

Handläggare:
Nina Pisto-Forsberg

Datum:
2021-08-16

Diarienummer:
PBN 2021-000370

Undersökning

Detaljplan för del av kv Fyrislund, Uppsala Business Park

UNDERSÖKNING – RISK FÖR BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

När en kommun upprättar eller ändrar en detaljplan ska kommunen bedöma om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Detta kallas i miljöbalkens sjätte kapitel för undersökning (MB 1998:808, 2017:955). Undersökning är upprättad enligt miljöbedömningsförordningen (2017:966) och identifierar omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan enligt 5§. Samråd med berörda kommunala förvaltningar och bolag har skett vid startmöte/per e-post under maj 2021.

BAKGRUND

Fastighetsägarna inom kvarteret Fyrislund (Uppsala Business Park) har ansökt om en ny detaljplan för att möjliggöra att området, inklusive delar av mark som är allmän plats längs Almungevägen, Tycho Hedéns väg och Rapskatan, utvecklas till en stadsmiljö för innovation och tillväxt. Fastighetsägarna har genomfört en arkitektävling, inom formen för parallella uppdrag, där det vinnande förslaget ligger till grund för utveckling av området. Utvecklingen ska möjliggöra cirka 12 000 nya arbetstillfällen.

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en utveckling med cirka 470 000 m² BTA (bruttoarea) innehållande främst industri, kontor och handel. Inom planarbetet ska även en gymnasieskola och ett hotell prövas. Stadsfunktioner som offentliga platser, i form av parker och torg, avses integreras i miljön.

Detaljplanen ska pröva byggnadshöjder i 2-6 våningar, samt en accentbyggnad i 14 våningar (hotell) utmed Tycho Hedéns väg.

Den nya bebyggelsen ska placeras, och utformas, med hänsyn till områdets arkitektoniska och kulturhistoriska värden samt dess exponerade läge vid Almungevägen, en av stadens entréer. Detaljplanen syftar även till att införa skydds- och varsamhetsbestämmelser för befintliga byggnader med kulturhistoriskt värde.

Nuvarande markanvändning

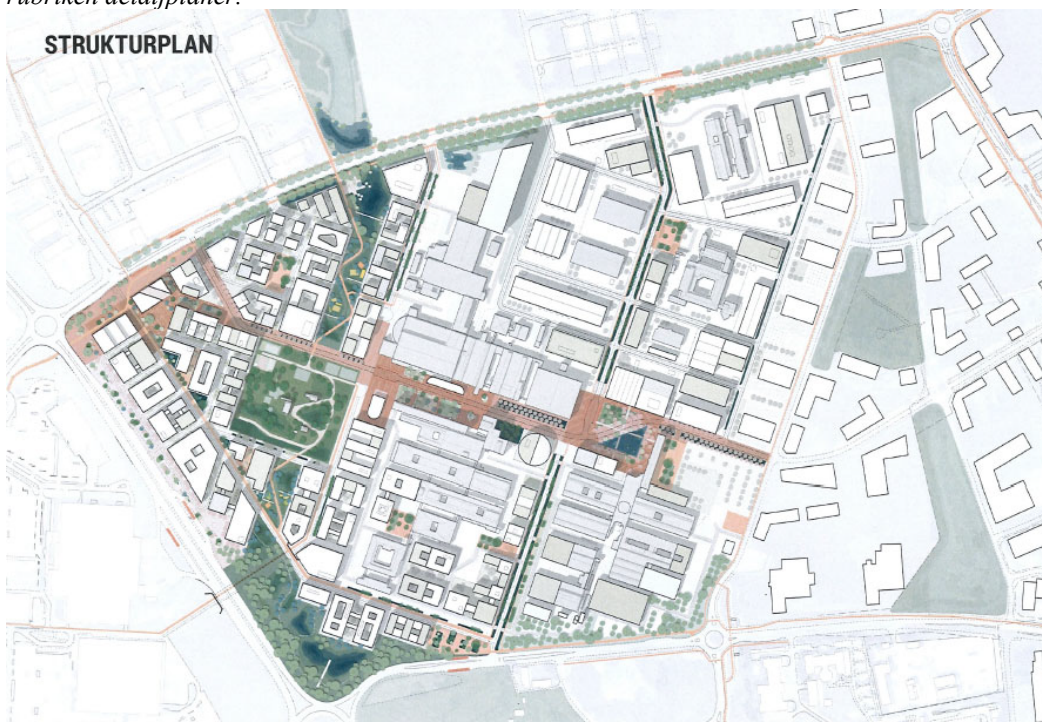
Området utvecklades i slutet av 1960-talet av Pharmacia till ett stort industri- och kontorsområde med inriktning på läkemedelsbranschen. Företagsstrukturen har under senare tid förändrats mot en större blandning vad gäller företagens storlek. Idag arbetar inom området cirka 3 000 personer i cirka 85 företag med huvudsaklig inriktning mot life science-branschen.

