

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:  
PBN 2021-000370Handläggare:  
Linus Pettersson

# Planbeskrivning

## Detaljplan för Uppsala Business Park, etapp 1

Standardförfarande

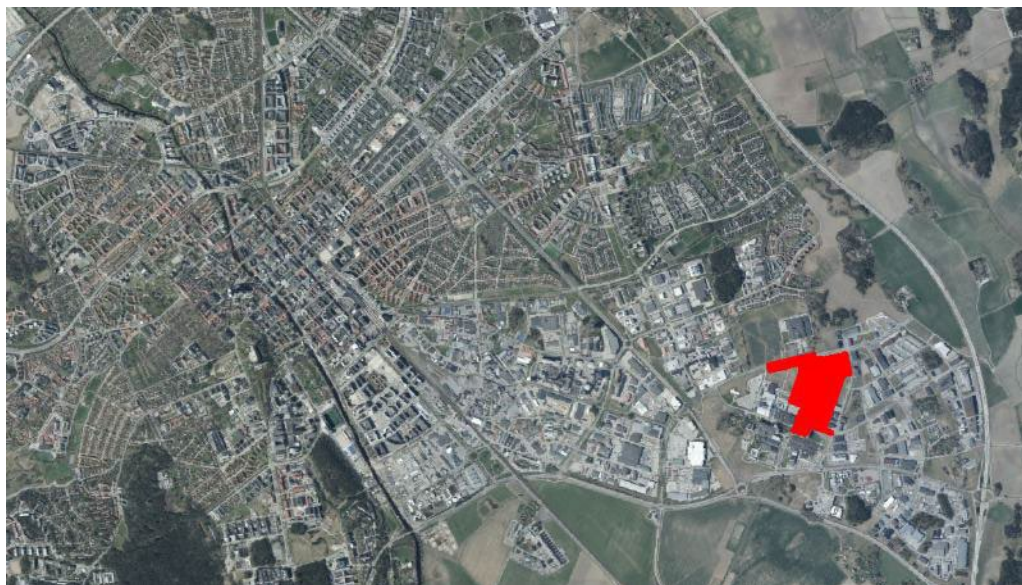


Bild 1 Orienteringskarta med planområdets läge markerat med rött.

LAGA KRAFT 2026-05-28

# Innehåll

Inledning.....	4
Sammanfattning av planförslaget.....	4
Vad är en detaljplan? .....	4
Handlingar .....	5
Granskningshandlingar .....	5
Tidigare ställningstagande .....	6
Översiktsplan.....	6
Program (plan-, struktur-, strategiska) .....	6
Detaljplaner .....	7
Planens innehåll.....	8
Planens syfte .....	8
Planens huvuddrag .....	8
Planområdet.....	9
Stadsbyggnadsvision.....	12
Stadsbild.....	13
Fornlämningar .....	21
Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.....	22
Bebyggelsestruktur .....	23
Utformning av kvartersmark.....	26
Grönstruktur .....	28
Offentlig och kommersiell service .....	33
Trafik och tillgänglighet .....	34
Mark och geoteknik .....	42
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten.....	43
Hälsa och säkerhet.....	51
Teknisk försörjning.....	54
Planbestämmelser.....	55
Användning av mark och vatten.....	55
Planens genomförande.....	58
Organisatoriska åtgärder.....	58
Fastighetsrättsliga åtgärder .....	60
Ekonomiska åtgärder .....	63
Tekniska åtgärder .....	63
Planens konsekvenser .....	65
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel .....	65
Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap. 6§.....	65
Stadsbild.....	66

Kulturmiljö .....	66
Naturmiljö.....	66
Mark och vatten.....	67
Resurshushållning .....	67
Hälsa och säkerhet.....	68
Sociala aspekter.....	69
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken .....	69
Översiktsplanen.....	69
Miljöbalken .....	69
Medverkande .....	70

# Inledning

## Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att bidra till näringslivsutveckling genom att möjliggöra en utveckling av den befintliga industribebyggelsen i östra delen av Uppsala Business Park. Genom att skapa förutsättningar för högre höjder i utvalda delar av planområdet kan större uppdelade eller samlade industrianläggningar möjliggöras.

Avsikten med planläggningen av Uppsala Business Park är att ge förutsättningar för en mer öppen och blandad stadsdel för olika typer av verksamheter, med en starkare koppling till Uppsalas stadskärna. Planläggningen av etapp 1 bidrar till att skapa bättre förutsättningar för tillverkningsindustri inom life science, som i sin tur ökar efterfrågan för en blandad stadsdel i västra Uppsala Business Park.

Detaljplanen möjliggör ny bebyggelse för främst industri, kontor och parkering med byggrätter som motsvarar cirka 150 000 kvadratmeter bruttoarea.

Detaljplanen bedöms vara förenligt med översiktsplanen och antas inte medföra betydande miljöpåverkan.

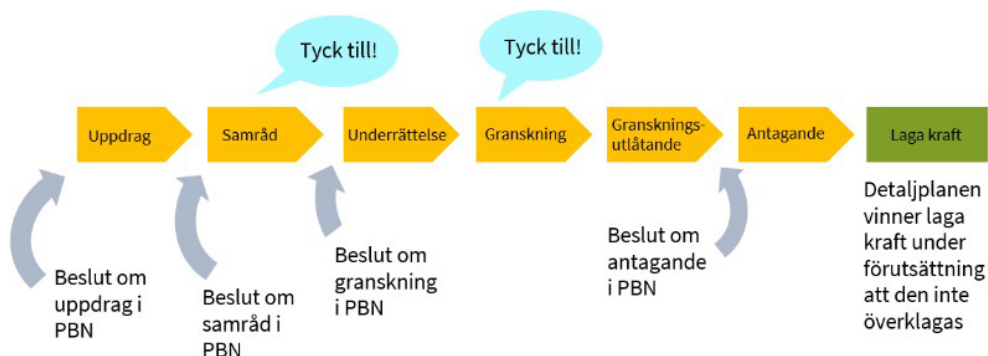
## Vad är en detaljplan?

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:



## Ändringar under planprocessen

Synpunkter som inkommit under samråd och granskning sammanställs och bemöts i en samrådsredogörelse och/eller ett granskningsutlåtande. Ändringar och revideringar som skett under planprocessens olika skeden redovisas i dessa dokument.

# Handlingar

## Antagandehandlingar

### Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning inklusive undersökning
- Granskningsutlåtande, webbversion
- Granskningsutlåtande, fullständig version\*

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
- PM Geoteknik systemhandling, WSP, 2024-04-19
- Arkeologisk utredning etapp 1 och 2, Arkeologiskonsult, 2021-06-28
- Antikvarisk känslighet – tålighetsanalys, Nyréns Arkitektkontor, 2021-10-04, rev 2021-03-11
- Analys av påverkan på riksintresset Uppsala stad och stadsbilden, Upplandsmuséet, 2022-02-09
- Luftutredning Uppsala Business Park, Sweco, 2022-08-23.
- PM Trafik, WSP, 2022-08-09
- Trafik-PM Etapp 1, WSP, 2025-04-02
- Mobilitetsutredning, WSP, 2022-05-24
- Naturvärdesinventering, Ekologigruppen, 2022-06-10
- Dagvattenutredning, WSP, 2022-04-22
- PM Dagvatten systemhandling, WSP, 2024-04-19
- Dagvattenutredning UBP etapp 1, WSP, 2025-05-14
- Skyfallsutredning UBP etapp 1, WSP, 2025-04-11
- Fågelinventering vid Uppsala Business Park, Ekologigruppen, 2023-09-13
- Artskyddsutredning, Ekologigruppen, 2024-04-15

Övriga handlingar som har legat till grund för planförslaget:

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

Samtliga utredningar är beställda av Corem Projektutveckling AB, granskade och godkända som planeringsunderlag av Uppsala kommun.

Antagandehandlingarna finns tillgängliga digitalt i Stadshusets Kontaktcenter på Stadshusgatan 2 samt på stadsbiblioteket. Handlingarna 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 områdets 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 Uppsala Business Park:

- 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 (före detta 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 kvarteret Fyrislund utgör. Siktlinjer mot slottet och domkyrkan ska bevakas.
- Rapsgratan ska utformas som ett grönt rum med boulevardkaraktär.
- Personalintensiv bebyggelse ska förläggas längs gatorna för att bidra till en ett 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 Pharmaciabebyggelsen är en karaktär att bygga vidare på.



Bild 2. Programrådets 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 delvis ersätts är:

- *Stadsplan för Fyrislunds industriområde, södra delen (Pl 96)*, laga kraft 1969, akt 0380-336.
- *Del av kv. Fyrislund (Dp 96AA)*, laga kraft 1994, akt 0380-P94/25.
- *Fyrislunds industriområde (Dp 96A)*, laga kraft 1969, akt 0380-401.



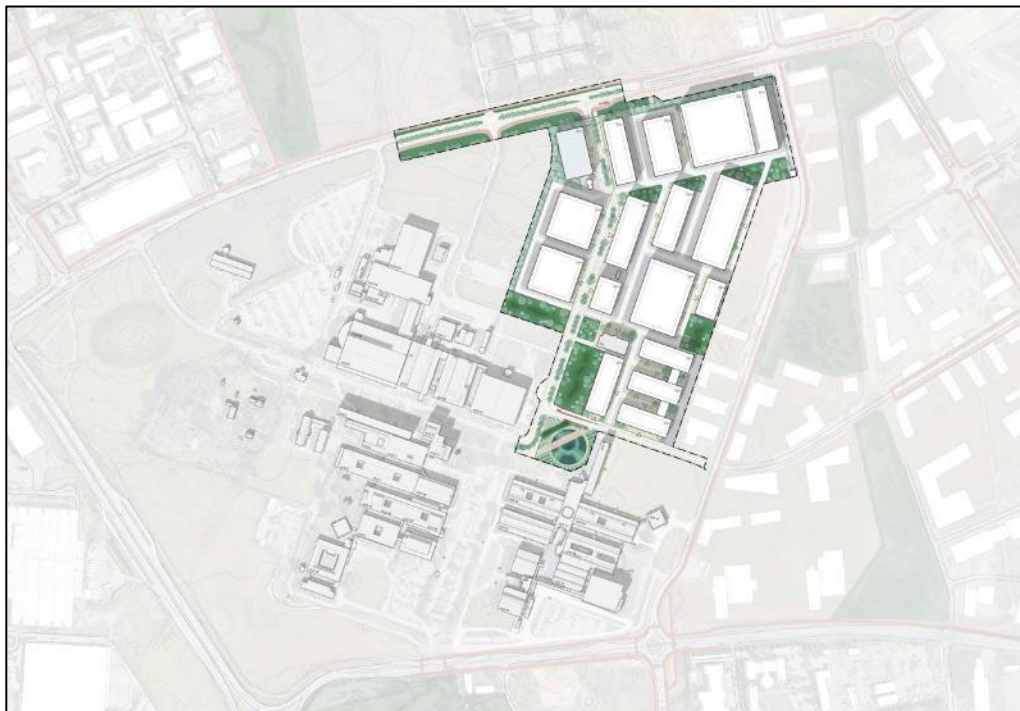


Bild 4 Illustrationsplan över en möjlig utbyggnad inom planområdet. Illustration: Mandaworks.

## Planområdet

### Geografiskt läge och areal

Planområdet omfattar den östra delen av kvarteret Fyrislund (Uppsala Business Park). Den östra delen är beläget cirka två kilometer öster om Uppsala centralstation och avgränsas av Rapskatan och Anna Fabris gata.

Planområdet är cirka 18,5 hektar stort. De privata fastigheter som ingår i planområdet är 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.

Inom planområdet ingår även kommunägd parkmark och gatemark.

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 6.1 (Uppsala kommun)
- Årsta 11:234 (Uppsala kommun)

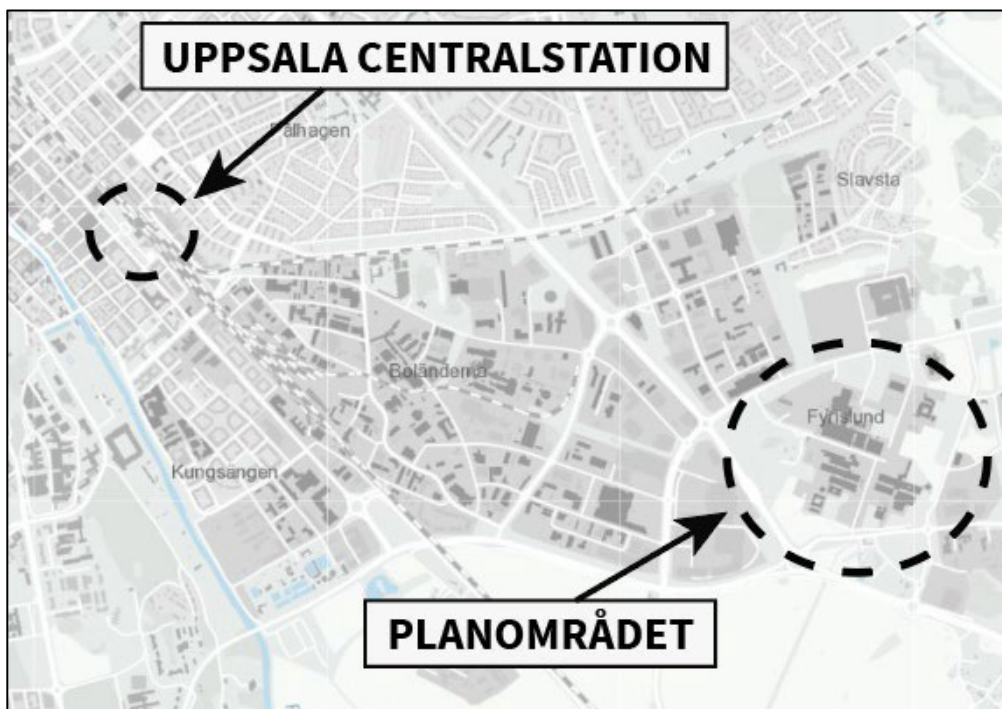


Bild 5. Orienteringskarta som visar planområdets läge i relation till Uppsala centralstation.

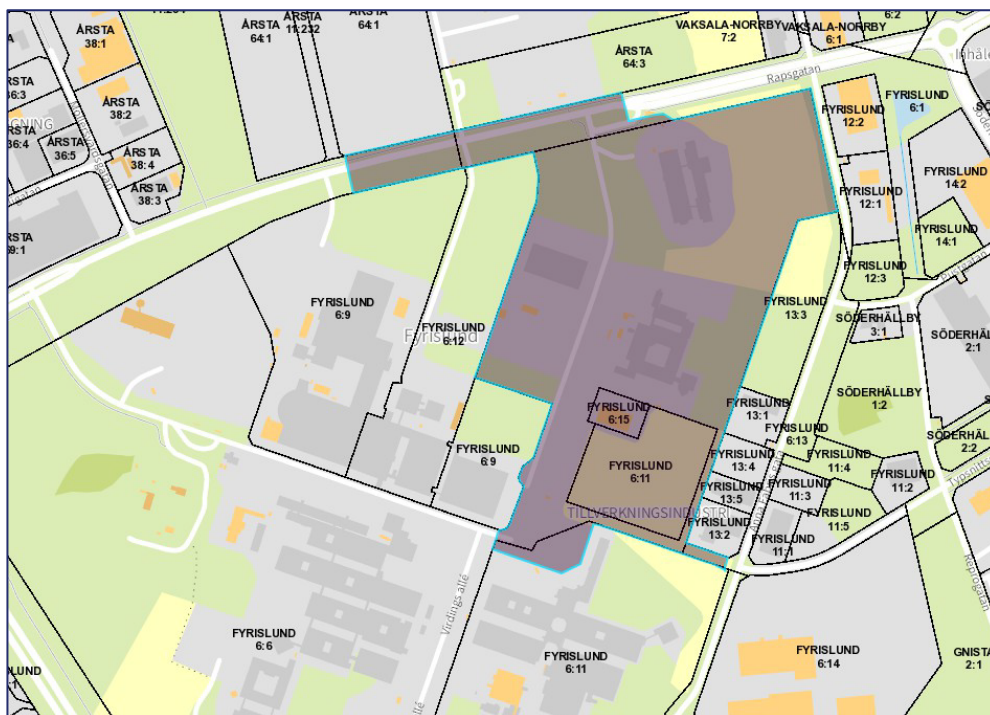


Bild 6 Karta med aktuella fastighetsbeteckningar inom och i anslutning till planområdet.

