

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
PBN 2023-002715Handläggare:
Linus Pettersson

Planbeskrivning

Detaljplan för del av kvarteret

Viriding, Uppsala Business Park

Standardförfarande



LAGA KRAFT 2025-01-08

Innehåll

Inledning.....	4
Sammanfattning.....	4
Ändringar efter samråd	4
Vad är en detaljplan?	5
Planprocessen.....	5
Handlingar	6
Granskningshandlingar.....	6
Tidigare ställningstaganden	7
Översiktsplan	7
Program (plan-, struktur-, strategiska)	7
Detaljplaner.....	9
Planens innehåll.....	10
Planens syfte	10
Planens huvuddrag.....	10
Planområdet	10
Stadsbyggnadsvision	11
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning	13
Fornlämningar	20
Kulturmiljö	21
Park och natur.....	24
Trafik och tillgänglighet.....	28
Mark och geoteknik	30
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten.....	31
Hälsa och säkerhet	34
Teknisk försörjning.....	37
Motiv till detaljplanens regleringar.....	38
Användning av mark och vatten.....	38
Genomförandefrågor.....	39
Fastighetsrättsliga frågor	39
Tekniska frågor	39
Ekonomiska frågor	40
Organisatoriska frågor.....	40
Planens konsekvenser	41
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	41
Miljöaspekter.....	42
Hälsa och säkerhet	42

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken	43
Översiktsplanen	43
Miljöbalken.....	43
Medverkande.....	44

Inledning

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att utveckla den befintliga industribebyggelsen i kvarteret Virding. Genom att skapa förutsättningar för högre höjder kan större tillbyggnader av industrianläggningen möjliggöras.

Detaljplanen omfattar drygt 7 000 kvadratmeter bruttoarea fördelat på industriverksamhet.

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

Ändringar efter samråd

Detaljplanen delas upp i tre detaljplaner. *Detaljplan för del av kvarteret Virding, Uppsala Business Park* (PBN 2023-002715), *Detaljplan för Uppsala Business Park, etapp 1* (1 (PBN 2021-000370). samt *Detaljplan för Uppsala Business Park, etapp 2* (PBN 2023-003356).



Bild 1 Bild över hur planarbetet för Uppsala Business Park delats upp efter genomfört samråd under 2022.

Ändringar med anledning av Länsstyrelsens yttrande:

- Planbeskrivningen kompletteras med siktlinjer från Danmark och en beskrivning av att vyn inte påverkas av planerad byggnation.
- Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning om fornlämningsars skydd enligt kulturmiljölagen.
- Planbeskrivningen kompletteras med en artskyddsutredning som tar upp skyddsåtgärder som behöver genomföras för att undvika konflikt med artskyddsförordningen bestämmelser vad gäller fåglar

- Planbeskrivningen utvecklas med ett resonemang om osäkerheter kopplat till känslighetsklasserna för grundvatten, med hänsyn till schakt, källare och kulvertar som finns i planområdets närhet.
- Under rubrik "Hälsa och säkerhet" har ett avsnitt lagts till som behandlar risken för kumulativa effekter och vad påverkan på planområdet blir.

Övriga ändringar i planen:

- Plankartan och planbeskrivningen: Omformuleringar och redaktionella ändringar. Dessa redovisas inte i detalj i listan nedan.
- Följande utredningar har tagits fram efter samrådet, och slutsatserna har arbetats in i planförslaget:
 - Fågelinventering vid Uppsala Business Park, 2023-09-13, Ekologigruppen
 - Artskyddsutredning, 2024-04-15, Ekologigruppen
 - Skyfallsutredning, 2024-06-20, WSP
 - Dagvattenutredning, 2024-03-03, Archus
 - PM – Kumulativ risk Uppsala Business Park, 2023-04-03, WSP
- Markområden som reglerats med prickmark, mark där byggnad inte får uppföras, ändras till plusmark, mark där byggnadskomplement tillåts.

Revideringar från granskningen:

- Plankartan uppdateras med en bestämmelse som tillåter lastkaj på kryssmark.
- Planhandlingen förtydligas med information kring lerdjup och påverkan på grundvattenförekomst.

Vad är en detaljplan?

En detaljplan berättar vad som får byggas inom ett område och hur mark och vatten ska användas.

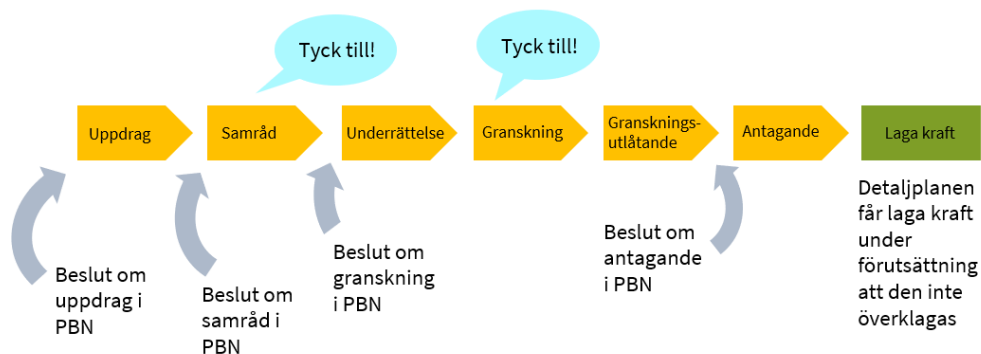
Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovsprövning.

Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

Planprocessen

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

Standardförfarande:



Handlingar

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser (*Detaljplan för del av kvarteret Virding*)
- Planbeskrivning (*Detaljplan för del av kvarteret Virding*)
- Samrådsredogörelse webbversion
- Samrådsredogörelse fullständig version*
- Granskningsutlåtande (endast en version)

Den läser du nu!

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning*
- Detaljerad riskbedömning, WSP, 2022-09-20.
- Översiktligt PM Geo- och miljöteknik, Bjerking, 2021-06-23.
- Arkeologisk utredning etapp 1 och 2, Arkeologiskonsult, 2021-06-28.
- Antikvarisk känslighet – tålighetsanalys, Nyréns Arkitektkontor, 2021-10-04, rev 2021-03-11.
- Analys av påverkan på riksintresset Uppsala stad och stadsbilden, Upplandsmuséet, 2022-02-09.
- Luftutredning Uppsala Business Park, Sweco, 2022-04-28.
- PM Trafik, WSP, 2022-08-09.
- PM – Kumulativ risk Uppsala Business Park, WSP, 2023-04-03.
- Naturvärdesinventering, Ekologigruppen, 2022-06-10.
- Artskyddsutredning, Ekologigruppen, 2024-04-15.
- Dagvattenutredning, WSP, 2022-04-22.
- Dagvattenutredning, Archus, 2024-03-03. Beställd av Thermo Fisher (initiativtagare till planen), granskad och godkänd av Uppsala kommun.
- Vitalitetsbedömning och skyddsvärda träd, Ekologigruppen, 2021-07-01.
- Solstudie, Uppsala kommun, 2022-09-01.
- Projekterings PM Geoteknik, Bjerking, 2024-04-16. Beställd av Thermo Fisher (initiativtagare till planen), granskad och godkänd av Uppsala kommun.

- Insatsplan, Briab, 2022-03-08, rev. 2023-10-16. Beställd av Thermo Fisher (initiativtagare till planen), granskad och godkänd av Uppsala kommun.

Övriga handlingar som har legat till grund för planförslaget:

- Östra Fyrislund - Kulturmiljöutredning, WSP, 2011-03-28

Handlingarna finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

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

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

Riktlinjer

- Inslaget av grönska ska öka trivsel, samt förbättra dagvattenhantering, lokalklimat och energieffektivitet. Sammanhängande grönstråk ska eftersträvas för att bidra till rörelsestråk och biologiska värden.
- Marken ska utnyttjas effektivt. Hög koncentrationen och flexibla strukturer ska eftersträvas.
- Skyddsavstånd till verksamheter ska rymmas inom verksamhetens avgränsning. Barriäreffekter ska hållas så låga som möjligt. Gatustrukturer ska ha hög tillgänglighet med få återvändsgränder.
- Mötet med det öppna landskapet och området roll som entré till staden ska beaktas och ges omsorg vid utformning av byggnader och miljöer.

Program

Strategiskt program för planläggning och utbyggnad av Östra Fyrislund.

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

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

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

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

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

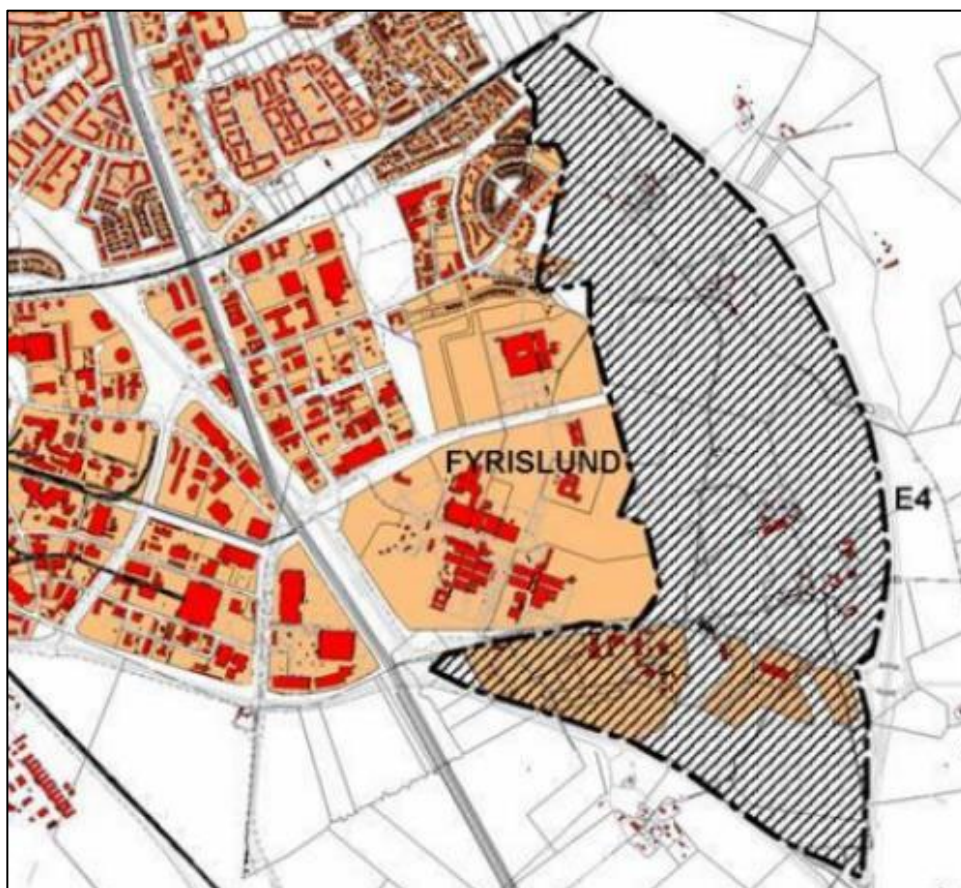


Bild 2. Programområdets avgränsning.