Bebyggelsen är storskalig, och området är otillgängligt för allmänheten på grund av ett yttre skalskydd. Stora parkeringar, åkrar och obrukade öppna gårdar omger det inhägnade verksamhetsområdet. I områdets nordvästra del finns en förskola som drivs i privat regi och som avses vara kvar.

Området, som ligger nära E4, är omgivet av större trafikleder, har ett logistiskt bra läge med god regional tillgänglighet. Området försörjs med tre busslinjer.



Aktuellt planområde markerat i rött. Pågående detaljplan för Fyrislund 6:11 markerat i blått. Se rubriken detaljplaner.



Föreslagen utvecklingsplan som ligger till grund för planuppdraget.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Inriktningen i *Översiktsplan 2016* är att området ska fortsätta utvecklas som ett större verksamhetsområde. Översiktsplanens målbild för större verksamhetsområden är att de ska erbjuda en mångfald av verksamhetsmiljöer som matchar efterfrågan 2050. De ska också erbjuda specialiserade miljöer för olika verksamheter, ha regional tillgänglighet samtidigt som de är sammankopplade med omgivande områden, det vill säga goda förutsättningar för angöring, inte minst med gods-, cykel- och kollektivtrafik.

Centralt belägna verksamhetsområden ska utvecklas mot högre täthet i byggd miljö och användning. Inslaget av grönska ska öka för att åstadkomma trivsammare miljöer, förbättra dagvattenhantering, förbättra lokalklimatet och öka energieffektivitet i lokaler. Vissa av verksamhetsområdena, där risken för olyckor som drabbar tredje man är liten, ska också kunna innehålla störningståligheter verksamheter för idrott, fritid och kultur, inklusive evenemang, som är personintensiva, ytkrävande och som alstrar mycket trafik eller är störande för omgivningen på annat sätt. Servicefunktioner för verksamheter och anställda ska också kunna skapas i verksamhetsområdena.

Program

Området omfattas av *Strategiskt program för planläggning och utbyggnad av Östra Fyrislund* som godkändes av kommunstyrelsen 2007. Programmet, som översiktligt anger inriktningen för framtida markanvändning, pekar ut de idag oexploaterade delarna av det föreslagna planområdet som områden för stora företag.

Detaljplaner

Området omfattas av flera detaljplaner. Detaljplaner som berörs i sin helhet är nedanstående.

- *Stadsplan för Fyrislunds industriområde, södra delen (PL 96)*. Detaljplanen vann laga kraft 1969 och reglerar markanvändningen industri (J) samt anger en högsta byggnadshöjd om 7 meter.
- *Del av kv. Fyrislund (Dp 96S)*, Detaljplanen vann laga kraft 1990 och reglerar den södra delen av planområdet med markanvändningen kontor (K) med en högsta byggnadshöjd om 14 meter. Den norra delen av planområdet som innefattar en gräsbevuxen kulle är reglerad med prickmark, det vill säga byggnadsförbud.
- *Del av kv. Fyrislund (Dp 96AE)*. Detaljplanen vann laga kraft 1995 och reglerar markanvändningen till industrimark som ej får bebyggas. Delar av marken regleras för parkeringsändamål.

Detaljplaner som delvis berörs är:

- *Del av kv. Fyrislund (Dp 96AA)*. Detaljplanen vann laga kraft 1994 och reglerar markanvändningen till industri samt anger en högsta totalhöjd om +29 meter. För närvarande pågår planläggning för en del av planområdet (se nedan gällande Fyrislund 6:9).
- *Cylinderpressen (Dp 96C)*, laga kraft 1981 och *Fyrislunds industriområde (Dp 96A)* som omfattar de större gator som gränsar till området; Tycho Hedéns väg respektive Rapskatan. De delar av detaljplanerna som berörs reglerar markanvändningen som parkmark.