### 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.

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.

Österut ligger verksamhetsområdet Fyrislund med lättare industri, handel och logistik. Planområdets östra del gränsar mot Uppsalas verksamhetsområde Östra Fyrislund. Östra Fyrislund inrymmer främst 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 Fyrislunds brandstation och ett konferenscenter. Delar av åkermarken i den östra delen är planlagd för industri, kontor och handel.

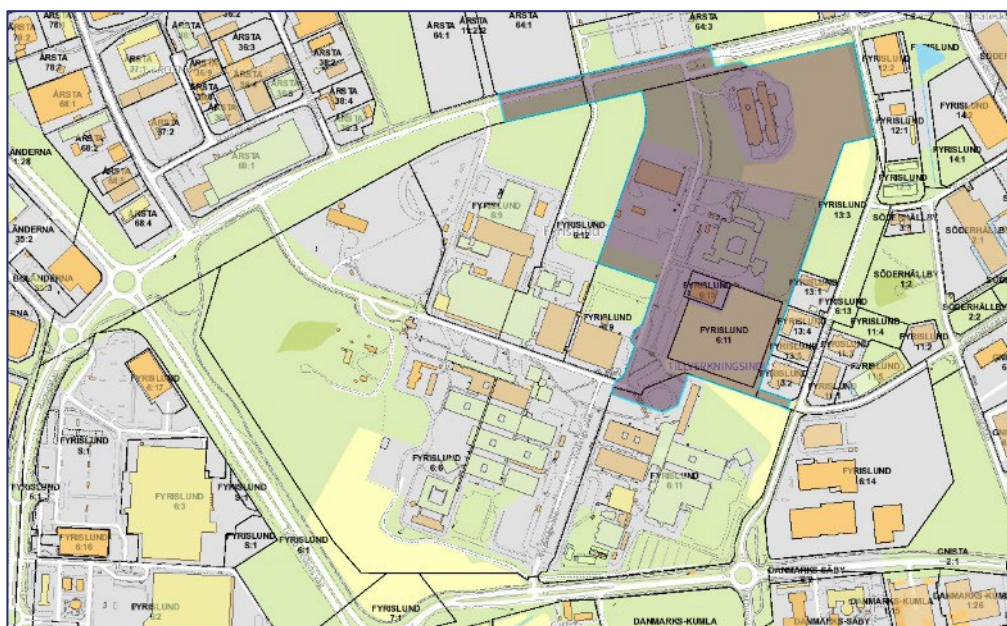


Bild 7 Orienteringskarta.



Bild 8 Flygfoto med planområdet markerat med röd streckad linje.

## Stadsbyggnadsvision

Inför detaljplaneläggning av hela Uppsala Business Park 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. Efter samråd har planområdet delats upp. Visionen för den del av Uppsala Business Park som planläggs som etapp 1 har från början varit inriktad på en utveckling av kärnverksamheten inom Uppsala Business Park, det vill säga tillverkningsindustrin. Planläggningen av etapp 1 bedöms således inte motverka den övergripande visionen för Uppsala Business Park som helhet, utan snarare skapa mer underlag för de funktioner som planeras i resterande delar av Uppsala Business Park.

### 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 på sikt 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 färd sätt.
- 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 färd sätt 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).

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.

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 i bilden nedan). 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 planområdet för etapp 1 (idag GE Healthcare). Byggnaderna anlades i samma riktning som övriga byggnader inom område med plats för tillägg och nybyggnader åt respektive väderstreck.

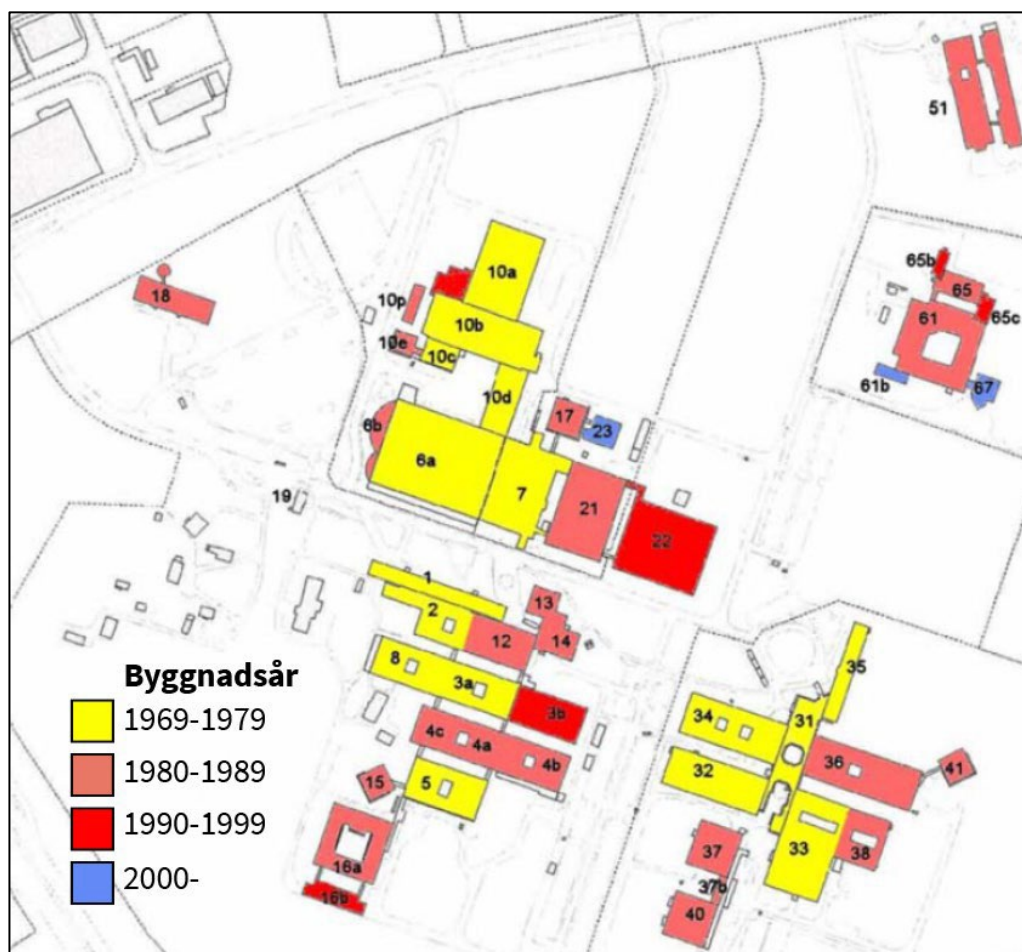


Bild 9. Översiktskartan visar husnummer för de olika byggnaderna samt under vilken tidsperiod som de uppförts. Bild: WSP, Östra Fyrislund – Kulturmiljöutredning.

### Stadsbild

Uppsala Business Park upplevs 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 gårderna 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 en huvudgata 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 ventilationshuvor med mera.



Bild 10. Flygbild orienterad mot öst. Bildkälla: Corem.

### *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. 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.

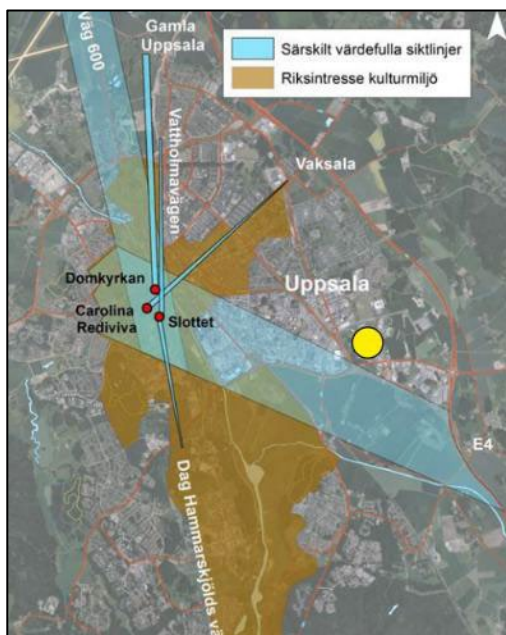


Bild 11. Planområdets läge, markerad med gul cirkel, i relation till stadens siktsektorer

En utredning har tagits fram av för att analysera påverkan på riksintresset Uppsala stad och stadsbilden (Upplandsmuseet, februari 2022). Utredningen utgick inför samrådet från en strukturplan där en 57 meter hög accentbyggnad ingick i förslaget (14 våningar). Denna tänkta höga byggnad ligger utanför detta planområde och prövas inte i denna detaljplan. Inom nordöstra delen av planområdet för etapp 1 har nya tillkommande byggnaders nockhöjd utökats från 17,5 meter till 30 meter för att möjliggöra exempelvis höglager.

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 för planläggningen av etapp 1. 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.

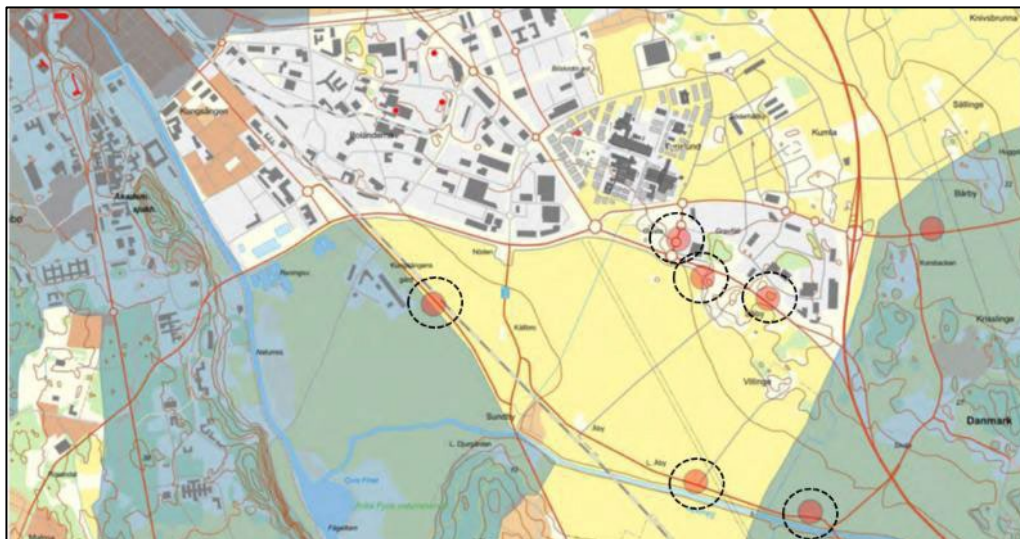


Bild 12. Karta med vypunkter som har ingått i siluettstudien.

I följande illustrationer illustreras all befintlig bebyggelse som vita volymer. Byggrätter inom etapp 1 illustreras i rött och gult. Befintliga byggrätter i laga kraft-vunna detaljplaner illustreras i blått.

### 1. Falebro

*Effekter på stadsbilden:* Bebyggelsen kommer att avteckna sig till höger om Ikeas blå varuhus. 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. Den största påverkan görs av byggrätter i laga kraft-vunna detaljplaner utanför planområdet för etapp 1.



Bild 13. Nuvarande vy från Falebro mot Uppsalas klassiska siluett och planområdet.



Bild 14 Vy från Falebro med planförslaget inlagt. Befintliga byggnader illustreras som vita volymer. Byggrätter inom etapp 1 illustreras i rött och gult. Befintliga byggrätter i laga kraft-vunna detaljplaner illustreras i blått. Utsnitt från kommunens stadsmodell.

## 2. Villinge vägkors.

*Effekter på stadsbilden:* Bebyggelsen kommer inte att påverka stadsbilden i denna vy.

*Effekter på riksintresset:* Den föreslagna bebyggelsen i Uppsala Business Park etapp 1 bedöms inte ha någon påverkan på riksintresset.



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

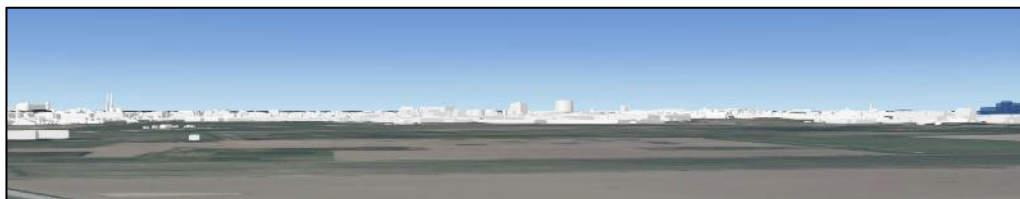


Bild 16 Vy från Villinge vägkors med planförslaget inlagt. Utsnitt från kommunens stadsmodell.

## 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 17. Nuvarande vy från Kungsängens gård mot Uppsalas klassiska siluett och planområdet.

#### 4. Säby

*Effekter på stadsbilden:* Observationspunkten ligger mycket nära planområdet som avgränsat under samrådsskedet. Den föreslagna bebyggelsen i etapp 1 kommer inte att upplevas från denna vy.

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



Bild 18. Nuvarande vy från Säby mot Uppsalas klassiska siluett och planområdet.

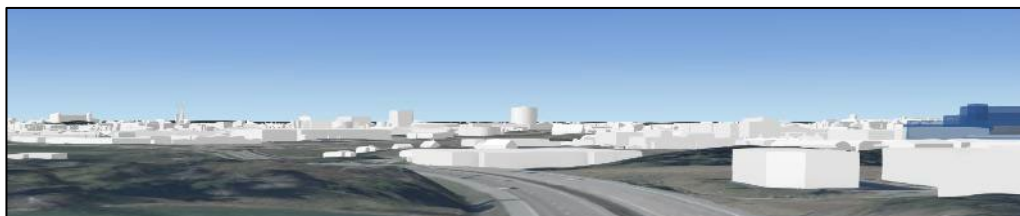


Bild 19 Vy från Säby med planförslaget inlagt. Utsnitt från kommunens stadsmodell.

#### 5. Gnista parkering (ICA)

*Effekter på stadsbilden:* ICA:s parkering ligger alldeles i närheten av södra Uppsala Business Park och upplevelsen av den nya bebyggelsen i etapp 1 kommer att vara begränsad.

*Effekter på riksintresset:* Vinkelavståndet till den klassiska siluetten är inte så stort, men den föreslagna bebyggelsen i Uppsala Business Park etapp 1 bedöms inte ha någon påverkan på riksintresset.



Bild 20. Nuvarande vy från Gnista parkering mot Uppsalas klassiska siluett och planområdet.

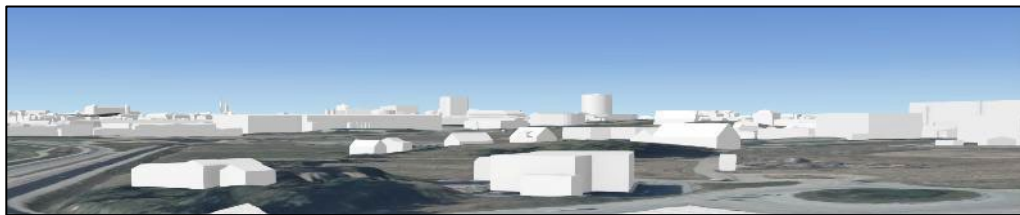


Bild 21 Vy från Gnista parkering med planförslaget inlagt, men ej synligt från denna vy. Utsnitt från kommunens stadsmodell.

## 6. Säby motorvägpåfart

*Effekter på stadsbilden:* Bebyggelsen inom etapp 1 kommer inte att upplevas eller påverka stadsbilden från denna vy.

*Effekter på riksintresset:* Uppsalas klassiska siluett påverkas inte eftersom den nya bebyggelsen inte upplevs från denna vy.



Bild 22. Nuvarande vy från Säby motorpåfart mot Uppsalas klassiska siluett och planområdet.

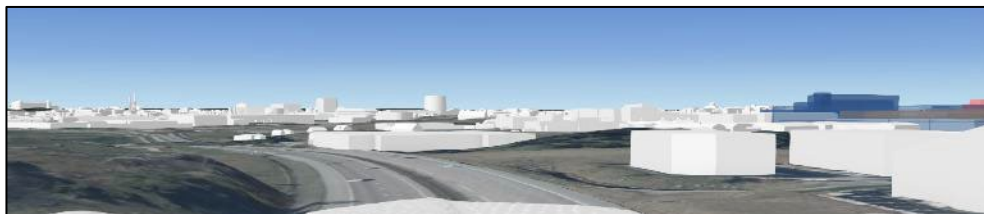


Bild 23 Vy från Säby motorpåfart med planförslaget inlagt. Utsnitt från kommunens stadsmodell.

