

Handläggare:
 Christina Gortcheva

 Datum:
 2009-02-19

 Diarienummer:
 2007/20064

Detaljplaneprogram för Östra Fullerö 21.66, 21:57 och 21:49, Uppsala kommun



Programområdets avgränsning.

Detaljplaneprogrammets syfte:

Syftet med programmet är att utreda förutsättningarna för en etablering av galleria, temapark*, hotell, idrottsanläggning och en bensinstation inom fastigheterna Fullerö 21.66, 21:57 och 21:49.

(*En Temapark där temat blir vikingatiden och äventyr.)

Programmet ska ligga till grund för fortsatt detaljplaneläggning och ange inriktningen för ett sådant arbete. Programmet samråds med olika instanser, sakägare m.fl. med syfte att bredda beslutsunderlaget och öka kunskapsnivån kring aktuella planeringsfrågor inför nästa beslutssteg.

Beslutsdatum och samrådstider	
Ansökan inkom:	2007-08-23
Beslut om programsamråd:	2007-12-18
Beslut om miljöbedömning (Dnr 05/20066):	
Programsamråd:	2008-01-16 – 2008-02-27
Programmet godkänt i BN:	2009-02-19
Beslut om planuppdrag (Dnr 05/20066):	2005-09-22, 2007-04-19 (rev nr 1), 2008-06-12 (rev nr 2)
Beslut om samråd:	
Samråd:	
Beslut om utställning:	
Utställning:	
Antagande / godkännande BN:	
Antagande KF:	
Laga kraft:	

Innehållsförteckning

Detaljplaneprogrammets syfte:	1
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	2
1. SAMMANFATTNING AV PROGRAMMET	3
Förutsättningar	3
Förslag	3
Konsekvenser	3
2. INLEDNING	4
Uppdrag och syfte	4
Läge och omfattning	4
Markägoförhållanden	4
3. GÄLLANDE PLANER OCH FÖRORDNANDEN	5
Översiktsplan	5
Fördjupad översiktsplan	5
Program	5
Detaljplaner och förordnanden	5
Handel i Uppsala kommun	5
4. OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR	7
Landskap, natur och bebyggelse	7
Rekreation och friluftsliv	7
Kultur	7
Geoteknik, mark och vatten	7
Målpunkter och service	7
Trafik och tillgänglighet	7
Teknisk försörjning	7
Hälsa och säkerhet	7
5. FÖRSLAG	8
Bebyggelseförslag	8
Grönstruktur och markanpassning	9
Trafik och tillgänglighet	9
Dagvatten	10
6. RIKTLINJER	12
Riktlinjer från 'Principer för översiktsplan för Storstreta södra delen Fullerö-Lyckebo-Vretlunda', 2007-08-08	12
7. KONSEKVENSER	13
Konsekvenser för handeln	13
Miljökonsekvenser	13
Sociala konsekvenser	14
8. FORTSATT PLANLÄGGNING	15
Detaljplanens avgränsning	15
Planprocess	15
Genomförande	16
Kommande prövningar	15
Fortsatt arbete	15
9. UNDERLAG OCH BILAGOR	17

1. Sammanfattning av programmet

Förutsättningar

Aktuellt område ligger beläget 7 km norr om Uppsala centrum och 1,5 km söder om samhället Storvreta, sydost om Fullerömotet. Programområdet ligger på en höjd i kanten av det öppna slättlandskapet. Stora delar av skogen är avverkad.

Området gränsar i norr mot riksintresseområde för kulturmiljövården med Björklingeåns och Fyrisåns dalgångar samt E4 i väster som är riksintresse för kommunikationer.

Förslag

Verksamheter som föreslås är en äventyrs-parkpark där vikingatiden har valts som bärande tema, en galleria med butiker och restauranger m.m. samt en sportanläggning med fotbollshall och innebandybanor. Ett hotell med ca 250 rum blir den högsta byggnaden i området där arkitekturen ta form utifrån temaparken och sporten. Fullerö Park tillsammans med planerad utbyggnad av bostäder och verksamheter söder om Storvreta innebär att befintlig trafikplats måste byggas om för att öka kapaciteten samt att en ny anslutning till E4:an behövs. Området behöver då trafikförsörjas

med en parallellväg öster om E4 till en ny trafikplats söder om Fullerö.