Detaljplaner

Detaljplanen ersätter del av Stadsplan för Fyrislunds industriområde (södra delen), fastställd 1969-01-29 (aktnummer: 0380-336). Detaljplanen anger att markanvändningen är industri och tillåter en högsta byggnadshöjd om sju meter.

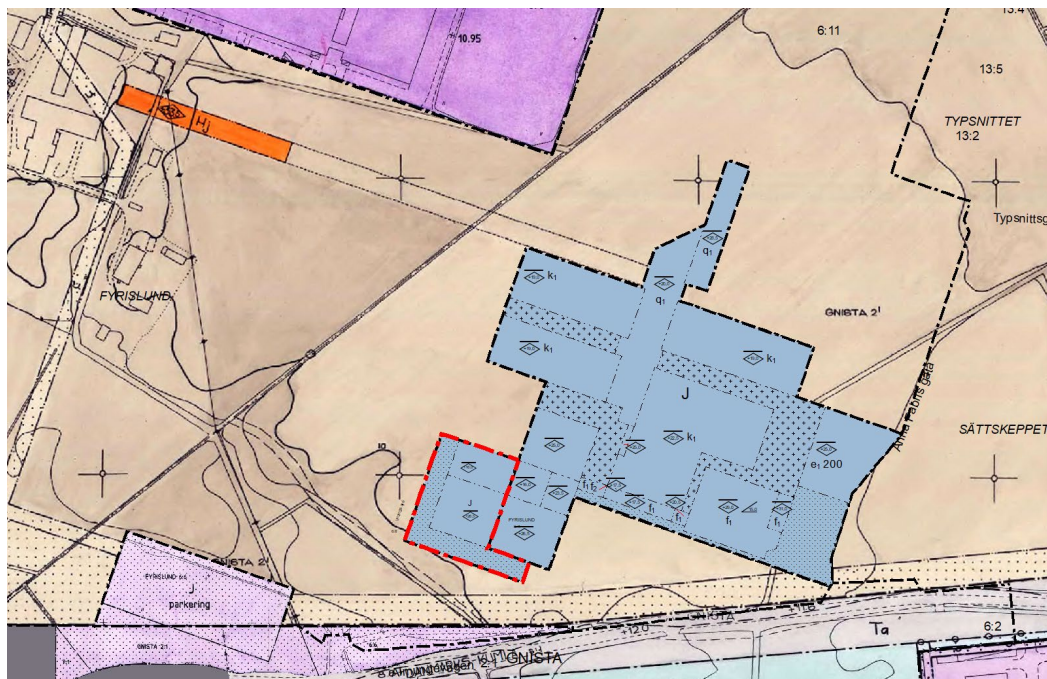


Bild 3 Översikt av gällande detaljplaner i området. Detaljplanen för del av kvarteret Virding illustreras med röd streckad linje.

Planens innehåll

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att utveckla den befintliga industribebyggelsen i kvarteret Virding inom fastigheten Fyrislund 6:11. Genom att skapa förutsättningar för högre höjder möjliggörs större byggnationer av den befintliga industrianläggningen.

Planens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör en ny byggrättsyta för industriverksamhet med en byggnadshöjd om 26,5 meter nock över nollplan. Byggnaden omfattar cirka 2 165 kvadratmeter byggnadsarea.

Planområdet

Geografiskt läge och areal

Planområdet är beläget i sydöstra Fyrislund inom Uppsala Business Park och omfattar en del av fastigheten Fyrislund 6:11. Planområdet är beläget mellan Almungevägen och Virdings allé. Fastigheten ägs av Phadia Real Property AB som ingår i Thermo Fisher Scientifics. Ytan inom planområdet är obebyggd och planområdet är cirka 4 500 kvadratmeter.



Bild 4 Översiktskarta över planområdets läge i staden. Planområdet är markerat i rött.

Allmän områdesbeskrivning

Kvarteret Fyrislund, benämnt Uppsala Business Park, utvecklades i slutet av 1960-talet av Pharmacia till ett industri- och kontorsområde med inriktning på

läkemedelsbranschen. Inom Uppsala Business Park arbetar idag cirka 3 700 personer inom bland annat läkemedelsutveckling, medicinteknik och forskning.

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

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

Österut ligger verksamhetsområdet Fyrislund med lättare industri, handel och logistik. Planområdets östra del gränsar mot Uppsalas verksamhetsområde Östra Fyrislund. Östra Fyrislund inrymmer främst verksamheter med koppling till transport och logistik.

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

Stadsbyggnadsvision

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

Visionen

”Arkitekturen i Uppsala ska kännetecknas av hög kvalitet och väl genomtänkt förhållningssätt. Den byggda miljön ska utformas utifrån väl definierade arkitektoniska visioner. Byggnader, gator, parker och torg ses i sitt sammanhang och utformas med ett tydligt förhållningssätt till den mänskliga skalan. Det nya Uppsala ska ta avstamp i och respektera det historiska arvet men utveckla och forma staden till en arkitektonisk attraktiv och levande stad i samspel med nya tekniska lösningar och långsiktig hållbarhet” (Hämtat ur Uppsala kommuns riktlinjer för arkitektur och gestaltungsfrågor, 2016)

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

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

Målen

Hållbar stadsbyggnad

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

Arkitektur värd en omväg

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

Bidra till klimatomställning

- Området ska utformas med mångfunktionella grönytor, hållbart omhändertagande av vatten, innovativa logistiklösningar och hållbara färd sätt.
- Samhällets robusthet inför omvärldens förändringar ska öka och sårbarheten för framtida extrema skyfall och förhöjda vattennivåer ska minimeras.
- Mark ska planläggas och användas på ett resurseffektivt sätt.
- Användningen av den yttre miljön för rekreation, möten och träning ska vara utformat för att stärka ekosystemtjänster.

Hållbara transporter

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

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar och förändringar

Stadsbild

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

Med undantag för Fyrislunds gård upplevs området storskalig och otillgängligt för allmänheten då det är omgärdat av höga stängsel. Stora parkeringar, åkrar och obrukade öppna gården omger verksamheterna.

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

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

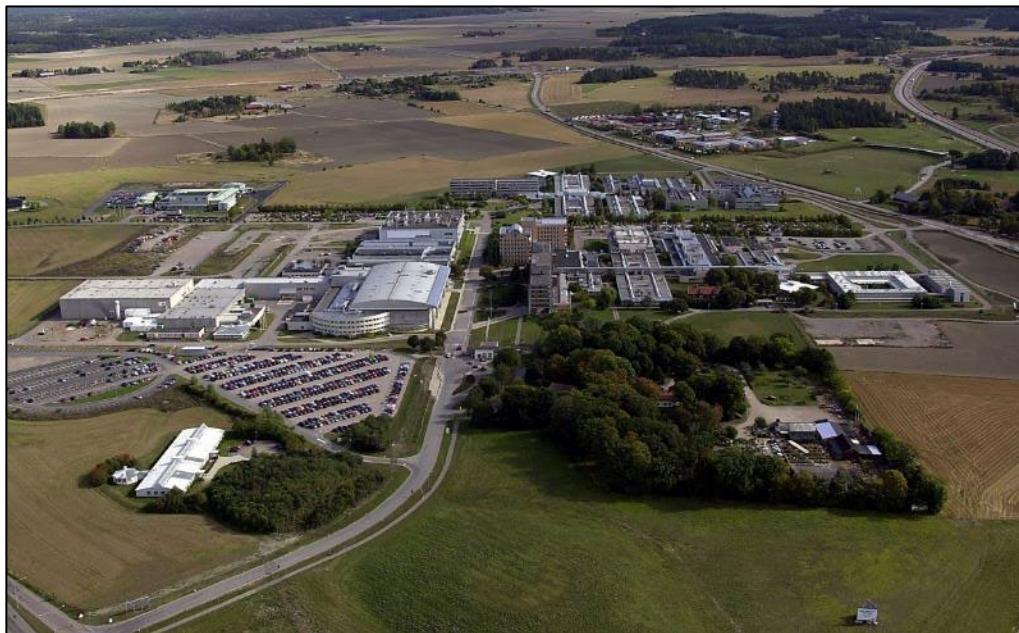


Bild 5 Flygbild orienterad mot öst. Bildkälla: Corem



Bild 6 Flygbild orienterad mot norr. Högst upp syns före detta Pharmacias (nuvarande Corems) ”gamla” och ”nya” huvudkontor (hus 1 och 13/14). I framkant, mot Almungevägen, syns lägre laboratoriebyggnader. Bildkälla: Corem



Bild 7 Flygbild orienterad mot norr. I bildens överkant syns Thermo Fishers huvudkontor (hus 35). I framkant mot Almungevägen syns de lägre laboratoriebyggnaderna. Bildkälla: Corem

Siktsektorer Uppsalas siluett

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

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

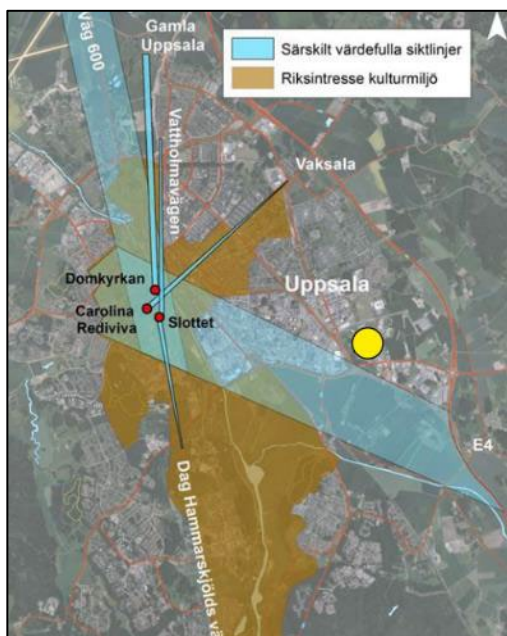


Bild 8 Planområdets läge, markerad med gul cirkel, i relation till stadens siktsektorer.

