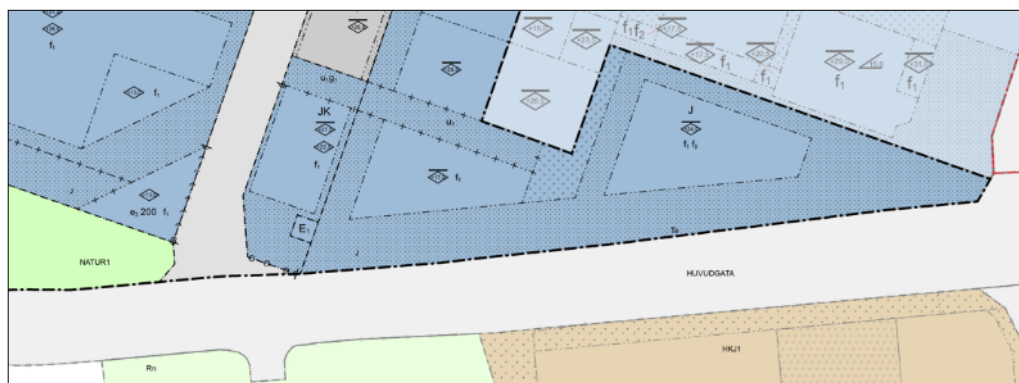


Bild 82. Illustration av den föreslagna detaljplanen och den angränsade gällande detaljplanen för Danmarks-Kumla 1:4 med flera.

Detaljplanen reglerar även utfartsförbud mot Rapsgatan som påverkar fastigheterna Fyrislund 6:9 och Fyrislund 6:12. Utfartsförbudet syftar till att begränsa ytterligare tillkommande in- och utfarter längs Rapsgatan i och med de framtida ökade trafikflödena utan att försämra de befintliga infarterna till fastigheterna. De föreslagna ändringarna berör detaljplan för del av kvarteret Fyrislund, laga kraft 2021-03-29, akt 0380K-P2021/6.

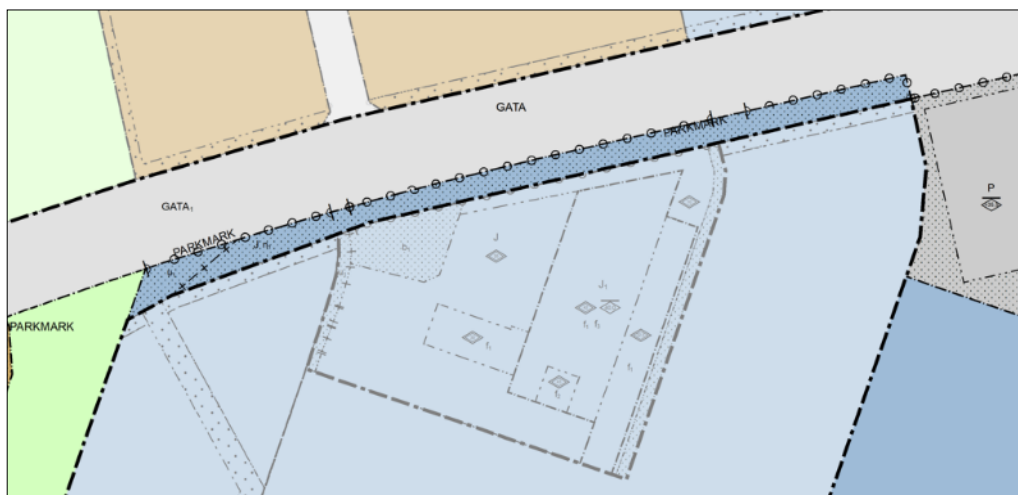


Bild 83. De föreslagna regleringarna av utfartsförbud som påverkar fastigheterna Fyrislund 6:9 och 6:12.

## Ekonomiska åtgärder

### Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar. Byggherrarna bär det ekonomiska ansvaret för genomförande av anläggningar på kvartersmark. Mark som planläggs som allmän plats överläts till kommunen. De delar av kommunens mark som planläggs som kvartersmark förvärvas av exploatören. Kommunen tar ut en exploateringsersättning för kommunens åtaganden. Exploatörerna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglövsprövningen.

