

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:  
PBN 2015-003554Handläggare:  
Emil Lindström 018-727 46 54

# Planbeskrivning

## Detaljplan för del av Fullerö 21:66 och 21:57

Utökat förfarande



LAGA KRAFT 2021-10-15

# Innehåll


Handlingar .....	4
Läshänvisningar .....	5
Medverkande .....	5
Planens syfte .....	6
Planens huvuddrag .....	6
Miljöbalken .....	6
Tidigare ställningstagande .....	8
Översiktsplan .....	8
Fördjupad översiktsplan .....	8
Genomförandeplan för den fördjupande översiktsplanen .....	9
Detaljplaner .....	10
Stadsbyggnadsvision .....	11
Områdesförutsättningar och förändringar .....	11
Plandata .....	11
Allmän områdesbeskrivning .....	11
Landskapsbild .....	12
Kulturarv .....	18
Naturmiljö .....	21
Bebyggelse och gestaltning .....	21
Offentlig och kommersiell service .....	25
Friytor .....	26
Tillgänglighet för funktionshindrade .....	26
Mark och geoteknik .....	26
Trafik och tillgänglighet .....	26
Hälsa och säkerhet .....	31
Resurshållning .....	33
Teknisk försörjning .....	34
Planens genomförande .....	37
Organisatoriska åtgärder .....	37
Tekniska åtgärder .....	37
Ekonomiska åtgärder .....	38
Fastighetsrättsliga åtgärder .....	39
Planens konsekvenser .....	40
Nollalternativ .....	40
Miljöaspekter .....	40
Planens förenlighet med översiktsplan och miljöbalken .....	42

Översiktsplan .....	42
Miljöbalken .....	42

## Handling

Detaljplanen har handlagts med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2016-02-18.

# Handlingar



Den läser du nu!

## Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer
- Miljökonsekvensbeskrivning, Structor Miljöbyrå Stockholm AB, 2019-12-16
- Samrådsredogörelse, webbversion
- Samrådsredogörelse, fullständig version\*
- Utlåtande, webbversion
- Utlåtande, fullständig version\*
- Utlåtande 2, webbversion
- Utlåtande 2, fullständig version\*

## Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Fastighetsförteckning\*
- Miljöbedömning steg 1 behovsbedömning, 2017-03-08
- Avgränsning inför miljökonsekvensbeskrivning, 2017-12-21
- PM Dagvattenhantering alt 1, 2A och 2B, Structor Uppsala AB, 2021-05-17
- Dagvattenutredning, Structor Uppsala AB, 2017-11-02, reviderad 2018-09-20
- Trafikutredning, Structor Uppsala AB, 2017-05-02, reviderad 2018-08-29 inklusive bilaga 1. 2019-12-04
- Riskutredning, Structor Riskbyrå AB, 2017-05-02

Utredningar som utförts inom ramen för Storstretaprojektet, med bäring på denna detaljplan.

- Handelsutredning, Optimal, 2019 juni

Utredningar som genomförts i tidigare planarbete:

- Konsekvensanalys Storstreta, AB Handelns utredningsinstitut 2010
- Arkeologisk utredning, Societas Archaeologica Upsaliensis 2009
- Översiktlig geoteknisk utredning, Bjerking AB 2007

Samrådshandlingarna / Granskningshandlingarna finns tillgängliga i kommuninformationen på Stationsgatan 12 samt på stadsbiblioteket. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats [www.uppsala.se](http://www.uppsala.se). Handlingar markerade med \* finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

## Läshänvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som t ex ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras m.m. 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.

## Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och fastighetsägaren Urbanica AB. Situationsplan, illustrationer och tekniska utredningar har gjorts av Structor AB.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekter Emil Lindström och Kajsa Reslegård, tillsammans med plankonsult Eleonore Albenius, Bjerking. Dessutom har följande tjänstepersoner inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Lena Mattsson, plantekniker  
Karin Varberg, projektledare mark- och exploatering  
Elin Andersson, projektledare mark- och exploatering  
Helena Brämerson Gaddefors, projektledare anläggning  
Martin Nyman, projektledare anläggning  
Anna Nystedt, projektledare anläggning  
Jessica Helander, bygglovshandläggare  
Anders Håkman, trafikplanerare

## Planens syfte

Planen syftar till att möjliggöra ett verksamhetsområde med företagspark med en bruttoarea på cirka 130 000 kvadratmeter för verksamheter, industri, kontor och idrottsanläggning.

Vägsystemet i det nya området utformas för att möjliggöra fortsatt utbyggnad av verksamhetsområdet söder om planområdet mellan E4 och Ostkustbanan. Gatusektionerna innehåller utrymme för gång- och cykelvägar för att ge förutsättningar för hållbart resande.

De nya byggnadernas utformning ska samspela med den lokala byggnadstraditionen, men för att inte ny bebyggelse ska blandas ihop med äldre bebyggelse i omgivningen är en modern utformning att föredra. Bebyggelsen får inte bli allt för dominerande och ska där det är möjligt ta stöd i omgivande grönska för att undvika karaktären av en bebyggelsefront som syns i det öppna landskapet.

## Planens huvuddrag

I och med omvandlingar av flera verksamhetsområden i närheten av Uppsala stad (till exempel Boländerna och Fyrislund) till bostads- eller handelsområden finns i kommunen ett behov av beredskap för utlokalisering av verksamheter från dessa områden. Planområdet är en första del i det stora verksamhetsområde som den fördjupade översiktsplanen för Storvreta pekar ut i kilen mellan E4 och järnvägen. Detaljplanen medger industri, verksamheter, kontor, handel och en idrottsanläggning.

Strukturen i området bygger på storkvarter, där varje storkvarter har utformats så att tomterna ska bli funktionella genom att de omges av kommunala gator för att underlätta en enkel och tydlig angöring.

Nordväst om området finns ett stort öppet landskap som är klassat som riksintresse för kulturmiljövården, Björklinge- och Fyrisåns dalgångar. Viktiga utblickar och landskapets läsbarhet ska värnas. Detaljplanen säkerställer den skogsdunge som finns mellan E4 och väg 290 som naturskydd. Syftet är att avgränsa exploateringsområdet från riksintresset med de befintliga förutsättningarna som finns på platsen.

Detaljplanens användning och exploateringsgrad är anpassad till den kapacitet som det omkringliggande trafiksystemet klarar. Den begränsande faktorn är idag trafikmotets kapacitet. Kapaciteten i trafikmotet kan höjas genom ombyggnation. Trafikverket har inlett planeringen inför en ombyggnation av Fullerömotet.

## Miljöbalken

### Miljöbalken 3, 4 och 5 kap

- Planområdet ligger i anslutning till riksintresse för kulturmiljövården.
- Planområdet innefattar ett område med jordbruksmark.
- Miljökvalitetsnormen ”god ekologisk status” ska uppnås för Fyrisån år 2027.

## Miljöbalken 7 kap

Planområdet ligger inom förordnandet om vattenskyddsområde, inom den yttre skyddszonen. Inom planområdet finns ett antal träd som kan omfattas av det allmänna biotopskyddet. Om träden ska fällas krävs i så fall dispens från länsstyrelsen.

## Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap

Miljöbalken 6:1–6:18 och 6:22<sup>1</sup> tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (EU-direktiv 2001/42 EG). Vid betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning av planen göras under vars process en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. En behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4, görs för att ta ställning till om ett genomförande av en detaljplan kan antas leda till en betydande miljöpåverkan eller inte.

## Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning, daterad 2017-03-18, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att det i området inte finns utpekade områden för naturvärden och nyttjas inte i någon större utsträckning för rekreation. Fullerö 21:66 ligger inom en fornminnestät trakt och fynd har påträffats inom aktuellt planområde. En arkeologisk förundersökning ska genomföras innan byggstart.

I och med exploatering av området med verksamheter alstras trafik till och från området. Trafiken bedöms däremot inte öka i den omfattningen att miljö kvalitetsnormer för luft överskrids. För att minska behovet av biltransporter krävs att kollektivtrafik trafikerar området och att det finns goda möjligheter till gång- och cykeltrafik. Detaljplanen ska möjliggöra säkra gång- och cykelstråk till angränsande kommande bostadsområden, vilket bidrar till att det är lättare för boende att välja gång och cykel som transportsätt.

Genomförandet av detaljplanen medför att stora ytor hårdgörs vilket kan leda till en ökad kvantitet och förändrad kvalitet av dagvatten som uppstår inom området. Den dagvattenutredning som tagits fram i samband med planarbetet visar att belastningen på recipienter ökar vid en förändrad markanvändning. De lösningar som redovisas i utredningen bygger på fördröjning och rening i flera steg, och syftar till att minimera belastningen på recipienten.

I planområdets norra del finns ett område som är utpekat som kommunal kulturmiljö och som ingår i ett större landskapsrum kring Fyrisåns dalgång. Planområdet ligger inte inom riksintresset för kulturmiljövården, utbredningen av riksintresset avgränsas drygt 100 meter nordväst om planområdet.

---

<sup>1</sup> Den 1 januari 2018 trädde förändringar i 6 kap. MB i kraft. Förändringarna innebär bland annat att terminologin ändrats kring miljöbedömningar och att kommunen ska göra en undersökning om en plan kan antas medföra betydande miljöpåverkan (6 kap. 6 § MB). Samma dag upphävdes också förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar och ersattes av miljöbedömningsförordningen (2017:966). I 5 § i nyss nämnd förordning tydliggörs vad undersökningen ska utgå ifrån vid bedömning av om planen eller programmets genomförande kan antas ge upphov till betydande miljöpåverkan. Av övergångsbestämmelserna framgår att äldre föreskrifter gäller för handläggningen av planer som har påbörjats före den 1 januari 2018. Denna detaljplan påbörjades före 2018, varför de äldre reglerna om miljöbedömningar gäller i detta ärende. Lagrummen som anges är därför de tidigare gällande.

## Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen var kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för del av Fullerö 21:66 inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11–6:18 inte krävs. Länsstyrelsen delar inte kommunens bedömning och framförde i ett samrådsyttrande daterat 2017-07-06 att planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 §, miljöbalken och i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905) samt 4 kap. 34 § plan och bygglagen (PBL 2010:900).

Länsstyrelsen anser att flera av kriterierna om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB) är motiv för att ett genomförande av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen anser att en MKB ska tas fram på grund av planområdets läge, som ur kulturmiljösynpunkt är särskilt känsligt samt att det finns risk för påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården. De kriterier i bilaga 2 som är motiven till länsstyrelsens bedömning är projektets förening med andra projekt (1b), att området är historiskt, kulturellt och arkeologiskt betydelsefullt (2c), effekternas betydelse och komplexitet (3c). De bedömningskriterier i bilaga 4 som länsstyrelsen tillämpar är påverkans totaleffekt (2b), påverkans storlek och fysiska omfattning (2e), påverkan på kulturarvet eller speciella särdrag i naturen (2f) samt påverkan på området eller naturen som har en erkänd nationell skyddsstatus (2g).

Efter länsstyrelsens yttrande över behovsbedömningen har kommunen uppdaterat dess avsnitt om landskapsbild i linje med yttrandet. De uppdaterade delarna ska läsas tillsammans med den ursprungliga behovsbedömningen. Den sammanvägda bedömningen är att planens genomförande skulle kunna innebära påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården. En miljökonsekvensbeskrivning har därför tagits fram som en del av detaljplanen. Avgränsningen för miljöbedömningen baseras på länsstyrelsens yttrande på behovsbedömningen. Miljökonsekvensbeskrivningen redovisar detaljplanens påverkan på riksintresset för kulturmiljövården, Gamla Uppsala med Björklingeåns och Fyrisåns dalgångar, med aspekter som utblickar, siktlinjer, läsbarheten samt kumulativ påverkan.

## Tidigare ställningstagande

### Översiktsplan

Planförslaget ligger i linje med Uppsala kommuns översiktsplan där kilen mellan E4:an och järnvägen (Ostkustbanan) pekas ut som ett möjligt nytt verksamhetsområde.

### Fördjupad översiktsplan

I den fördjupande översiktsplanen för Storvreta som antogs av kommunfullmäktige i juni 2012, bedöms området intill Fullerömotet som strategiskt intressant ur handelssynpunkt. Trafikmotet utgör en knutpunkt för vägtransporter mellan Mälardalen och norra delen av landet. I linje med ställningstagandet pekas Östra Fullerö ut som nytt exploateringsområde för handel och verksamheter. Den fördjupade översiktsplanen stödjer ett storskaligt handels- och upplevelsecentrum vid Fullerömotet. Samtidigt pekar den fördjupade översiktsplanen på att en expansion av



Fullerömotet kan innebära risk för betydande miljöpåverkan på landskapsbild och kulturmiljö samt klimat. Åtgärder bör därför utredas i samband med fortsatt planering av området.

Länsstyrelsen framförde i sitt yttrande på den fördjupade översiktsplanen att eventuell utveckling av nytt handelsområde i Östra Fullerö är problematisk, och att det finns stor risk för påtaglig skada på riksintresset samt att skaderisken är avhängig utbyggnadens placering, utformning och höjd.

Den fördjupade översiktsplanen har en tidshorisont på cirka 20 år. Sydöstra Fullerö pekas ut som ett av de områden där genomförande kan påbörjas i en första tidig utbyggnadsetapp.