En utredning har tagits fram av för att analysera påverkan på riksintresset Uppsala stad och stadsbilden (Upplandsmuseet, februari 2022). Utredningen tar ställning till den övergripande utvecklingen inom Uppsala Business Park och inte enbart den byggrätt som möjliggörs i detaljplanen.

Utredningen bedömer påverkan på siktlinjerna mot Uppsalas klassiska siluett. Urvalet av siktlinjer utgår från de områden där man kan tänkas se den bebyggelse som detaljplanen möjliggör inom en rimlig vinkel från den klassiska siluetten. Även den nya bebyggelsen som möjliggörs med stöd av de andra detaljplanerna (*Detaljplan för del av kvarteret Virding, Uppsala Business Park, Detaljplan för Uppsala Business Park, etapp 1 samt Detaljplan för Uppsala Business Park, etapp 2*) visas i siktlinjerna för att bedöma kumulativa effekter.

Slutsatserna från utredningen återges i bilderna nedan. De fotomontage som redovisas i utredningen har i planbeskrivningen ersatts av utsnitt från kommunens stadsmodell med bebyggelseförslaget inlagt. Utsnitten redovisas från samma observationspunkter som i utredningen.

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

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

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

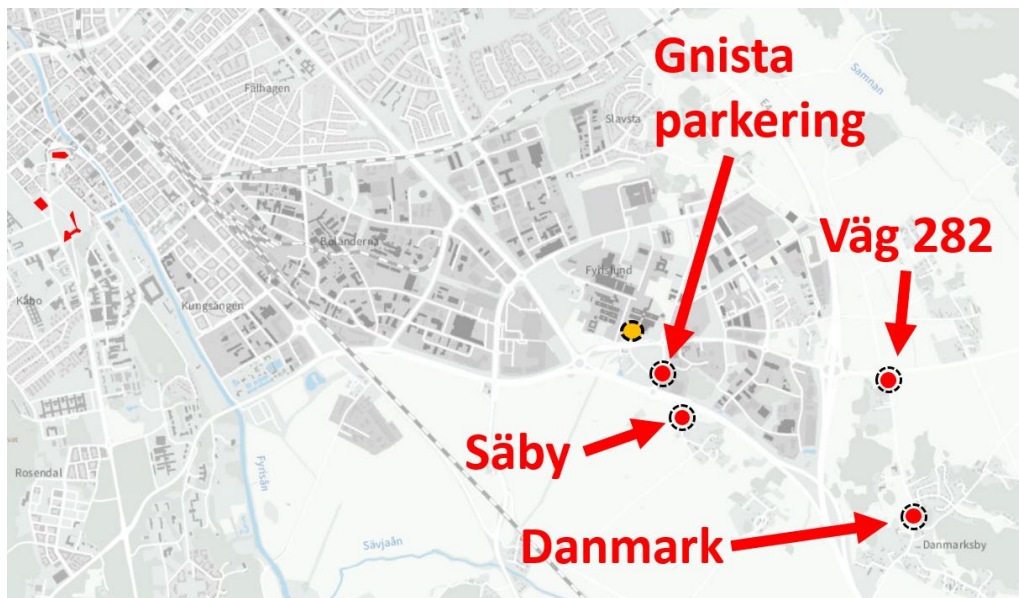


Bild 9 Karta med de vypunkter som har ingått i siluettstudien. Vypunkterna är markerade med röda cirklar och svarta streckade linjer. Planområdet är markerat med orange cirkel och svart streckad linje. Domkyrkan, Carolina Rediviva och slottet är markerade med rött i bildens västra hörn.

1. Säby

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

Effekter på riksintresset: Vinkelavståndet mellan planområdet och den klassiska siluetten är så stort att siluetten inte påverkas.



Bild 10 Nuvarande vy från Säby mot Uppsalas klassiska siluett och planområdet.

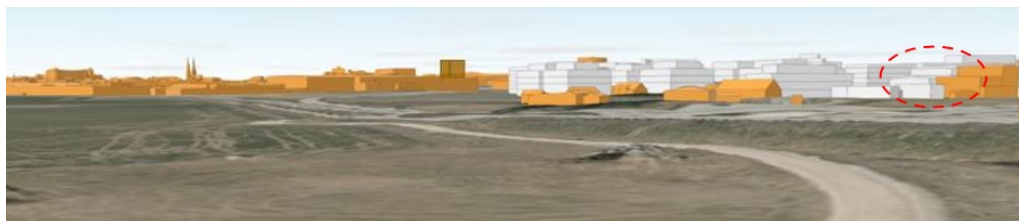


Bild 11 Vy från Säby med planförslaget inlagt. Utsnitt från kommunens stadsmodell där planerad bebyggelse som de olika detaljplanerna inom Uppsala Business park möjliggör är vit. Planområdets föreslagna bebyggelse är markerad med röd streckad linje.

2. Gnista parkering (ICA)

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

Effekter på riksintresset: Vinkelavståndet till den klassiska siluetten är inte så stort, men den nya byggnaden uppfattas som en lokal bebyggelsemiljö utan sammanhang med den klassiska siluetten.



Bild 12 Nuvarande vy från Gnista parkering mot Uppsalas klassiska siluett och planområdet.



Bild 13 Vy från Gnista parkering med planförslaget inlagt. Observera att växtlighet inte redovisas. Utsnitt från kommunens stadsmodell där planerad bebyggelse som de olika detaljplanerna möjliggör är vit. Planområdets bebyggelse markerat med en röd streckad linje.

3. Väg 282

Effekter på stadsbilden: De nya byggnaderna inom fastigheten Fyrislund 6:11 kommer inte bli synliga från vypunkten.

Effekter på riksintresset: Ingen negativ påverkan då byggnaderna inte är tillräckligt höga för att ha en inverkan på riksintresset.



Bild 14 Vypunkt från väg som ansluter till väg 282.

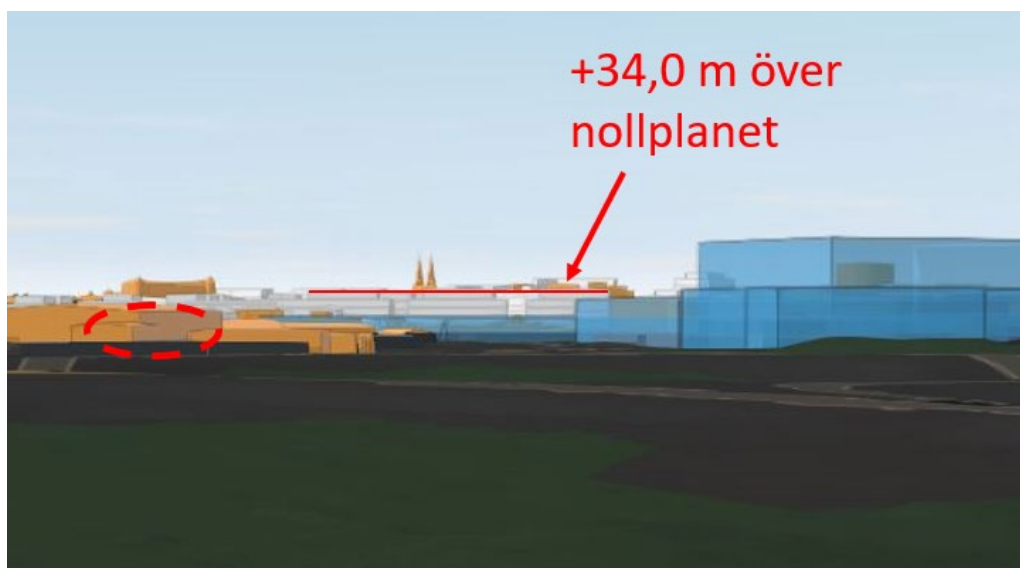


Bild 15 Den byggnad som möjliggörs av detaljplan syns inte från vypunkten, men dess läge har markerats med röd streckad linje. Byggnaden har inte en tillräckligt hög höjd för att synas. Dess nockhöjd är reglerad till +26,5 meter över nollplanet, jämfört med annan planerad bebyggelse inom Uppsala Business Park (som prövas i en annan detaljplan, PBN 2021-000370). Blåa volymer är befintlig bebyggelse i östra Fyrislund.

4. Danmark

Effekter på stadsbilden: De nya byggnaderna inom fastigheten Fyrislund 6:11 kommer inte bli synliga från Danmark.

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



Bild 16 Vypunkt från Danmark. Skogsdungen skärmar av siktlinjer mot Uppsala.



Bild 17 Utdrag från stadsmodellen där föreslagen ny bebyggelse i Uppsala Business Park syns. Planområdet syns inte från Danmark.



Bild 18 Förslag på ny byggnad. Bildkälla: Tengbom/WSP

Detaljplanen följer grundtanken om att området ska kunna fortsätta expandera. Planen möjliggör en högre byggrätt som kan anslutas till hus 40 och hus 37b. Ny byggnad ska anpassa sig till områdets material- och kulörpalett.

Fornlämningar

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

En arkeologisk utredning har tagits fram under planarbetet (Arkeologikonsult, juni 2021) med syfte att ta reda på om fornlämningar berörs av planerad ny bebyggelse. Fyrislund är i sin helhet fornlämningstätt med lämningar från framför allt järnålder. Inga lämningar har dock påträffats inom planområdet.