Exploatörerna ska avtala om anläggande av Vatten och avlopp med Uppsala Vatten.

### Byggskedet

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

## Tekniska åtgärder

### Ledningar

I anslutning till planområdet finns följande ledningar enligt ledningskoll genomförd Maj 2022.

- Dricksvatten, Uppsala Vatten och Avfall AB
- Spillvatten, Uppsala Vatten och Avfall AB
- Dagvatten, Uppsala Vatten och Avfall AB
- El, Svenska kraftnät AB
- El, Vattenfall Eldistribution och Avfall AB
- Fjärrvärme, Vattenfall AB
- Gas, Region Uppsala
- Fiber, IP Only

- Tele, Skanova
- Fiber, Telenor
- Belysning, Uppsala kommun

Det kan finnas ytterligare ledningar som berörs av detaljplanen. Det är exploatörens ansvar att undersöka om ytterligare ledningar finns.

En förprojektering inkluderad ledningssamordning ska genomföras innan detaljplanen antas. Efter genomförd förprojektering kommer nya ledningsdragningar och eventuella flyttar av ledningar kunna specificeras och tydliggöras.

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

Kostnaderna för flytt av ledningar/transformatorstation/pumpstation regleras i separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare.

### **Utredningar inför bygglovsprövning**

Exploatörerna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen. Till exempel geoteknik, markföroreningar och risk.

### **Byggskedet**

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

## **Planens konsekvenser**

### **Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel**

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

### **Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap. 6§**

Med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966) finns det inga omständigheter som talar för att detaljplanens genomförande innebär risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap. 11§ behöver därför inte upprättas.



## **Sammanfattning av undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken**

En undersökning, daterad 2021-08-13, har upprättats. Sammantaget visar undersökningen att planområdet ligger utanför riksintresset för kulturmiljövård, samt i huvudsak utanför de siktsektorer som är viktiga att bevaka för att skydda Uppsalasiluetten. Däremot kommer ett genomförande av detaljplanen innebära en förändring av stadsbilden, främst mot Uppsalaslätten och entrémotivet till staden.

Detaljplanen bedöms kunna genomföras utan betydande negativ inverkan på arkitektoniska och kulturhistoriska värden genom att ny bebyggelse placeras och utformas på ett genomtänkt sätt.

Detaljplanen innebär en positiv miljöpåverkan avseende friluftsliv och rekreation samt biologisk mångfald genom ett nytt grönstråk som kopplat an till stadens övriga grönstråk. Befintliga biologiska värden ska utredas vidare inom planarbetet och sparas i största möjliga mån, i andra hand kompenseras.

Detaljplanen bedöms kunna utformas så att miljö kvalitetsnormer och miljömål för luft, buller och vatten ska kunna nås efter utbyggnad.

Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan för människors hälsa och säkerhet förutsatt att planen utformas med hänsyn till risker från verksamheter som hanterar farliga ämnen samt transporter med farligt gods.

Detaljplanen motverkar inga lokala, regionala eller nationella mål. Den överensstämmer också med översiktsplanen.

## **Samråd med länsstyrelsen**

Länsstyrelsen framför i samrådsyttrande daterat 2021-09-27 att planens genomförande kan komma att innebära påverkan på riksintresse för kulturmiljövård C40 Uppsala stad och att planen därmed kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen har i efterhand muntligen förtydligat att frågan om riksintresset kan hanteras inom ramen för planarbetet och att det inte i sig utlöser krav på att det ska upprättas en miljökonsekvensbeskrivning.

I underlaget ska det beskrivas och illustreras vilka effekter ett genomförande av planen har på kulturmiljön och riksintresset och vilka åtgärder som vidtagits för att undvika negativ påverkan.

## **Beslut om betydande miljöpåverkan**

Plan- och byggnadsnämnden beslutar om betydande miljöpåverkan i samband med beslut om granskning.