## 7. Danmark

*Effekter på stadsbilden:* De nya byggnaderna inom Uppsala Business Park etapp 1 kommer inte bli synliga från Danmark.

*Effekter på riksintresset:* Ingen negativ påverkan då planområdet inte är synligt från Danmark.



Bild 24 Vy från Danmark. Skogsdungen skärmar av siktlinjer mot Uppsala.

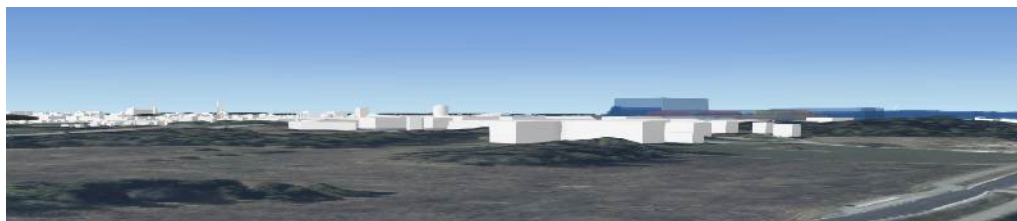


Bild 25 Vy från Danmark. Utdrag från stadsmodellen där föreslagen ny bebyggelse i Uppsala Business Park syns. Ny bebyggelse är vit och befintlig bebyggelse är orange. Upplevelsen av planområdets bebyggelse från Danmark är begränsad.

## 8. Väg 282

*Effekter på stadsbilden:* Den nya bebyggelsen inom Uppsala Business Park etapp 1 får en begränsad synlighet från väg 282.

*Effekter på riksintresset:* Ingen negativ påverkan.



Bild 26 Vy från väg som ansluter till väg 282.

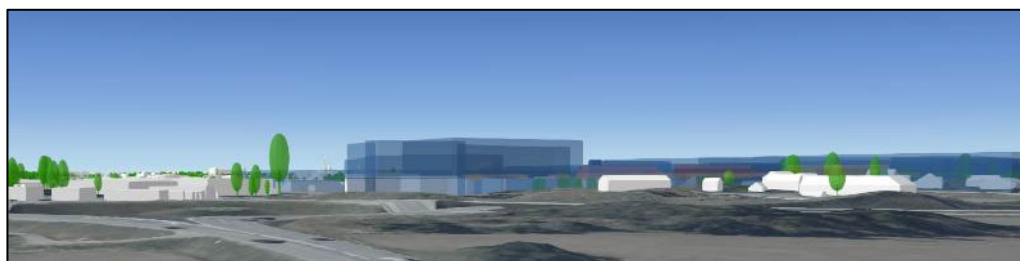


Bild 27 Vy från väg som ansluter till väg 282. Vit bebyggelse är befintlig och blå volymer är byggrätter som medges i laga kraft-vunna detaljplaner i östra Fyrislund. Ny bebyggelse bedöms inte påverka riksintresset negativt.

## Fornlämningar

Alla fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagen och att det krävs tillståndsprövning enligt kulturmiljölagen andra kapitel inför exploatering. Vid en tillståndsprövning kan länsstyrelsen komma att villkora om arkeologiska insatser i form av en arkeologisk förundersökning och arkeologisk undersökning. Dessa bekostas av exploatören.

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

Fyrislund är i sin helhet fornlämningstätt med lämningar från framför allt järnålder. Inga lämningar har dock påträffats inom planområdet.

## 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.



Bild 28. Uppsala kommuns klassificering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

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.

### **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. Det är viktigt att nya byggnader som ansluter till byggnader med höga kulturhistoriska värden utförs med särskild omsorg och hänsyn. För den högre byggrätten som möjliggör byggnader upp till 30 meter nockhöjd reglerar detaljplanen att byggnader som överordnar sig sin omgivning ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet. I planområdets södra del är nockhöjden anpassad för att underordna sig byggnad 31 och 35 inom fastigheten Fyrislund 6:11.

## **Bebyggelsestruktur**

### **Områdets struktur**

Huvudgatan genom Uppsala Business Park i väst-östlig riktning, behåller sin befintliga sträckning men förlängs vidare till Anna Fabris gata och Östra Fyrislund.

Genom att gatustrukturen är utformad för att minska fordonsrörelser genom området kommer huvudgatan 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 entré zoner i öst och väst.

Planläggningen av hela Uppsala Business Park utgår från en vision för områdets framtida utveckling och den situationsplan som ligger till grund för planläggningen.

### **Markanvändning inom olika delområden**

I nordöstra delen av Uppsala Business Park, det vill säga det aktuella planområdet för etapp 1, tillåts flexibla byggrätter för industri, som kompletteras med markanvändningarna kontor och parkering i planområdets västra del. En yta vid Uppsala Business Parks infart från Raps gatan möjliggör en mobilitetsanläggning.

Delar av kvartersmarken inom hela Uppsala Business Park är reserverad för lokal gator, park och dagvattenanläggningar. I detaljplanen för etapp 1 reserveras ytor för dagvatten och skyfallsvatten, samt grönytor för att möjliggöra kompensationsåtgärder kopplat till artskydd.

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



Bild 29. Illustration av de olika delområdena i förslaget som ligger till grund för planläggningen. Illustrationsplan: 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 generell byggnadsskala på 20 meter nockhöjd från marknivå, motsvarande cirka 5 våningar.

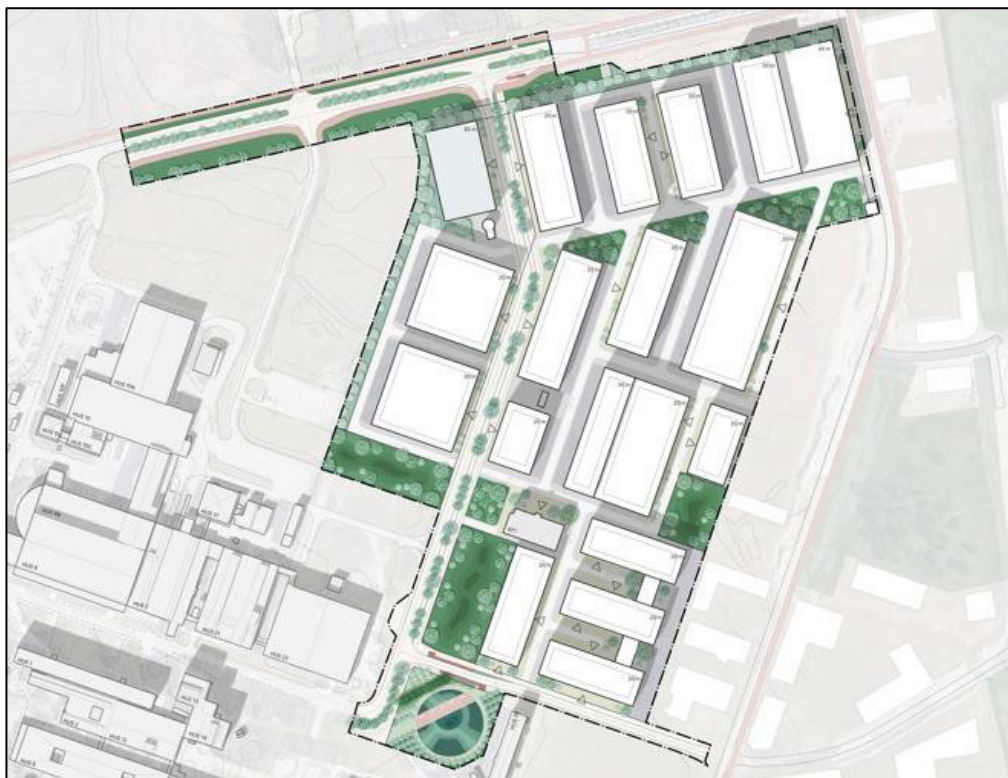


Bild 30 Exempel 1 på möjlig utbyggnad av planområdet och hur den högre byggrätten på +43,5 meter kan nyttjas. I detta exempel är den högre byggrätten uppdelad på 3 olika byggnader. Illustration: Mandaworks.

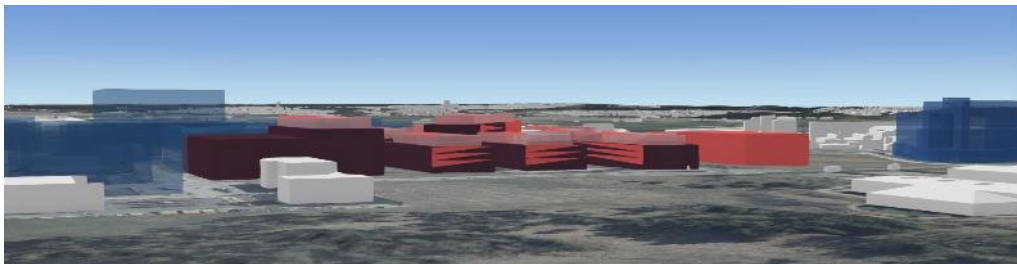


Bild 31 Utdrag från kommunens 3d-modell. Röda bebyggelsevolymerna illustrerar de byggrätter detaljplanen medger vid exempel 1, där den högre byggrätten fördelas på 3 olika byggnader.

I en begränsad yta inom planområdet får byggnader upp till +43,5 meter räknat från nollplan uppföras, motsvarande cirka 7–8 våningar. Detta innebär att detaljplanen medger byggnader på cirka 30–31 meter, beroende på vart högre byggnader placeras inom byggrätten. Möjligheten att nyttja byggrätten med den högre nockhöjden är kopplad till en begränsning, där maximalt 10 000 kvadratmeter byggnadsarea tillåts avvika från den generella höjdskalet på 20 meter och ha nockhöjd på maximalt +43,5 meter från nollplan.



Bild 32 Exempel 1 på möjlig utbyggnad av planområdet och hur den högre byggrätten på +43,5 meter kan nyttjas. I detta exempel är den högre byggrätten illustrerad som en sammanhängande byggnad. Illustration: Mandaworks.

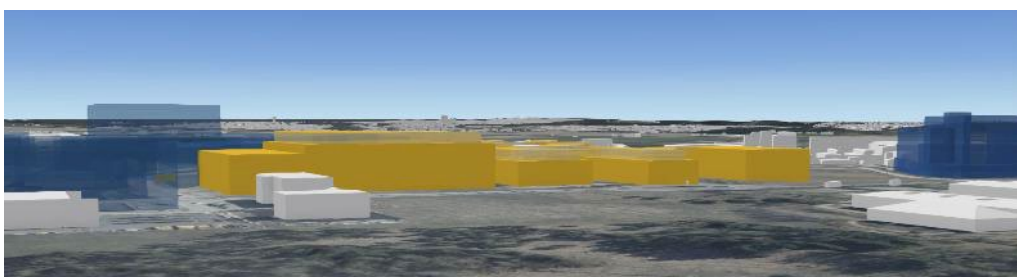


Bild 33 Utdrag från kommunens 3d-modell. Gula bebyggelsevolymerna illustrerar de byggrätter detaljplanen medger vid exempel 2, där den högre byggrätten illustreras som en sammanhängande byggnad.

I det lokala gaturummet ska den ursprungliga byggnader av värde fortfarande vara framträdande. Planen reglerar att nya byggnader som ansluter till befintliga byggnader inom fastigheten Fyrislund 6:11 med kulturhistoriska värden inte ska överordna sig dessa i skala.

## Utformning av kvartersmark

Inom visionen för Uppsala Business Park ingår att skalskydd i form av stängsel i största möjliga mån ska 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 huvudgatan genom Uppsala Business Park. Samt Fyrislund 6:11 där delar av den ursprungliga industridelen kommer att omgärdas av stängsel, bland annat mot den föreslagna dagvattenanläggningen i planområdets södra del. I anslutning till dessa är det extra viktigt god utformning av skalskydden för att skapa trygga gaturum på kvartersmarken.

Utformningsprinciper för att ge goda förutsättningar för levande stadsrum:

- 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.

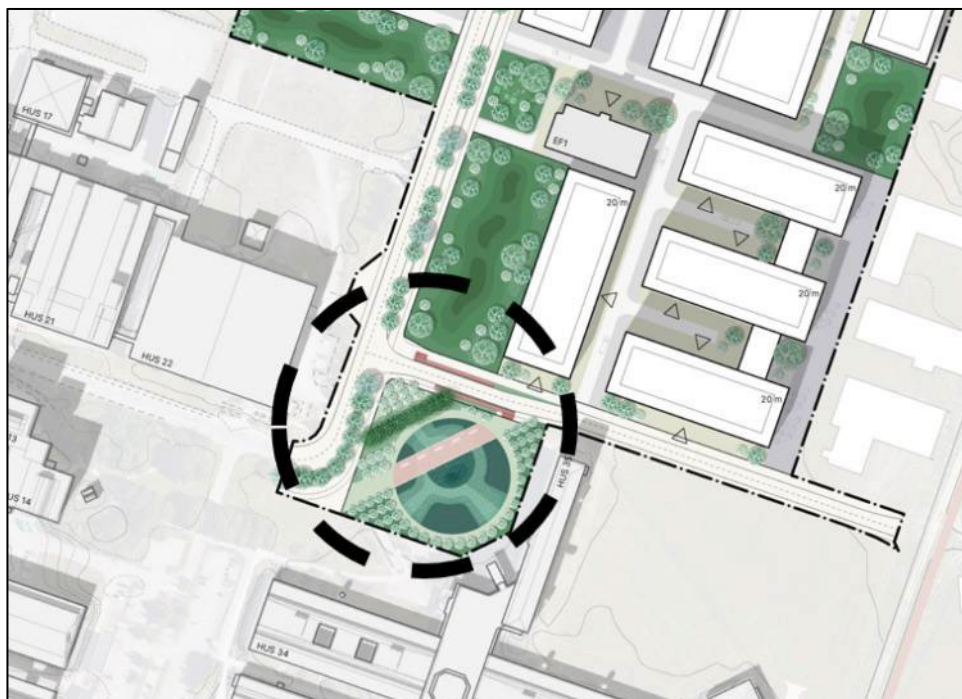


Bild 34 Det område som är markerat med svart streckad cirkel visar var platsbildningar kan ske inom planområdet.

Detaljplanen möjliggör att större industrivolymer uppförs, men även kontorsverksamhet (utöver kontor som komplement till markanvändningen industri) tillåts i ett delområde.

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. 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 en del av planområdet tillåts en högre byggnadsvolym med en högsta tillåten nockhöjd på +43,5 meter över nollplanet med avsikt att möjliggöra exempelvis ett 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.



Bild 35 Foto av Uppsalas siluett och dess kulörpalett.

Gestaltningmässiga principer att utgå från i utformningen av området 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 högre byggrätten mot Rapskatan ska ges en särskilt omsorgsfull utformning.

Färgsättning av bebyggelsen är av stor betydelse för att byggnaderna harmoniskt ska integreras i Uppsalas stadssiluett. Siluettens kulörpalett kännetecknas av rosa, rött, brunt och grått. Ny bebyggelse ska inspireras av siluettens befintliga kulörpalett. Starka avvikande kulörer ska undvikas, då enskilda byggnader riskerar att bli alltför iögonfallande i siluett. En lugn variation av färgsättningen av bebyggelsen ska eftersträvas för att skapa en harmonisk helhet.

## Grönstruktur

### Förutsättningar och förändringar

I områdets östra del i anslutning till Virdings allé och entréplatsen till Thermo Fishers (Phadias) huvudkontor planeras en grön platsbildning. Platsen är en trädplanterad förplats till Thermo Fishers huvudkontor. 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.



Bild 36 illustrationsplan över områdets grönstruktur. Bild Mandaworks.

## Artskydd

Fåglar skyddas av bestämmelser i miljöbalken och artskyddsförordningen. Av miljöbalkens hänsynsparagraf framgår att alla som bedriver, eller avser att bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd, är skyldig att skaffa sådan kunskap som behövs med hänsyn till verksamhetens eller åtgärdens art och omfattning för att skydda människors hälsa och miljön mot skada eller olägenhet.