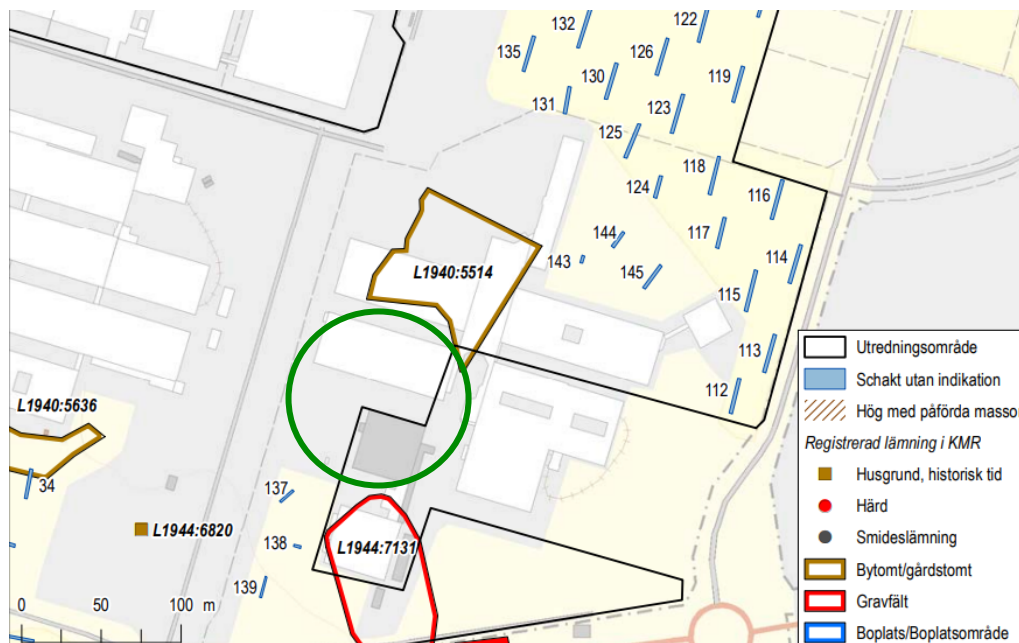


Bild 19 Utsnitt av schaktplan för den östra delen av utredningsområdet med planområdet inringat i grönt. Inga av dessa schakt innehöll indikation på fornlämning inom planområdet.

Kulturmiljö

Förutsättningar och förändringar

Historisk utveckling

Fyrislund har en lång historik. Gnista gård, som låg på platsen för nuvarande Fyrislunds gård, är känt sedan början av 1200-talet. Nuvarande park med en lund av höga almar och askar har bevarat karaktären och sin huvudsakliga utbredning från mitten av 1800-talet.

1967 började uppförandet av Pharmacias anläggning med Carl Nyrén som arkitekt. Fyrislunds gård, med dess planform, alléer och fruktträd, utgjorde inspiration för utvecklingen av industriområdet.

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

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

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

1984 färdigställdes ett nytt huvudkontor för Pharmacia (som går under namnen hus 13 och 14). Byggnaden har ett postmodernt formspråk med en kvadratisk byggnadskropp

och fasader i ljust tegel. Då området domineras av modernistisk arkitektur är byggnaden ett inslag som bryter av mot omgivningen.

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

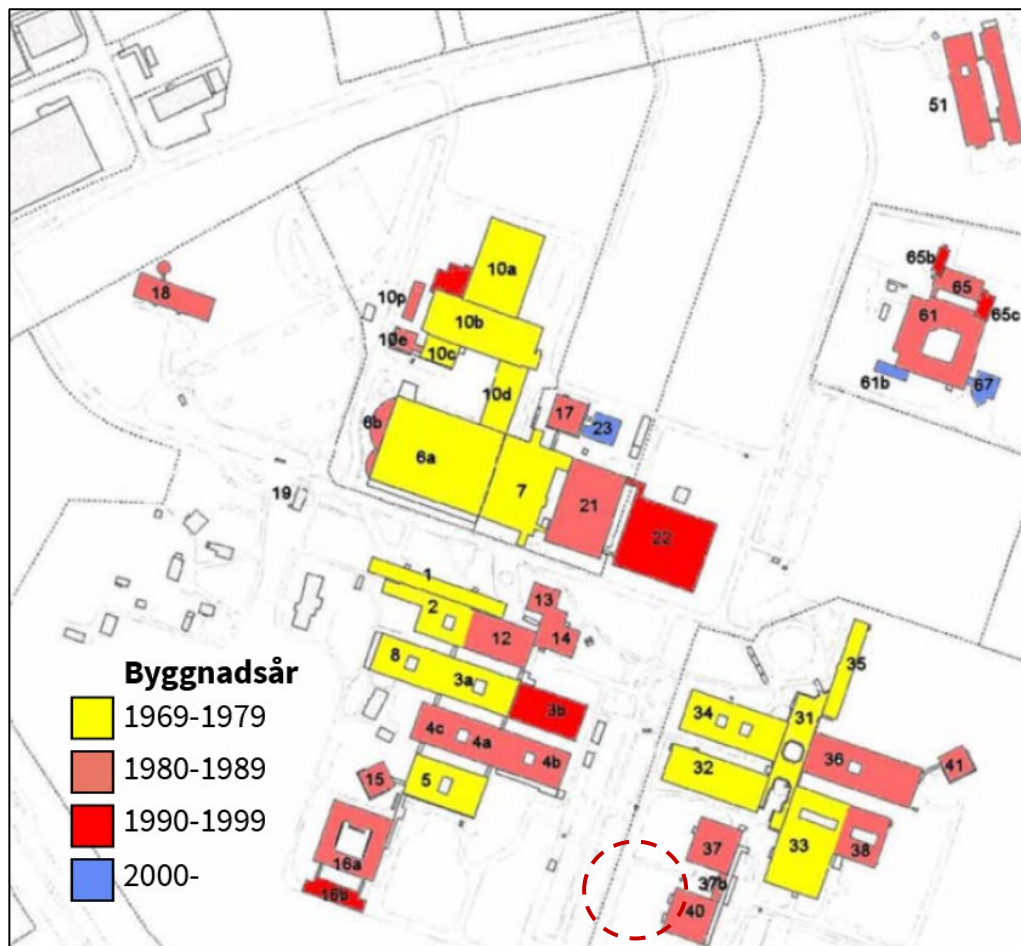


Bild 20 Översiktskartan visar husnummer för de olika byggnaderna samt under vilken tidsperiod som de uppförts. Planområde markerat med röd streckad linje. Bild: WSP, Östra Fyrislund – Kulturmiljöutredning.

Industridelen

Under detaljplanarbetet för Östra Fyrislund, ett område öster om Uppsala Business Park, togs en kulturmiljöutredning fram (WSP, mars 2011). Utredningen beskriver bland annat bebyggelsen inom kvarteret Virding.

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

Bebyggelsemiljön utmed Gösta Virdings allé och inom Fyrislund 6:11 (nuvarande Thermo Fisher) bedöms vara ett av områdets mest välbevarade och sammanhållna ur ett arkitekturhistoriskt perspektiv. Byggnaderna (hus 37, 37b och 40) som planområdet angränsar till har dock inte klassats som särskilt värdefulla ur en kulturhistorisk synpunkt.



Bild 21 Uppsala kommuns klassificering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Grönt innebär att byggnaden har ett mycket högt kulturvärde, gult innebär ett högt kulturvärde och blågrått innebär att byggnaderna inte har några särskilda kulturvärden. Planområdets ungefärliga utbredning markerat med röd streckad linje.

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

Uppsala kommun har under 2021 tagit fram en mer detaljerad kulturhistorisk klassificering utifrån en bebyggelseinventering som har genomförts av Upplandsmuseet. Bebyggelseinventeringen omfattar bebyggelse inom Fyrislund 6:11 och Fyrislund 6:6.

Inom kvarteret Virding klassificeras områdets entrébyggnad och huvudkontor (hus 31 och 35) som särskilt värdefulla ut kulturhistorisk synpunkt. De får därmed inte förvanskas. Byggnaderna 32, 33, 34, 36 och 38 har enligt samma klassificering ett högt kulturvärde. Den angränsade planen (detaljplanen för del av Fyrislund 6:11) anger skydds- respektive varsamhetsbestämmelser för nämnda byggnader.

Fyrislund 6:11

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



Bild 22 Huvudkontoret (hus 35) och den lägre matsalsbyggnaden (hus 31). Foto: Kulturmiljöutredning, WSP.

Laboratoriebyggnadernas utformning kännetecknas bland annat av synliga bärande stommar av prefabricerade betongelement. Fasaderna är av plåt eller träpanel som ursprungligen var oljad men som efter hand har täckmålats ljusgråblå. Ett flertal byggnader har långsträckta lanterniner.



Bild 23 Foto på hus 40 Foto: Kulturmiljöutredning, WSP.

Byggnaderna har inga utpekade kulturvärden, men är utformade med fasader av rostfri plåt och ramverk av trä som passar väl in i områdets karaktär. Ny byggnad ska anpassa sig till områdets material- och kulörpalett.

Park och natur

Förutsättningar och förändringar

Träd

Planområdets består av gräsytor med ett fåtal träd. I närheten finns en allé som inte kommer påverkas av detaljplanen.

En trädinventering har tagits fram för att peka ut träd med särskilda skyddsvärden (Ekologigruppen, juli 2021). Den omfattar en kartering och vitalitetsbedömning av

skyddsvärda träd. Inom planområdet finns sex träd som inte bedöms ha särskilda skyddsvärden enligt inventeringen.



Bild 24 Översiktskartan visar vilka träd som finns inom planområdet. Träden är markerade med vita streckade linjer.

De träd som finns på gräsmattan inom planområdet kommer att avverkas i samband med detaljplanens genomförande.

Artskydd

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

Av artskyddsförordningen framgår att det är förbjudet att

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

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

En fågelinventering har gjorts som underlag till detaljplanearbetet. Inventeringen omfattade hela Uppsala Business Park. Det noterades 58 arter, varav 24 arter utpekades som naturvårdsrelevanta arter. De naturvårdsrelevanta arterna, det vill säga arter som är, eller nyligen har varit, rödlistade, är markerade med B i artskyddsförordningens bilaga 1 eller har ett litet lokalt bestånd. Fyra

naturvårdsrelevanta fågelarter har påträffats födosökande nära eller inom den planerade bebyggelsen i kvarter Virding. Fågelarterna är björktrast, tornseglare, stare och fiskmås.