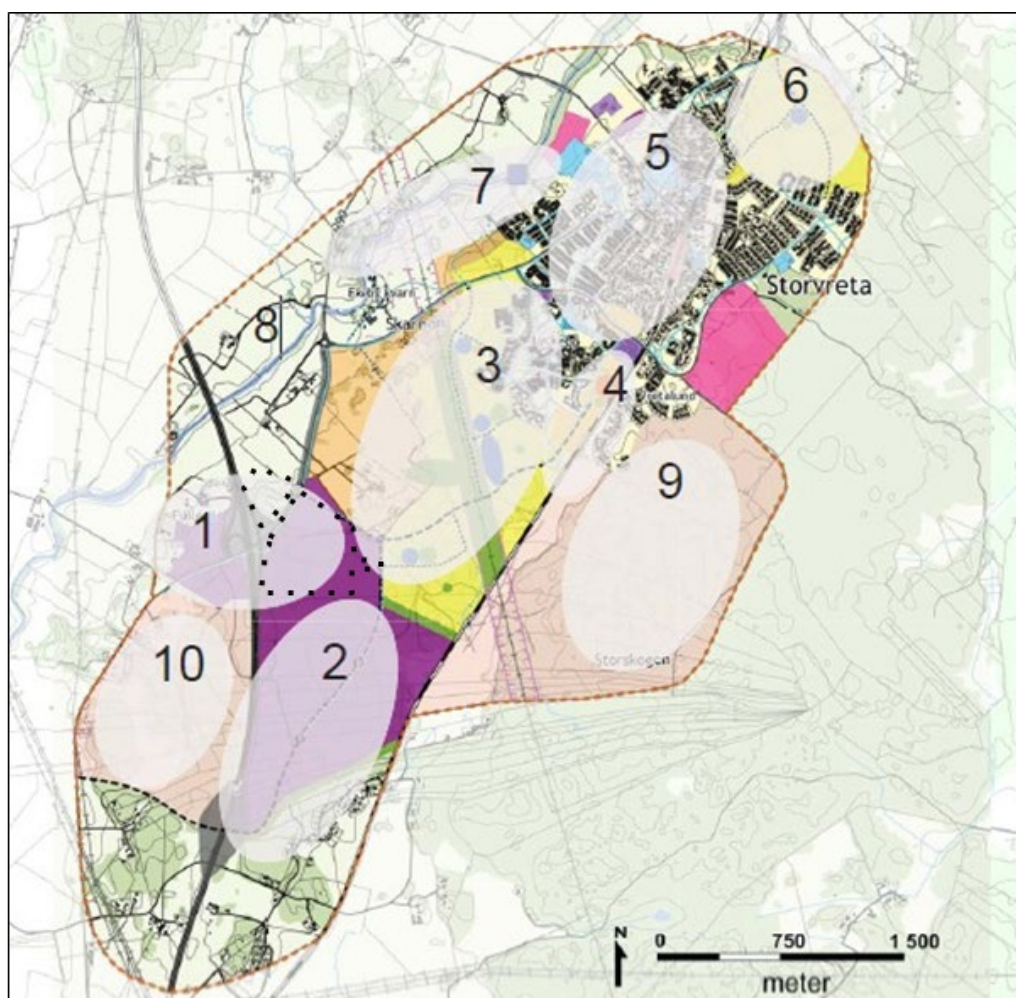


Bild 1 Utdrag från Fördjupad översiktsplan för Storvreta avseende utveckling av delområden (sid 45). Planområdet markerat med svart streckad linje. 1) Trafik och handelsplats Fullerö, 2) Verksamhetsområde sydöstra Fullerö, 3) Bostadsområden mellan Fullerö och Storvreta, 4) Centrumområde, 5) Kompletteringar i befintliga Storvreta, 6) Bostadsområde Ekhagen/Adolfsberg, 7) Utveckling av området ner mot Fyrisån, 8) Kompletteringar utanför detaljplanelagt område, 9) Framtida utredningsområde öster om järnvägen, 10) Framtida utredningsområde väster om E4:an.

## Genomförandeplan för den fördjupade översiktsplanen

Uppsala kommun har efter antagandet av den fördjupade översiktsplanen för Storvreta arbetat fram en genomförandeplan. Utvecklingen i Storvreta har gått snabbare än förväntat vid upprättandet av den fördjupade översiktsplanen och frågor som kapacitet i reningsverk, skolplatser samt trafiksystem har aktualiserats i och med

den snabba utvecklingen. För att kunna säkerställa lämpligheten i kommande projekt har det varit nödvändigt att ta ett helhetsgrepp i form av en genomförandeplan för den fördjupade översiktsplanen. Eftersom kommunala investeringar, som till exempel nya skolor samt utbyggnad av trafiksystemet med ny huvudgata in till Storvreta krävs för att möta utvecklingen i Storvreta, fastställer genomförandeplanen en prioriteringsordning för exploatering av olika områden. Det aktuella planområdet i Fullerö är med i genomförandeplanens första steg.

## Detaljplaner

Området är ej tidigare detaljplanlagt.

Öster om planområdet finns ett bostadsområde, Fullerö bostäder. På den norra sidan av planområdet är marken planlagd för trafikantservice. Området väster om planområdet är planlagt för handel med sällanköpsvaror, lager och bilservice samt kontor. Vägarna kring planområdet är planlagda med kapacitet för dubbla körfält samt gång- och cykelvägar.

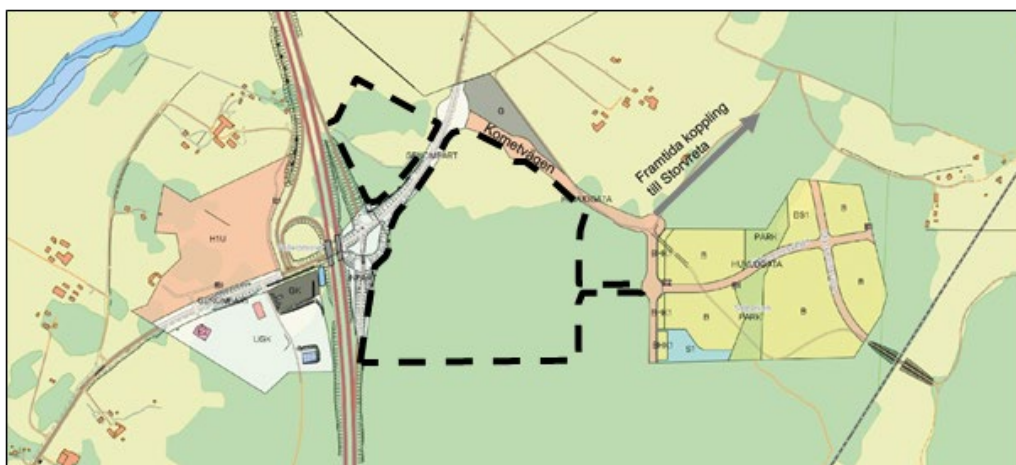


Bild 2 Utdrag ur kommunens planmosaik, aktuellt planområde markerat med streckad linje.

## Tidigare planarbete

Plan- och byggnadsnämnden beslutade 2005-09-22 om planuppdrag för att exploatera del av fastigheten Fullerö 21:66 (dnr 2012–20019), med primärt samma planområde som nu är aktuellt. Planen syftade till att göra det möjligt att bygga en temapark, "Fullerö park" (cirka 145 000 kvadratmeter), storskalig handel (cirka 33 000 kvadratmeter) i form av en galleria, idrottsanläggning, hotellverksamhet samt trafikantservice. Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige i augusti 2013.

Planen överklagades därefter till länsstyrelsen, mark- och miljödomstolen och vidare till mark- och miljööverdomstolen. Mark- och miljööverdomstolens dom blev, med kommunens medgivande, att endast anta vägstruktur och trafikantservice i "Detaljplan för Sydöstra Fullerö" och upphäva resterande delar av planen. Detaljplanen vann sedermera laga kraft 2015-04-09 med den justerade utbredningen. Skälen till att upphäva stora delar av detaljplanen var att genomförandet av planen skulle medföra påtaglig skada på riksintresset för Gamla Uppsala samt Fyrisåns och Björklingeåns dalgångar. Av den ursprungliga planen antogs huvudgatan samt området för trafikantservice norr om huvudgatan.

## Stadsbyggnadsvision

Fullerömotet fungerar i dag som entré till Storvreta och har goda förutsättningar för att komplettera serviceutbudet i Storvreta. Området är intressant för olika typer av verksamheter, utifrån ett bra skyltläge och knutpunkt längs en väl trafikerad motorväg som binder samman Mälardalen med norra Sverige. Järnvägen (Ostkustbanan) i öster möjliggör i förlängningen möjligheter att utveckla verksamheter som är beroende av båda dessa trafikslag.

## Områdesförutsättningar och förändringar

### Plandata

#### Geografiskt läge

Det aktuella området ligger cirka 3 kilometer sydväst om Storvreta centrum och cirka 9 kilometer norr om Uppsala. Planområdet ligger cirka 500–1 000 meter från Fyrisån.



Bild 3 Orienteringskarta, planområdet markerat med röd prick.

#### Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar delar av fastigheten Fullerö 21:66, cirka 25 hektar med Urbanica AB som lagfaren ägare. Planområdet innefattar även en privatägd skogsdunge som ligger inom fastigheten Fullerö 21:57 och omfattar cirka 6,3 hektar.

#### Genomförandetid

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

## Allmän områdesbeskrivning

Fullerö och området kring Fullerömotet utgör entré till Storvreta och är en knutpunkt mellan E4:an och riksväg 290. Området ligger i gränsen mellan det öppna slättlandskapet och skogen. Det öppna landskapet ingår i ett större visuellt sammanhållet landskapsrum som är klassat som riksintresse för kulturmiljövården. Öster om planområdet finns ett bostadsområde, Fullerö bostäder, med blandad bebyggelse i upp till fyra våningar. I omgivningen finns bebyggelse spridd i landskapet.

## Landskapsbild

### Förutsättningar

Planområdet avgränsas i väster av E4:an och av Kometvägen i norr. Öster om planområdet finns ett bostadsområde, Fullerö bostäder. I söder avgränsas planområdet av skog. Väg 290 korsar planområdet, vilket medför att aktuellt planområde utgörs av två delar. Den nordvästra delen utgörs av en skogsdunge som är belägen på en naturlig höjd och bedöms ha en trädhöjd på 20 meter. Skogsdungen avskärmar till viss del resterande parti av planområdet från det öppna slättlandskapet. Den andra delen av planområdet består av avverkad skogsmark och jordbruksmark i träda. Södra delen av planområdet ligger på en småkuperad höjd med blockmorän. Inom planområdet finns få stigar.



Bild 4 Översiktspild med planområdet markerat med vita linjer.

I närområdet finns hästgårdar med tillhörande mark inhägnad för hästhagar. Det aktuella området ligger inte inom områden som översiktsplanen pekat ut som del av det tätortsnära friluftslivet. Avståndet till Fyrisån är omkring 500 till 1 000 meter.

Norr om planområdet finns en byggrätt för trafikantservice. Den ingick i den avgränsade delen av detaljplanen för Fullerö park som vann laga kraft. Trafikantservicen har en egenskapsbestämmelse om skyddsvegetation kring verksamheten. Planbestämmelsen innebär att skyddsplantering med en minsta sluthöjd på 20 meter ska anläggas. Skyddsplanteringen ska bestå av landskapstypiska, städsegröna träd och säkerställs via ett exploateringsavtal.

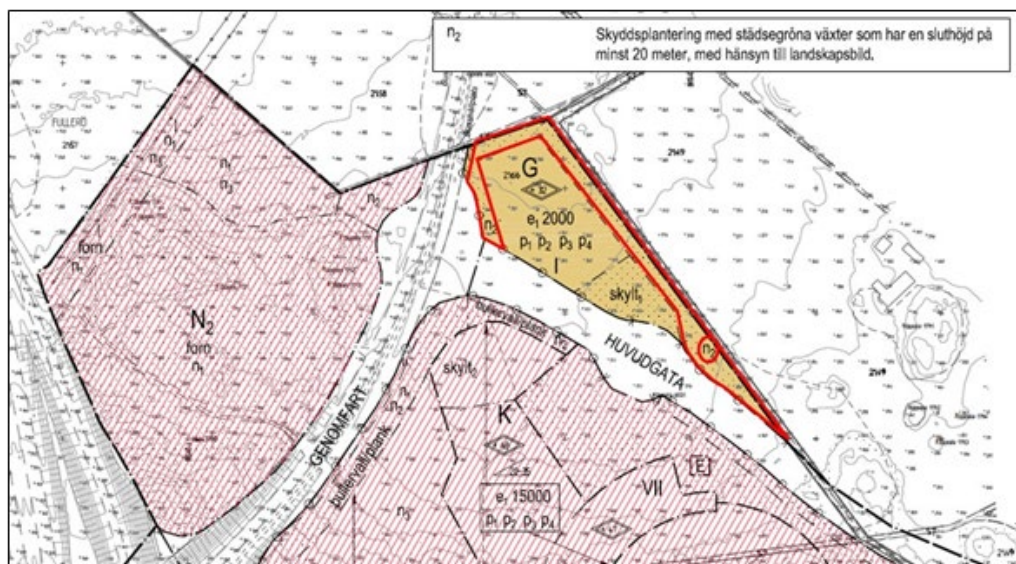


Bild 5 Utdrag ur detaljplanen för Sydöstra Fullerö. Egenskapsområdet med skyddsplantering markerat med röd linje. Det skrafferade området markerar aktuellt planområde. De bestämmelser som syns tillhör det tidigare detaljplaneförslaget som upphävdes.

#### *Riksintresse för kulturmiljövården*

Planområdet ligger i anslutning till ett område som är klassat som riksintresse för kulturmiljövården, Gamla Uppsala samt Fyrisån och Björklingeåns dalgångar. Värdet utgörs framför allt av det storskaliga och öppna landskapet samt fornlämningsmiljöer med lång kontinuitet. Motiveringen till riksintresset lyder:

Centralbygd av stor betydelse för rikets historia med kontinuitet sedan bronsåldern och med monumentalt och traditionsbärande rikspolitiskt centrum under forn- och medeltid med kultplats, kungsgård och Sveriges första ärkebiskopssäte.

Miljön återspeglar en successiv kolonisation av området, där landhöjningen styr val av platser för de förhistoriska centrumbildningarna. Sedan motiveringen till riksintresset gjordes har området i planens närhet genomgått större förändringar så som anläggandet av E4.



Bild 6 Riksintresseområdet Gamla Uppsala och Fyrisåns och Björklingeåns dalgångar. Planområdet markerat med röd prick.



Bild 7 Riksintresse för kulturmiljövården avgränsas med röd linje. Område som är klassat som kommunal kulturmiljö är markerat med gult, kommunal kulturmiljökärna är markerat med ljusgult. Planområdet markerat med röd streckad linje.