Av artskyddsförordningen framgår att det är förbjudet att:

1. avsiktligt fånga eller döda vilda fåglar,
2. avsiktligt förstöra eller skada vilda fåglars bon eller ägg eller bortföra sådana fåglars bon,
3. samla in vilda fåglars ägg, även om de är tomma,
4. avsiktligt störa vilda fåglar, särskilt under deras häcknings- och uppfödningstid, om inte störningen saknar betydelse för att bibehålla populationen av fågelarten på en tillfredställande nivå, särskilt utifrån ekologiska, vetenskapliga och kulturella behov, eller återupprätta populationen till denna nivå.

Naturvårdsverket anser att befintlig praxis gällande begreppet ”störning” innefattar försämringar eller förstörelse av fåglars fortplantningsområden.

En fågelinventering har gjorts som underlag till detaljplanearbetet. Inventeringen omfattade hela Uppsala Business Park. Det noterades 58 arter, varav 24 arter utpekades som naturvårdsrelevanta arter. De naturvårdsrelevanta arterna, det vill säga arter som är, eller nyligen har varit, rödlistade, är markerade med B i artskyddsförordningens bilaga 1 eller har ett litet lokalt bestånd. Fyra naturvårdsrelevanta fågelarter har påträffats födosökande nära eller inom planområdet. Fågelarterna är björktrast, ärtsångare, tornseglare, stare gråkråka, och fiskmås.

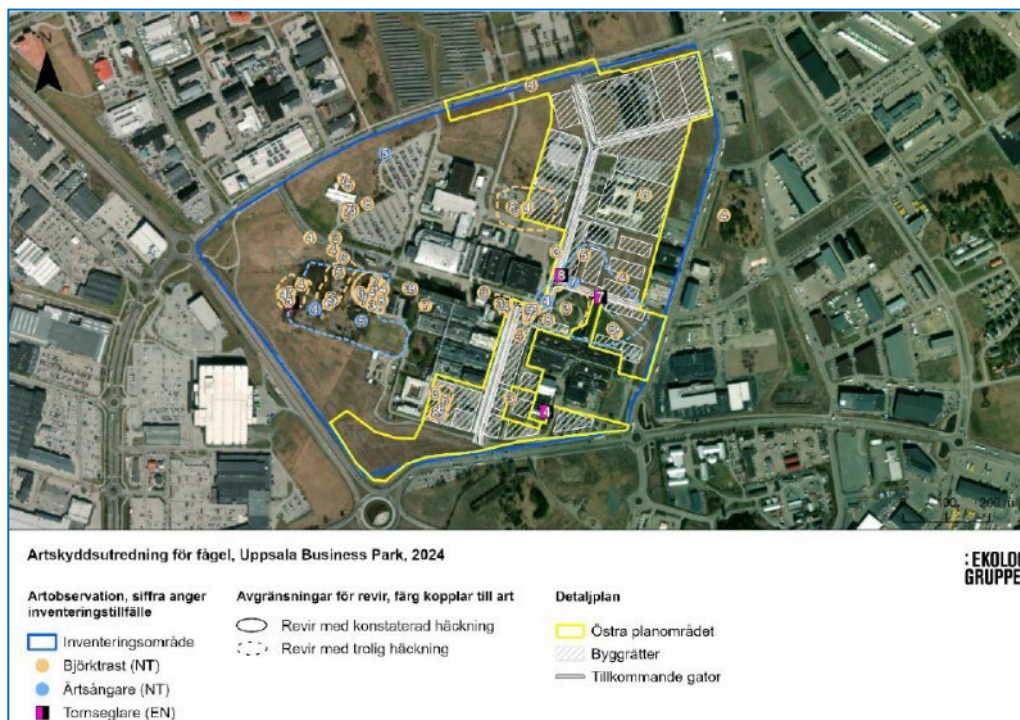


Bild 37 Figuren visar de naturvårdsrelevanta fågelarterna björktrast, ärtsångare och tornseglare och deras revir. Källa: Ekologigruppen.

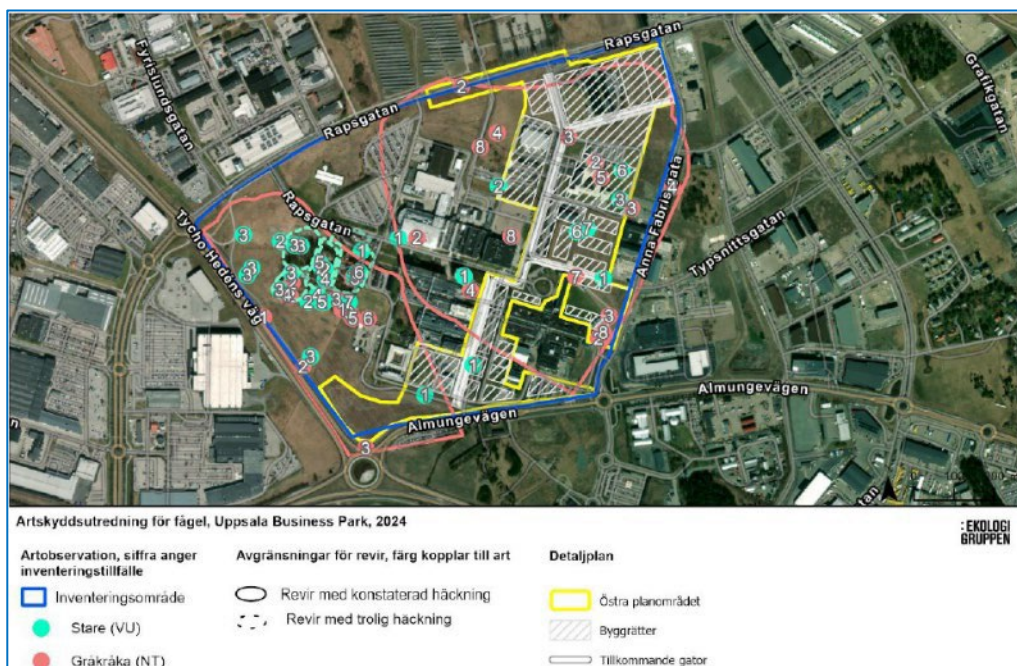


Bild 38 Figuren visar observerade naturvårdsrelevanta fågelarterna stare och gråkråka och deras revir. Källa: Ekologigruppen.

Fågelinventeringen bedömer att fem av fågelarterna; björktrast, ärtsångare, stare, gråkråka och tornseglare, kommer påverkas av planen och behöver tas i beaktande för att bibehålla populationen av fågelarten på en tillfredställande nivå. För att med säkerhet kunna utesluta att förbud utlöses enligt 4 § artskyddsförordningen för ovan nämnda arter, rekommenderas skyddsåtgärder. Förbud kan utlösas eftersom exploateringen riskerar att medföra påverkan på möjligheten för dessa arter att upprätthålla populationerna på tillfredsställande nivåer, eftersom möjligheterna till att söka föda minskar.

Fiskmåsen har revir som innefattar planområdet. Arten har dock inte bedömts påverkas av planen. Om fiskmåsar häckar i området är det troligen på hustak. Det är miljöer som kommer att finnas kvar även i fortsättningen. Fiskmåsen är en allätare som vanligtvis letar efter mat i närheten av människor och har förmågan att flyga långa avstånd från sin häckningsplats för att hitta föda.

För björktrast, stare, ärtsångare, gråkråka och tornseglare krävs sannolikt skyddsåtgärder för att förbud enligt artskyddsförordningen inte ska utlösas. Förslag på åtgärder som bedöms som nödvändiga i syfte att minimera risk för att detaljplanen kommer i konflikt med artskyddsförordningen sammanfattas enligt följande:

- All avverkning av träd och röjning av buskar bör genomföras under icke häckningssäsong i syfte att undvika förbudet mot att döda och skada fåglar. Häckningssäsongen infaller i denna del av landet generellt mellan den 15 mars–15 augusti. Observera att åtgärden gäller för alla i området förekommande fågelarter.
- Återskapa öppna gräsytor i samma storlek som de som minskat eller tillför blommande och fröbärande örter på en mindre yta.
- Plantera inhemska träd- och buskarter som får bär, som exempelvis oxel, rönn eller nypon.
- Tillföra ett par holkar per art för stare och tornseglare.

För att undvika behov av dispensprövning och säkerställa att skyddsåtgärder kan genomföras, har specifika ytor inom kvartsmark identifierats och säkrats för grönytor

för att möjliggöra kompensationsåtgärder kopplat till artskydd. De specificerade ytorna avviker något i sin placering jämfört med de föreslagna skyddsåtgärdsområdena i artskyddsutredningen. Detaljplanen säkerställer flera skyddsåtgärdsområden inom planförslaget: Virdings plats, ett område precis norr om Virdings plats, samt områden i den sydvästra och sydöstra delen av planområdet. Den norra entrén och det östra hörnet. andra ytor inom kvartersmarken.

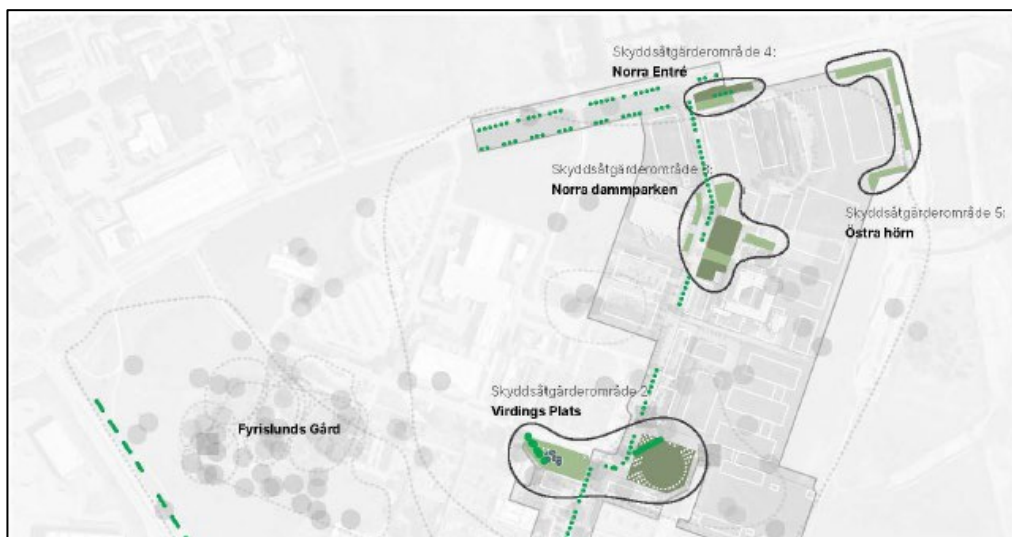


Bild 39 Föreslagna ytor för kompensationsåtgärder enligt bilaga till artskyddsutredningen. Illustration: Mandaworks.



Bild 40 Illustration över möjliga kompensationsytor inom planområdet för etapp 1. Illustration: Mandaworks.

När området byggs ut kan aktiviteterna i området innebära en påtaglig men tidsbegränsad störning för fåglarna, exempelvis i form av byggbuller och mer mänsklig närvaro. Begreppet ”störning” bör ses i förhållandet till redan befintliga störningar i och runtomkring området. Uppsala Business Park är ett industriområde som funnits på platsen sedan 1960-talet. I området jobbar cirka 3 700 personer, vilket innebär att det finns mycket mänsklig närvaro på platsen. Planområdet ligger i närheten av större väginfrastrukturer med hög årsmedelsdygnstrafik, exempelvis Tycho Hedéns väg, Almungevägen, väg 410 och E4:an. Större transporter och leveranser sker inom Uppsala Business Park till de olika industrierna. Den tillfälliga bullerpåverkan som byggarbetena kommer alstra bedöms därför inte vara en sådan störning som påverkar fågelarternas lokala populationer på några års sikt, då området under en längre tid har karaktäriserats av liknande störningar.

## 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.



Bild 41 Illustration över inventerade träd inom Uppsala Business Park. Illustration: Mandaworks.

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.

De inventerade träden har karterats enligt indelningen klass 1-särskilt skyddsvärda, klass 2-skyddsvärda och klass 3-värdefulla träd. Inga särskilt skyddsvärda träd finns inom planområdet för etapp 1.

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

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 rönn, fyra

lindalléer och fem lönnalléer. Huvuddelen av alléträden återfinns längst Virdings allé. 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.

#### *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.

I den östra delen av Uppsala Business Park finns 173 alléträd som behöver avverkas. Utgångspunkten är att träden ska kompenseras inom de nya och justerade gatulägena. I gatusektionerna, som i stort styrt avgränsningen av prickmark på plankartan, 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. Dispens för avverkning av biotopskyddade alléträd inom planområdet söktes under 2023. I juni 2024 beviljades dispens med en rad skyddsåtgärder som behöver vidtas. Förutsättningarna för dispens från biotopskyddet, med syfte att säkerställa detaljplanens genomförbarhet, är därmed utrett.

Villkor för ny- och återplantering och andra skyddsåtgärder finns beskrivet i sin helhet i beslutet om dispens från länsstyrelsen. Kortfattat innebär det att återplantering ska ske så snart som möjligt efter avverkning och som regel utgörs av inhemska lövträddarter med sådant frömaterial som är anpassat till växtzonen. Avverkning och beskärning av träd får inte ske om det finns aktiva häckningar i träden under fåglarnas häckningssäsong. Stammar och grövre stamdelar från träd ska läggas upp som faunadepåer.

## **Offentlig och kommersiell service**

### **Förutsättningar**

Inom planområdet för etapp 1 saknas offentlig och kommersiell service. Inom Uppsala Business Park som helhet finns ingen offentlig eller kommersiell service, med undantag för en förskola inom Fyrislunds gård. Inom industriverksamheterna finns personalrestauranger.

### **Förändringar**

Detaljplanen möjliggör ingen offentlig eller kommersiell service. Vid ett genomförande av en mobilitetsanläggning mot Rapskatan kan viss kommersiell service med inriktning på mobilitetsservice förekomma.

## Trafik och tillgänglighet

### Förutsättningar

#### Gatunät

Planområdet avgränsas av Rapskatan 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 väganslutning 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. Planområdet för etapp 1 nås direkt via Rapskatan och Anna Fabris gata, samt indirekt även via Almungevägen.

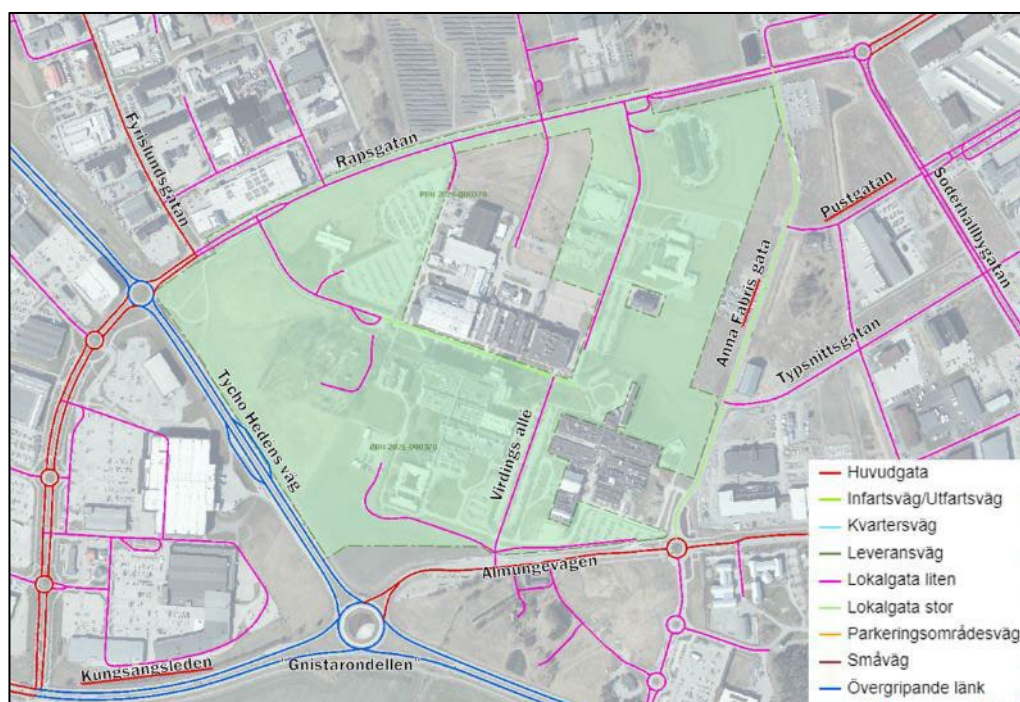


Bild 42. Vägnätet inom och omkring planområdet. De olika färgerna beskriver vilken typ av gata det är enligt nationella vägdatabasen. Grön yta illustrerar pågående planläggning inom hela Uppsala Business Park, dock uppdelat i flera detaljplaner. Illustration WSP.