Konsekvenser

Bedömningen är att en stor dagligvarubutik i Fullerö endast marginellt påverkar etableringen av dagligvaruhandel i de närliggande kommunerna. Övriga kommuner i Uppsala län påverkas inte av förslaget. Det framgår av utredning rubricerad "Etablering av detaljhandel i Fullerö, Uppsala" som har gjorts av Affärs-Förädling AB.

Den planerade bebyggelsen kommer att synas på långt håll och från riksintresset för kulturmiljövård och de kommunala kärnorna. Områdets upplevelsemässiga värden med en landsbygdskaraktär och öppet jordbrukslandskap kommer att påverkas.

Ett sportcenter i Fullerö Park kan ge förutsättningar att stärka idrottsverksamheten och föreningslivet i Storvreta. Etableringen är positiv för de många ungdomar och ledare som har innebandy och fotboll som sitt främsta intresse.

2. Inledning

Uppdrag och syfte

Byggnadsnämnden gav den 23 augusti 2007 Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att i ett program pröva lämpligheten att planlägga Fullerö 21:57. Samordning med och anpassning till pågående arbete med fördjupad översiktsplan (FÖP) för Storvreta krävdes. Av byggnadsnämnden antagna principer för Storvreta FÖP ska utgöra underlag för programarbetet.

Hänsyn ska tas till riksintresse för kulturmiljövården och E4:s riksintresse för kommunikationer. Hänsyn ska även tas till landskapsbilden och trafiksäkerheten. Vattenförsörjning, avlopp och dagvattenhantering ska ordnas på ett långsiktigt hållbart sätt då delar av området ingår i yttre vattenskyddsområde. En miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas.

Syftet med programmet är att bland annat klarlägga förutsättningarna för att etablera en galleria med inriktning på sällanköpsvaruhandel och dagligvaruhandel, för intilliggande temapark, hotell, idrottsanläggning och en bensinstation.

Behovsbedömning enligt miljöbalken (MB)

Enligt PBL 5:18 ska bestämmelserna i MB 6:11- 6:18 och 6:22 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.

Kommunen har för detaljplan Sydöstra Fullerö begärt samråd med Länsstyrelsen om behovsbedömning enligt 6 § förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar. Länsstyrelsen bedömer i ett samrådsyttrande, daterat 2007-08-20, att detaljplan för Sydöstra Fullerö kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11 § MB. I samband med godkännandet av samrådsredogörelsen för Program för Sydöstra Fullerö beslutades att en preliminär konsekvensbedömning av projektet är en förutsättning för plansamråd. En miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram i samband med revidering av planprogrammet.

Läge och omfattning

Aktuellt område ligger beläget 7 km norr om Uppsala centrum och 1,5 km söder om samhället Storvreta och har tidigare varit skogsmark som avverkats på stora delar. Området gränsar mot E4: an i väster och väg 290 i norr samt mot öppet åkerlandskap i öster och skogsmark i söder. Den totala arealen är cirka 370.000 kvm.

Markägoförhållanden

Fullerö 21:66 och del av 21:57 ägs av Fullerö Park AB, Geijersgatan 14, 752 26 Uppsala. Fullerö 21:49 är i annan privat ägo.

3. Gällande planer och förordnanden

Översiktsplan

Översiktsplan 2006 (Öp06) för Uppsala kommun pekar på Storvretas attraktivitet för bostäder och viss näringsverksamhet utifrån god tillgänglighet, tillgång till natur- och kulturmiljöer och en hög VA-kapacitet.

Öp06 redovisar området runt Fullerö trafikplats och vidare mot befintliga bebyggelseområden i Storvreta som utredningsområde för bebyggelse. Vidare visar Öp06 att det i närheten av Fullerömotet kan byggas för trafikant-service och med sådan service som boende på orten är betjänt av men inte sådan service som kan hota befintliga etableringar i tätorten.