Artskyddsutredning för fågel, Uppsala Business Park, 2024

Artobservation, siffror anger inventeringstillfälle

● Björktrast (NT)

■ Tornseglare (EN)

Avgränsningar för revir, färg kopplar till art

○ Revir med konstaterad häckning

⋯ Revir med trolig häckning

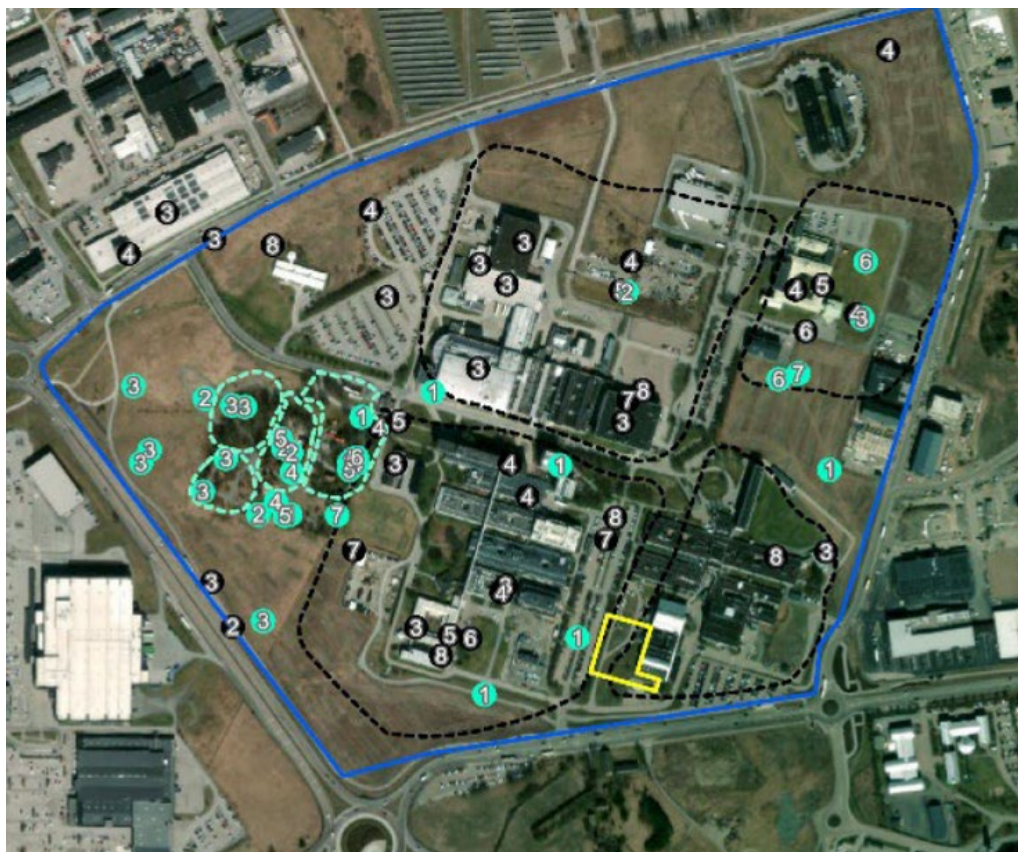
□ Inventeringsområde

□ Planområde

Bild 25 Översiktskarta som visar observationer av björktrast och tornseglare, samt planområdet markerat med en gul heldragen linje. Orangea streckade linjer visar revir med trolig häckning för björktrast, och orangea heldragna linjer visar revir med konstaterad häckning. Området för inventeringen är markerat med en blå heldragen linje. Källa: Ekologigruppen

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

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



Artskyddsutredning för fågel, Uppsala Business Park, 2024

Artobservation, siffra anger inventeringstillfälle

- Fiskmåsar (NT)
- Stare (VU)

Avgränsningar för revir, färg kopplar till art

- Revir med konstaterad häckning
- Revir med trolig häckning

- Inventeringsområde
- Planområde

Bild 26 Översigtskarta som visar observationer av fiskmåsar och stare, samt planområdet markerat med gula linjer. Svarta streckade linjer visar revir med trolig häckning för fiskmåsar, och turkosa streckade linjer visar revir med trolig häckning för stare.

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

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

När området byggs ut kan aktiviteterna i området innebära en påtaglig men tidsbegränsad störning för fåglarna, exempelvis i form av byggbuller och mer mänsklig närvaro. Begreppet ”störning” bör ses i förhållandet till redan befintliga störningar i och runt omkring området. Uppsala Business Park är ett industriområde som funnits på

platsen sedan 1960-talet. I området jobbar cirka 3 700 personer, vilket innebär att det finns mycket mänsklig närvaro på platsen. Planområdet ligger i närheten av större väginfrastrukturer med hög årsmedelsdygnstrafik, exempelvis Tycho Hedéns väg, Almungevägen, väg 410 och E4:an. Större transporter och leveranser sker inom Uppsala Business Park till de olika industrierna. Den tillfälliga bullerpåverkan som byggarbetena kommer alstra bedöms därför inte vara en sådan störning som påverkar fågelarternas lokala populationer på några års sikt, då området under en längre tid har karaktäriserats av liknande störningar.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät

Planområdet är beläget i nära anslutning till Almungevägen i söder och nås via Virdings allé i väst. Almungevägen, en regional väg med vägnummer 282, länkar samman planområdet och E4:an via den norra av dess två infarter. Korsningen mot Almungevägen har en låg trafikstandard för att hantera större fordon. Gatunätet har generellt låg framkomlighet inom Uppsala Business Park. Tillgängligheten är begränsad med anledning av flertalet staket och grindar. Gatunätet är till stora delar stängt för allmän fordonstrafik.

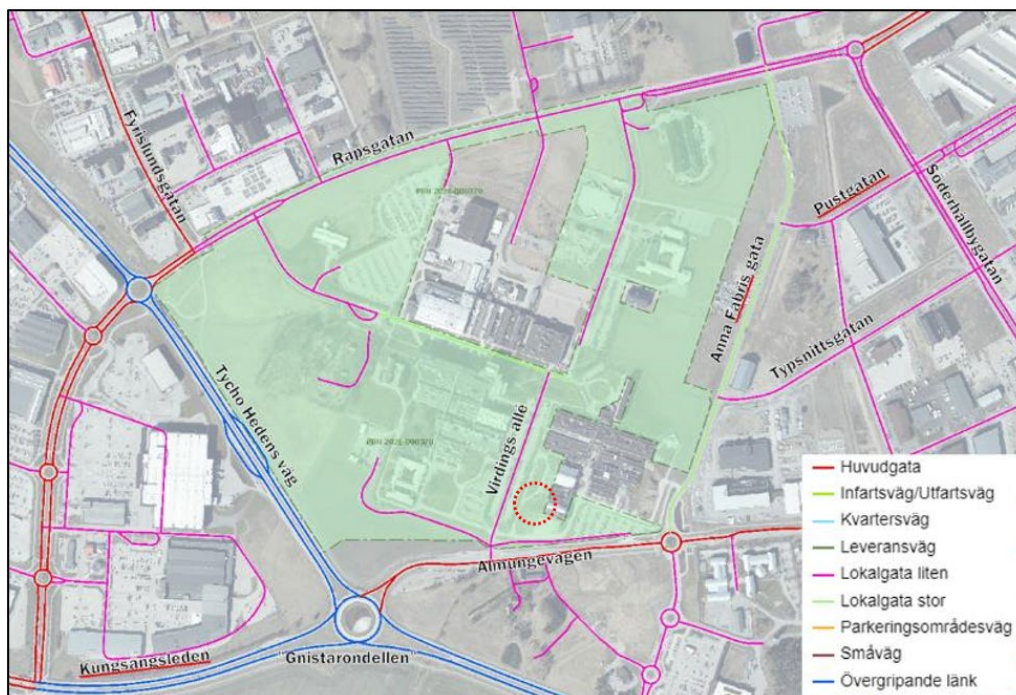


Bild 27 Vagnätet inom och omkring planområdet. De olika färgerna beskriver vilken typ av gata det är enligt nationella vägdatabasen. Grön yta illustrerar planområdet för Uppsala Business Park. Planområdet är markerat med röd streckad linje. Illustration: WSP

Gång- och cykeltrafik

Det omgivande huvudgatunätet har dubbelriktade gång- och cykelbanor som ingår i stadens huvudcykelnät. Vid Almungevägens korsning med Virdings allé finns

övergångsställen i alla tillfarter. Det finns även en gång- och cykeltunnel under Almungevägen som ansluter till Gnista.

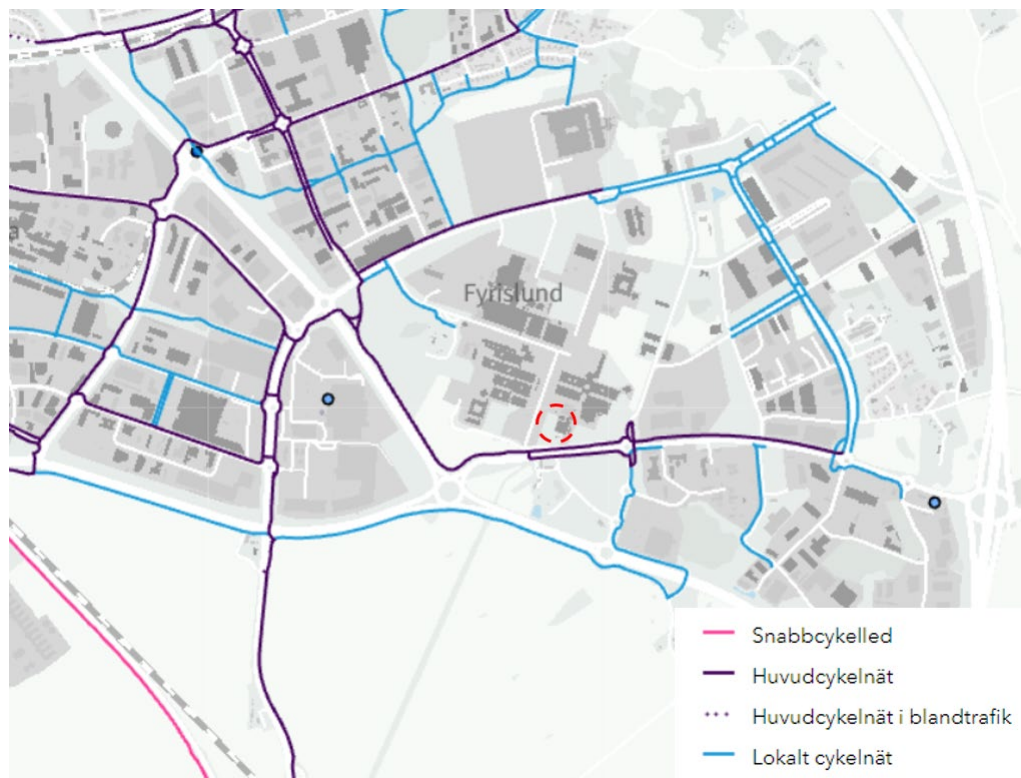


Bild 28 Gång- och cykelvägnätet inom planområdets närområde. Lila streck illustrerar huvudcykelnätet och blå streck illustrerar det lokala cykelnätet. Planområdet är markerat med röd streckad linje.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats, Uppsala Business Park södra, är belägen cirka 150 meter sydväst om planområdet längs Almungevägen och trafikeras av både stads- och fjärrbussar. Norr om planområdet, ca 300 meter från planområdet, ligger busshållplats Uppsala Business Park östra som trafikeras av stadsbussar.