### Gång- och cykeltrafik

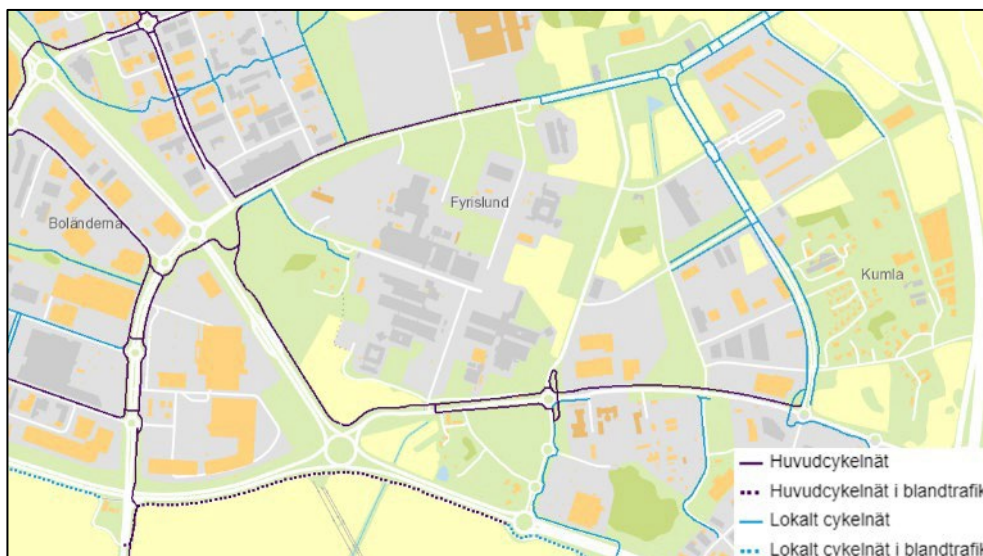


Bild 43. Gång- och cykelvägnätet inom Uppsala Business park och dess närområde. Lila streck illustrerar huvudcykelnät och blå streck illustrerar lokalt cykelnät. Illustration WSP.

Det omgivande huvudgatunätet har dubbelriktade gång- och cykelbanor som ingår i stadens huvudcykelnät. Längs Rapskatan och infarten till planområdet norrifrån finns en gång- och cykelbana som ingår i det lokala cykelnätet. En planskild korsning för gående och cykeltrafik finns under Tycho Hedéns väg strax söder om korsningen med Rapskatan. I korsningen Rapskatan-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 cykelnätet visas i bild 55.

### Kollektivtrafik

Planområdet trafikeras av både stads- och regionbussar. Stads- och regionbussarna utgår från bussdepån vid korsningen Rapskatan – Söderhällsbygatan varpå Rapskatan 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 Rapskatan har tidigare utgjort ändhållplats, men i takt med att östra Fyrislund byggs 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 föreslagna detaljplanen avser möjliggöra, beräknat på totalt 15 171 arbetsplatser. Som jämförelsealternativ till den föreslagna 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.

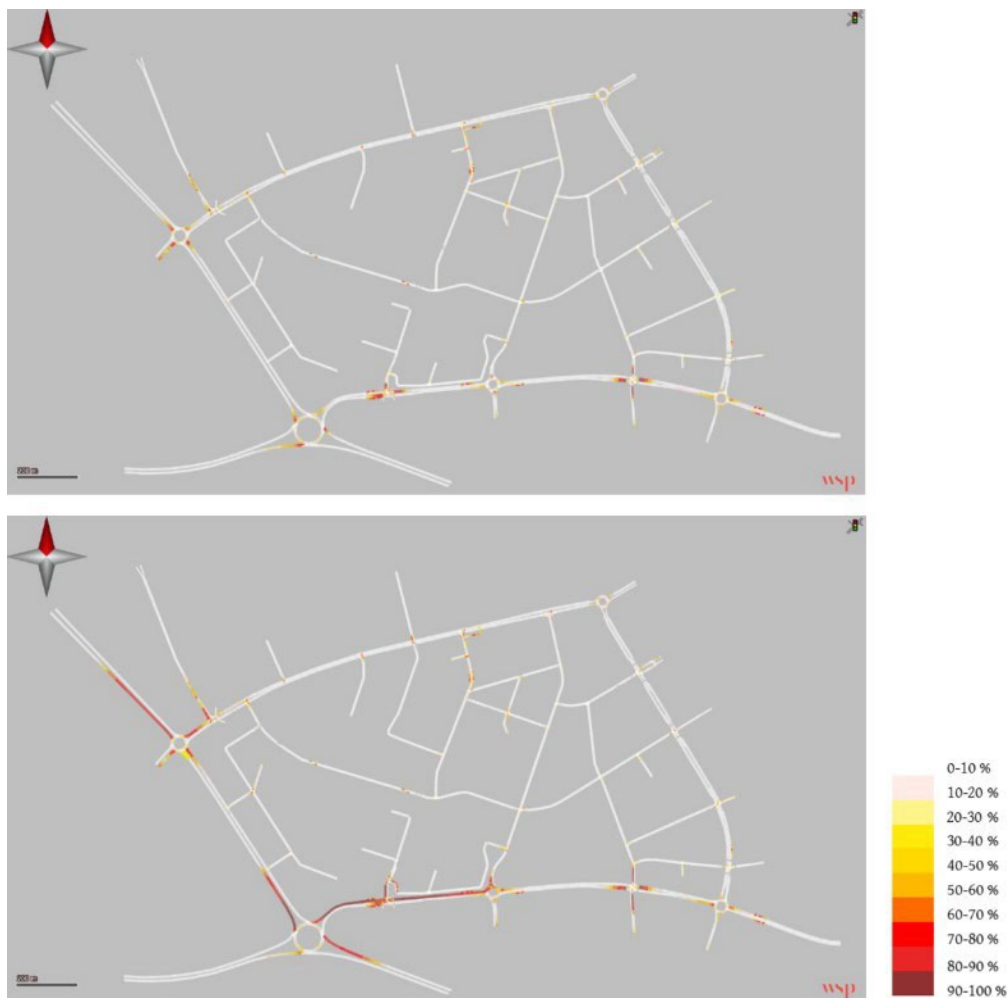


Bild 44. Illustration av framkomligheten vid jämförelsealternativet. Den övre bilden visar framkomligheten under förmiddagens maxtimme. Den nedre bilden visar framkomligheten under eftermiddagens maxtimme. Illustration WSP.

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

Bild 44 på föregående sida 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 45 nedan 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 %.

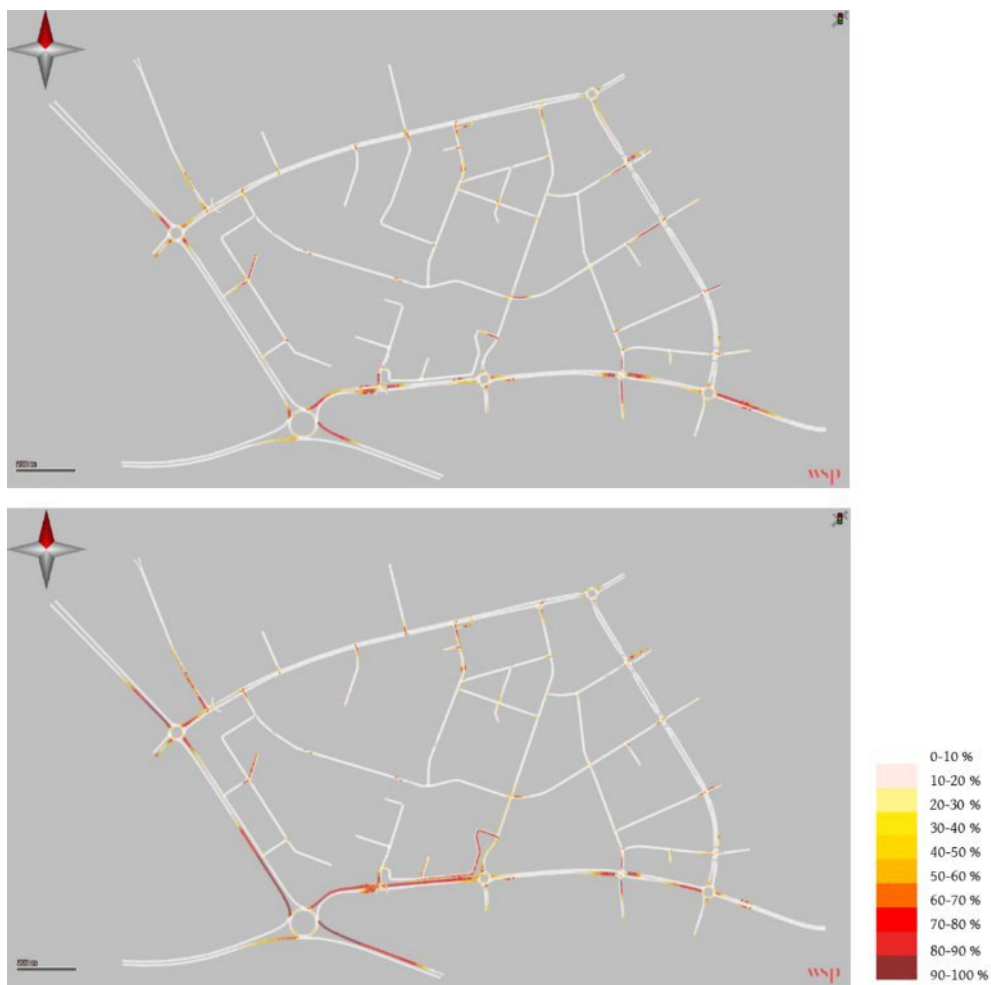


Bild 45. Illustration av framkomligheten vid utredningsalternativet. Den övre bilden visar framkomligheten under förmiddagens maxtimme. Den nedre bilden visar framkomligheten under eftermiddagens maxtimme. Illustration WSP.

### Gatustrukturen

Verksamheterna inom planområdet når det kringliggande vägnätet via en nordlig anslutningsväg mot Rapskatan och en sydöstlig mot Anna Fabris gata. Det kommer att vara möjligt att komplettera anslutningen mot Rapskatan med en ytterligare mindre korsning direkt mot Anna Fabris gata i nordöstra delen av planområdet.

Den södra anslutningsgatan anläggs norr om Thermo Fishers huvudbyggnad och ansluter till befintlig korsning Anna Fabris gata/Typsnittsgatan.

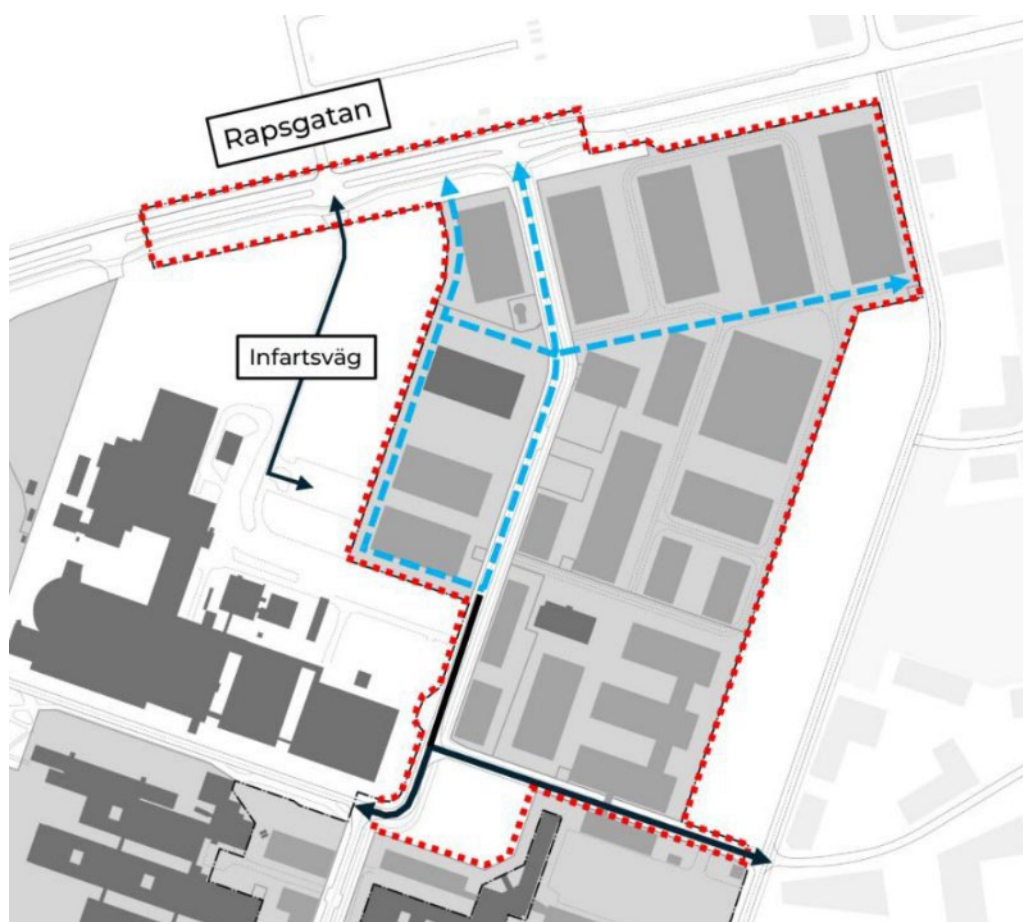


Bild 46 Gatustruktur inom planområdet. Exempel på kvartersgator söder- och österut illustreras med svart linje. Möjlig struktur för kvartersgator inom planområdet illustreras blå streckade linjer. Karta: Mandaworks.

Gatunätet föreslås kopplas till Rapskatan 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.

Detaljplanen möjliggör även 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.

### Gatusektioner

En förprojektering har genomförts inför granskningskedet av detaljplanen. Utfallet av förprojekteringen har styrt de slutliga måtten på gatusektionerna och dess innehåll. De möjliga gatorna planläggs inte som allmänna gator, men de förprojekterade gatornas

sektioner har säkerställts genom ett egenskapsområde med prickmark. Bredden på prickmarken och u-området för allmännyttiga underjordiska ledningar baseras på förprojekteringen. Under detaljplanens genomförande kommer det att anläggas gator på kvartersmark som utformas för de fordonstyper som behöver trafikera respektive delområde anpassat till verksamheternas behov.

### Rapsgatan

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

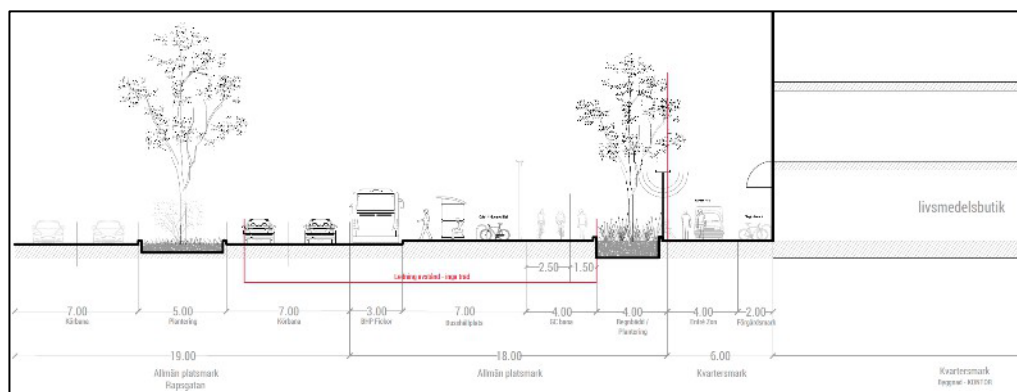


Bild 47. Exempel på gatusektion för Rapsgatan. Observera att den norra cykelbanan inte redovisas i bilden (till vänster utanför bild) då den ligger avskild från körbanan. Bild Mandaworks.