Inom kvarteret Fyrislund pågår planarbete för fastigheten Fyrislund 6:11 (PBN 2020-001647) med syfte att möjliggöra för expansion med kontors-, produktions- och lagerlokaler (se illustration på nästa sida med planområde markerat i blått). Planbeskedet omfattar hela fastigheten, men planområdet har nu snävtats in för att endast omfatta en mindre del i den södra delen av fastigheten. Utvecklingsmöjligheter för övriga delar av fastigheten är tänkta att prövas inom föreliggande detaljplan.

En detaljplan som omfattar del av fastigheten Fyrislund 6:9 (0380K-P2021/6) vann laga kraft 2021-03-29. Detaljplanen medger ett nytt höglager. Nockhöjden på den nya byggnaden medges till 40 meter.



Gällande detaljplaner (blå linjer) i relation till den föreslagna planområdesgränsen (rödmarkerad).

PLANEN, miljöbedömningsförordningen 5§ 1, a-d

I vilken utsträckning har planen

- förutsättningar för verksamheter eller åtgärder?

Planläggningen möjliggör en blandning av industri, kontor och handel samt en ny gymnasieskola. Befintlig förskola inom Fyrislunds gård avses ligga kvar och fastslås i detaljplanen. Markanvändningen ska vara förenlig med risker från verksamheter som hanterar farliga ämnen samt transporter med farligt gods. En detaljerad riskutredning är under framtagande.

Planen kommer även att reglera att publika funktioner (exempelvis handel, skola, hotell) lokaliseras längs offentliga platser (gator, parker och torg) med god tillgänglighet till den omgivande staden.

- betydelse för andra planers miljöeffekter?

Detaljplanen avses kopplas samman med Östra Fyrislund och på så sätt stärka möjligheterna för hållbart resande även till Östra Fyrislund. I övrigt bedöms planen inte ha någon betydelse för andra planers miljöeffekter.

- betydelse för hållbar utveckling?

Detaljplanen ger förutsättningar för en tät bebyggelsestruktur i ett centrumnära läge där kopplingar med hållbara transportmedel har goda förutsättningar att förbättras. Planens utformning ska möjliggöra och stödja en utveckling där resor med bil endast uppgår till 25 % av alla resor till, från och inom området.

Inom detaljplanearbetet bevakas att planen så långt det är möjligt ska kunna ge förutsättningar för hållbara energilösningar och att miljöaspekter integreras i övrigt.

- betydelse för möjligheter att följa miljölagstiftningen?

Detaljplanen innebär inga hinder för att miljölagstiftningen ska kunna följas. Det centrala läget med god tillgång till service och kollektivtrafik ger bättre förutsättningar att uppnå uppsatta miljömål än andra typer av lokaliseringar på exempelvis naturmark.

PLATSEN, miljöbedömningsförordningen 5§ 2,8,9

Stadsbild och kulturmiljö

Detaljplanen ligger utanför riksintresseområdet för kulturmiljövård men innehåller arkitektoniska och arkitekturhistoriska värden, i form av byggnader, strukturer och samband, som behöver beaktas i samband med komplettering och utbyggnad av området. Däribland är före detta Pharmacias anläggning ett betydande landmärke vid stadens infart.

Planområdet gränsar till Gnista gård, klassad som kommunal kulturmiljö. Gnista gård, belägen söder om planområdet, på andra sidan Almungevägen, är klassad som kommunal kulturmiljö.

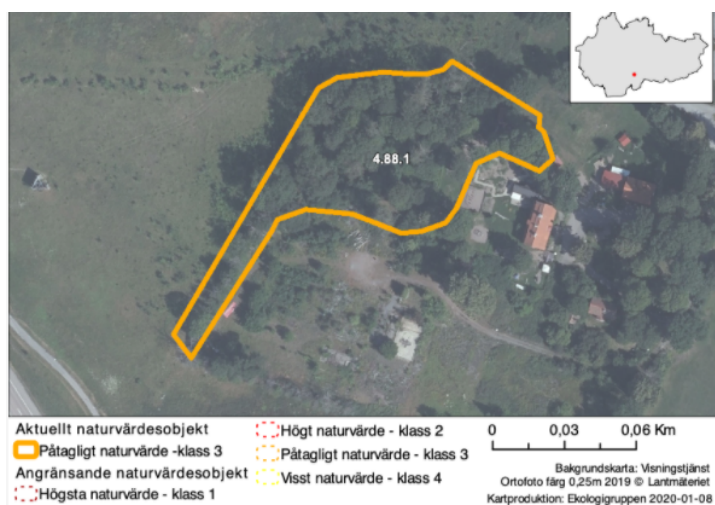
Inom planområdets södra halva finns fornlämningsområden av lämningstypen bytomt/gårdstomt samt gravfält. En arkeologisk utredning har genomförts för området markerat som gravfält, inom södra delen av fastigheten Fyrislund 6:11. Utredningen visade att inga fornlämningar fanns kvar utan hade schaktats bort när området exploaterades.