## **Stadsbild**

Stadsbilden kommer att påverkas genom att avläsbarheten av kvarteret Fyrislund minskar utåt sett. Vid ett genomförande av detaljplanen kommer den ursprungliga byggnadsskalan med högdelar invid Virdings allé och lågdelar ut mot Almungevägen att förändras. Omgivande vägrum kommer att mötas av en tydligare och mer storskalig stadsfront, främst utmed Tycho Hedéns väg och Rapskatan.

De höga byggnaderna kommer inte längre att vara synliga i stadsbilden mer än lokalt i gaturummet och från vissa synvinklar.

Området kommer att knytas samman mer med Boländerna vilket kommer att ge intrycket av att stadskärnan förskjuts österut. De två föreslagna högre byggnadskropparna i motsvarande åtta respektive nio våningar kommer att resa sig över de andra byggnaderna men inte utgöra ett främmande individuellt inslag i stadsbilden.

Utifrån områdets utpekade värden reglerar detaljplanen att ny bebyggelse inom de ursprungliga kvarteren (gamla Pharmaciaområdet, Phadia) placeras i samma vinkelräta riktning som kännetecknar områdets bebyggelsestruktur. Detaljplanen ställer även krav på bebyggelsens utformning så att områdets karaktär och höga arkitektoniska nivå behålls.

Utifrån områdets utpekade värden reglerar detaljplanen att ny bebyggelse inom de ursprungliga kvarteren (Pharmacia) placeras i samma vinkelräta riktning som kännetecknar områdets bebyggelsestruktur. Detaljplanen ställer även krav på bebyggelsens utformning så att områdets karaktär och höga arkitektoniska nivå behålls.

## Kulturmiljö

Den klassiska siluetten bedöms enligt analys av påverkan på riksintresset Uppsala stad (Uppandsmuseet) inte påverkas av den föreslagna bebyggelsen inom planområdet. Vinkelavståndet mellan kvarteret Fyrislund och den klassiska siluetten är mycket stort i de värdefulla siktlinjer som identifierats. Dessutom ligger mycket annan framträdande och hög bebyggelse mellan den klassiska siluetten och planområdet.

Genom att mellanrummet mellan Boländerna och kvarteret Fyrislund blir mindre förstärks i någon mån upplevelsen av det gap som finns mellan åsens klassiska siluett och den historiska stadskärnan på ömse sidor om Fyrisån. Detta innebär att upplevelsen av den klassiska siluetten förstärks något. Samtidigt förskjuts stadsbildens tyngdpunkt åt öster och betraktarens fokus på den klassiska siluetten blir inte lika självklar. Detta innebär att upplevelsen av den klassiska siluetten försvagas något. Båda effekterna är mycket små och bedöms ta ut varandra.

## Naturmiljö

### Naturskydd

Detaljplanen innebär att huvuddelen av ädellövskogen, naturvärdesobjekt klass, 2, regleras som naturmark, allmän plats, och skyddas på så sätt från exploatering

Yta för ett promenadstråk reserveras kring naturvärdesobjektet. En vidare inventering av trädens rotsystem kommer att genomföras inför detaljplanens granskningsskede för att säkerställa att promenadstråket anläggs på tillräckligt avstånd från träden för att inte innebära skada. Promenadstråket kommer att utgöra en skyddande gräns mot anslutande bebyggelsekvarter.

En mindre del av naturvärdesobjektet föreslås tas i anspråk för en ny lokalgata som är av vikt för god tillgänglighet inom området. Lämpliga och betydande åtgärder som kompenserar för minskad biologisk mångfald ska utredas inför detaljplanens

granskningsskede. Eventuellt kan artskyddsdispens behöva sökas beroende på om vidare utredning visar att exploateringen har betydelse för att bibehålla eller återuppta populationen av en fågelart.

Exploateringen innebär att ett särskilt skyddsvärt träd inom kvartersmark behöver avverkas i förmån för ny bebyggelse. Två ytterligare särskilt skyddsvärda träd är i riskzonen för att skadas vid en exploatering. Även för dessa träd behöver en inventering av rotsystemen genomföras för att avgöra om träden behöver avverkas alternativt om föreslagna byggrätter är möjliga att justera. Avverkning av särskilt skyddsvärda träd ska samrådats med Länsstyrelsen inför detaljplanens granskningsskede.