### Korsningspunkter

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

Korsningen Rapsgatan – 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.

Gatorna, korsningspunkter och svängradier har detaljstuderats i samband med att en förprojektering av allmän plats genomförts innan granskning av detaljplanen.

### Logistik och godstrafik

Godstransporter ska ske via kvartersgator från Rapsgatan, 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.

Angörings- och distributionstrafik till verksamheter i planområdet förväntas uteslutande ske på kvartersgator genom kantstensangöring eller mot lastkaj.

### Utfartsförbud

Utfartsförbud placeras på kvartersmark mot Rapskatan med syfte att samla in- och utfarter till kvarteren och ha tillräckliga avstånd från in- och utfarter till korsningspunkter i det allmänna vägnätet. Inom en del av Rapskatan i planområdet tillåts endast en körbar in- och utfart där dess slutliga placering är flexibel genom en särskild planbestämmelse.

### Gång- och cykeltrafik

Inom Uppsala Business Park föreslås cykelvägnätet kompletteras 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, utanför planområdet, blir kvar och utgör en viktig entré till hela Uppsala Business Park och länkar ihop området med gång- och cykelvägnätet i Fyrislund och upp mot Årsta.

I enlighet med Uppsala kommuns klassificering av cykelvägnätet föreslås Rapskatan förbli huvudstråk. Det tillkommer en ny länk i huvudcykelnätet längs den södra sidan av Rapskatan. Trafikutredningen föreslår att cykelstråket som ansluter via tunneln under Almungevägen vid Anna Fabris gata uppgraderas till att ingå i ett huvudstråk.

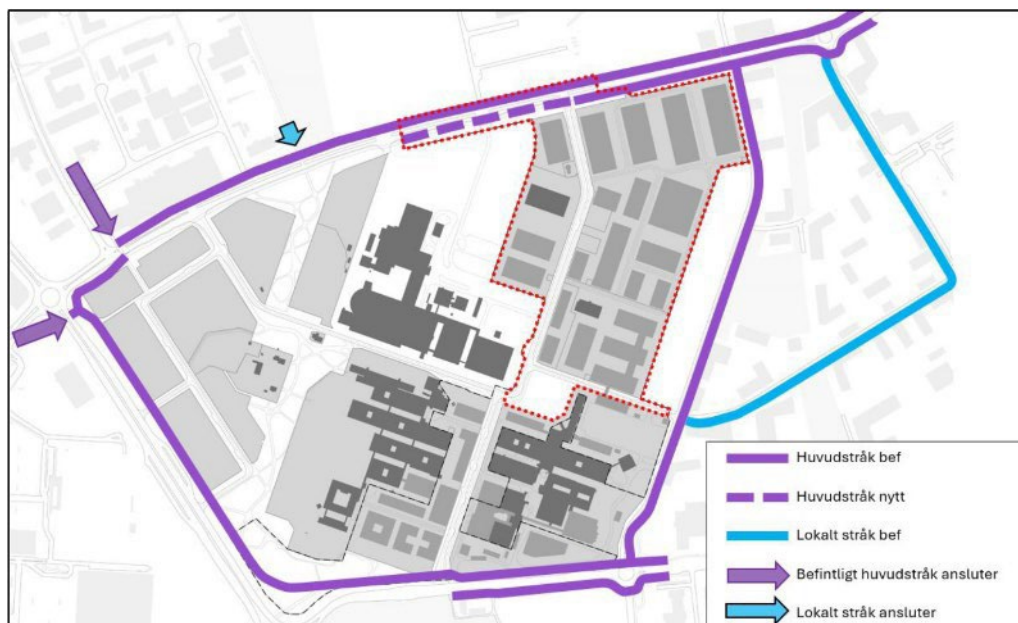


Bild 48 Det föreslagna cykelvägnätet på allmän platsmark och längs allmänna gator. Bild: Mandaworks.

### Kollektivtrafik

Detaljplanen möjliggör inga nya allmänna gator inom planområdet, utöver den befintliga Rapskatan. I och med att grindar och skalskydd avses att plockas bort i gaturummen och i vissa fall ersättas i fastighetsgränser till de verksamheter som fortfarande behöver skalskydd, förbättras möjligheterna för en utökad kollektivtrafik med högre tillgänglighet. Hållplatslägen föreslås exempelvis placeras längs Rapskatan och i den nya gatan från korsningen Anna Fabris gata – Tysnittsgatan.

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 för etapp 1. Det framräknade minimibehovet av parkeringsplatser inom planområdet är 666 bilplatser.

I *Bilaga 1* i trafikutredningen för etapp 1 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 6 113 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 1 002 cykelplatser.

Detaljplanen möjliggör ett mobilitetshus inom planområdet. Mobilitetshuset inryms under markanvändningen *Parkering* och placeras i nära målpunkter i planområdets utkant vid infarten från Rapskatan.

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

### *Tillgänglighet för rörelsehindrade*

Parkering och angöringsplats för rörelsehindrade ska finnas inom 25 meter från varje entré.

Enligt Plan- och bygglagen ska en byggnad vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, samt att byggnadsverk ska ha de tekniska egenskapskrav som är väsentliga i fråga om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovsprövningen och tekniskt samråd. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar en sådan utformning.

## **Mark och geoteknik**

Ett flertal geotekniska utredningar och undersökningar har genomförts för planområdet. Ett översiktligt PM för Fyrislund 6:6 (Bjering, 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 1–10 meter. Under leran följer 0,3–9,3 meter friktionsjord ovan berg. Berg påträffas mellan 4,5–10 meter under markytan.

Fyllnadsmassorna kring byggnaderna påverkar genomsläppligheten och bidrar till att genomsläppligheten blir högre än i omkringliggande mark. 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. Under förprojekteringen av hela Uppsala Business Park, inklusive planområdet för etapp 1, har de geotekniska förhållande och sättnings- och stabilitetsberäkningar genomförts.

Inom den större delen av området kommer byggnader att behöva grundläggas med stödpålar ner till berg eller fast lagrad morän. I den nordöstra delen av planområdet för etapp 1, 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.

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.

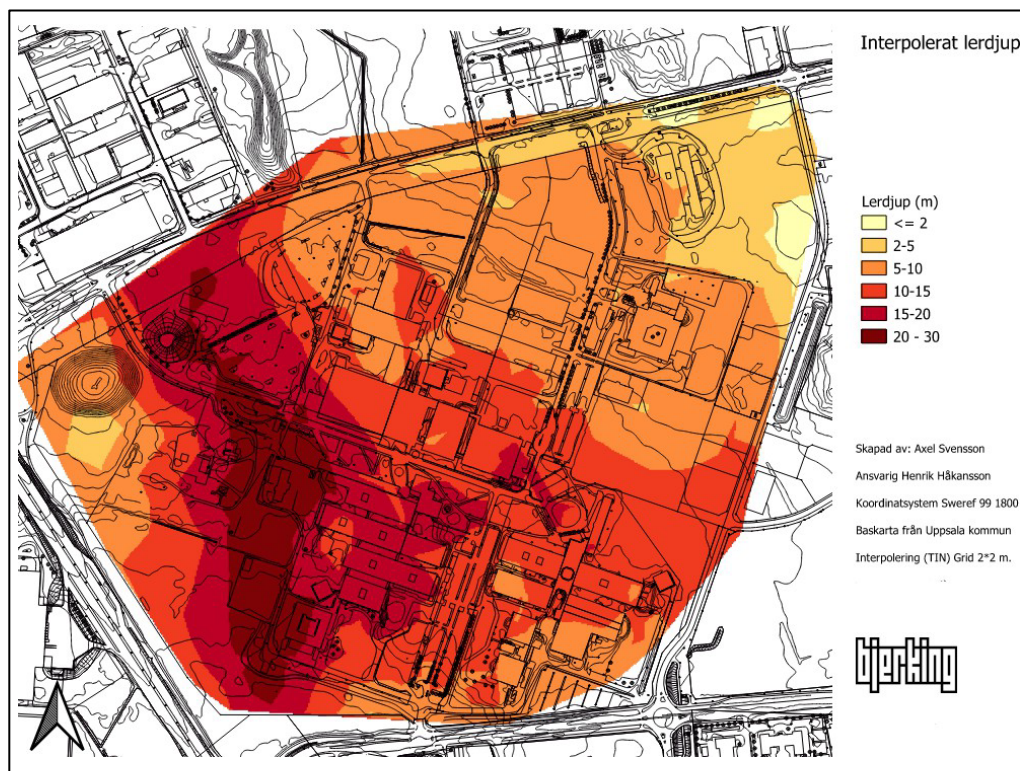


Bild 49. Lerdjup uppdelat i intervall som går från ljusgul till rött. Ljused representerar det grundaste lerdjupet och det mörkröda det djupaste. Bild: Bjerking.

## 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. Vattenförekomsten omfattas av miljö kvalitetsnormer 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

Under 2017–2018 genomfördes en riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde (Geosigma, 2018). Syftet med riskanalysen var att ta fram riktlinjer för markanvändning ur grundvattensynpunkt för hela tillrinningsområdet, samt att framställa en känslighetskarta för bedömning av känsligheten för ett specifikt område med avseende på grundvattenskydd. Med känslighet avses hur känslig en specifik plats är för att en marknära förorening ska nå grundvattenförekomsten så att den inte längre kan användas som resurs för dricksvattenförsörjning idag och i framtiden. De hydrogeologiska förhållandena styr hur känsligt grundvattnet är för förorening och därmed vilken markanvändning som är lämplig eller olämplig för ett visst område. De hydrogeologiska förhållandena och känsligheten styr också vilka skyddsåtgärder som

kan behövas för att minska sannolikhet och konsekvens för att en förorening når grundvattnet. Känslighetsklasserna är indelade i klasserna låg – måttlig – hög – och extrem, där platser inom extrem känslig zon är allra mest känsliga då de ligger direkt på åsen helt utan skyddande lerlager.

Efter samrådet har känslighetskartan inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde reviderats utifrån ny geologisk och hydrogeologisk information. SGU har tagit fram en uppdaterad jordlagermodell över Uppsalaåsen, där nya sonderingsunderlag reviderat mäktighet och utbredning av olika jordarter. SGU:s jordartskarta har också uppdaterats med en förfinad skala (från 1:50 000 till 1:25 000), samt att Uppsala Vattens grundvattenmodell har uppdaterats med mer data. Planområdet ligger inom låg känslig zon. Detta innebär att kontaktvägarna till åsen är längre. En zon med hög känslighet ligger strax utanför från planområdet.

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 50 Känslighetskarta för grundvatten. Svartmarkerat område markerar planområdet för etapp 1.

## 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 miljökvalitetsnormer 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 och Avfall AB samt ett stort internt ledningsnät inom fastigheterna.

Det interna ledningsnätet ansluter till huvudledningen i olika anslutningspunkter inom Uppsala Business Park. Övriga ytor avvattnas direkt mot Uppsala Vatten och Avfall AB's ledningsnät i Almungevägen eller med diken och ytavrinning.

### *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 inför samrådsskedet (WSP, 2021-04-22). Därefter har dagvattenutredningen kompletterats med PM dagvatten från förprojekteringen samt en dagvattenutredning specifikt för Uppsala Business Park etapp 1. Utredningen omfattar både allmän platsmark och kvartersmark. Syftet med en dagvattenutredning är att presentera dagvattenlösningar för planområdet så att samtliga krav med avseende på fördröjning, föroreningsbelastning och skyfall uppfylls.

Utredningen anger att det befintliga flödet vid ett 20-årsregn är 4 880 liter/sekund. Flödet vid ett 20-årsregn efter exploatering beräknas till 9 750 liter /sekund. Det innebär att fördröjningsanläggningar inom området behöver reducera flödet till 4 880 liter/sekund. De planerade dagvattenanläggningarna inom Uppsala Business Park är projekterade för att flödeskravet från området ska uppfyllas. I samband med framtagande av systemhandling för Uppsala Business Park har en projektering tagits fram för dagvattendammen i planområdets södra del (planområdet för etapp 1).

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.

Inom planområdet för etapp 1, som har industrikaraktär och större tillgängliga markytor, kan rening i växtbäddar/skelettjordar ersättas med reningsdammar.

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*.

#### *Svackdiken och infiltration i grönyta*

Svackdiken är främst avsedda att fördröja och långsamt leda bort dagvatten. Svackdiken har vanligtvis ingen dränering, men om markförhållandena är gynnsamma kan en del av vattnet infiltrera ner i marken och bidra till viss rening. Växtligheten kan även bidra med rening. Inom planområdet planeras svackdiken och andra gräsdiken för att i första hand användas till att omhänderta mindre nedsmutsat dagvatten från gångvägar på kvartersmark. Funktionen i dikena kommer framför allt dimensioneras för att omhänderta de första 20 mm enligt riktlinjerna, samt fördröjning vid skyfall. Grönytor kan användas för att fördröja, rena och avleda dagvatten. Vattnet leds från hårdgjord yta till gröna ytor där det kan infiltrera ner i marken och renas.

#### *Dammar*

Ytterligare rening och fördröjning föreslås i en våtdamm på allmän plats inom planområdets södra del. Dagvattendammar med en permanent vattennivå kallas våta dammar och kan både fördröja och rena stora volymer vatten. På nästa sida följer en illustration av den anläggning som förprojekterades inför granskningsskedet och som föreslås som dagvattenåtgärd för kvartersmarken i etapp 1.

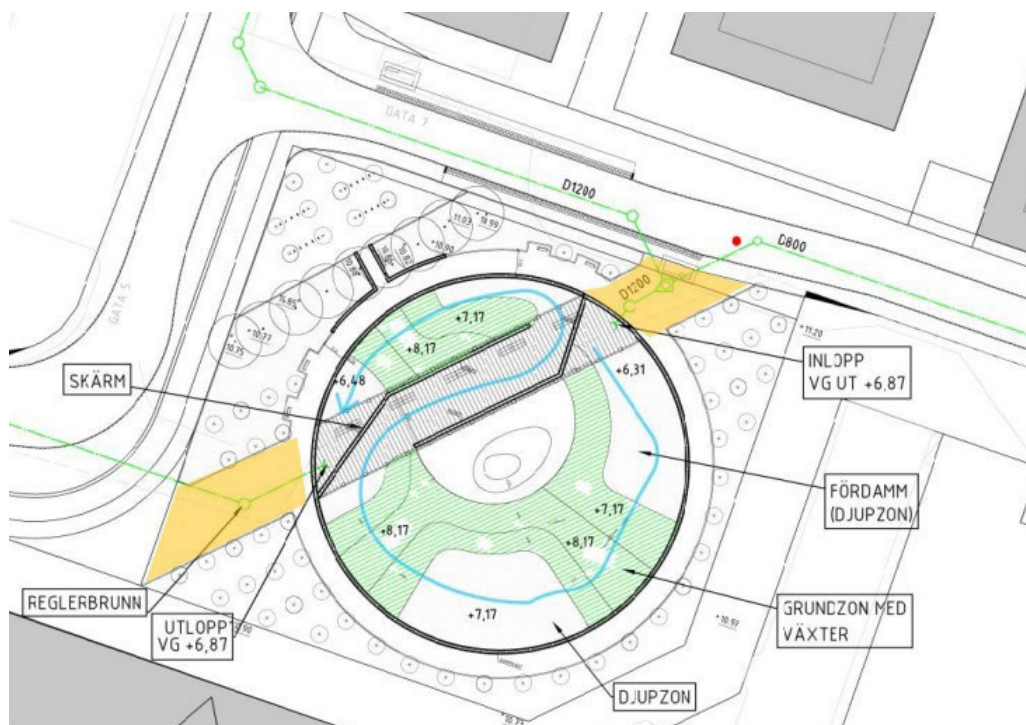


Bild 51 Illustration av dammens utformning i plan. Dammen är en del av parken vid Virdings plats där en bryggkonstruktion möjliggör passage över dammen. Vattnets flödesväg illustreras med blå linje. Yta som kan användas för avvattning av sediment är illustrerat med gult.



Bild 52 Illustration av den föreslagna systemlösningen för dagvattenhantering inom planområdet. Illustration WSP.



Bild 53 Avrinningsområde till dammen i planområdets södra del.

### *Översvämningsrisk och skyfallshantering*

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 planområdet finns lågpunkter där 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 samband med att hela Uppsala Business Park förprojekterades genomfördes även skyfallsmodelleringar. Skyfallsmodelleringen har därefter även genomförts specifikt för planområdet för etapp 1. I bilderna på nästa sida visas flödesriktningar genom planområdet före planerad utbyggnad respektive vid planerad bebyggelse inom etapp 1.