## Förändringar

Den föreslagna exploateringen innebär att obebyggd natur- och odlingsmark i ett område med för övrigt mycket lantlig karaktär övergår till att bli ett exploaterat område med stora anläggningar som syns från E4:an, väg 290 och det öppna landskapet. Den planerade exploateringen bedöms inte få en visuell kontakt med Fyrisån eller åns närmaste omgivning.

De analyser och bedömningar som genomförts genom miljökonsekvensbeskrivningen visar att utbyggnaden av planområdet inte har bäring på riksintressets motiv. Däremot påverkar planen ett av de uttryck för riksintresset som hör till motivtexten, det öppna odlingslandskapet som omges av en skogsridå. I den fördjupade beskrivningen av riksintresset, som återfinns i översiktsplanen för Uppsala kommun, förtydligas och kompletteras detta uttryck. Där står det att det öppna odlingslandskapet speglar

Uppsalaslättens betydelse som Upplands mest betydande jordbruksområde där markanvändningen tillsammans med bebyggelse speglar ett jordbruk med rötter i förhistorisk tid.

Jordbruksmarkens öppna karaktär är bärande för upplevelsen av landskapets byar och gårdar. Det öppna landskapet medger långa utblickar över slingrande (meandrande) åar och åsryggar med fornlämningsmiljöer.

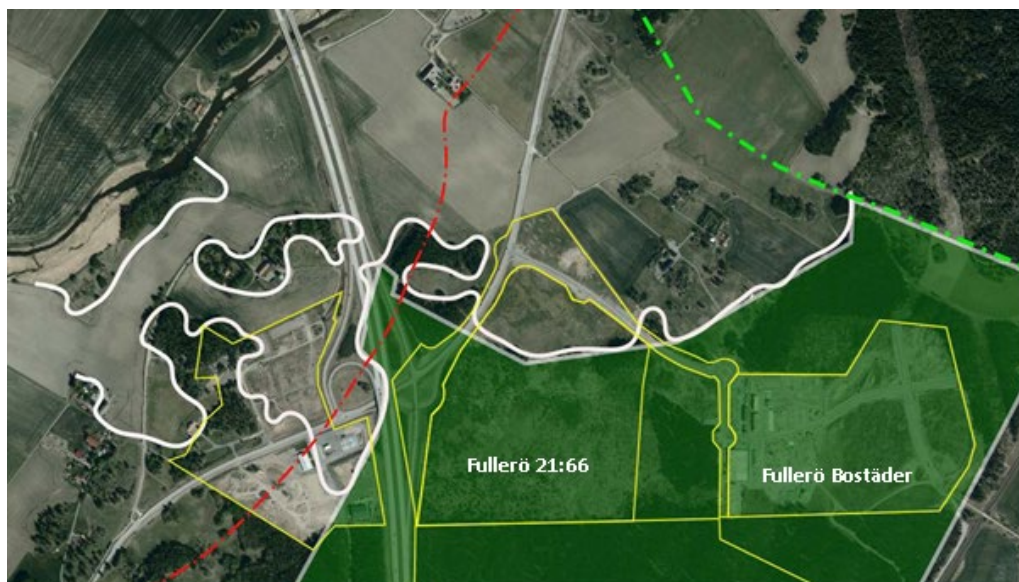


Bild 8 Gränsen mellan åker och annan mark markerad med vita linjer. På kartan har den egentliga utmarken markerats med grönt. Den streckade gröna linjen markerar Fullerös nordöstra gräns. Riksintressets gräns är markerad med streckad röd linje.

Andra beskrivningar av riksintresset som påverkas (men som inte har koppling till motivet) är ”Fyrisån som kommunikationsled”, ”äldre vägsträckningar” samt ”utflyttade gårdar”.

Planförslaget bedöms medföra en liten negativ konsekvens på Fyrisån som kommunikationsled. För övriga värden kopplat till riksintresset bedöms planförslaget medföra obetydliga till små negativa konsekvenser. För upplevelsen av landskapet bedöms planförslaget medföra små till måttligt negativa konsekvenser. Siktstudier visar att den visuella påverkan av planen blir liten om man befinner sig på ett någorlunda stort avstånd, men att den från vissa vyer är påtaglig i planområdets absoluta närhet. Beroende av topografi och vegetation döljs den nya bebyggelsen även på nära håll från vissa vyer. Konsekvenserna minskas genom att spara befintlig vegetation, och i möjligaste mån komplettera med nya träd och buskar, utmed E4:an.

Konsekvensbedömningen innefattar kumulativa effekter av tidigare gjorda ingrepp, genomförda planer och framtida planer i områden angränsande till det aktuella detaljplaneområdet. Avsikten är att kunna avgöra om det som har skett och kommer att ske i angränsande områden har påverkat de kulturhistoriska värdena på ett sådant sätt att även en begränsad ytterligare påverkan kan ge stora negativa effekter på värdena.

Efter genomförda analyser och konsekvensbedömningar är slutsatsen att E4:an är den åtgärd som orsakat mest skada på riksintresset, framförallt att den orsakat en ohistorisk rörelse rakt över utmarken, och därmed reducerar betydelsen av Fyrisån som kommunikationsled och lokaliseringfaktor för bebyggelse. Den har vidare kraftigt försvårat avläsningen av, och delvis raserat, den gamla Vattholmavägens sträckning,

skurit av sambandet mellan Fullerös inägor och utmark, liksom mellan den gamla bytomten och merparten av de utflyttade gårdarna. Till den skada som E4:an inneburit på kulturmiljövärdena har beslutade och delvis genomförda detaljplaner i området adderat negativ påverkan på olika sätt och i olika grad. Detsamma gäller för detaljplanen för del av Fullerö 21:66.

Planförslaget orsakar negativ påverkan dels genom att åkermark tas i anspråk, vilket förskjuter gränserna mellan byn Fullerös inägor och utmark samt den förhistoriska strandlinjen, och dels genom att skogsmarken reduceras genom ny bebyggelse, vilket leder till att utmarken minskar. Aktuell detaljplan medför även att sambanden mellan byn Fullerös inägor och utmark försvagas, vilket adderar den negativa påverkan som motorvägen har åsamkat på sambandet.

Den additiva negativa påverkan som anges ovan bedöms inte vara kumulativ i bemärkelsen att även en liten påverkan ger stora negativa konsekvenser för riksintressets värden.

Företeelse	Konsekvenser på riksintresset	Motiv	Kommentar
Fyrisån som kommunikationsled	-0	Mycket liten påverkan (a) på mycket stort värde	-
Äldre vägsträckningar	0	Obetydlig påverkan på stort värde	-
Öppet jordbrukslandskap med skogsridå	-0	Liten påverkan (a) på stort värde	Liten negativ konsekvens på riksintresset, måttlig negativ konsekvens på den lokala kulturmiljön. Konsekvensen skulle öka med anpassad bebyggelseutformning och döljande trädridåer, vallar eller andra landskapselement.
Utflyttade gårdar	-0	Liten påverkan (a) på mindre stort värde	Konsekvenserna skulle öka vid anläggande av skyddsplanteringar som minskar kopplingen mellan de utflyttade gårdarna i öster och den nya avröjda bytomten.
Allmän upplevelse av äldre agrart landskap	-	Liten till måttlig påverkan (a) på stort värde	Konsekvenserna kan minskas med anpassad bebyggelseutformning



Företeelse	Konsekvenser på riksintresset	Motiv	Kommentar
			och döljande trädridåer, vallar eller andra landskapselement

Konsekvensbedömning av planförslaget. 0 Ingen konsekvens, -0 liten negativ konsekvens, - måttlig negativ konsekvens, -- stor negativ konsekvens, --- mycket stor negativ konsekvens

Den befintliga skogsdungen som återfinns nordväst om väg 290 säkerställs i detaljplanen som Naturskydd. Skogsdungen är en del av riksintressets ytterkanter och utgör en del av den gamla skogsridån som omgav det öppna odlingslandskapet. Syftet med att planlägga skogsdungen är att den ska bevaras och ska fungera som en naturlig avskärmning mellan kommande exploatering och riksintresset för kulturmiljövården. Skogsdungen är en del av uttrycket för riksintresset för kulturmiljövården, det öppna odlingslandskapet som omges av en skogsridå. Den planläggs som kvartersmark eftersom den tillhör den privata fastigheten Fullerö 21:57 och därför inte lämpar sig att skötas som allmän plats.

#### Planbestämmelse

**N<sub>1</sub>**

#### Beskrivning och motiv

*Naturskydd.*

**n<sub>1</sub>**

*Marken är avsedd för träd.*

**a<sub>1</sub>**

*Marklov krävs för fällning av träd.*

Genomförandet av planen kan komma att påverka landskapsbilden till viss del. Det tidigare skogsbeklädda landskapet kommer att bebyggas med industri-, kontors- och handelsbyggnader. En planbestämmelse om träd- och buskvegetation längs med E4 ger möjlighet att spara befintlig vegetation och komplettera med ny i syfte att mildra övergången mellan bebyggda delar och öppet landskap. Kommande byggnader får inte bli allt för dominerande. Därför ställs också krav på fortsatt anpassning av bebyggelsen till kulturlandskapet genom en omsorgsfull utformning av bebyggelsen i fråga om placering, höjd och byggnadsstorlek. Kommande byggnader får inte bli allt för dominerande. Dess utformning bör samspela med den lokala byggnadstraditionen och, där det är möjligt, ta stöd i omgivande grönska.

#### Planbestämmelse

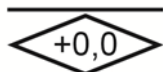
**f<sub>4</sub>**

#### Beskrivning och motiv

*Fastigheter ska utformas med träd- och buskvegetation utmed gränsen mot E4.*

Syftet med bestämmelsen är att mildra bebyggelsens visuella påverkan, sett från vägen och det öppna landskapet.

*Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.*



Utformningen av byggnaderna i planområdet regleras med en högsta nockhöjd i meter över nollplanet, höjden begränsas för att minimera påverkan på riksintresset för kulturmiljövården.

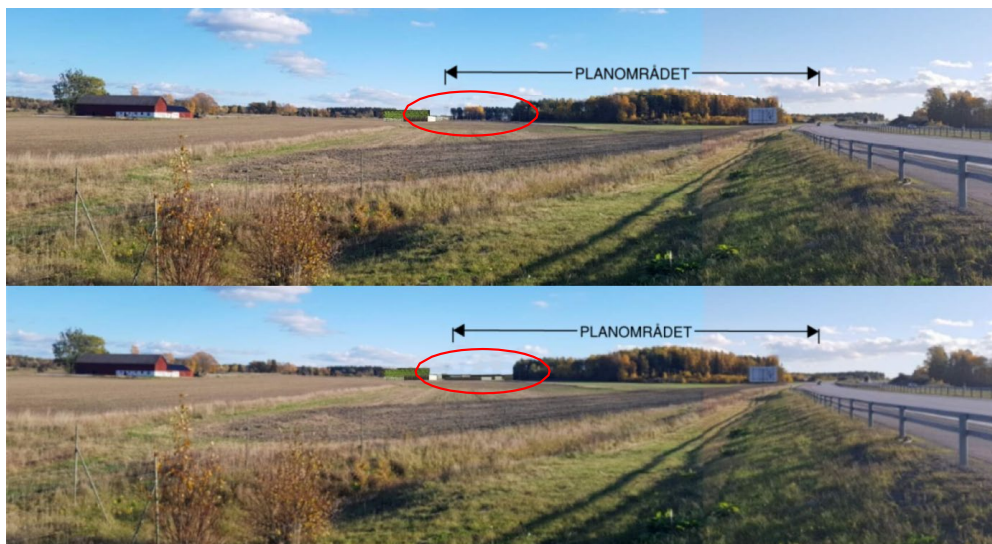


Bild 9 Planområdet, sett från norr, före och efter exploatering. Skyddsplaneringen kring trafikantservicen ses som en förutsättning och visas därför i båda scenarierna. Från detta avstånd skymtar endast byggnaderna i den norra delen av planområdet, se inringat område.



Bild 10 Planområdet, sett från E4 närmare planområdet än scenariot ovan, före och efter exploatering.

## Kulturarv

### Förutsättningar

Fullerö är en fornminnestät trakt och i omgivningen finns bland annat gravfält och boplatzlämningar från brons- och järnåldern, medeltida kyrkor och gods samt äldre bymiljöer.

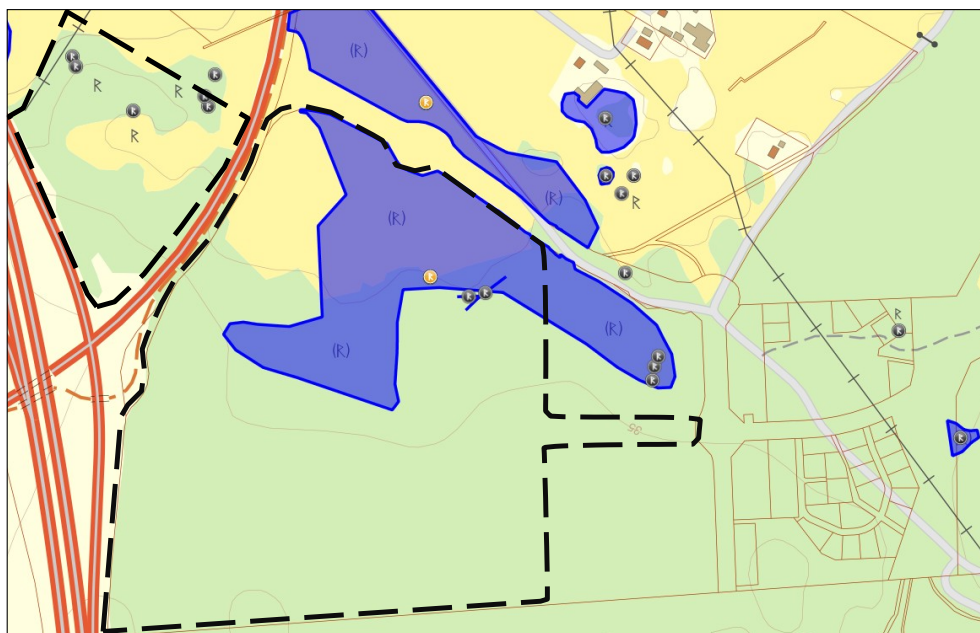


Bild 11 Fornlämningar, utdrag från Forsök. Planområdet är markerat med svart streckad linje.