### **Biotopskydd**

Förändringar av vägdragningar och vägsektion, samt i viss mån ny bebyggelse, berör trädalléer inom området. Ett hundratal träd bedöms behöva avverkas. Utgångspunkten är att alla träden ska ersättas inom de nya och justerade gatulägena. I gatussektionerna reserveras yta för trädplanteringar.

Parallellt med den gatu- och ledningsprojektering som ska göras inför detaljplanens granskningsskede ska en slutlig bedömning av hur många träd som berörs tas fram, samt hur många som är möjliga att ersätta. Eventuellt behöver förslag på andra kompensationsåtgärder tas fram. En biotopskyddsdispens är en förutsättning för planförslagets genomförande och ska sökas hos länsstyrelsen innan detaljplanens granskningsskede.

### **Natura 2000**

Genom minskad belastning av fosfor, suspenderat material, metaller och miljögifter samt ingen påverkan på flödet bedöms inga negativa konsekvenser för Natura 2000-området Sävjaån-Funbosjön. Inte heller de delar av Sävjaån och Fyrisaån som ingår i Årike Fyris naturreservatet bedöms påverkas negativt av exploateringen.

### **Rekreation och friluftsliv**

Ett genomförande av detaljplanen kommer att innebära att rekreationsstråk och ytor både tillförs och öppnas upp för verksamma inom området och boende inom närområdet (Slavsta, Årsta).

Parkstråket som detaljplanen avsätter utrymme för och planlägger som allmän platsmark är en viktig del i ett framtida sammanhängande rekreationsstråk från Årstaparken till årummet. I ett första skede, innan det finns en grön koppling söderut mot årummet kommer parkstråket inom området innebära en förlängning av Boktryckarparken norr om Rapskatan.

Ädellövskogen som idag ligger inom kvartersmark säkras som allmänt tillgänglig. Kring skogen säkras också utrymme för ett gångstråk som kan kopplas vidare till parkstråket och på så sätt utgöra en förlängning av detta.

## Mark och vatten

Detaljplanens genomförande innebär ökade dagvattenflöden. Planerad struktur bedöms möjliggöra tillräckliga volymer i översvämningsytor för att område nedströms utredningsområdet inte ska påverkas negativt. För att säkerställa detta krävs en skyfallsmodellering i nästa skede. Sammantaget kan exploateringen ge en viss ökning i årsavrinning jämfört med befintlig situation men ändringen bedöms vara måttlig

Med föreslagen dagvattenhantering bedöms inte planerad exploatering påverka möjligheten att uppnå god status för ytvattenförekomsten Sävjaån eller för grundvattenförekomsten Sävjaån-Samnan. Den minskade belastningen från utredningsområdet bedöms ha en positiv effekt, om än mycket liten, för kvalitetsfaktorer näringsämnen och särskilda förorenande ämnen samt för kemisk status.

Vid en omvandling av området kommer det att vara möjligt att hantera eventuella mark- och grundvattenföroreningar för att säkerställa att ingen negativ påverkan på markmiljön eller grundvattnet sker. Planområdet befinner sig inom den yttre skyddszonen för Uppsala- och Vattholmaåsarnas vattenskyddsområde och delar av

Planområdet ligger inom känslighetsklassen ”måttlig känslighet”. Skyddszonen och känslighetsklassningen innebär vissa försiktighetsmått vid exploateringar som syftar till att minska risken för påverkan på grundvattnet. I framtiden dagvattenutredning bedöms att täta lösningar för dagvatten kan användas som skydd för grundvattenförekomsten.

## Resurshushållning

Ett genomförande av detaljplanen medför en god resurshushållning genom att mark som redan är bebyggd används på ett mer intensivt sätt och att den befintliga infrastrukturen kan utnyttjas.

Planförslaget innebär rivning av en befintlig byggnad. Byggnadens kulturhistoriska värde ska dock utredas närmare inför detaljplanens granskningsskede och vägas mot behovet av att uppfylla detaljplanens intention med ändamålsenliga publika lokaler i en punkt där flöden av människor möts.