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

Förändringar

Planförslaget innebär ingen förändring av det övergripande vägnätet. Transporter kommer in från Anna Fabris gata och tar sig till lastkajen inom det interna vägnätet (se bild 27).

Parkeringsbehovet bedöms kunna lösas inom fastigheten.

Räddningstjänsten/utryckningsfordon

Räddningstjänsten tar sig till planområdet via Almungevägen. Sedan tidigare finns en grind för räddningstjänst längs Gösta Virdings allé nära Almungevägen. En ny tillkommande grind planeras längre norrut längs Gösta Virdings allé för att skapa en till möjlighet för räddningsfordon.

Tillgänglighet, användbarhet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning

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

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

Mark och geoteknik

Ett översiktligt PM för geo- och miljöteknik, togs fram för Fyrislund 6:6 (Bjerkning, juni 2021) där planområdet ingår. I utredningen görs bedömningen att i stora delar av Uppsala Business Park kommer byggnader att behöva grundläggas med stödpålar ner till berg eller fast lagrad morän. Vidare projektering behöver beakta att sättningar uppstår vid icke förstärkta ytor. Det kan resultera i att marken sjunker i anslutning till en pålad byggnad vilket kan påverka kablar, ledningar och entréer negativt.

Generellt kan schakt utföras ner till cirka fyra meters djup, motsvarande en källarvåning, utan risk för bottenuppträckning.

Bjerkings utredning upplyser om att marken inom planområdet har sjunkit i anslutning till många av träden. Orsaken är uttorkning av leran till följd av vattenupptagning i trädens rotsystem. Vid nybyggnation på lerjord rekommenderar utredningen ett minsta avstånd om 0,5–1 gånger trädets höjd mellan träd och hus. Avståndet är beroende på trädartens vattenupptagningsbehov och rotsystem.

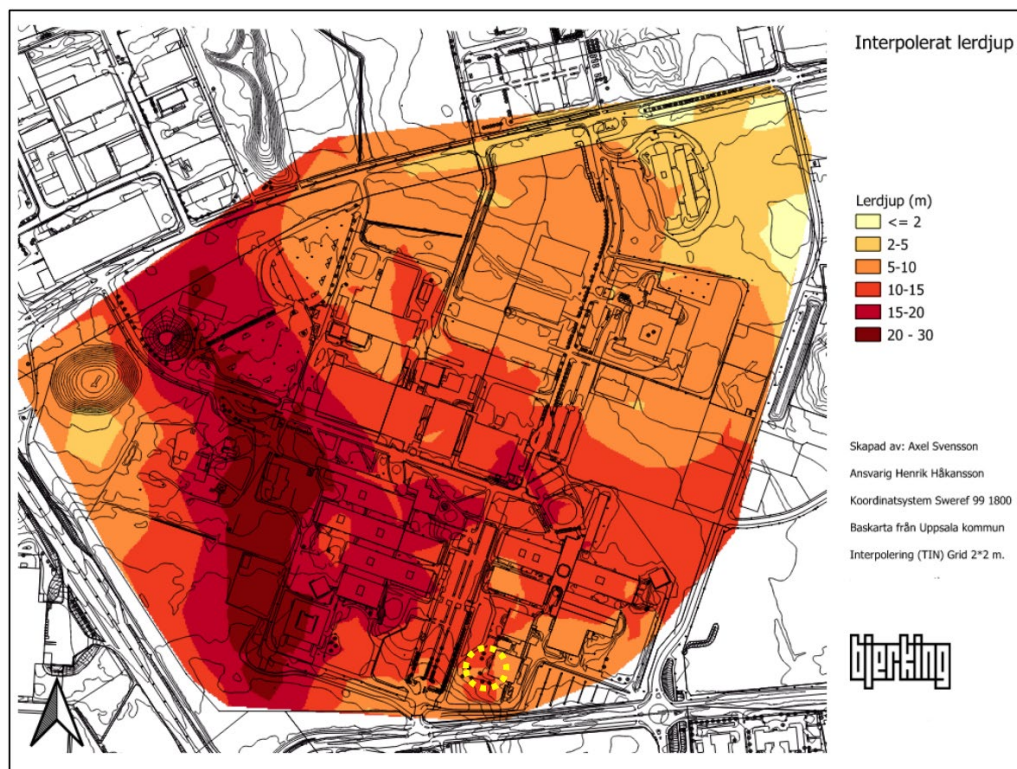


Bild 29 Lerdjup uppdelat i intervall som går från ljusgul till rött. Ljused representerar det grundaste lerdjupet och det mörkröda det djupaste. Planområdet markerat med gul streckad linje. Bild: Bjerkning.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Ytvatten

Miljö kvalitetsnormer för ytvatten

Planområdet avvattnas till Sävjaån (Sävjaåns mynning – Storån) som är statusklassad i VISS. Följande ämnen uppnår inte god status i Sävjaån: kvicksilver (Hg), bromerad difenyleter (PBDE) samt PFOS (VISS, 2024). För dessa ämnen är en försämring otillåten. Ett undantag i form av mindre strängt krav har satts för PBDE och kvicksilver. Skälet för undantag är att det bedöms vara tekniskt omöjligt att sänka halterna till de nivåer som motsvarar god kemisk ytvattenstatus. Den största påverkan består av atmosfärisk deposition vars ursprung är långväga. Lokala påverkanskällor som bidrar till sänkt status för kvicksilver och PBDE ska åtgärdas oavsett det mindre stränga kravet för atmosfärisk deposition. För kvalitetskravet gällande PFOS gäller undantag i form av ett senare målår (2027).

Föreslagen dagvattenhantering

Dagvattensituationen har utretts i samband med planarbetet. I en kravspecifikation som Uppsala Vatten och Avfall AB har formulerat ska lokalt omhändertagande av dagvatten tillämpas så långt det är möjligt, för att rena och fördröja vattnet innan det släpps ut på det kommunala nätet. Uppsala Vatten och Avfall AB:s riktlinjer anger att dagvattenanläggningar inom fastigheten ska utformas så att 20 millimeter regn, räknat över hela fastighetens yta, kan renas och avtappas under minst tolv timmar.

För att hålla nere föroreningsbelastningen och avrinningen från byggnadens tak föreslår dagvattenutredningen (Archus, 2024) att byggnaden förses med ett grönt tak med utbredning enligt bild, samt en takterrass med planteringar. Även val av takmaterial är viktigt, exempelvis bör koppertak undvikas. Vidare föreslår utredningen att takvattnet avleds med stuprör utvändigt till biobäddar i marknivå där det renas och fördröjs. Bräddningen från biobäddarna leds sedan in i byggnad vidare på befintlig ledning. Vändzonen framför Hus 43 bör även den förses med biobädd. Ytterligare biobädd kan även placeras på tak.

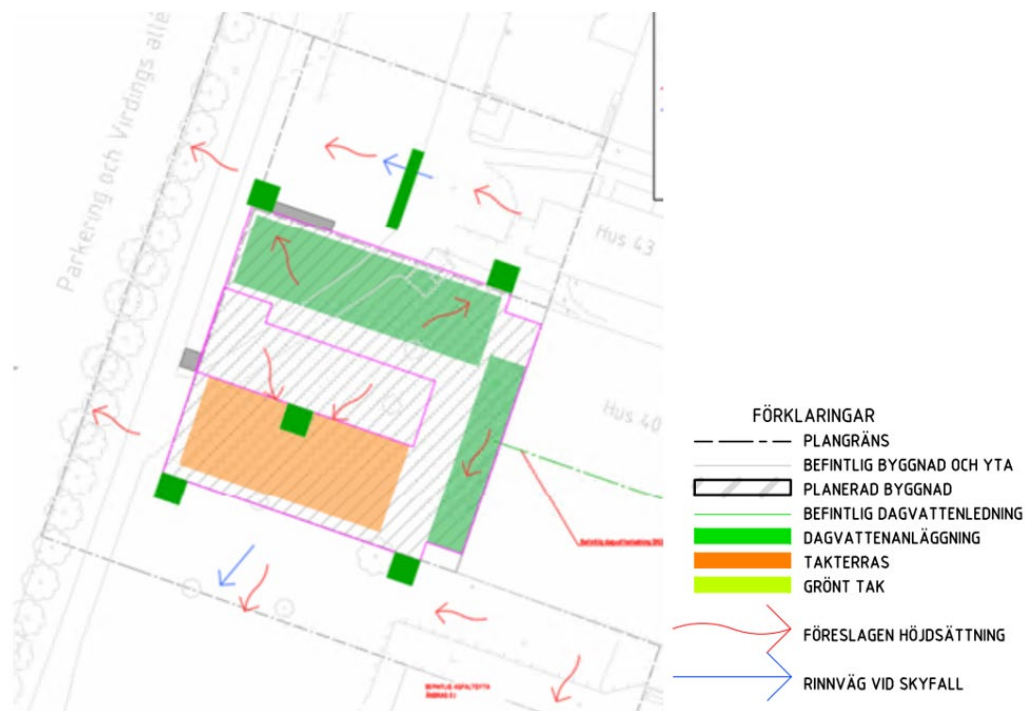


Bild 30 Illustration av principlösning för dagvattenhantering inom planområdet. Källa: Archus

Grundvatten

Miljö kvalitetsnormer för grundvatten

Det finns miljö kvalitetsnormer (MKN) för grundvatten. Kemisk grundvattenstatus klassificeras utifrån de ämnen och ämnesgrupper som är upptagna i Sveriges Geologiska undersöknings (SGUs) föreskrifter om miljö kvalitetsnormer och statusklassificering för grundvatten (SGU-FS 2013:2). Föreskrifterna gäller för de grundvattenförekomster som vid kartläggning och analys har bedömts vara utsatta för risken att inte uppnå eller bibehålla god kemisk grundvattenstatus till nästföljande målar.