Fördjupad översiktsplan

Uppdrag till fördjupad översiktsplan (FÖP) för Storvreta gavs av byggnadsnämnden i oktober 2006. Arbetet med FÖP :en pågår och samråd har genomförts till och med 28 november 2008. Östra Fullerö ingår som ett av Storvretas utvecklingsområden, där föreslås temapark, idrottsanläggning och handel/verksamheter i angränsning till ett område där planen föreslår nya bostäder.

Program

Ett planprogram för området kring Fullerömotet antogs av byggnadsnämnden i juli 2005. Programmet tillåter olika typer av trafikant-service. Storskalig handel har i programmet inte bedömts vara lämpligt med hänvisning till Öp02. (Öp06 var inte antagen vid detta tillfälle.) Programuppdraget reviderades 2008-08-30 samt 2008-12-18 avseende geografisk omfattning och föreslagen exploatering. I nuvarande uppdrag är sökandes önskemål att pröva köpcentrum med inriktning på hotell, fackhandel och dagligvaruhandel. Förslaget innebär ca 50 000 kvm butiksyta som möjliggör etablering av 75-100 butiker samt en temapark på 26 000 kvm

Detaljplaner och förordnanden

Området är inte tidigare detaljplanlagt.

Handel i Uppsala kommun

I april 2007 antogs av Kommunstyrelsen en Handlingsplan för utveckling av handel i Upp-

sala kommun. Inriktningarna för utvecklingen av handel som här presenteras är:

- Uppsala ska aktivt ta vara på och utveckla sin roll som regionalt handelscentrum och planeringen ska ta höjd för ett tillskott av minst 135 000 kvm handelsyta till 2015 (jmf 100 000 i ÖP Staden)
- Planeringen ska möjliggöra för de redan starka handelsområdena att utvecklas ytterligare och stärkas. Genom ökad exploatering skapas förutsättningar för investering i en förbättrad trafikmiljö.
- Uppsala kommun ska möta medborgarnas behov av närservice i bostadsområdena/stadsdelarna liksom i de större tätorterna i ytterområdena.
- Koordinerade och snabba besked och åtgärder från kommunens aktörer ska ge stabilare beslutsförutsättningen för etableringsansvariga och en attraktiva kommun att ha att göra med.

”Uppsala kommun, Handelsstrategi 2006” är ett dokument som Uppsala kommun tagit fram som ska ligga till grund för överväganden rörande detaljhandel i Uppsala kommun. Det har också legat som underlag för den handlingsplan som beslutats i april 2007 av kommunstyrelsen. Här redogörs för olika strategier för utvecklingen av handel i Uppsala:

- I ”Det nischade alternativet (Sällanköpsvaruhandel)” ges förutsättningar för de redan idag befintliga större detaljhandelområdena i kommunen
- I ”Det balanserade alternativet (Sällanköpsvaruhandel)” ges förutsättningar för de större befintliga områdena.
- I ”Marknadskrafter (Dagligvaruhandel)” förväntas dagligvaruhandeln öka framför allt i de externa lägena.
- ”Det balanserade alternativet (Dagligvaruhandel)” innebär att dagligvaruhandeln etableras i Gränby och Bärbyleden men att övriga etableringar i första hand sker bostadsnära om än i trafikorienterat läge.

Ställningstaganden

Storskalig handel har inte bedömts lämpligt med hänvisning till ÖP02. Sedan den planen har kommunen antagit en handelsplan i april 2007 där det slås fast att Uppsala aktivt ska ta vara på och utveckla sin roll som regionalt handelscentrum.

Uppsalas befolkning förväntas öka samtidigt som dagens handelsindex är lågt för kommu-

nen. Det ligger därför i kommunens intresse att utveckla handeln och ta tillvara på den lokalisering som anläggandet av nya E4 möjliggjort.

Arbetet med FÖP och med detaljplan för SÖ Fullerö bedöms kunna pågå parallellt och skall samordnas för effektiv planprocess med genomarbetade helhetslösningar.