Vid kraftiga skyfall uppstår ett stort avrinningsstråk som löper genom den västra och centrala delen av Uppsala Business Park. Detta flödesstråk har ett stort avrinningsområde som löper över Rapskatan, se pil 1 i bilden på nästa sida, och rinner sedan genom området söderut. För etapp 1 är uppströms avrinningsområde mindre, men det finns två huvudsakliga stråk som rinner in i planområdet. Vid pil 2 kommer vatten norrifrån och i planområdets sydöstra del finns ett större flödesstråk som skapas när lågpunkten i Anna Fabris gata har fyllts upp.

Flödena från västra och centrala Uppsala Business Park går samman med flödena från etapp 1 och samlas slutligen i en större lågpunkt norr om Almungevägen. I extrema fall sker sedan bräddning över cirkulationsplatsen vidare mot jordbruksmarken söderut.



Bild 54 Flödesvägar för befintlig markanvändning vid 100-årsregn.



Bild 55 Flödesvägar efter detaljplanens genomförande, med skyfallsytor och dikesstråk, vid ett 100-årsregn.

För att möjliggöra en flexibel exploatering inom planområdet för etapp 1 krävs att flödesstråken från norr om Rapskatan leds om på ett kontrollerat sätt. Skyfallsstråk i planens norra och västra del leder om befintliga flödesstråk från norr till föreslagna översvämningssytor A. Den befintliga topografin har en generell lutning söderut, vilket möjliggör att framtida struktur kan planeras på ett sådant sätt att interna flödesvägar kan ledas mot de föreslagna översvämningssytorerna.

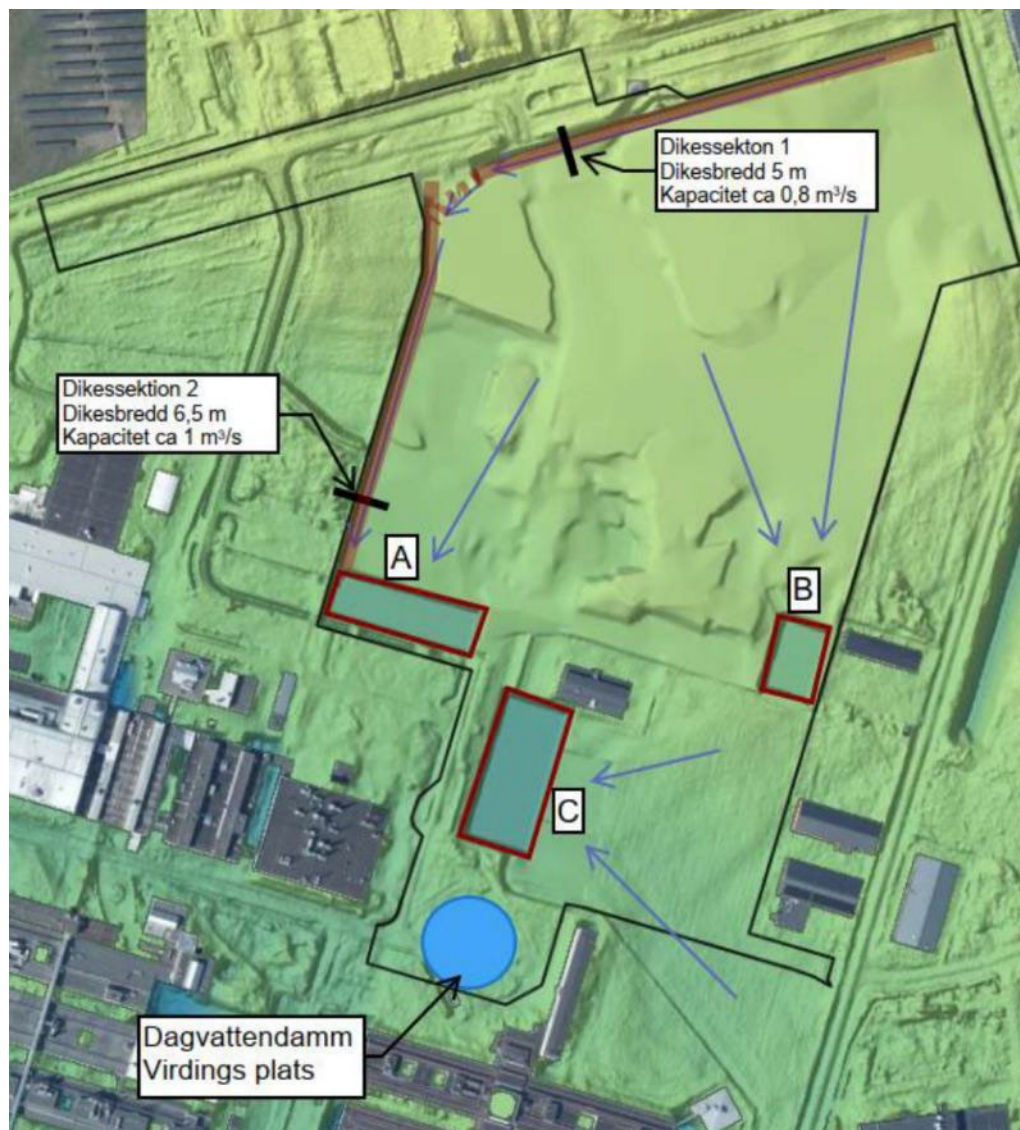


Bild 56 Illustration av de föreslagna skyfallsåtgärderna. Översvämningssytor A-C föreslås reserveras i för skyfallshantering. Skyfallsstråk i planens norra och västra delen leder om befintliga flödesstråk från norr, vilket möjliggör en flexibel exploatering inom planområdet.

Åtgärder som översvämningssytor och dikesstråk runt planområdet är nödvändigt för att inte orsaka översvämning inom och nedströms detaljplanen för etapp 1. De markerade ytorna A, B och C i bilden ovan reserveras i detaljplanen för skyfallshantering. Ytor för översvämningssytor och dikesstråk säkras på plankartan för att säkerställa att den i utredningen föreslagna lösningen fungerar och inte står i strid med de byggrätter som planen medger.

Om de i skyfallsutredningen föreslagna åtgärderna införs sker ingen negativ påverkan på omkringliggande bebyggelse. En förutsättning för detta är dock att marken inom planområdet även efter exploatering höjdsätts så att vatten rinner mot föreslagna skyfallssytor. Detaljplanen möjliggör även andra lösningar på hantering av dag- och

skyfallsvatten, beroende på kommande fastighetsindelningar och framtida etableringar av industriverksamheter. Skyfallsytorna har inte detaljprojekterats och reglerats på plankartan, då det kan finnas andra lösningar för hantering av dag- och skyfallsvatten.

## Hälsa och säkerhet

### 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 föroreningsituationen 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.

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 åtgärds mål och försiktighetsåtgärder. Om nya föroreningar upptäcks eller misstänks vid framtida markarbeten ska miljöförvaltningen informeras omgående.

### Luft

Planområdets läge invid Rapskatan och Anna Fabris gata 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, augusti 2022) inom planarbetet för Uppsala Business Park där även planområdet för etapp 1 ingår.

Syftet med utredningen var att ge information om möjligheter att bebygga planområdet utan att föreskriva 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.

Beräkningarna visar att miljökvalitetsnormerna inte kommer att överskrivas, vare sig i nuläget eller i scenariot för 2040. Miljökvalitetsmålet för årsmedelvärde och timmedelsevärde 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.

Miljökvalitetsnormerna för partikelhalter klaras i nuläget och i det framtida scenario för 2040. Miljökvalitetsmålet ”Frisk lufts” årsmedelvärde klaras i nuläget men är nära att överskridas i scenariot för 2040 i områdets yttersta delar mot Almungevägen, i ett fullt utbyggt scenario inom hela Uppsala Business Park.

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

Även om miljökvalitetsnormerna 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.

Parkområden och vegetation 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.

### 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 har tagits fram för hela Uppsala Business Park samt för etapp 1, baserat på en höjdsättning från den genomförda förprojekteringen av Uppsala Business Park.

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 Fischers** 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.

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

### *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.

## Teknisk försörjning

### Vatten- och avlopp, dagvattenledningar

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

### 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.

### El

Elnätet i området behöver byggas ut och förstärkas i samband med planens genomförande. Lägena för nätstationerna kommer att detaljstuderas vid genomförandet av detaljplanen. Elsäkerhetskraven anger att minsta avstånd mellan en nätstation och närmsta brännbara byggnadsdel ska vara minst 5 meter. Detta avstånd bedöms vara tillräckligt för att också elektromagnetiska fält från nätstationen ska ha avklingat till att understiga rekommenderade 0,2 mikrotesla.

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.

# Planbestämmelser

## Användning av mark och vatten

### Allmänna platser med kommunalt huvudmannskap

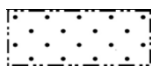
<b>GATA<sub>1</sub></b>	<i>Huvudgata</i> Allmän fordons-, gång- och cykeltrafik. Avser främst trafik till, från och genom en ort samt mellan olika områden inom en ort. I användningen ingår komplement som plantering, ytor för fördröjning och rening av dagvatten samt hållplatskydd.
-------------------------	---

### Kvartersmark

<b>J</b>	<i>Industri</i> Produktion, lager, laboratorier, partihandel och annan jämförlig verksamhet. Komplement till verksamheten i form av exempelvis kontor, personalrestaurang med mera ingår.
<b>K</b>	<i>Kontor</i> Kontor, tjänsteverksamhet och annan jämförlig verksamhet med liten eller ingen varuhantering.
<b>P</b>	<i>Parkering</i> Användningen parkering ska tillämpas för områden för parkeringsanläggningar. Även komplement till verksamheten parkering ingår i användningen.
<b>E<sub>1</sub></b>	<i>Transformatorstation</i> Yta avsedd för nätstation och tillhörande ytor för drift och underhåll.

### Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

#### Begränsning av markens nyttjande



#### *Marken får inte förses med byggnad*

Prickmarken syftar till att säkerställa ytor för en fungerande hantering av att leda, samla och fördröja dagvatten och skyfallsvatten. Ytornas storlek och utbredning är baserade på simuleringar av ett fullt utbyggt område inom den föreslagna detaljplanens regleringar om exploateringsgrad. Detta för att säkra att tillräckliga ytor för fungerande diken och urskålade ytor som klarar av att hantera dimensionerande skyfallsvatten inom planområdet. Detaljplanen hindrar dock inte att en annan lösning för hantering av skyfallsvatten kommer till stånd, beroende på framtida fastighetsindelningar med mera.

Ytorna för dag- och skyfallsvatten, i underlaget som ligger till grund för planläggningen, kommer inte att fungera som permanenta dammar med stående vatten annat än vid skyfall. Ytorna kan även fungera för kompensationsåtgärder för artskydd.

## Höjd på byggnadsverk

**h<sub>1</sub> 20,0**

*Högsta nockhöjd är angivet värde i meter*

Motivet till bestämmelsen är att precisera höjden på den tillkommande bebyggelse som detaljplanen möjliggör. Den generella byggnadsskalan är 20 meter nockhöjd från marknivå inom hela planområdet. Regleringen i nockhöjd är inte satt i förhållande till nollplanet, med motivet att planområdet är flackt och att byggrätten för den tillkommande bebyggelsens placering är reglerad med buffertzoner mot exponerade lägen.

I en del av planområdet tillåts en möjlighet till avvikelse från denna reglering, där en begränsad del av byggrätten tillåts överskrida 20 meter nockhöjd. Se mer under bestämmelsen e<sub>3</sub>.

## Utnyttjandegrad

**e<sub>1</sub>**

*Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet.*

Bestämmelsen säkerställer att den västra delen av planområdet exploateras i en rimlig omfattning så att utrymme finns för dagvattenhantering, körbara ytor, angöring och parkering.

**e<sub>2</sub>**

*Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet.*

Motivet till att begränsa byggnadsarean i egenskapsområdet är att möjliggöra en högre exploateringsgrad i en specifik del av planområdet. Denna del kan ingå i antingen en stor fastighet eller uppdelat i fler fastigheter. En del av denna egenskapsyta överlappar en byggrätt i detaljplanen för Östra Fyrislund.

**e<sub>3</sub>**

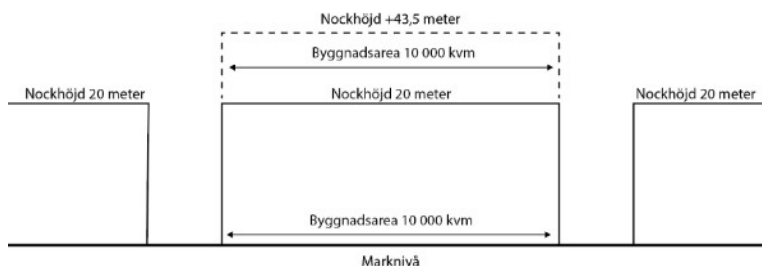
*Högst 10 000 kvm byggnadsarea får uppföras med en högsta nockhöjd på +43,5 meter över angivet nollplan*

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en flexibel byggrätt som tillåts överskrida den generella nockhöjden på 20 meter. Byggrätten som får överskrida 20 meter nockhöjd är begränsad till 10 000 kvm. Nockhöjden +43,5 meter är reglerad i relation till markhöjden, med syfte att skapa en förutsägbarhet på den tillkommande bebyggelsens påverkan på omgivningen och påverkan på stadsbilden.

Motivet till begränsningen i byggnadsarea som får avvika från den generella nockhöjden 20 meter är att en generell nockhöjd

på cirka 30 meter inom hela egenskapsytan inte bedöms vara lämplig på platsen, men att enstaka tillägg över 20 meter nockhöjd bedöms fungera.

Nockhöjder som avviker från 20 meter ska beräknas enligt principskissen nedan:



Enstaka uppstickande byggnadsdelar som överskrider 20 meter nockhöjd, såsom tekniska installationer med mera, ska inte räknas in som byggrätt i enlighet med bestämmelsen e<sub>3</sub>.

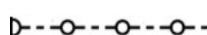
## Utformning

- f<sub>1</sub>** *Byggnaden ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet*  
Byggnader som placeras exponerat i stadsbilden, specifikt högre byggnader, ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet. Med hög arkitektonisk kvalitet, generellt inom plan- och bygglagen, avses omsorg av allt i den byggda miljön, från helhet till detaljer. Motivet till att reglera detta specifikt på plankartan är att säkerställa att byggnader som får en framträdande roll i stadsbilden, mot kringliggande gator, samt överordnar sig sin omgivning, ska ha en omsorgsfull gestaltning.

## Markens anordnande

- n<sub>1</sub>** *Marken är avsedd för plantering och fördröjning av dagvatten*  
Syftet med regleringen är att säkerställa en yta för att hantera dagvatten som uppstår när området byggs ut och marken hårdgörs. Ytans utbredning baseras på funktionen av en dagvattendamm med tillhörande angörings- och driftsvägar som har förprojekterats under planprocessen. Den förprojekterade ytan för dagvattendamm innefattar även ytor där skyddsvärda träd sparas.

## 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.

- j<sub>1</sub>** *Endast en körbar in- och utfart mot Rapskatan*  
Bestämmelsen syftar till att reglera att endast en korsningspunkt mellan Rapskatan och Uppsala Business Park får finnas inom den angivna ytan. Motivet till endast en korsningspunkt baseras på de genomförda trafikutredningar som gjorts inom ramen för planarbetet. Regleringen utgår från korsningens placering innan genomförande av den föreslagna detaljplanen, men med flexibilitet att anpassa in- och utfarten på ett annat sätt som bättre fungerar med områdets utveckling.

### **Markreservat**

- 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.

## **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 kan komma att delas in i en eller 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 och ytbehov. Byggnation inom kvartersmarken bedöms kunna påbörjas under 2030. Ombyggnation av Rapskatan kommer att ske när behovet uppstår och är starkt kopplat till när i tid kvartersmarken bebyggs.

### **Genomförandetid**

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Motivet för genomförandetiden är en hög efterfrågan på industrimark inom *life science*. 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 ett exploateringsavtal och bekostas av exploatörerna. 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, nödvändiga anslutningar av teknisk infrastruktur samt 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. Exploatörerna 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*

Exploateringsavtal har upprättats med respektive exploatör.