Samtidigt inför detaljplanen skydd- och varsamhetsbestämmelser för flertalet befintliga byggnader med kulturhistoriskt värde med avsikten att byggnaderna ska bevaras.

Vidare arbete med utformningsprinciper som ska inarbetas i ett kvalitetsprogram ska vara en hjälp för att göra aktiva val av hållbara byggmaterial.

Detaljplanen innebär att jordbruksmark bebyggs. Den strategiska inriktningen i översiktsplanen som detaljplanen förhåller sig till är dock att marken ska utvecklas som ett större verksamhetsområde. Frågan om ett eventuellt bevarande av jordbruksmarken är därmed avgjord inom arbetet med översiktsplanen.

## Hälsa och säkerhet

### Översvämning

De planerade förändringarna inom planutredningsområdet kommer medföra att flödesvägarna vid skyfall förändras. Om höjdsättningen utförs på ett sätt som skapar säkra skyfallsvägar kommer flöden vid extrema regn från uppströms liggande områden inte medföra risk för översvämningar intill ny eller befintlig bebyggelse inom området. I det nord-sydliga parkstråket planeras ytor där vatten kan bli stående utan att orsaka skada på bebyggelse. Vid skyfall kommer bräddning även fortsättningsvis ske över Almungevägen.

### Luft

Ett genomförande av detaljplanen innebär miljö kvalitetsnormerna för luft inte riskerar att överskridas.

### Farligt gods/farliga ämnen

Planområdet ligger i anslutning till Almungevägen, sekundär transportled för farligt gods och berörs även av verksamheter inom och i anslutning till planområdet som hanterar farliga ämnen.

Bebyggelsen inom planområdet är placerad utifrån angivna skyddsavstånd i den riskutredning som har tagits fram under planarbetet. Avståndet mellan Almungevägen och den nya bebyggelsen uppgår till minst 30 meter. Ny bebyggelse är placerad minst 50 meter från lossningsplats av Bromcyan.

Beräkningar av samhällsrisk och individrisk visar på att risknivåerna generellt är låga. Samhällsrisk ligger på acceptabla nivåer, både med avseende på riskbilden från transporter av farligt gods på Almungevägen och riskbilden från transporter av farligt gods inom området.

### Markföroreningar, eventuell sanering

Inom naturområdet vid Fyrislunds gård har låga halter av pesticider påvisats. Halterna underskrider det generella riktvärdena för känslig markanvändning. Vidare undersökning rekommenderas i samband med eventuella markarbeten i området för att säkerställa att inga högre halter förekommer. Vidare studier krävs för att avgöra hur förskolegården, som troligen får en annan utbredning än idag, ligger i relation till förorenad mark.

### Mikroklimat

Den nya bebyggelsen tillåts få en relativt hög byggnadsskala men detaljplanens byggrätter har utformats för att goda sollägen ska möjliggöras inom park, torgbildningar, förskolegård och längs de huvudsakliga publika stråken. Planen ger olika möjligheter att utforma byggnader, och ger därmed även förutsättningar för att åstadkomma goda dagsljusförhållanden inomhus samt ett gott mikroklimat utifrån vind.



## Sociala aspekter

### Tillgänglighet

Planens struktur innebär att ett idag otillgängligt område för allmänheten öppnas upp och tillgängliggörs. Verksamheternas skalskydd tas till stor del bort och nya tvärgående kopplingar skapas. Inom områdets västra mer publika del skapas en finmaskig kvartersstruktur med tydliga huvudstråk för gående och cyklister. Ett väl integrerat nät av platsbildningar, parkytor och stråk för gående, cyklande och bussresenärer skapas. Mobilitetsanläggningar för bilister anläggs väl synliga i entrélägena till området.

### Trygghet

Området är en dygnet runt-stadsdel i och med att många inom området arbetar i skift. Ett genomförande av detaljplanen gör det möjligt för olika serviceverksamheter såsom närbutiker och restauranger att etablera sig i kvarterens bottenvåningar.