I samband med tidigare planuppdrag i området har flera rapporter angående fornlämningsituationen tagits fram. Sammanfattningsvis har fornlämningsindikatorer framkommit inom ett 60 000 – 70 000 kvadratmeter stort område. En arkeologisk undersökning för planområdet har genomförts (SAU rapport 2009:13) konstaterar ett sammanhängande område inom åkermarken som till viss del berör detaljplanen för Fullerö 21:66. Intensiteten ökar i östra delen av åkermarken och lämningen breder ut sig över planområdets avgränsning. I norr hänger fornlämningen sannolikt samman med de gravar och skarvstenshögar som ingår i RAÄ 179:1–4. Mot väster glesas lämningen ut och avgränsas inom aktuellt planområde. I den östra delen av skogskanten påträffades några anläggningar och fynd av bland annat brända ben, keramik och en bit av en bränd benkam. Utredningen menar på att det kan röra sig om en gravkontext, då fynden påträffades på en höjd. Inga fornlämningar framkom i den södra delen av skogsområdet. Utredningen kan också konstatera att den tidigare registrerade fornlämningen RAÄ 175:1–3 inte utgör en fornlämning.

I nordöstra delen av planområdet har en färdväg av hålvägskaraktär påträffats, RAÄ 674. Utredningen konstaterar att vägen borde vara från historisk tid. Färdvägen klassas som en övrig kulturhistorisk lämning, vilket är de kulturhistoriska lämningar som inte utgör fast fornlämning. Därmed skyddas den inte enligt Kulturmiljölagen. Den nypptäckta boplatslämningen är bara ungefärligt avgränsad i sydlig riktning inom skogsmarken. De påträffade fynden visar att det rör sig om yngre bronsålder – äldre järnålder. Inom ramen för utredningen har det inte varit möjligt att med säkerhet datera boplats- och aktivitetslämningarna. Det som antyder att det rör sig om yngre bronsålder är den stora mängden skärvsten och närheten till redan kända skärvstenshögar. Vad gäller fynden från den höjden dateras de till yngre bronsålder eller äldre järnålder, mer specifikt baserat på kamfragmentet, slutet av romersk järnålder/tidig folkvandringstid. Undersökningen av Trekanten-boplatsen (RAÄ 602:1) gav dateringar från äldre bronsålder till vendeltid/vikingatid. Med tanke på den högre terrängen kan hypotetiskt även dateringar till senneolitikum vara möjliga. Variationen i kulturlagren tyder på att platsen utnyttjats under flera perioder.

Den nordvästra delen av planområdet som innehåller skogsdungen har ej undersökts i detta skede. Området innefattar registrerade fornlämningar som är skyddade enligt kulturmiljölagen.

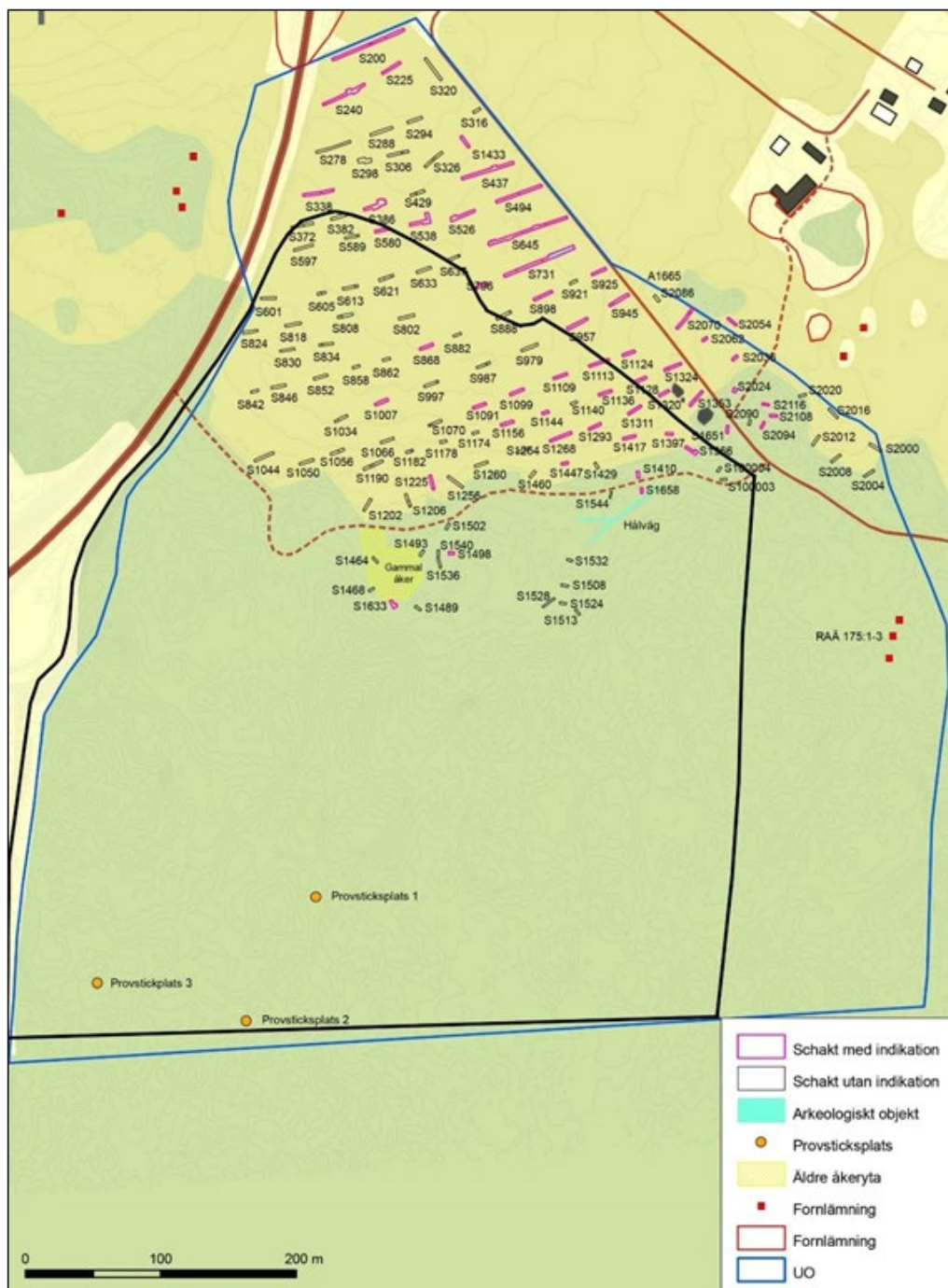


Bild 12 Utredningsområde, planområdet markerat med svart linje.

### Förändringar

En arkeologisk förundersökning ska genomföras före byggstart för att tydligare fastställa eventuellt behov av utgrävningar, vilket kan innebära att fornlämningar tas bort från området. Tillstånd från länsstyrelsen enligt kulturmiljölagen kommer då att krävas i särskild prövning.

Inom skogsdungen väster om väg 290 finns registrerade fornlämningar som skyddas genom detaljplanen. Området får inte bebyggas och träden får inte fällas. Eftersom marken fortsatt ska ha den funktion som den har vid planens antagande, bedöms att inga fornlämningsutredningar är nödvändiga för området. Vid markarbeten inom området ska dispens sökas från länsstyrelsen.

#### **Planbestämmelse**

**a<sub>3</sub>**

#### **Beskrivning och motiv**

*Förekomst av lagskyddad fornlämning.  
Markingrepp får inte ske utan tillstånd  
från länsstyrelsen enligt kulturmiljölagen.*

## **Naturmiljö**

### **Förutsättningar**

Planområdet omfattas inte av några utpekade naturmiljöer. Området består till största delen av avverkad skogsmark och i norra delen åkermark. Den nordvästra delen av planområdet består av en skogsdunge.

### **Förändringar**

Planförslaget innebär att oexploaterad mark inom verksamhetsområdet bebyggs vilket medför hårdgjorda ytor så som tak och asfaltytor. Skogsdungen planläggs som naturskydd och regleras med bestämmelser om att marken är avsedd för träd och att det krävs marklov för fällning av träd.

## **Bebyggelse och gestaltning**

### **Förutsättningar**

Planområdet är obebyggt. Kring området finns ett antal gårdar samt nyare bebyggelse utspritt i landskapet. I öster finns ett bostadsområde med bebyggelse i två till fyra våningar. Väster om planområdet och E4:an finns ett verksamhetsområde. Norr om området pågår bebyggelsen av en trafikantservice med bensinstation och restauranger.

### **Förändringar**

#### *Områdesstruktur*

Detaljplanen innehåller till största delen områden för nya verksamheter. Verksamhetstomter ska kunna erbjudas i storlekar upp till drygt 45 000 kvm. Området ska fungera för småindustri, medelstor och stor industri, verksamheter, logistik och kontor. Med dessa behov som grund har området utformats med storkvarter. Varje storkvarter har utformats så att tomterna ska bli funktionella genom att de omges av kommunala gator för att underlätta en enkel och tydlig angöring.

## Användning

Planen möjliggör industri, verksamheter, kontor, handel, centrumverksamheter och en idrottsanläggning.

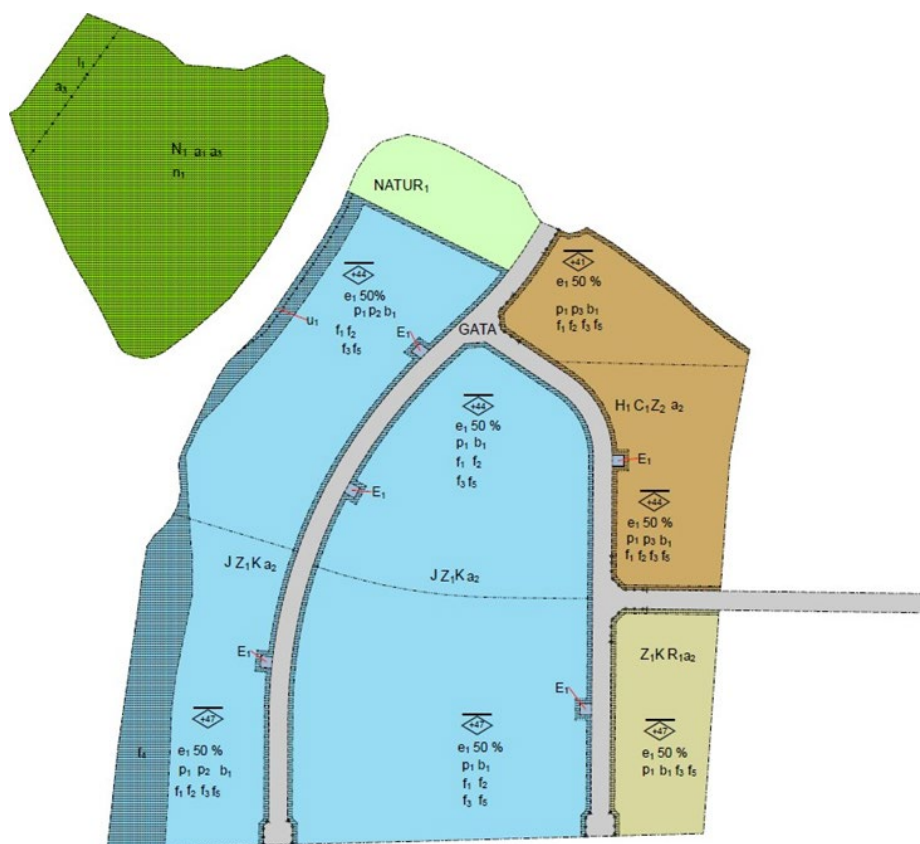


Bild 13 Kvartersstruktur inom planområdet. Planen möjliggör industri (J), Verksamheter (Z1 och Z2), kontor (K) handel (H1) och centrumverksamheter (C1) samt en idrottsanläggning (R1). I nordväst säkerställer detaljplanen en skogsdunge genom användningen naturskydd (N1)

I den sydvästra delen av planområdet tillåts industriverksamheter (J). Med industri menas områden för produktion, lagring, partihandel eller annan jämförlig verksamhet. Inom användningen industri kan verksamheter som kan ge upphov till störningar för omgivningen etablera sig.

Verksamheter, utom störningskänslig utbildning och handel med skrymmande varor (Z1) och kontor (K) tillåts i stora delar av planområdet. Markanvändningstypen Z gör det möjligt att etablera olika typer av ytkrävande verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan. Verksamheterna ska vara av den karaktären att de inte ger upphov till störningar för omgivningen. Det kan till exempel vara lokaler för serviceverksamheter, verkstäder, lager, tillverkning med tillhörande försäljning eller andra liknande verksamheter. Även verksamheter med behov av lokaler för material eller utrustning eller företag som erbjuder hushållsnära tjänster ingår. Utbildningar, till exempel inom bygg- eller fordonsteknik, det vill säga utbildningar som har behov av stort utrymme eller innebär viss omgivningspåverkan kan också inrymmas i användningen såvida den inte är störningskänslig. Viss handel ingår i begreppet verksamheter, till exempel handel med varor som produceras inom området. I huvudsak avses partihandel/proffshandel men i mindre utsträckning får även försäljning till enskilda förekomma. Den etablering av sällanköpsandel som på så sätt blir möjlig bedöms inte få stora konsekvenser för centrala Storvreta, främst eftersom utbudet av sällanköpsandel i Storvreta är lågt.