Utsnitt ur fornsök, Riksantikvarieämbetet. Bilden visar fornlämningsområden inom planområdet

Djur- eller växtarter, Biologisk mångfald

Största delen av området består av tät bebyggelse utan vegetation (endast gräs). Områdets östra kant och sydvästra del kringgärdas av åkermark. Inom området finns trädalléer. Inom Fyrislunds gård finns ädellövskog klassad som påtagligt naturvärde, klass 3. Ingen känd förekomst av skyddade arter finns inom området.



Utsnitt ur kommunens ekodatabas.

Befolkning och människors hälsa

Risker

Riskkällor som berör planläggningen är farliga ämnen (bland annat bromcyan) som hanteras inom verksamheterna i områdets södra del. Utöver detta utgör Almungevägen sekundär transportled för farligt gods. En översiktlig riskutredning har tagits fram för området. Den anger att en utveckling av området i linje med förslaget kan vara möjlig, men mer detaljerade riskbedömningar behöver tas fram inom fortsatt planprocess.

Almungevägen har ett utökat byggnadsförbud enligt 47 § väglagen (1971:948). Det innebär att byggnader som kan inverka menligt på trafiksäkerheten inte får uppföras inom 30 meter från vägen utan länsstyrelsens tillstånd.

Buller

Delar av planområdet utmed Almungevägen och Tycho Hedéns väg utsätts, enligt bullerkartläggning från 2017, för bullernivåer kring 60 dBA ekvivalent nivå. I övrigt bedöms huvuddelen av området ha god ljudmiljö.

Luftföroreningar

De högsta halterna av partiklar och kvävedioxid finns längs Tycho Hedéns väg och västra delen av Rapskatan. Nivåerna ligger under de nivåer som utgör miljömål och miljö kvalitetsnormer. Tätare bebyggelse längst Tycho Hedéns väg kan eventuellt påverka möjligheten att nå miljömålet längs detta gatuavsnitt.

Luftförorening	Halter enligt SLB:s analys (år 2020).*	Miljömål	Miljö kvalitetsnorm
PM10 år	15	15 µg/m ³	40 µg/m ³
PM10 dygn	25	30 µg/m ³	50 µg/m ³
NO ₂ år	20	20 µg/m ³	40 µg/m ³
NO ₂ dygn	38	- (finns ej)	60 µg/m ³
NO ₂ timme	40	60 µg/m ³	90 µg/m ³

*Halterna gäller de högsta redovisade halterna inom planområde, övriga redovisade halter är lägre.

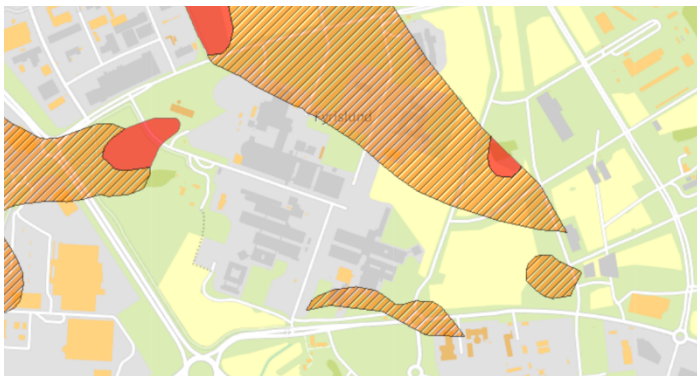
Mark, jord, vatten

Marföroreningar

Inom planområdet finns fyra mifoklassade objekt. Ett av objekten, som har riskklass 2, avser en tidigare plantskola som har legat i anslutning till Fyrislunds gård. Övriga tre objekt, inom Fyrislund 6:6, 6:9 respektive 6:11 saknar riskklassning.

Grundvatten

Planområdet ligger inom område där känsligheten för grundvattnet är låg. Grundvattnets sårbarhet är också i huvudsak låg med undantag för delar i områdets nordöstra, sydvästra och nordvästra del där känsligheten anges hög på grund av tunt tätande jordlager.