Exploateringsavtalen reglerar:

- 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

## 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 6 fastigheter inom stadsdelen Fyrislund. Lagfarna ägare på fastigheterna inom planområdet är Uppsala kommun (del av Fyrislund 6:1, del av Fyrislund 6:13, del av Årsta 11:234), Corem Efraim AB (del av Fyrislund 6:6), Uppsala Property Invest AB (Fyrislund 6:15), Phadia Real Property AB (del av Fyrislund 6:11).

### Gemensamhetsanläggningar

Det finns inga gemensamhetsanläggningar inom planområdet vid tidpunkten för planläggningen. 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 kan komma att påverkas av planens genomförande, alternativt att de har förlorat sin betydelse sedan tidigare. Rättigheter som kan komma att behöva hanteras för att planen ska kunna genomföras:

Servitut	Ändamål	Förmån	Last
0380-2013/285.1	Väg	Uppsala Fyrislund 6:15	Uppsala Fyrislund 6:6
03-IM1-99/1607	Avloppsanläggning	Uppsala Fyrislund 6:9	Uppsala Fyrislund 6:6
03-IM1-2000/2 042 7.1	Fjärrvärme	Uppsala Boländerna 13:2	Uppsala Fyrislund 6:6
0380K-2021/119	Kulvert	Uppsala Fyrislund 6.11	Uppsala Fyrislund 6:6
D202000464439:1.1.	Kraftledning	Tierp Vallskoga 1:121	Uppsala Årsta 11:234

Tabell 1 Rättigheter och servitut inom planområdet.

Utöver ovan angivna rättigheter finns, enligt uppgift från exploatörerna, ytterligare rättigheter som inte är inskrivna. De rättigheter som idag ligger inom kvartersmark kommer även fortsättningsvis ligga inom kvartersmark. Det är upp till exploatören att ansöka hos lantmäterimyndigheten om eventuell upphävning eller ändring för de fall behov finns.

## Nya rättigheter

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

## Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Fastighetsreglering erfordras för att fastighetsrättsligt genomföra detaljplanen.

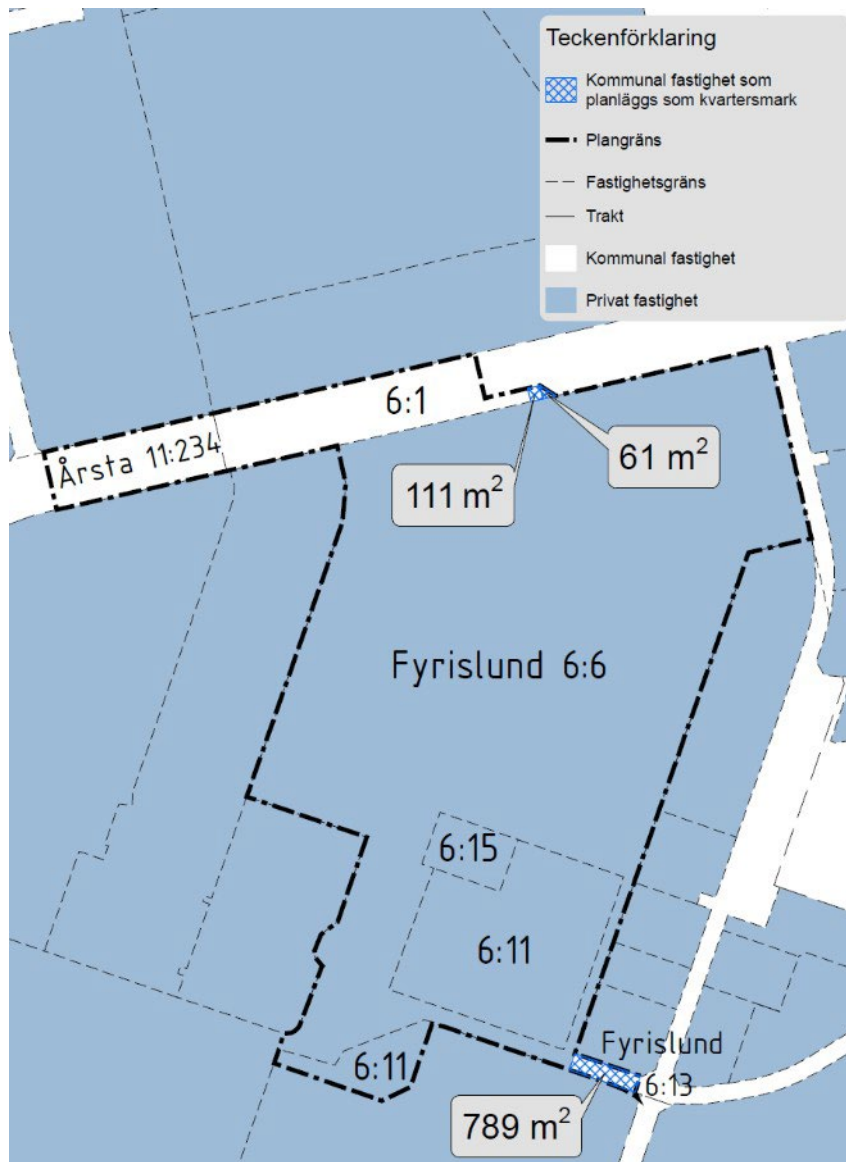


Bild 57 Karta som visar förändringar av fastighetsgränser genom planens genomförande.

Ansökan om fastighetsreglering ställs till Uppsalas kommunala lantmäterimyndighet på fastighetsägarens initiativ. Planens genomförande innebär att:

- 789 kvadratmeter mark överförs från Fyrislund 6:13 (kommunägd) till Fyrislund 6:6.

I kartan ovan framgår att 172 kvadratmeter överförs från Fyrislund 6:1 (kommunägd) till Fyrislund 6:6. Fastigheterna kommer fortsatt vara i kommunens ägo så ingen förändring av fastighetsgräns behöver ske.

### 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. Den föreslagna detaljplanen anpassas i övrigt till den struktur med 4,5 meter respektive 7 meter förgårdsmark mot Anna Fabris gata. Markanvändningen industri och föreslås även i detaljplanen för Uppsala Business Park, men markanvändningen kontor utgår. Detaljplanen föreslår även en utökad sektion med gatumark längs Rapskatan.

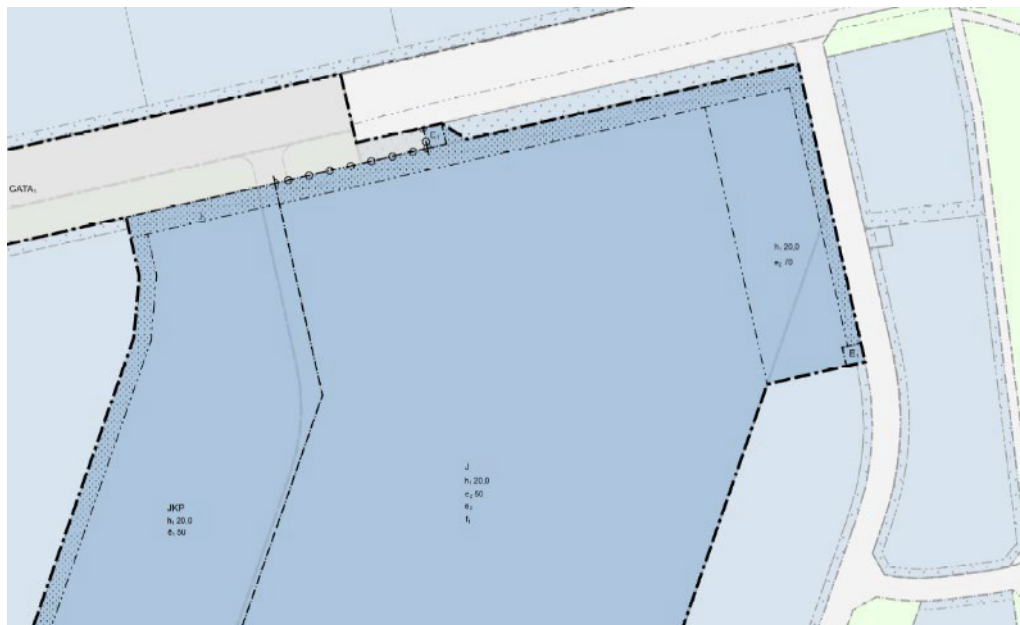


Bild 58 Illustration av den föreslagna detaljplanens konsekvenser på gällande detaljplan för Östra Fyrislund del 2.

I detaljplanens sydöstra del ansluter ny förgårdsmark på 4,5 meter med förgårdsmarken i gällande detaljplan för Östra Fyrislund, del 2. I den detaljplanen finns även utrymme att möjliggöra en ny korsningspunkt med Anna Fabris gata.



Bild 59 Illustration av förgårdsmark inom den föreslagna detaljplanen för etapp 1 i förhållande till detaljplanen för Östra Fyrislund del 2.

Detaljplanen reglerar även utfartsförbud mot Rapskatan. Utfartsförbudet syftar till att begränsa ytterligare tillkommande in- och utfarter längs Rapskatan i och med de

framtida ökade trafikflödena utan att försämra de befintliga infarterna till fastigheterna. Gaturummet planläggs som allmän plats och de i samrådet föreslagna remsorna med kvartersmark längs Rapsгатans södra sida utgår. Detaljplanen för Uppsala Business Park etapp 1 bedöms inte påverka detaljplan för del av kvarteret Fyrislund, laga kraft 2021-03-29, akt 0380K-P2021/6.



Bild 60 Bild över hur detaljplanen för etapp 1 påverkar fastigheterna Fyrislund 6:9 och 6:12.

## Ekonomiska åtgärder

### Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar. Fastighetsägarna bär det ekonomiska ansvaret för genomförande av anläggningar på kvartersmark. De delar av kommunens mark som planläggs som kvartersmark förvärvas av exploatören. Kommunen tar ut en exploateringsersättning för kommunens åtaganden. Fastighetsägarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

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

## Tekniska åtgärder

### Byggskedet

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

### Ledningar

Inom och i anslutning till planområdet finns följande ledningar enligt genomförd förprojektering april 2024.

- 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 Värme AB
- Fiber, IP Only
- Opto, Globalconnect
- Tele, Skanova
- Belysning, Uppsala kommun

Flera av ledningarna ligger inom befintlig kvartersmark och det finns även privata ledningar inom kvartersmarken som kan komma att påverkas av exploateringen. Det kan även finnas ytterligare ledningar som berörs av detaljplanen. Det är exploatörernas ansvar att undersöka om ytterligare ledningar finns.

Inför byggnation ska exploatörerna 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.

Exploatörerna ska medge och säkerställa rättigheter för allmännyttiga ledningar i de lägen där behov finns.

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

Det åligger exploatörerna att säkerställa att tillräckliga ytor inom kvartersmarken avsätts för kraftförsörjning/nätstationer.

## **Prövning enligt annan lagstiftning**

### **Utredningar inför bygglovsprövning**

Exploatörerna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen. Till exempel behöver en mer detaljerad dagvattenutredning genomföras i samband med bygglovet.

## 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. Undersökningen togs fram för ett större planområde, så flera av aspekterna i undersökningen och detaljplanen från samrådsskedet berör inte detta planförslag.

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 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 beslutade om ej betydande miljöpåverkan i samband med beslut om granskning 2025-04-24.

## **Stadsbild**

Stadsbilden kommer att påverkas genom att avläsbarheten av kvarteret Fyrislund minskar utåt sett. Omgivande vägrum kommer att mötas av en tydligare och mer storskalig stadsfront utmed Rapskatan och där Rapskatan möte Anna Fabris gata. Denna förändring är i enlighet med den förändring i byggnadsskala som skett under planläggningen av östra Fyrislund.

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

Detaljplanen ställer även krav på att den mest framträdande tillkommande bebyggelsens utformning sker med omsorg till kringliggande bebyggelse och upplevelse från gaturummet.

## **Kulturmiljö**

Den klassiska siluetten bedöms enligt analys av påverkan på riksintresset Uppsala stad (Upplandsmuseet) 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**

Inom planområdet har det hittats rödlistade arter som berörs av artskyddsförordningen. Åtgärder har föreslagits för att skydda de berörda arterna. Genomförs dessa bedöms detaljplanen inte riskera förbud enligt artskyddsförordning.

## **Biotopskydd**

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

Parallellt med den gatu- och ledningsprojektering som genomförts inför detaljplanens granskningsskede ska en slutlig bedömning av hur många träd som berörs tas fram, samt hur många som är möjliga att ersätta. En biotopsskyddsdispens är en förutsättning för planförslagets genomförande och ska sökas hos länsstyrelsen innan detaljplanens granskningsskede.

Dispens för avverkning av biotopskyddade alléträd inom planområdet söktes under 2023. I juni 2024 beviljades dispens med en rad skyddsåtgärder som behöver vidtas.

## **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 Fyrisån som ingår i Årike Fyris naturreservatet bedöms påverkas negativt av exploateringen.

## **Mark och vatten**

Detaljplanens genomförande innebär ökade dagvattenflöden. Planerad struktur bedöms möjliggöra tillräckliga volymer i översvämningssytor för att område nedströms utredningsområdet inte ska påverkas negativt. Sammantaget bedöms detaljplanen vara genomförbar med avseende på dagvattenhantering och påverkan på recipienten.

Med den föreslagna dagvattenhanteringen bedöms inte planerad exploatering påverka möjligheten att uppnå god status för ytvattenförekomsten Sävjaån eller för grundvattenförekomsten Sävjaån-Samnan.

Med de föreslagna reningsåtgärderna bedöms det inte finnas risk att någon enskild kvalitetsfaktor eller möjligheten att nå miljö kvalitetsnormerna i Sävjaåns mynning-Storån påverkas negativt.

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 ligger inom känslighetsklassen ”måttlig känslighet”. Skyddszonen och känslighetsklassningen innebär vissa försiktighetsmått vid exploateringar som syftar till att minska risken för påverkan på grundvattnet.

## **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.

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. Ytor för att säkerställa hantering av skyfallsvatten med diken och uppsamlingsytor undantags från exploatering. Dessa ytor har simulerats och dimensionerats utifrån höjdsättning och en skyfallsmodellering. Detaljplanen motverkar inte att någon annan variant av hantering av dag- och skyfallsvatten ordnas inom planområdet.

### Luft

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

### Farligt gods/farliga ämnen

Planområdet för etapp 1 ligger inte längre i anslutning till Almungevägen, som är en sekundär transportled för farligt gods. Bebyggelsen inom planområdet är placerad utanför det angivna skyddsavstånd i den riskutredning som har tagits fram under planarbetet. 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 med stora buffertzoner till kringliggande bebyggelse. 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

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

## Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

### Översiktsplanen

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande på översiktsplanen.

### 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 miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5 och planen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 7. Förutsättningarna för dispens från biotopskydd är utrett och planen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 7.

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 8 i och med förekomst av rödlistade arter. En utredning har tagits fram som föreslår skyddsåtgärder. Genomförs dessa skyddsåtgärder bedöms inte artskyddsförordningen påverkas 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 Corem. Situationsplan, huvuddelen av illustrationer och 3d-underlag har tagits fram av Mandaworks. 3d-underlag har sedan arbetats in i Uppsala kommuns stadsmodell i 3d av stadsbyggnadsförvaltningen. Illustrationsunderlag rörande del av fastigheten Fyrislund 6:11 har tagits fram av Archus Arkitekter.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Linus Pettersson. Dessutom har följande tjänstemän inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Karl Gustafsson, projektledare mark- och exploatering  
 Lena Matsson, kartingenjör  
 Anna Sääf, projektledare anläggning/landskapsarkitekt  
 Anna Jakobsson, miljösamordnare  
 Tamara Pavlovic, samhällsplanerare

Fram till granskningsskedet deltog även:

Linus Wickman, planarkitekt

Fram till samrådsskedet deltog även följande:

Henrik Hammas, mark- och exploateringsingenjör  
 Karin Åkerhammar, projektledare anläggning  
 Anders Håkman, trafikplanerare

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i 2026-03-30

Elin Hedström  
 planchef

Linus Pettersson  
 Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- |              |            |
|--------------|------------|
| • samråd     | 2022-09-29 |
| • granskning | 2025-04-24 |
| • antagande  | 2026-04-23 |

Laga kraft:	2026-05-28
-------------	------------