I den nordöstra delen av planområdet möjliggörs detaljhandel, utom handel med livsmedel (H1). Markanvändningen detaljhandel rymmer försäljning och köp av varor och tjänster av olika slag, som till exempel skomakeri, bank och restaurang. Även handel med skrymmande varor kan placeras inom området. Centralt i Storvreta finns två mindre livsmedelsbutiker och en begränsad andel sällanköpshandel. I samband med planarbetet har en handelsutredning för Storvreta gjorts på uppdrag av Uppsala kommun. Utredningen syftar till att kartlägga marknadsförutsättningarna för olika typer av handel i Storvreta utifrån tre scenarier (nuläge, + 500 bostäder resp. + 1 500 bostäder). Utredningen visar att en utbyggnad av cirka 1 500 bostäder i Storvreta inte kommer att förändra handelns villkor i någon större omfattning, men att en utbyggnad av livsmedelshandel i Fullerö troligen skulle innebära att en av de två etablerade aktörerna i Storvreta centrum kommer att försvinna då köpkraften inte räcker till för tre större livsmedelsbutiker. Storvreta centrum ska enligt den fördjupade översiktsplanen för Storvreta utvecklas och även fortsättningsvis vara ortens offentliga och kommersiella centrumnod. Därför begränsas möjligheten att bedriva detaljhandel inom planområdet till den nordöstra delen av planområdet och handel med livsmedel tillåts inte alls. Andelen handel inom planområdet begränsas också med motivet att undvika nyetableringar av framförallt större köpcentrum som kan leda till en trafikstring som områdets trafiksystem inte är anpassat till.

I den nordöstra delen av planområdet tillåts förutom handel även centrumverksamhet (C1), vilket kan innebära verksamheter som på grund av sin funktion bör ligga centralt. Det kan röra sig om kontor, samlingslokaler, gym, restauranger och kyrkor eller andra religiösa byggnader. I det nordöstra kvarteret tillåts också verksamheter utom störningskänslig utbildning (Z2).

I den sydöstra delen av planområdet möjliggörs en idrottsanläggning. Det kan till exempel vara en mindre idrottshall som kan bli en tillgång för omkringliggande bostäder.

#### *Exploateringsgrad*

Exploateringsgraden på användningsytorna regleras i detaljplanen. Det görs med en största tillåtna byggnadsarea, vilket innebär den yta som byggnaderna upptar på marken. För samtliga kvarter begränsas byggnadsarean till högst 50 % av fastighetsarean.

#### **Planbestämmelse Beskrivning och motiv**

**e<sub>1</sub> 50 %** *Största byggnadsarea är 50 % av fastighetsarean*

Ett motiv till att begränsa exploateringsgraden är att säkerställa att parkering och angöring ryms inom den egna fastigheten. Det ger också goda möjligheter till att spara eller anlägga vegetation på enskilda fastigheter. Dessa ytor kan bidra till fördröjning och infiltration av fastighetens dagvatten. Krav på fördröjning av dagvatten ställs på varje enskild fastighet, i enlighet med Uppsala vattens riktlinjer.

#### *Utformning och gestaltning*

Något särskilt gestaltningsprogram har inte upprättats för planområdet, men byggnader ska utföras med god kvalitet vad gäller utformning och materialval framförallt för bebyggelse som vänder sig mot E4, väg 290 och Kometvägen. Byggnader ska placeras i linje med eller vinkelräta mot E4 och Kometvägen.

Kommande byggnadernas utformning ska samspela med den lokala byggnadstraditionen, utan att bli allt för dominerande. En modern utformning av bebyggelsen är att föredra för att inte ny bebyggelse ska blandas ihop med den äldre bebyggelsen i omgivningen. Bebyggelsen ska där det är möjligt smälta in i grönskan och undvika karaktären av en bebyggelsefront som syns i det öppna landskapet.

#### Planbestämmelse Beskrivning och motiv

**p<sub>1</sub>**

*Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.*

Syftet med denna bestämmelse är att säkerställa utrymmet mellan de olika fastigheternas bebyggelse med tanke på brandrisk och möjlighet att underhålla byggnaderna

**p<sub>2</sub>**

*Byggnad som placeras mot avtagsrampen från E4 ska placeras i linje med eller vinkelrätt mot avtagsrampens sträckning.*

Syftet med bestämmelsen är att planområdet ska få ett ordnat uttryck mot omgivande landskap

**p<sub>3</sub>**

*Byggnad som placeras mot Kometvägen ska placeras i linje med eller vinkelrätt med Kometvägens sträckning.*

Syftet med bestämmelsen är att planområdet ska få ett ordnat uttryck mot omgivande landskap.

**f<sub>5</sub>**

*Byggnad ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet.*

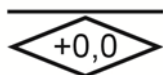
*Byggnaders arkitektoniska utformning invid E4, väg 290 och Kometvägen ska ägnas särskild omsorg avseende materialval, färgsättning och detaljutformning.*

Syftet med bestämmelsen är att mildra bebyggelsens dominans i landskapet. En färgsättning som tar stöd i och harmonierar med naturens färger (till exempel gråa, gröna och bruna nyanser) är att föredra.

Kulörerna bör vara dämpade, starkt lysande färger, som till exempel kritvita fasader, riskerar att dominera landskapet och ska därför undvikas.

*Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.*

Utformningen av byggnaderna i planområdet regleras med en högsta nockhöjd i meter nollplanet. Den tillåtna +-höjden varierar inom området, då den följer områdets topografiska förutsättningar. Begränsningen i höjd över nollplanet syftar till att mildra bebyggelsens dominans i landskapet och att samtidigt möjliggöra industri- och logistikbyggnader. Höjderna är angivna för att möjliggöra byggnader om cirka 11 meter i nock.



#### Skyltar och belysning

Eftersom planområdet angränsar till riksintresset för kulturmiljövården samt att större vägar passerar planområdet regleras skyltning och belysning. Placering och utformning av skyltar ska göras med omsorg. Bland annat ska skyltar och belysning som är synliga från omgivande landskap och stora vägar inte ha blinkande delar och belysning ska vara riktad neråt. Antalet skyltar, master och flaggspel med mera bör begränsas och skyltars form, storlek och färg bör anpassas till byggnader, vägmiljö och landskap. Skyltars budskap ska ha en tydlig koppling till byggnadens pågående verksamhet.



Som huvudprincip gäller att skyltning är en fråga om kommunikation, estetik och trafiksäkerhet. Skyltning inom detaljplanelagt område är en fråga för kommunen att ta ställning till vid bygglovsansökan.

#### **Planbestämmelse Beskrivning och motiv**

- f<sub>1</sub>** *Skyltar synliga från omgivande vägar och landskap får inte vara bländande, blinkande, bildväxlande eller rörliga.*  
*Skyltar ska placeras samordnat på husfasader.*
- f<sub>2</sub>** Skyltar och informationsanordningar bör i första hand placeras på byggnadsfasader. Huvudinriktning bör i dessa fall vara ett gott helhetsintryck där skylten inte visuellt överordnar sig byggnaden.  
*Belysning synlig från omgivande vägar och landskap ska vara riktad neråt och får inte vara rörlig eller blinkande.*
- f<sub>3</sub>** Belysning från skyltar eller gatubelysning ska vara riktad neråt och ej ge ströbelysning ut i landskapet.

## **Offentlig och kommersiell service**

### **Förutsättningar**

Planområdet är vid detaljplanens upprättande obebyggt. Avståndet till Storvreta centrum är cirka tre kilometer och till Uppsala är det omkring sju kilometer. Kommunikationerna till området ses som goda i och med närheten till E4 och att bussar trafikerar väg 290. Väster om E4 finns ett mindre verksamhetsområde. Norr om planområdet pågår byggnation av trafikantservice med bensinstation, servicebutik och restaurang. Intilliggande detaljplan möjliggör ett bostadsområde med ungefär 500 bostäder.

### **Förändringar**

Detaljplanens genomförande kommer innebära att viss form av service kan etableras inom Fullerö. Området planläggs för bland annat för verksamheter som kan innebära etablering av proffs- och/eller sällanköpshandel samt en idrottsanläggning. Syftet med den användningen är att möta en kommande efterfrågan på till exempel gym eller annan typ av motionsanläggning. Kapaciteten i Fullerömotet styr begränsningen av andelen service och formen av handel. För att inte belasta motet i maxtimmarna tillåts i stora delar av planområdet endast handel som är knutna till verksamheter och så kallad proffshandel, inom användningarna J och Z.

Ett större antal nya arbetstillfällen kan komma att genereras i samband med områdets utveckling. Gott om utrymme för etablering av storskaliga verksamheter som kan bidra till ökat antal arbetstillfällen uppmuntras i ett mycket fördelaktigt läge intill viktiga kommunikationsstråk.

## Friytor

Längs med gatorna planeras gång- och cykelvägar så det ska finnas säkra möjligheter att förflytta sig till fots eller med cykel mellan bostadsområdena, verksamhetsområdet samt till riksväg 290 där en befintlig cykelväg mellan Storstora och Uppsala finns.

## Tillgänglighet för funktionshindrade

Nya byggnader som innehåller arbetslokaler eller lokaler som allmänheten har tillträde till ska utformas enligt gällande bestämmelser och lagar, vilket innebär att de ska vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga, bestämmelserna gäller även för utemiljöer. Tillgängligheten prövas i detalj i bygglovsskedet.

## Mark och geoteknik

### Förutsättningar

Planområdet ligger på en höjd av blockmorän i kanten av det öppna slättlandskapet. De större delarna av planområdet är avverkad skogsmark. Terrängen är kuperad och utgörs av relativt blockrik morän. Berg i dagen har inte noterats i någon större omfattning men moräntäckningen ovan berg kan antas vara begränsad. Enligt jordartskartan finns även områden med lera, vilka är av glacial typ och bedöms ha ringa mäktighet. I nordvästra delen finns ett område med åkermark. En översiktlig geoteknisk utredning av området visar att de geotekniska förutsättningarna för bebyggelse är goda.

### Förändringar

En mer detaljerad markundersökning bör göras inför byggnation och anläggningar för att bland annat klargöra grundläggningsteknik.

Att planområdet ligger inom yttre skyddszon för vattenskyddsområde för de kommunala grundvattentäkterna i Uppsala och Vattholmaåsarna innebär enligt gällande skyddsföreskrifter särskilda krav på hantering och lagring av petroleumprodukter och kemikalier. Dessutom får inte markarbeten ske till en lägre nivå än 1 meter över högsta grundvattennivå utan tillstånd från länsstyrelsen.

## Trafik och tillgänglighet

### Förutsättningar

#### *Gatunät*

Kometvägen som passerar norr om planområdet, fungerar i dagsläget som infartsväg till Fullerö bostäder. Den fördjupade översiktsplanen pekar ut en ny huvudgata in till Storstora som kopplas ihop med Kometvägen. En förstudie av vägdragningen har genomförts.

En befintlig cykelväg finns mellan Storvreta och Uppsala vilken passerar planområdet längs med väg 290. Längs med Kometvägen finns en cykelväg som kopplar ihop Fullerö bostäder med cykelvägen vid väg 290.

Planområdet angränsar till E4, som är av riksintresse för kommunikationer, och väg 290. Årsdygnstrafiken (ÅDT) på E4 är knappt 11 500 i södergående riktning och drygt 12 300 i norrgående, andelen tung trafik är 9 %. Avtagsrampen från E4 till väg 290 (norrgående) är drygt 5 200 ÅDT varav cirka 4 % tung trafik (enligt 2016 års mätning, Trafikverket). För väg 290 är årsdygnstrafiken 9 900 varav 8 % tung trafik (enligt 2017 års mätning, Trafikverket).

### *Kollektivtrafik*

Kollektivtrafik trafikerar väg 290 och hållplats finns omkring 200 meter norr om området. Ambitionen är att den nya huvudgatan in till Storvreta som planeras i anslutning till området kommer att trafikeras med kollektivtrafik, med nya hållplatslägen närmare verksamhetsområdet. I Storvreta finns järnvägsstation som trafikeras av Upptåget genom Upplands lokaltrafik.

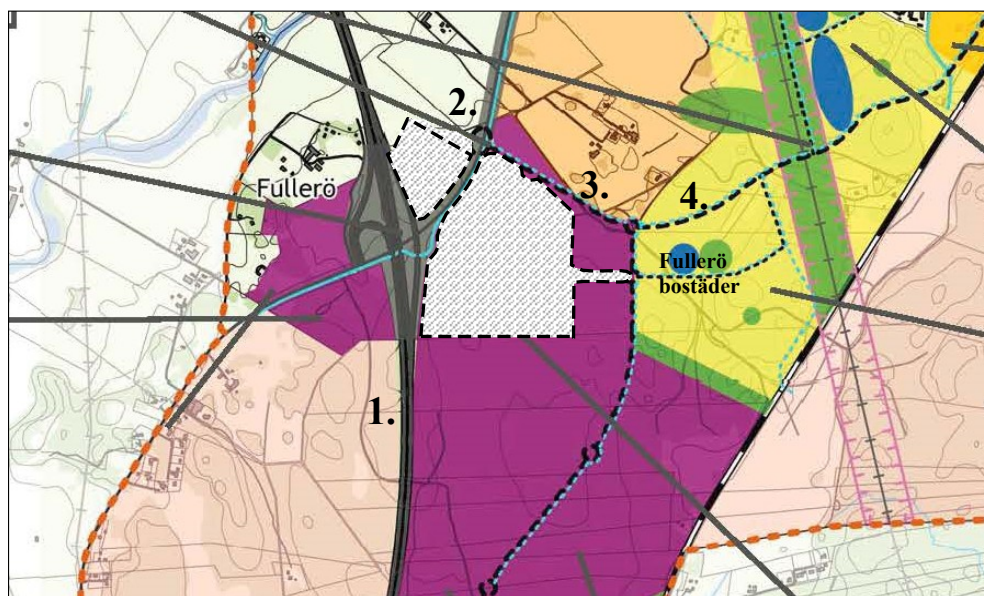


Bild 14 1) E4, 2) Väg 290, 3) Kometvägen, 4) Föreslagen dragning av ny huvudgata in till Storvreta.

### *Övergripande trafikutredningar*

Inom ramen för genomförandeplanen för den fördjupade översiktsplanen för Storvreta har två trafikutredningar genomförts, en trafikanalys för Storvreta och en utredning om trafikplatsen i Fullerö. Trafikanalysen för Storvreta svarar på hur mycket trafik och vilka färdmedelsandelar kan tänkas gå på gator i Storvreta i framtiden. Utredningen har även gång- och cykelvägnätet i Storvreta setts över. Utredningen visar på att kapaciteten i befintligt vägsystem är tillräcklig för den planerade utvecklingen. För den nya huvudgatan in till Storvreta som planeras är det tillräckligt med ett körfält i vardera riktningen.