Delsträckan *Uppsalaåsen – Uppsala* har en otillfredsställande kemisk grundvattenstatus och en god kvantitativ status. Det samma gäller *Sävjaån – Samnan*. Tillgången på grundvatten är vanligen god och utifrån tillgängliga data bedöms förekomsten ha god kvantitativ status men är i risk att inte nå god status till år 2027. Vad gäller kvalitativ status enligt VISS (2019-10-06) har grundvattenförekomsten *Uppsalaåsen – Uppsala* ett undantag och tidsfrist till år 2027 för parametrarna PFAS 11 och BAM (VISS, 2019f). Grundvattenförekomsten har god status för klorid men riskerar att inte nå god status.

Riskbedömning för Uppsala- och Vattholmaåsarna

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

hydrogeologiska förhållandena styr hur känsligt grundvattnet är för förorening och därmed vilken markanvändning som är lämplig eller olämplig för ett visst område. De hydrogeologiska förhållandena och känsligheten styr också vilka skyddsåtgärder som kan behövas för att minska sannolikhet och konsekvens för att en förorening når grundvattnet. Känslighetsklasserna är indelade i klasserna låg – måttlig – hög – och extrem, där platser inom extrem känslig zon är allra mest känsliga då de ligger direkt på åsen helt utan skyddande lerlager.

Under 2022–2023 har känslighetskartan inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde reviderats utifrån ny geologisk och hydrogeologisk information. SGU har tagit fram en uppdaterad jordlagermodell över Uppsalaåsen, där nya sonderingsunderlag reviderat mäktighet och utbredning av olika jordarter. SGU:s jordartskarta har också uppdaterats med en förfinad skala (från 1:50 000 till 1:25 000), samt att Uppsala Vattens grundvattenmodell har uppdaterats med mer data.

Planområdet ligger inom låg känslig zon. Detta innebär att kontaktvägarna till åsen är längre. En zon med hög känslighet ligger över 100 meter från planområdet.

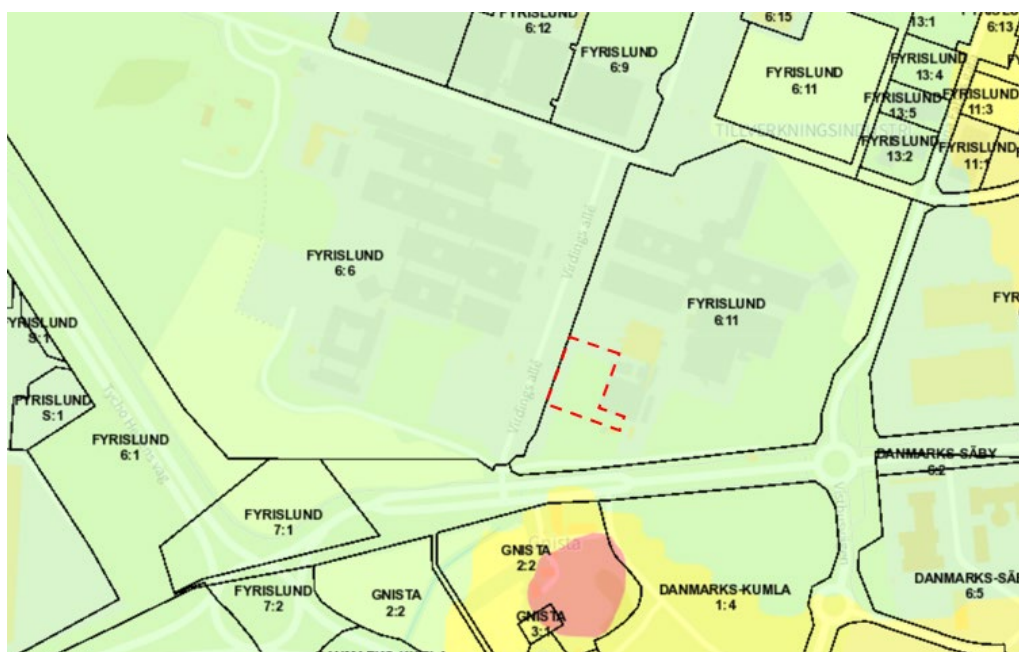


Bild 31 Kartutdrag som visar känslighetsklasserna. Grönt innebär låg känslighet, gult innebär måttlig känslighet och rött innebär hög känslighet.

Föreslagna åtgärder

Efter att planen genomförts kommer det rena dagvatten från körytor att renas i högre grad än befintlig situation.

Enligt Projekterings PM (Bjerking 2024) består jordlagerföljden överst av ett cirka 1 – 2 meter mäktigt lager fyllning överlagrandes cirka 9,2 – 10,6 meter kohesionsjord ovan 3,5 – 5,7 meter friktionsjord vilandes på berg. Grundvattnets trycknivå ligger kring +5,4 – +6,9 meter. Markytan ligger kring +10,5 till +11,0 meter. Schaktbotten planeras till en höjd på cirka +8 meter. Nio sonderingspunkter har utförts inom byggnadsläget. I samtliga sonderingspunkter förekommer lera ner till +0 meter eller djupare.

Detta innebär att det skyddande lerlagret gentemot underliggande grundvattenakvifer, en geologisk bildning som lagrar grundvatten på ett sådant sätt att grundvatten kan

utvinnas ur den i användbara mängder, kommer att omfatta som minst 8 meter orörd lera.

Inom planområdet planeras källare som beräknas ha 3 meter djup. Då lerlagren inom planområdet är så väl tilltagna bedöms risk för påverkan på grundvattnet som låg.

Hälsa och säkerhet

Markföroreningar

Ett flertal miljötekniska utredningar och undersökningar har genomförts för planområdet. En statusrapport för föroreningssituationen inom Fyrislund 6:11 (DGE, 2020-01-21) sammanfattar förutsättningarna. För mer ingående information om vilka utredningar/undersökningar som har genomförts hänvisas till nämnda rapport.

Utredningarna visar att det både inom fastigheten Fyrislund 6:11 förekommer kobolt över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM). Inom Fyrislund 6:11 finns det även halter av nickel och barium som ligger över riktvärdena för känslig markanvändning. Vid punkterna där kobolt har påträffats överskrider även krom gränsvärdet för mindre än ringa risk (MRR). Kobolthalterna bedöms vara naturliga bakgrundshalter och bedöms inte utgöra någon risk för människors hälsa eller miljö.

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

Eftersom verksamhetsområdet är ett industriområde, det vill säga en mindre känslig markanvändning, bedömer utredningarna att de halter av kobolt och nickel som uppmätts inte utgör någon risk för människor. Området är inhägnat och samtliga körytor är hårdgjorda.



Bild 32 Metaller över riktvärdet för känslig markanvändning (KM) påträffas i punkterna TF19J/GV4, TF19J/GV2 och TF19J7 (kobolt) samt TF19J/GV2 (nickel). Inga halter uppmättes över riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM) som bedöms vara det styrande riktvärde för området.

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

Luft

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

En luftutredning med spridningsberäkningar har tagits fram (Sweco, april 2022) inom planarbetet för del av kvarteret Fyrislund, Uppsala Business Park där även aktuellt planområde ingår.

Syftet med utredningen var att ge information om möjligheter att bebygga planområdet utan att föreskrivna miljö kvalitetsnormer och det nationella miljö kvalitetsmålet "Frisk luft" överskrids. Luftföroreningar som ingår i utredningen är kväveoxid (NO₂) och partiklar (PM₁₀).

Följande beräkningar har genomförts i utredningen:

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

Beräkningarna visar att miljö kvalitetsnormerna inte kommer att överskrivas, vare sig i nuläget i scenariot för 2040. Miljö kvalitetsmålet för årsmedelvärde och

timmedelsevärde klaras också i nuläget och 2040 scenariot. Halterna av kvävedioxid beräknades minska fram till 2040 till följd av förväntad minskning av bakgrundhalter och att teknikutvecklingen kommer leda till renare bilar.

Miljökvalitetsnormerna för partikelhalter klaras i nuläget och i det framtida scenario för 2040. Miljökvalitetsmålets ”Frisk lufts” årsmedelvärde klaras i nuläget men är nära att överskridas i scenariet för 2040 i områdets yttersta delar mot Almungevägen.

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

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

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

Dags- och solljus

Byggaktören förväntas projektera för att uppfylla de tekniska egenskapskraven i Boverkets byggregler (BBR) angående dagsljus.

Risk

Kumulativa risker

En riskutredning med fokus på kumulativa har gjorts (WSP, 2023) som underlag till planarbetet. Vattenfalls transporter av ammoniak på Almungevägen sker i mycket begränsad omfattning. Framtida hantering av ammoniak ger en marginell ökning och bedöms inte påverka beräknade risknivåer för planområdet.

Antalet transporter med koldioxid per år beräknas uppgå till 6 667, vilket är mycket omfattande. Enligt riskberäkningarna ger detta upphov till ett konsekvensavstånd som överstiger 40 meter, vilket överstiger tidigare rekommenderade skyddsavstånd från Almungevägen. Detta är preliminära beräkningar på hur transporter med koldioxid kan påverka planområdet. Med nuvarande underlag som finns tillgängligt finns vissa osäkerheter med avseende på hur mycket koldioxid som kommer att transporteras förbi planområdet. Då transportererna är att betrakta som en följdverksamhet av verksamheten som Vattenfall söker tillstånd för, åligger det Vattenfall att upprätta en detaljerad riskbedömning.