Känslighetskarta grundvatten

PÅVERKAN, miljöbedömningsförordningen 5§ 3,4,5,6

Stadsbild och kulturmiljö

Planläggningen ska utreda och ta ställning till utformningen av bebyggelsens möte med Uppsalaslätten och Tycho Hedéns väg. Dessa möten kommer att utgöra en del av stadsfronten vid en av Uppsalas viktigaste entréer. Den pågående utbyggnaden inom Östra Fyrislund, och dess påverkan på stadsbilden vid stadens östra infart, ska tas med i bedömningen.

Området innehåller arkitektoniska och arkitekturhistoriska värden, i form av byggnader, strukturer och samband. Detaljplanen ska utifrån detta reglera att tillkommande bebyggelse ska placeras och utformas på ett genomtänkt och respektfullt sätt i förhållande till kulturhistoriskt och arkitektoniskt värdefulla byggnader. Planstrukturen mot Tycho Hedéns väg behöver studeras vidare så att den förhåller sig till den ursprungliga planstrukturen inom området.

Skyddsbestämmelser ska införas för befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnader vilket innebär att byggnadernas exteriör inte får förvanskas. Vid utvändiga underhåll ska för den enskilda byggnaden specifika material och kulörer användas.

En arkeologisk utredning kommer att utföras i tidigt skede av planprocessen för att undersöka om några fornlämningar finns kvar inom området.

Djur- eller växtarter, Biologisk mångfald

Detaljplanens genomförande kommer att innebära att åkermark och gräsytor bebyggs. En trädinventering ska genomföras för att bedöma befintliga biologiska värden. Träd ska bevaras till största möjliga mån. En del i planens syfte är att skapa ett grönstråk genom området som kopplar samman med övrig grönska (grön ringled) inom staden. Inom planarbetet ska bevakas att grönstråket får en tillräcklig bredd och kvalitet för att kunna ge goda förutsättningar för biologisk mångfald och fungera som spridningskorridor.

Ingen ny bebyggelse avses uppföras inom Fyrislunds gård, där ädellövskog är klassat som påtagligt naturvärde, klass 3. Den exakta gränsen för ny bebyggelse behöver studeras vidare inom planarbetet.

Befolkning och människors hälsa

Risk

Almungevägen har utökat utbyggnadsförbud på 30 meter. Detta kommer att beaktas under planarbetet.

Markanvändningen ska vara förenlig med risker från verksamheter som hanterar farliga ämnen samt transporter med farligt gods. En detaljerad riskutredning är under framtagande.

Buller

Detaljplanen kommer att generera en trafikökning och därmed även generera högre bullernivåer längs huvudstråken. Detaljplanens syfte är dock att skapa en mer stadsmässig miljö med bebyggelse längs huvudgatorna vilket kommer att utgöra ett bullerskydd mot de inre delarna av området. Detaljplanen kommer inte att medge några bostäder. Inga befintliga bostäder finns inom planområdets direkta närhet. Eventuellt kan bullersituationen för den befintliga förskolan och föreslagna gymnasieskola behöva utredas vidare inom planprocessen beroende på hur kringliggande bebyggelse och stråk placeras och utformas.

Luft

Ny bebyggelse längs Tycho Hedéns väg kan påverka möjligheten att nå miljömålet längs detta gatuavsnitt.

De högsta halterna av partiklar och kvävedioxid finns längs Tycho Hedéns väg och västra delen av Rapsgratan. Nivåerna ligger under de nivåer som utgör miljömål och miljö kvalitetsnormer. Tätare bebyggelse längs Tycho Hedéns väg kan eventuellt påverka möjligheten att nå miljömålet längs detta gatuavsnitt.

En luftutredning ska göras längs Tycho Hedéns väg, Almungevägen och vid befintlig förskola. Detaljplanen ska utformas så att miljö kvalitetsnormer och miljömål ska kunna nås även efter utbyggnad. Följdeffekter gällande ökade fordonsflöden ska inkluderas i utredningen.

Mark, jord, vatten

Dagvatten

Exploateringen innebär att åkermark och gräsmark hårdgörs men även att idag hårdgjord yta omvandlas till parkmark. Dagvattenanläggningar, bland annat i form av dagvattendammar, kommer att anläggas inom området. Höjdsättning inom området blir viktig för att säkerställa att ytliga flödesvägar vid 100-årsregn kan åstadkommas. Dagvattenlösningar för området ska säkerställa att Natura 2000-området Sävjaån inte påverkas negativt, bidra till att miljö kvalitetsnormer nås för Sävjaån och Fyrisån, samt förhindra översvämningar.

Markföroreningar

Markundersökningar kommer att genomföras inom planprocessen för att utreda risken av befintliga föroreningar men också risken för spridning av föroreningar vid nya verksamheter.