I trafikutredningen för trafikplatsen (Fullerömotet) har tre alternativ utretts och ett av dem bedöms öka kapaciteten i den utsträckningen som behövs och samtidigt vara den mest yteffektiva och motiverade utformningen. Sammanfattningsvis innebär det alternativet att ett högersvängsfält byggs med start redan efter avfarten på E4, den bro

som finns över gång- och cykelbanan behöver breddas i och med breddningen av avtagsrampen. Vidare breddas väg 290 med ett extra norrgående körfält fram till planerad cirkulationsplats vid korsningen väg 290/Kometvägen. Gång- och cykelvägen längs med väg 290 flyttas längre österut men ryms inom planlagt vägområde.

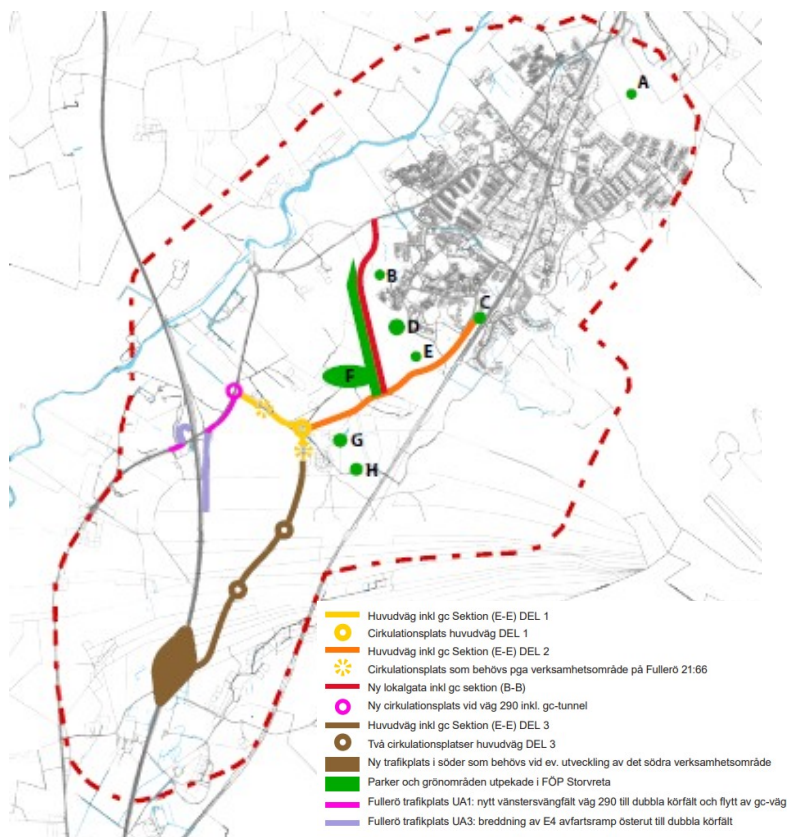


Bild 15 Förslag till övergripande infrastruktur inom området för den fördjupade översiktsplanen för Storvreta. Karta från genomförandeplanen för Storvreta.

På den västra sidan av trafikplatsen föreslås ett vänstersvängskörfält vid rampanslutningarna för trafik från väster på väg 290 och ett avsvängningskörfält för trafik från öster, högersvängskörfältet avslutas först i kurvan på påfartsrampen. Även på västra sidan av trafikplatsen krävs en justering av gång- och cykelvägen som är tänkt att flyttas söderut. Exakt hur den slutliga lösningen kommer att se ut avgörs när vägplanen för trafikplatsen tas fram.



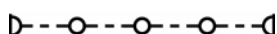
Bild 16 Utbyggnadssträckor för det utredningsalternativ som föreslås för ombyggnad av trafikmotet i utredningen. Den slutliga utformningen avgörs dock i vägplanen som pågår. Illustration Sweco.

## Förändringar

### Gatunät

Gatunätets utformning syftar till att ge goda förutsättningar för en flexibel tomtindelning. Vägstrukturen inom området är uppbyggd med två sektioner som löper lodrätt genom planområdet. En koppling till Meteorvägen möjliggörs via en anslutning till den en av de nord-sydliga vägarna. Vägområdena har en bredd om 16,5 meter, vilket möjliggör två körfält, dubbelsidig gångbana, grönyta och cykelbana, se möjlig sektion nedan.

#### Planbestämmelse



#### Beskrivning och motiv

*Körbar förbindelse får inte anordnas.*

Utsatta lägen av kvartersmarken förses med utfartsförbus för att uppnå en trafiksäker vägstruktur.

Planområdet möjliggör att på sikt bygga vidare verksamhetsområdet söderut. Planförslaget förutsätter att ett framtida verksamhetsområde söder om planområdet i huvudsak trafikförsörjs via en ny trafikplats, i linje med den fördjupade översiktsplanen för Storvreta samt genomförandeplanen av densamma.

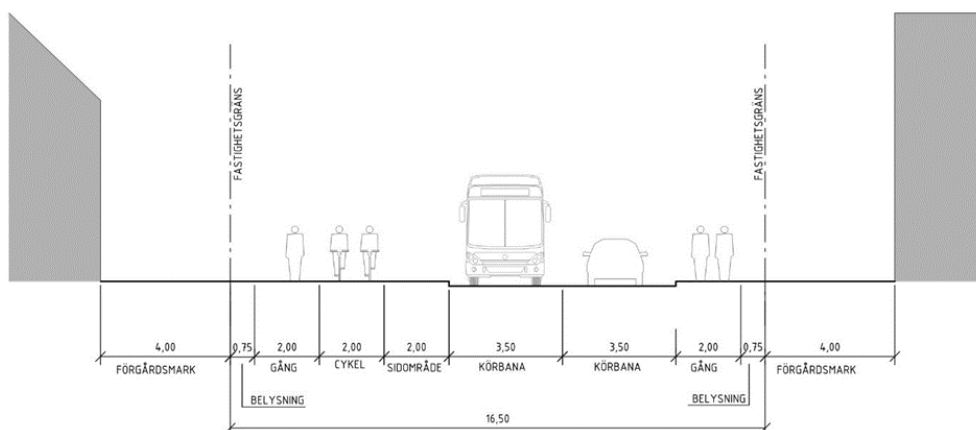


Bild 17 Möjlig gatusektion för vägarna inom planområdet.

Planområdet ansluts i norr till Kometvägen, som är en del av den vägsstruktur som antogs i detaljplanen för Fullerö park. Detaljplanen ger utrymme för en cirkulationsplats. Utredningen visar att om Kometvägen utformas med två körfält i vardera riktningen mellan Väg 290 och infarten till planområdet samt kompletteras med en cirkulationsplats med minsta rondellradie 10 meter så har trafiklösningen tillfredställande standard.

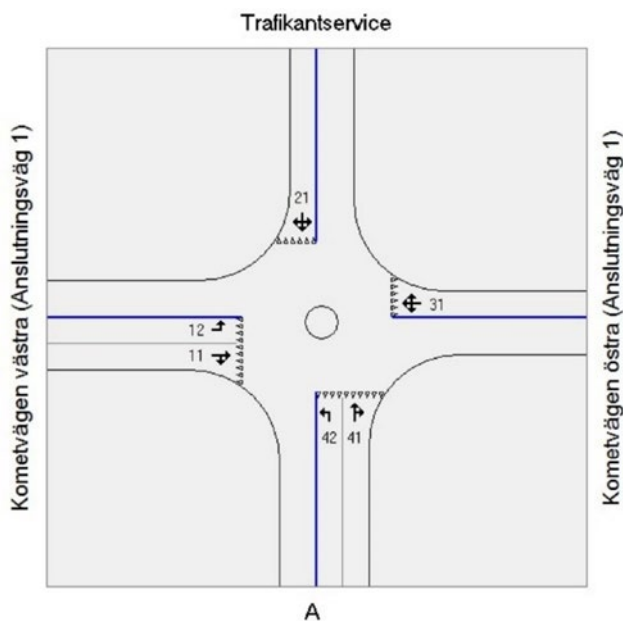


Bild 18 Schematisk illustration av hur verksamhetsområdet kan anslutas till Kometvägen.

Structor AB har tagit fram en trafikutredning för planområdet. Med utgångspunkt i planförslaget har beräkningar gjorts för att uppskatta de trafikflöden som planområdet förväntas generera när det är fullt utbyggt.



Bild 19 Beräknade trafikmängder vid ett fullt utbyggt område, fordon/dygn (ÅDT- årsmedeldygnstrafik) och trafikmängd tung trafik (årsmedeldygnstrafik tung). Andelen tung trafik bedöms vara 15 %.

Mätpunkt på väg	Årsmedeldygnstrafik	Årsmedeldygnstrafik tung
A	5 730	1 130
B	3 640	540
C	1 480	320
D	500	75

Mätpunkt på väg	Årsmedeldygnstrafik	Årsmedeldygnstrafik tung
E	4 175	590
F	1 930	325
G	500	75

### Parkering

All parkering ska lösas inom kvartersmarken, enligt gällande parkeringstal. Parkeringstalen för verksamheter är riktvärden och den slutliga bedömningen ska göras utifrån den verksamhet som ska bedrivas. Hänsyn ska tas till läget och möjligheten att använda andra färdmedel än bil, till exempel god tillgång till kollektivtrafik eller bra cykelinfrastruktur. Parkeringstalen anger att minst 5 parkeringsplatser ska anläggas per 1 000 kvm bruttoarea för kontor respektive 3 parkeringsplatser per 1 000 kvm för övriga verksamheter. Parkeringstalen för verksamheter är riktvärden för parkeringsbehovet och vid fastställande av projektspecifikt parkeringstal ska den slutliga bedömningen göras utifrån den verksamhet som ska bedrivas.

För verksamheter som till exempel handel och sportanläggningar ska särskilda parkeringsutredningar tas fram för att fastställa behovet. I utredningen ska det även ingå hur färdmedelsandelen för cykel eller kollektivtrafik kan öka och därmed begränsa antal bilparkeringar.

För cykelparkering gäller 40 parkeringsplatser per 1 000 kvadratmeter verksamhetsyta.

## Hälsa och säkerhet

### Förutsättningar och förändringar

#### Buller

Planområdet är överlag inte bullerutsatt. Bullernivåerna beräknas till 40–55 dBA. Mot E4 och väg 290 är nivåerna högre. Järnvägen i öster påverkar inte planområdet med buller.

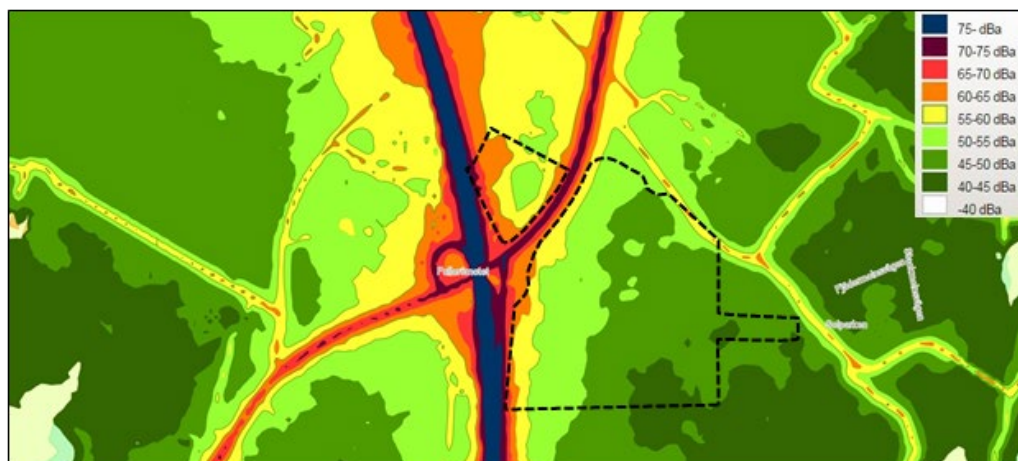


Bild 20 Bullerkartering från vägtrafik. Planområdet markerat med svart streckad linje.

### *Influensområde för Försvarsmakten, flygbuller*

Uppsala övningsflygplats är belägen cirka 6 kilometer sydväst om planområdet. Flygplatsen är klassad som riksintresse och värdet består i första hand av möjligheterna att fortsatt nyttja en av få kvarvarande militära flygplatser för övningar och transporter. Samtliga militära flygplatser utgör även reservflygplatser vid pågående flygtjänst i händelse av otjänlig väderlek eller vid nödsituationer. Kring Uppsala övningsflygplats har Försvarsmakten ett influensområde som berör nästan hela detaljplaneområdet. Risken för påverkan på riksintresset består i att olämpligt lokaliserad störningskänslig bebyggelse på sikt kan innebära begränsningar av verksamheten på flygplatsen.

Verksamheten på flygplatsen kan pågå såväl dagtid som kvällstid. Enligt Försvarsmakten utsätts planområdet för buller överstigande L<sub>max</sub> 80 dBA vilket överskrider rekommenderade nivåer för störningskänslig bebyggelse. Detaljplanen medger i huvudsak verksamheter och industri, det vill säga icke störningskänslig bebyggelse. Inom markanvändningen verksamheter (Z) ryms utbildningslokaler som har behov av stort utrymme eller har viss omgivningspåverkan. Det kan exempelvis vara utbildningar inom bygg- eller fordonsteknik. För att undvika att markanvändningen är i konflikt med Försvarsmaktens influensområde för buller preciseras Z med tillägget ”utom störningskänslig utbildning” i plankartan.