Fler arbetsplatser, förskola och en eventuell gymnasieskola föreslås. Tillsammans med en omvandling av stadsdelen med fler målpunkter samt upprustade och tillgängliga offentliga rum kan det bidra till att fler människor uppehåller sig i området, och skapar liv och rörelse under fler timmar av dygnet.

Genom utformningsprinciper som överblickbara stadsrum, god belysning, entréer som vetter mot publika stråk och god integration av stråk och platser möjliggörs en ökad upplevelse av trygghet i området.

### Mötesplatser och stadsliv

Omvandling och utveckling av platsbildningar inom kvartersmark och parkmiljöer på allmän plats innebär att nya mötesplatser kan skapas. Parkerna och platserna förväntas i första hand användas av människor som verkar i området men även av boende och verksamma inom närområdet. Ett genomförande av detaljplanen kommer exempelvis stärka kopplingarna till Östra Fyrislund, Boländerna samt verksamheter och bostäder norr om Rapskatan, inom Fyrislund och Slavsta

Tillkommande bebyggelse ska utformas för att bidra till ett ökat stadsliv genom att bottenvåningarna har inslag av serviceverksamheter och huvudentréer mot publika parker, stråk och platser. Lastzoner och sekundära entréer riktas mot gränder eller baksidor. Väl utformade och intressanta bottenvåningar ger upplevelser i ögonhöjd. Kvarteren har förgårdsmark mot gator och parker, vilket ger förutsättningar att skapa entréplatser där kvarterens egna verksamheter kan samspela med allmän plats, till exempel fikaplatser eller utomhusarbetsplatser.

### Barnperspektiv

Med undantag för befintlig förskola och möjligheten till att etablera en gymnasieskola i området förväntas området främst vara en plats arbetande.

Barn kan ändå komma att besöka området, exempelvis centrumfunktioner eller parkytor.

Befintlig förskola som idag är planstridig kommer genom den nya detaljplanen att bekräftas genom användningen S, förskola. Gränsen för förskolegården kommer att

behöva revideras i relation till parkmark och naturmark. Den yta som avsätts för förskoleändamål kommer att vara tillräcklig för att säkra en tillräcklig friyta enligt Uppsalas riktlinjer, det vill säga minst 3000 m<sup>2</sup> friyta, vilket är något mer än friytan idag. Förskolan kommer också att ligga i direkt anslutning till naturmark och parkstråk som i praktiken kan utgöra en ytterligare förlängning av friytan.

För att nå naturen och det närmsta parkstråket behöver inga gator korsas. För att nå det norra parkstråket behöver Virdings allé inom planområdet korsas. För att nå Boktryckarparken behöver Rapskatan korsas.

Gång- och cykelvägnätet kommer att förstärkas i och med planens genomförande vilket är positivt för alla oskyddade trafikanter. Virdings allé kommer att ha begränsad biltrafik och i huvudsak vara en gata för gående, cyklister och bussar.

En översiktlig trafikbullerberäkning visar på goda möjligheter att få en god ljudnivå på förskolegården. En kompletterande bullerutredning kan dock behöva utföras för att säkerställa att så blir fallet.

## **Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken**

### **Översiktsplanen**

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

### **Miljöbalken**

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

Detaljplanen berör inte riksintressen inom området och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3 och 4.

Detaljplanen berör inte miljö kvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5 och planen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 5.

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

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 8 och planen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 8.

## Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och exploatören (planläggningens initiativtagare) Situationsplan, huvuddelen av Illustrationer och 3d-underlag har tagits fram av Mandaworks. Illustrationsunderlag rörande fastigheten Fyrislund 6:11 har tagits fram av Arhus Arkitekter.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Nina Pisto-Forsberg, Linus Pettersson och Andreas af Trolle. Dessutom har följande tjänstemän inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Karl Gustafsson, projektledare mark- och exploatering  
Henrik Hammas, mark- och exploateringsingenjör  
Anna Sääf, projektledare anläggning/landskapsarkitekt.  
Karin Åkerhammar, projektledare anläggning  
Björn Sjulgård, bygglovshandläggare  
Anders Håkman, trafikplanerare

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i 2022-09-29

Pernilla Hessling  
planchef

Nina Pisto-Forsberg  
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd

2022-09-29