Kommunen bedömer att riskavstånd för transporter av koldioxid ska beräknas från vägmitt på Almungevägen, då koldioxiden transporteras ut från staden och går tomma tillbaka. Detaljplanen möjliggör en tillbyggnad på den befintliga anläggningen. Byggnaden kommer placeras mer än 80 meter från Almungevägens vägmitt. Eftersom byggrättens avstånd till Almungevägen är så väl tilltagen bedöms samhälls- och individrisken som godtagbar.

Farligt gods

En detaljerad riskutredning har gjorts (WSP, 2023). Inom Thermo Fishers verksamhet hanteras etanol, aceton och metanol som alla är brandfarliga vätskor. Inom verksamheten hanteras även Bromcyan som är ett mycket giftigt och frätande fast ämne som kan ombildas till vätecyanid i kontakt med luft eller vatten. Vätecyanid är en mycket giftig och brandfarlig gas som kan omvandlas till vätebromid, somi sin tur kan omvandlas vidare till vätgas.

Utifrån genomförd riskidentifiering avseende farliga ämnen har ett riskscenario gällande utsläpp av Bromcyan analyserats vidare. WSPs riskbedömning (2023) redovisar inga detaljer gällande hanteringen av Bromcyan inom Thermo Fishers bestånd. Bedömningarna av lämpliga skyddsavstånd baserar i stället på erhållen information från Thermo Fisher, dels i form av beskrivningar av hantering och befintliga riskreducerande åtgärder, dels i form av spridningsberäkningar för utsläpp av Bromcyan. För att få tillgång till sekretessbelagd information hänvisas till Thermo Fisher. Givet informationen som erhållits gör WSP bedömningen att det inte finns några hinder för att etablera nya byggrätter väster om Thermo Fishers verksamhet.

Riskreducerande åtgärder för ny bebyggelse hanteras i den separata detaljplanen för Uppsala Business Park som omfattar södra Virdings allé.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

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

Dagvattenledning

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Inom fastigheten finns interna ledningsnät dit dagvatten leds. Dessa ansluter till Uppsala vattens ledningsnät i Almungevägen. Se vidare information underrubrik *Dagvatten*.

Avfall

Hämtning av avfall kommer ske från ett nytt sophus som ska uppföras utanför planområdet söder om hus 37. Uppställningsplatsen för avfallsfordon ska ligga i en lastzon eller annan yta som inte får användas för parkering. Dragväg för avfallskärl ska vara maximalt 10 meter lång och hårdgjord, samt vara fri från hinder och nivåskillnader.

El

Den nya bebyggelsen kan anslutas till det befintliga elnätet. För att möjliggöra fortsatt redundans planeras ett nytt högspänningsställverk inom fastigheten Fyrislund 6:11.

Värme

Ny bebyggelse kan kopplas på det befintliga fjärrvärmenätet. Fastighetsägaren planerar även att borra för bergvärme.

Motiv till detaljplanens regleringar

Detaljplanens regleringar följer Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan 2014:5.

Användning av mark och vatten

Kvartersmark

Planbestämmelse

J

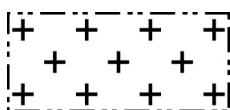
Beskrivning och motiv

Industri

Användningen medger produktion, lagring, hantering av råvaror och förpackningsmaterial och annan jämförlig verksamhet med tillhörande kontors- och personalutrymmen samt tekniska anläggningar får uppföras.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse



Beskrivning och motiv

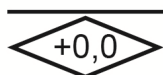
Endast komplementbyggnader och lastkaj får placeras

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra byggnadskomplement samt säkerställa att tanken med den ursprungliga planstrukturen följs. Motivet till att inte möjliggöra sammanhängande byggnadskroppar i form av vanliga byggrätter för industribyggnader är att bevara inblickar till området och dess byggnader av kulturhistoriska värden.



Marken får inte förses med byggnad

Ytan ska vara obebyggd för att säkerställa att den ursprungliga planstrukturen följs, samt att inblickar till området och närliggande byggnader av kulturhistoriskt värde bevaras. Delar av marken är även avsedd att fungera som angöringszon samt för dagvattenhantering.



Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan

Höjden på byggrätten regleras med hänsyn till det exponerade läget utmed Almungevägen, samt med respekt för den befintliga byggnadsskalan och de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna inom området.

Genomförande frågor

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

Planläggningen sker inom fastigheten Fyrislund 6:11. Den angränsande fastigheten, Fyrislund 6:6, berörs inte av denna detaljplan.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Planen medför inga fastighetsrättsliga åtgärder.

Tekniska frågor

Byggskedet

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

Ledningar

I anslutning till planområdet finns följande ledningar enligt en ledningskoll genomförd i maj 2022.

- Vattenfall Fjärrvärme
- Uppsala Vatten och Avfall AB
- IP Only Networks

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

Den tillkommande bebyggelsen ska anslutas till befintliga el-, vatten- och avloppsledningar.

Ingen av ledningarna bedöms behöva flyttas till följd av exploateringen. Exploatören ska kontakta de berörda ledningsägarna i god tid vid behov av flytt. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena sätts i gång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

Dagvattenhantering

Takvattnet avleds med stuprör utvändigt till biobäddar i marknivå där det renas och fördröjs. Bräddningen från biobäddarna leds sedan in i byggnad vidare på befintlig ledning. Vändzonen framför Hus 43 bör även förses med biobädd. En biobädd kan även placeras på tak.

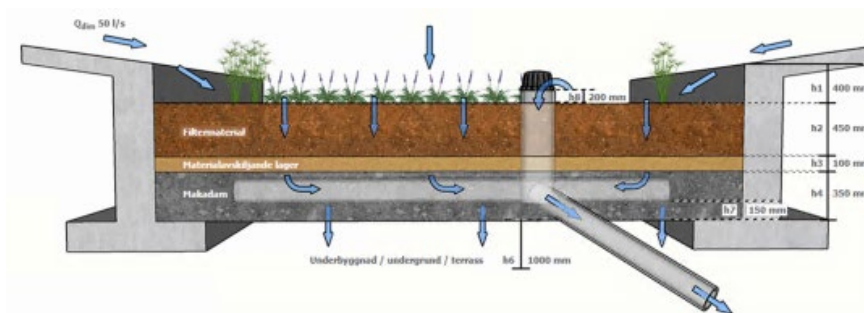


Bild 33 Illustrerad principsektion av en biobädd. Källa: Archus

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

Planavtal

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

Organisatoriska frågor

Tidplan

Tidplan för antagande av detaljplan är fjärde kvartalet 2024. Tidplan för projektets genomförande är byggstart under 2025.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år från det datum planen vinner laga kraft. Motivet för genomförandetiden är att detaljplanen avser ett begränsat projekt inom ett kvarter.

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark, samt för utförande och drift av anläggningar inom kvartersmark inklusive ledningar. Exploatören har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för ett genomförande av detaljplanen.

Prövning enligt annan lagstiftning

Utredningar inför bygglovsprövning

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

Planens konsekvenser

Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

När kommunen upprättar eller ändrar en detaljplan ska kommunen bedöma om detaljplanens genomförande kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra detta görs en undersökning (6 kapitel 6§ miljöbalken). I undersökningen identifieras de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966).

Sammanfattning av undersökningen

En undersökning, daterad 2021-08-13, har upprättats. Undersökningen togs fram för ett större planområde, så flera av aspekterna berör inte detta planförslag.

Sammantaget visar undersökningen att planområdet ligger utanför riksintresset för kulturmiljövård, samt i huvudsak utanför de siktsektorer som är viktiga att bevaka för att skydda Uppsalasiluetten.

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

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

Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan för människors hälsa och säkerhet.

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

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

Samråd med länsstyrelsen

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

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

I underlaget ska det beskrivas och illustreras vilka effekter ett genomförande av planen har på kulturmiljön och riksintresset och vilka åtgärder som vidtagits för att undvika negativ påverkan. Dessa frågor beaktas vidare i den fortsatta planläggningen av resterande delar av Uppsala Business Park.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Plan- och byggnadsnämnden har beslutat om ej betydande miljöpåverkan i samband med granskning.

Miljöaspekter

Kulturmiljö

Byggrätten bedöms inte inverka på riksintresset för Uppsala stad och "Uppsalasiluetten".

Naturmiljö

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

Hälsa och säkerhet

Buller

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka riktlinjer för buller.

Risk

Planområdet ligger i anslutning till Almungevägen, sekundär transportled för farligt gods. Avståndet mellan transportleden och den nya bebyggelsen uppgår till 50 meter. Individrisken och samhällsrisken bedöms därmed som acceptabel enligt den framtagna riskutredningen.

Riskpåverkan från Thermo Fishers egen verksamhet avseende hantering av farliga ämnen, däribland bromcyan, har utretts. Risken för olycka bedöms som låg, givet de tekniska och organisatoriska skyddsåtgärder som Thermo Fisher har. I händelse av en olycka bedöms Thermo Fisher ha goda möjligheter att begränsa skadeverkan genom tekniska skyddssystem. Det bedöms ej nödvändigt att vidta några skyddsåtgärder för att sänka risknivån ytterligare. Grad av påverkan som planen ger upphov till + om omgivningen ger upphov till.

Luft

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

Sociala aspekter

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

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

Översiktsplanen

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande på översiktsplanen.

Miljöbalken

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

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

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

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

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 8 i och med förekomst av rödlistade arter. En utredning har tagits fram som föreslår skyddsåtgärder. Genomförs dessa skyddsåtgärder bedöms inte artskyddsförordningen påverkas och planen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 8.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och exploatören Thermo Fisher.

Medverkande konsulter för tekniska utredningar har varit WSP, Ekologigruppen och Archus.

Illustrationsunderlag har tagits fram av Archus, Tengbom och WSP.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Linus Pettersson och Maria Engberg Habazin. Dessutom har följande tjänstemän inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Lena Mattsson, kartingenjör
Karl Gustafsson, mark- och exploateringsingenjör
Anna Sääf, projektledare anläggning
Erik Holmberg, bygglovshandläggare
Anna Jakobsson, miljösamordnare

Stadsbyggnadsförvaltningen

Pernilla Hessling
planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun för:

- samråd 2022-09-29
- granskning 2024-06-13
- antagande 2024-12-12

Laga kraft: 2025-01-08