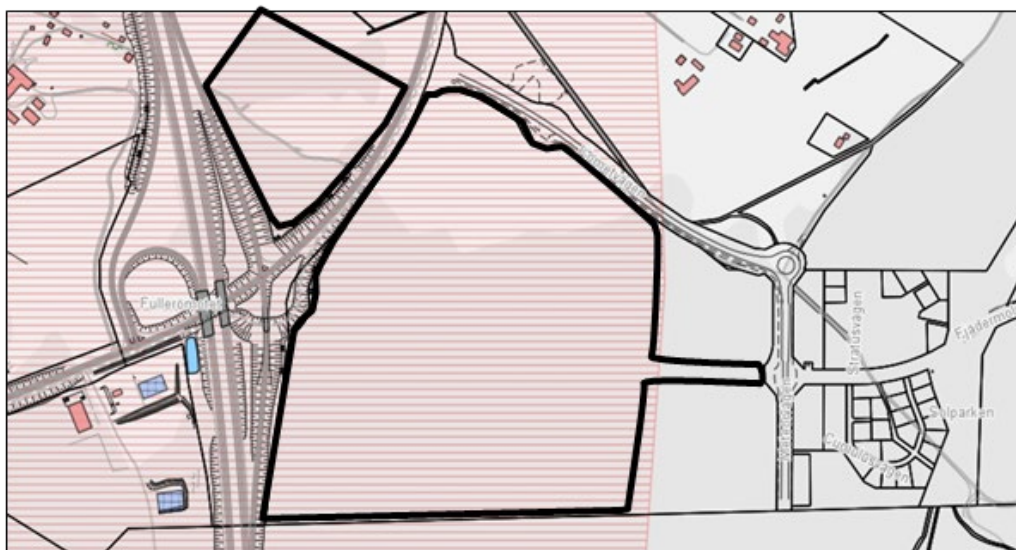


Bild 21 Utbredning av influensområdet för försvarsmaktens riksintresse. Planområdet markerat med svart linje.

### *Markföroreningar*

Det finns inga kända markföroreningar i området.

### *Luft*

Halterna av luftföroreningar överskrider inte miljö kvalitetsnormerna inom området.

### *Brandvattenförsörjning*

För att skapa förutsättningar för räddningsingripanden behöver brandposter anläggas på strategiska platser i området. Då planen möjliggör att nya, stora fastigheter, kan



bildas kan det finnas behov av interna brandposter på de nya fastigheterna. Samråd om placering ska ske med räddningstjänsten.

### Farligt gods och brandfarliga varor

E4:an är en prioriterad led för farligt gods och både E4:an och väg 290 är utpekade strategiska vägar för tyngre transporter.

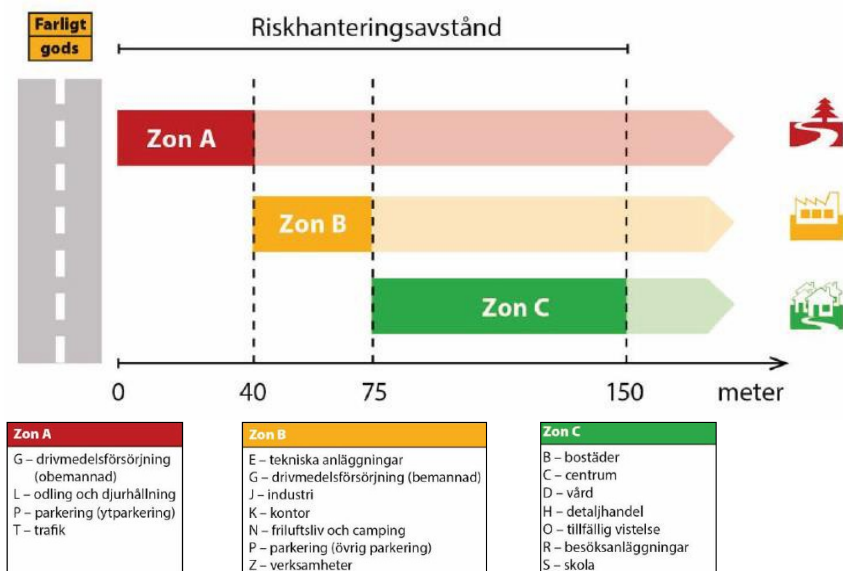


Bild 22 Rekommenderade skyddsavstånd mellan transportleder för farligt gods och olika typer av markanvändningar. Avstånden mäts från vägkanten.

En översiktlig riskbedömning har upprättats av Structor Riskbyrå AB som syftar till att belysa lämpligheten i planförslaget ur ett olycksperspektiv. De rekommenderade skyddsavstånden anger att de föreslagna typerna av markanvändning: industri (J), kontor (K) och verksamheter (Z1 och Z2), bör ett minsta skyddsavstånd för bebyggelse vara minst 40 meter. För besöksanläggningar (R) och för handel (H1) bör avståndet uppgå till minst 75 meter. Ingen bebyggelse kommer att placeras inom 40 meter från E4:an, och de anläggningar som kräver ett ännu längre skyddsavstånd placeras i östra delen av planområdet, längst från E4.

### Planbestämmelse



### Beskrivning och motiv

Marken får inte förses med byggnad.  
Prickmarken säkerställer att byggnader inte placeras inom skyddsavståndet från E4:an.

Norr om planområdet finns en bensinstation. Boverkets riktvärde för skyddsavstånd för bensinstationer är 100 meter, där 50 meter motiveras av risken som verksamheten medför. Resterande del av skyddsavståndet beror på buller, lukt, ljusstörningar och luftföroreningar. Byggrätten för trafikantservicen norr om området ligger på ett avstånd av drygt 50 meter från planområdets gräns. Tillkommande bebyggelse placeras på ett avstånd om minst 100 meter från trafikantservicen.

## Resurshållning

Planområdet ligger strategiskt i förhållande till befintligt vägnät och den tänkta nya huvudgatan till Storvreta. Kollektivtrafiken är väl utvecklad med busslinjer som

passerar längs med väg 290, befintlig busshållplats finns cirka 200 meter norr om planområdet. Intentionen är att även den nya gatan in till Storvreta ska trafikeras med kollektivtrafik. Den fördjupade översiktsplanen för Storvreta pekar ut området söder om östra Fullerö, i kilen mellan järnvägen och motorvägen föreslås ett större verksamhetsområde för mer ytkrävande verksamheter och större etableringar. På sikt kan även stickspår från järnvägen anläggas.

## Teknisk försörjning

### Förutsättningar och förändringar

#### *Vatten- och avlopp*

Kommunalt vatten och avlopp är framdraget till fastighetsgräns. Planområdet kommer att anslutas till den kommunala VA-anläggningen.

#### *Dagvatten, recipient*

Structor AB har på uppdrag av byggherren Urbanica AB tagit fram en dagvattenutredning för planområdet. Utredningen ligger till grund för ställningstagandena i detaljplanen. Syftet med utredningen är att beskriva nuläget och de förändringar som den planerade exploateringen innebär.

I samband med exploatering kommer områdets markanvändning genomgå en stor förändring vilket påverkar områdets avrinning, både avseende flöden och föroreningssituation. Dagvatten ska omhändertas och fördröjas lokalt inom området innan anslutning till det kommunala dagvattennätet.

Planområdet ligger inom avrinningsområde för Fyrisån som har måttlig ekologisk status. Vattenförekomstens miljöproblem sammanfattas i två punkter. Miljögifter, framförallt kvicksilver och bromerade difenyletrar, och förändrade habitat genom fysisk påverkan.

För att inte förhindra att Fyrisån uppnår god ekologisk status behöver dagvatten renas i flera steg innan det släpps ut till recipienten. De systemlösningar för dagvatten som föreslås för planområdet är:

- Dagvatten från takytor inom kvartersmarken leds lämpligen till omgivande grönytor för infiltration om det är möjligt.
- Dagvatten från parkeringar, gångvägar och andra hårdgjorda ytor inom kvartersmarken fördröjs och renas lämpligen i skelettjordar, växtbäddar/planteringsytor eller svackdiken. För att erhålla en högre reningseffekt bör en kombination av dessa användas, exempelvis genom att först leda dagvatten mot planteringsytor och sedan släppa det i svackdiken.
- Rening och fördröjning av dagvatten från allmän platsmark föreslås ske i skelettjordar längs planerade gator. Denna lösning kompletteras med en samlad rening och fördröjning i en damm. Detta för att komma upp i tillräcklig fördröjningsvolym och tillräcklig rening för dagvattnet från gatorna.

**Planbestämmelse****Beskrivning och motiv**

*Högst 75 % av fastighetsarean får hårdgöras*

**b<sub>1</sub>**

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att det inom varje fastighet finns utrymme för dagvattenhantering, till exempel växtbäddar och andra grönytor.

*Marklov krävs även för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet.*

**a<sub>2</sub>**

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att markens genomsläpplighet inte försämras.

Den allmänna platsmarken består i huvudsak av trafikerade hårdgjorda ytor, i form av gator. Trafikerade ytor är en källa för spridning av många föroreningar, bland annat tungmetaller, och dagvattnet som avrinner dessa ytor behöver därför renas innan utsläpp till recipient. För att uppfylla tillräcklig rening inom planområdet krävs det att dagvatten från gatan renas i flera steg.

Dagvattenutredningen föreslår att dagvattnet från gatan renas i skelettjordar och sedan leds till en samlad fördröjning i en dagvattendamm i planområdets nordvästra hörn.

**Planbestämmelse****Beskrivning och motiv**

*Dagvattendamm*

**NATUR<sub>1</sub>**

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en dagvattenanläggning inom allmän plats.

Enligt ett kompletterande PM om dagvattenhantering, framtaget av Structor AB i maj 2021, är det lämpligt att dagvattnet i dammen leds i befintliga ledningar norrut till Kometvägen där en ny brunn kan placeras. Från brunnen kan sedan en ny ledning läggas under väg 290 vidare ut i befintliga dikessystem. Med dikessystemet tillkommer också en viss reningseffekt innan dagvattnet leds vidare till recipienten Fyrisån.

**Översvämning**

Naturmarken med dagvattendammen fungerar även som en naturlig översvämningssyta vid stora skyfall. Planområdet sluttar från söder, och den naturliga lågpunkten finns i planområdets nordvästra hörn, vilket även är området för dagvattendammen. Vid extrema regn kommer denna yta även att fungera som en kontrollerad översvämningssyta för att minska skador på byggnader och infrastruktur. Dagvattendammen och en modellering av marken behövs för att säkerställa att vattnet inte stiger över Kometvägen och rinner vidare norrut utan stannar inom naturområdet, i händelse av extrema regn.

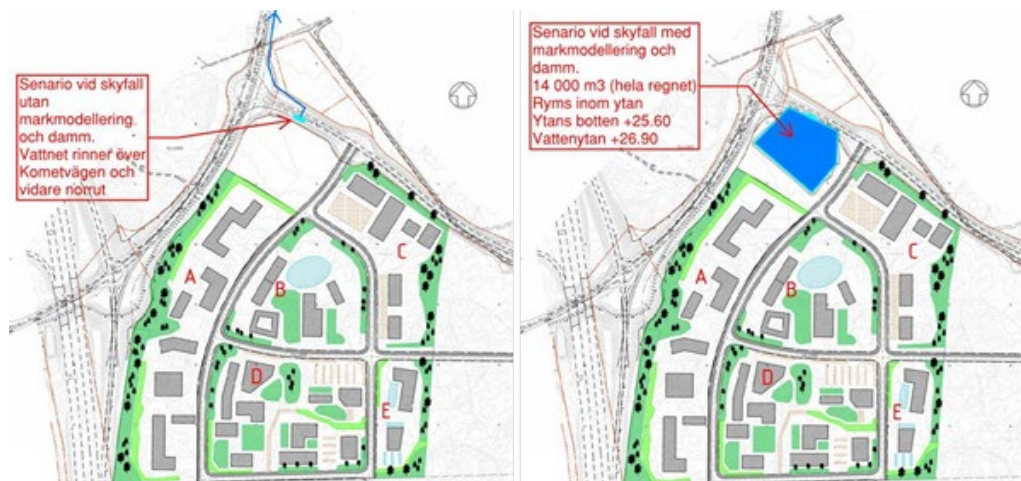


Bild 23 Skyfallsscenario med och utan markbearbetning (damm eller översvämningssyta). Nederbördsvolym 14 000 m<sup>3</sup>.

### Avfall

Varje fastighetsägare ansvarar själv för att ordna platser för hämtning av avfall, alternativt tillsammans med grannfastigheter. Hämtställe för avfall ska ordnas så att det uppfyller kraven på god arbetsmiljö. Hämtningsställena ska ligga i markplan och angöring av sopfordon ska kunna ske utan backningsrörelse. Dragvägen för sopkärl ska vara maximalt 10 meter lång, hårdgjord, fri från hinder och nivåskillnader. Vid behov ska uppställningsplats för avfallsfordon anordnas, oaktat om det är på enskild eller allmän fastighet. Uppställningsplats för avfallsfordon kan inte kombineras med parkering.

Inom planområdet finns möjlighet att uppföra en återvinningsstation. Återvinningsstationen kräver en plan yta med erforderligt utrymme, placering och utformning kommer att behöva studeras vidare om en sådan anläggning blir aktuell.

### Posthantering

Postnord agerar, utifrån sitt uppdrag, samordnande för samtliga utdelningsaktörer. Det är Postnord som godkänner utlämningsställe/hantering. Exploatören har därför ett ansvar att planera och utföra hanteringen i dialog med Postnord. Postnord förordar att det vid nybyggnation av verksamhetsområden placeras postlådor i en lådsamling vid infart till området.

### El, värme, tele och bredband

I anslutning till planområdet finns ledningar för el, fjärrvärme, bredband och telekommunikation.

Det finns behov av fem nätstationer inom området. Plats för dessa har reserverats. Ett skyddsavstånd om minst 4 meter från nätstationen till närmaste brännbara del av byggnad ska hållas. Inom kvartersmark tillåts också elnätstationer för lokalt behov. Förutsättningar finns för att lägga ledningar för den tekniska försörjningen i planerade gator.