Grundvatten

Markundersökningar ska verifiera att det finns ett naturligt skyddande jordlager inom det område som klassats som låg känslighet för grundvatten.

Klimat

Parallellt med planarbetet pågår ett forskningsprojekt kring energipositiva stadsdelar. Projektet ska resultera i en färdplan för hur Uppsala Business Park ska bli en energipositiv stadsdel, det vill säga en stadsdel som på årsbasis uppnår en positiv energibalans som strävar mot överskottsproduktion av förnybar energi. Energieffektivitet, lokal energiproduktion och flexibilitet i energisystemet premieras. De hållbarhetslösningar som projektet mynnar ut i ska förankras inom detaljplanprocessen då de eventuellt kan ha påverkan på byggnadernas utformning samt kan behöva studeras utifrån andra miljö aspekter som exempelvis ljud, geoteknik, grundvatten och risk beroende på vilka lösningar som väljs.

Hushållning med mark och vatten

Planområdet planeras med en tät bebyggelsestruktur inom ett redan ianspråktaget område vilket innebär en effektiv markanvändning.

Området ligger också inom stadsväven men har idag inga starka sociala eller ekologiska värden, med undantag för ädellövskog vid Fyrislunds gård. Ett sammanhängande grönstråk planeras genom området. Detta är en del i att Översiktsplanen pekar ut en grön länk mellan Sala Backe och årummet. Planläggningen

ska säkerställa, och möjliggöra utveckling av, en strategisk del av den gröna länken. Länken är särskilt viktig ur ett socialt perspektiv, då den östra delen av staden har sämst tillgång till gröna miljöer.

RISKER FÖR MÄNNISKORS HÄLSA ELLER FÖR MILJÖN, miljöbedömningsförordningen 5§ 7

Utifrån den riskutredning som är under framtagande ska detaljplanen utformas så att den inte innebär några risker för människors hälsa.

BEDÖMNING

Planens genomförande bedöms bidra till en hållbar stadsutveckling eftersom planläggningen ska ge förutsättningar för hållbart resande samt korta transporter. Planområdet planeras med en tät bebyggelsestruktur inom ett till stora delar redan ianspråktaget område vilket innebär en effektiv markanvändning. Planområdet ligger utanför riksintresset för kulturmiljövård, samt i huvudsak utanför de sektorer som är viktiga att beakta när ny bebyggelse planeras för att skydda Uppsalasiluetten. Detaljplanen bedöms därmed kunna genomföras utan negativ inverkan på riksintresset för kulturmiljö. Däremot kommer detaljplanens genomförande tillsammans med pågående stadsutveckling inom Östra Fyrislund innebära en förändring av stadsbilden, främst dess möte med Uppsalaslätten och entrémotivet vid stadens infart. Detta förutsätter en omsorgsfull arkitektonisk utformning mot bland annat Almungevägen.

En förutsättning för planarbetet är att ny bebyggelse placeras och utformas på ett genomtänkt och respektfullt sätt i förhållande till kulturhistoriskt och arkitektoniskt värdefulla byggnader. Planstrukturen ska förhålla sig till den ursprungliga strukturen inom området. Skydds- och varsamhetsbestämmelser ska införas för befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Genom detta bedöms detaljplanen kunna genomföras utan en betydande negativ inverkan på arkitektoniska och kulturhistoriska värden.

Detaljplanens genomförande kommer att innebära att åkermark och gräsytor bebyggs. En trädinventering ska genomföras för att bedöma befintliga biologiska värden. Träd ska bevaras till största möjliga mån. Detaljplanen ska möjliggöra utveckling av ett grönstråk som kan ge goda förutsättningar för biologisk mångfald och fungera som spridningskorridor.

Inom detaljplanearbetet bevakas att den slutgiltiga detaljplanen är förenlig med risker från verksamheter som hanterar farliga ämnen samt transporter med farligt gods.

Dagvattenlösningar för området ska säkerställa att Natura 2000-området Sävjaån inte påverkas negativt, bidra till att miljö kvalitetsnormer nås för Sävjaån och Fyrisån, samt förhindra översvämningar.

I övrigt bedöms att detaljplanen kan utformas så att miljö kvalitetsnormer och miljömål för luft, buller och vatten ska kunna nås även efter utbyggnad.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att ett genomförande av Detaljplan del av kvarteret Fyrislund, Uppsala Business Park, inte kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap. 11§ behöver därför inte upprättas.

PLAN- OCH BYGGNADSNÄMNDEN