#### Planbestämmelse

E<sub>1</sub>

#### Beskrivning och motiv

Nätstation

**Planbestämmelse****u<sub>1</sub>****1<sub>1</sub>****Beskrivning och motiv***Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.**Markreservat för allmännyttig luftledning*

## Planens genomförande

### Organisatoriska åtgärder

#### Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området. Genom huvudmannaskapet ansvarar kommunen för att gator och andra allmänna anläggningar byggs ut och förvaltas enligt kommunal standard. Uppsala Vatten och Avfall AB är huvudman för vatten-, dagvatten- och avloppsledningar och ansvarar för eventuell utbyggnad av dessa.

Ansaret för uppförande och drift av anläggningar inom kvartersmark ligger på fastighetsägaren. Det är fastighetsägarens ansvar att inte påverka omkringliggande fastigheter vid utbyggnad och drift av området. Fastighetsägaren har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för ett genomförande av detaljplanen.

Trafikverket är väghållare för E4 och Riksväg 290 och beslutar om, och ansvarar för, åtgärder gällande dessa.

#### Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas och föreligga innan planen antas av kommunen. Avtalet ska bland annat reglera ansvarsfördelning, kostnader för detaljplanens genomförande samt marköverlåtelse mellan kommunen och byggherren.

Exploateringen är en del i en etappvis utbyggnad av tätorten Storvreta, exploateringsavtalet kommer även innehålla exploateringsersättning för den övergripande infrastruktur som anses nödvändig för att möjliggöra exploateringen. Exempelvis handlar det om kapacitetshöjande åtgärder i Fullerö trafikplats.

### Tekniska åtgärder

#### Byggskedet

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

#### Arkeologi

Byggherren bekostar de arkeologiska utredningar som är nödvändiga. En arkeologisk förundersökning ska göras innan byggstart.

## Ledningar

I anslutning till planområdet finns följande ledningar enligt ledningskollen.se.

- Dricksvatten, Uppsala Vatten AB
- Spillvatten, Uppsala Vatten AB
- Dagvatten, Uppsala Vatten AB
- Elektrisk vägutrustning, Trafikverket väg, nationellt underhåll
- El, Vattenfall Eldistribution AB
- Fiber, IP Only
- Tele, Skanova

Det kan finnas ytterligare, för Stadsbyggnadsförvaltningen okända, ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns.

Byggherren ska kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden. Eventuell flytt av ledningar bekostas av byggherren.

## Dagvatten

I samband med bygglovsprövningar, ska fördjupade utredningar tas fram för hantering av dagvatten inom tomtmark.

## Ekonomiska åtgärder

Byggherren bekostar och kommunen ansvarar för åtgärder inom allmän plats. Kommunen tar ut kostnaderna för detaljplanens genomförande i form av en exploateringsersättning.

Byggherren bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

## Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

## Ledningar

Kostnaderna för flytt av ledningar regleras av ett separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare. Ledningsägare ansvarar vid behov för ansökan om ledningsrätt för ledningar och tillhörande anläggningar.

## Vatten och avlopp

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska en avgift betalas enligt Uppsala Vatten och Avfall AB:s gällande VA-taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och bruksavgift (periodisk avgift).

## Bygglövsavgift

När detaljplanen har vunnit laga kraft har fastighetsägaren rätt att söka bygglov enligt detaljplanen. Bygglövsavgiften debiteras enligt kommunens gällande bygglovstaxa.

## Fastighetsrättsliga åtgärder

### Fastighetsbildning

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

### Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Delar av fastigheten Fullerö 21:66 övergår till allmän plats enligt detaljplanen. Tillkommande allmän plats kan regleras in i lämplig kommunal fastighet vid genomförandet av detaljplanen. Konsekvenserna regleras i det exploateringsavtal som ska upprättas med markägaren och genomförandet sker vid en lantmäteriförrättning där också ersättningsfrågan hanteras.

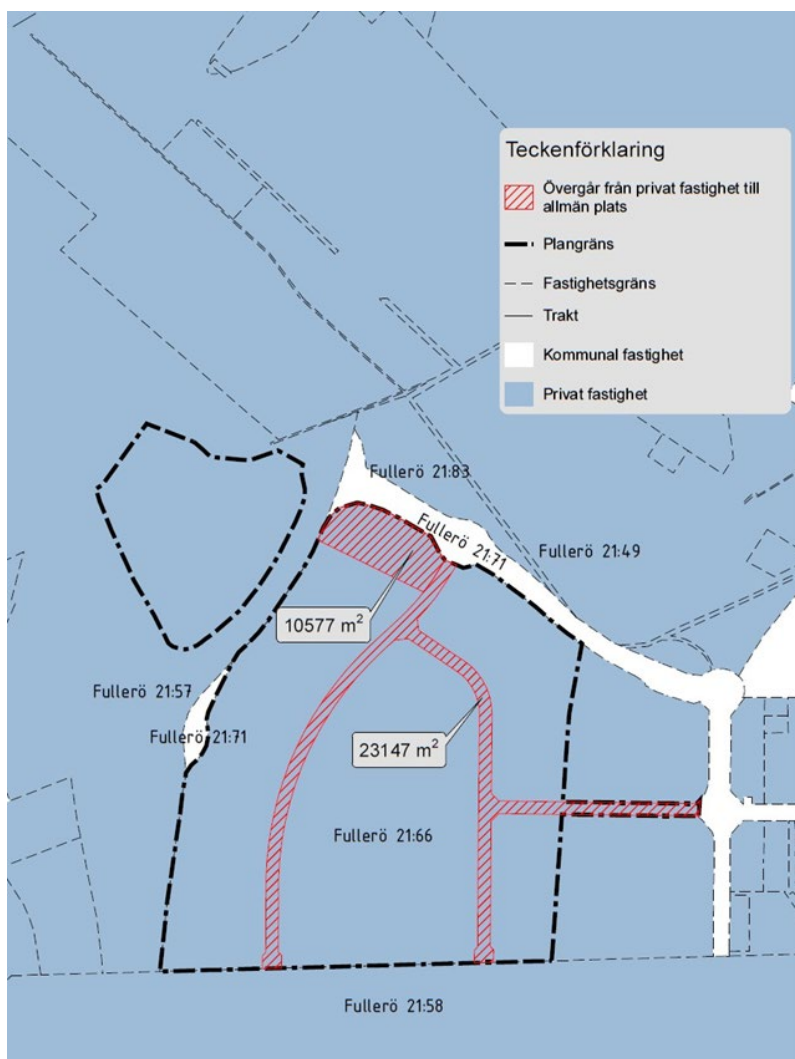


Bild 24 Illustration som visar konsekvenser för fastigheter inom planområdet. Kvartersmarken kommer att avstyckas till flera nya separata fastigheter.

# Planens konsekvenser

## Nollalternativ

Nollalternativet är den mest troliga händelseutvecklingen inom planområdet om planen inte genomförs. För planområdet innebär det att ingen byggnation sker och att planområdet bibehåller dagens karaktär med huvudsakligen skogsmark och en liten andel jordbruksmark. Nollalternativet innebär att fördjupad översiktsplan för Storsvreta inte genomförs och att det inte tillkommer mark för verksamhet som kommunen är i behov av.

## Miljöaspekter

### Landskapsbild, stadsbild

Genomförda analyser och bedömningar i miljökonsekvensbeskrivningen visar att en utbyggnad enligt planförslaget inte har betydelse för riksintressets motiv. Däremot påverkar planen ett av de uttryck för riksintresset som hör till motivtexten, ”det öppna odlingslandskapet som omges av en skogsriddå”. Andra beskrivningar av riksintresset som påverkas (men som inte har koppling till motivet) är ”Fyrisån som kommunikationsled”, ”äldre vägsträckningar” samt ”utflyttade gårdar”.

Fullerö företagspark orsakar negativ påverkan dels genom att åkermark tas i anspråk, vilket förskjuter gränserna mellan byn Fullerös inägor och utmark samt den förhistoriska strandlinjen, och dels genom att skogsmarken reduceras genom ny bebyggelse, vilket leder till att utmarken minskar. Den negativa påverkan som tidigare orsakats av byggnationen av motorvägen, trafikantservice och Fullerö bostäder adderas därmed. Planen medför även att sambandet mellan byn Fullerös inägor och utmark försvagas, vilket adderar den negativa påverkan som motorvägen har åsamkat på sambandet. Den additiva negativa påverkan bedöms inte vara av den omfattning att den medför skada på något av riksintressets värden.

### Kulturarv

En arkeologisk förundersökning ska genomföras innan byggstart för att tydligare fastställa eventuellt behov av utgrävningar, vilket kan innebära att lämningar tas bort från området. Tillstånd av länsstyrelsen för detta krävs i särskild prövning enligt kulturmiljölagen.

### Naturmiljö

Att en mindre del jordbruksmark tas i anspråk för ny bebyggelse anses vara acceptabelt då området i den fördjupade översiktsplanen pekats ut som ett utvecklingsområde för handel och verksamheter. Genomförandet av planen bedöms inte medföra någon betydande påverkan på naturmiljön.

### Rekreation och friluftsliv

I och med att ett oexploaterat område tas i anspråk förändras förutsättningarna för rekreation på platsen. Då området består av avverkad skogsmark samt att det inte är



utpekad som del av det tätortsnära friluftslivet bedöms förändringen som acceptabel. Utveckling av gång- och cykelnätet bedöms ha positiva konsekvenser för rekreation och friluftsliv. Den planerade exploateringen bedöms inte påverka utblickarna från Fyrisån och dess närmaste omgivning. Miljöpåverkan på rekreation och friluftsliv bedöms som liten.

### **Mark och vatten**

Detaljplanens genomförande innebär att områden som idag består av genomsläppligt material kommer att bebyggas och hårdgöras.

Planområdet ligger inom yttre skyddszon för vattenskyddsområde för de kommunala grundvattentäkterna i Uppsala och Vattholmaåsarna. Gällande skyddsföreskrifter ska beaktas, vilket bland annat innebär att särskilda krav på hantering och lagring av petroleumprodukter och kemikalier. Markarbeten får inte ske till en lägre nivå än 1 meter över högsta grundvattennivå utan tillstånd från länsstyrelsen.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande påverkan på mark och endast liten påverkan på vatten.

### **Resurshållning**

Utbyggnaden av verksamhetsområdet medför ökade utsläpp av koldioxid, kväveoxid och partiklar, i och med den ökade trafikbelastningen. Områdets öppna och topografiska läge bidrar till att det är osannolikt att hälsoskadliga ämnen från avgaser koncentreras i gaturummet. Utsläppen bedöms som acceptabla i och med att logistikverksamheter hade genererat lika stor andel utsläpp om de lokaliserats på annat håll. Området ligger strategiskt med nära koppling till E4:an. Avståndet till Uppsala centrum är cirka 10 kilometer. Området är tänkt att innehålla verksamheter, industrier, kontor och en mindre del service i form av sällanköpshandel och idrottshall. Syftet med området är att det ska locka verksamhetsutövare som inte är beroende av direkt koppling till centrum men kräver god tillgång till transportnät. Den fördjupande översiktsplanen för Storvreta pekar ut ett stort område söder om planområdet som ett framtida verksamhetsområde med fokus på industri och ytkrävande verksamheter. Ett stickspår från järnvägen kan tillkomma för att minska miljöbelastningen från vägburen trafik. Ett samutnyttjande av stickspåret kan bidra till minskade utsläpp även inom Fullerö 21:66.

En mindre del av planområdet, knappt 6 hektar, utgörs av odlingsmark. Marken ligger i träda och avskiljs från sammanhängande jordbruksmark av Kometvägen. Uppsala kommuns översiktsplan pekar ut området som utvecklingsområde för verksamheter. Miljöbalken slår fast att brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller annan anläggning endast om det behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse som inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. I översiktsplanen har kommunen tagit ställning till att exploatering ska räknas som ett väsentligt samhällsintresse om den bidrar till att stärka en långsiktig hållbar utveckling på lokal, kommunal, regional och/eller nationell nivå samt att utveckling av prioriterade tätorter räknas till sådant väsentligt samhällsintresse. Bedömningen är att ett verksamhetsområde i detta läge bidrar till att stärka en långsiktigt hållbar utveckling på flera nivåer, däribland lokalt genom att det bidrar till utveckling av den prioriterade tätorten Storvreta.

Genomförandet av detaljplanen kommer ge upphov till påverkan i form av ianspråktagande av oexploaterad mark och kommer att kräva resurser i form av att nya vägar och nät för värme, vatten och avlopp behöver anläggas i området. I övrigt bedöms detaljplanen medföra en liten påverkan på samhälls- och naturresurser.

### **Hälsa och säkerhet**

Genomförandet av detaljplanen kommer att medföra en ökad trafikbelastning på väg 290 och i Fullerömotet. Planområdet angörs via Kometvägen som i dagsläget försörjer bostadsområdet öster om Fullerö 21:66. I förlängningen när den nya huvudgatan in till Storvreta ansluts till Kometvägen kommer belastningen öka. Genomförandet av detaljplanen för Fullerö 21:66 och 21:57 innebär en belastning på Kometvägen, väg 290 och Fullerömotet men bedöms som acceptabel, under förutsättning att Fullerömotet byggs ut.

## **Planens förenlighet med översiktsplan och miljöbalken**

### **Översiktsplan**

Planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

### **Miljöbalken**

Planförslaget 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.

Planförslaget berör riksintresse för kulturmiljövården. En miljökonsekvensbeskrivning har upprättats och planförslaget bedöms inte innebära påtaglig skada på riksintresset och därmed bedöms planförslaget även vara förenligt med miljöbalkens kapitel 4.

Planförslaget berör miljö kvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5 eftersom dagvattnet rinner mot Fyrisån. Planen beskriver hur dagvatten ska fördröjas och renas och planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 5.

Planen berör miljöbalkens kapitel 7 eftersom området ligger inom förordnandet av vattenskyddsområde, yttre skyddszonen. Gällande skyddsföreskrifter ska följas vid markarbeten och grundläggning. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i juli 2021

Maija Tammela Arvidsson  
planchef

Emil Lindström  
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd 2018-10-25
- granskning 1 2019-10-24
- granskning 2 2021-03-25
- godkännande 2021-06-23

Beslutad av kommunfullmäktige för:

- antagande 2021-09-13

Laga kraft 2021-10-15