4. Områdets förutsättningar

Landskap, natur och bebyggelse

Programområdet ligger på en höjd i kanten av det öppna slättlandskapet. De norra och sydvästra delarna av programområdet är exponerat mot det öppna slättlandskapet med sina storskaliga och väldefinierade landskapsrum. Större delen av programområdet består av ett hygge med åkermark i nordväst. Bebyggelsen utanför tätorten Storvreta består av större gårdar och mindre byar. Vattholmaåsen korsar Fyrisån strax norr om Fullerö trafikplats. Utifrån den kunskap som i nuläget finns för området har inte några specifika djur- och växtarter som är skyddade enligt lagstiftning kunnat noteras.

Rekreation och friluftsliv

En gång- och cykelväg finns längs väg 290 genom Fullerömotet. Programområdet ligger i ytterkanten av det så kallade "Omlandet" enligt Öp06. Omlandet utgörs av det stora slättlandskapet med skogsbyn runt Uppsala stad. Omlandet bedöms innehålla områden som är av betydelse för det rörliga friluftslivet som t.ex. Fyrisån. Programområdet ligger cirka 500-1000 meter från Fyrisån.

Kultur

Planområdet gränsar i norr mot riksintresseområdet för kulturmiljövården (Björklingeåns och Fyrisåns dalgångar) likaså kommunalt kulturmiljöområde samt kommunal kärna.

Fullerö är beläget i en av de fornminnestätaste trakterna i Sverige med lämningar främst från brons- och järnålder. Inom området finns tre kända fornlämningar. En arkeologisk förstudie har gjorts som visar att det finns förutsättningar för att nya fornlämningar från brons- och järnåldern men möjligen även stenåldern skulle kunna påträffas. Utöver de kända lämningarna identifierades två lämpliga lägen för stenåldersboplatser i den södra delen av området. I en fortsatt exploatering förordas att en arkeologisk utredning utförs.

Geoteknik, mark och vatten

Programområdet omfattar yttre vattenskyddsområde Uppsala-Vattholmaåsarna enligt Läns-

styrelsens beslut 1989-11-27. Området ligger även inom avrinningsområde för Fyrisån. En översiktlig geoteknisk utredning är gjord (Bjerkings, 2007-10-04). Utredningen för området visar att delar av planområdet består av blockrik morän.

Målpunkter och service

Uppsala och Storvreta ligger 7 km resp. 1.5 km från området. I Uppsala finns all form av privat och offentlig service. I Storvreta finns närservice i form av bland annat bibliotek, mataffär och vårdcentral.

Trafik och tillgänglighet

Programområdet ligger öster om nya E4: an och sydost om väg 290 till Storvreta. En tågstation finns inne i Storvreta. Lokalbussar trafikerar väg 290.

Teknisk försörjning

Området ligger idag utanför kommunala VA-lösningar. Kommunen bygger under vintern och våren 2009 ut VA för planerade byggnationer i området runt Östra Fullerö. Kommunens dagvattenledning börjar vid trafikplatsen och ansluts i områdets norra del. Dagvattenledningen har sitt utlopp till dikessystem som avleds ner mot Fyrisån.

Möjligheterna till lokala lösningar för värmeförsörjning bör utredas i den vidare planläggningen. Ett alternativ är att koppla på fjärrvärmenätet i Storvreta och med eventuell anslutning mot Uppsala.

Hälsa och säkerhet

E4: an och väg 290 påverkar delar av området med buller. Enligt trafikbullerutredning (ÅF-Ingemansson AB, 2008-11-24 rev 2008-12-11) påverkas området av bullernivåer upp till 65 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Inre delarna av området som ligger mer än 100 meter från väg klarar uppsatt projektmål på 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

Säkerhetsavstånd mot E4 ska beaktas när denna är transportled för farligt gods.

5. Förslag

Bebyggelseförslag



Modellperspektiv, Fullerö Park sett från väg 290

Temapark

En temapark föreslås på en yta av 80 000 kvm och en maxhöjd om 32 meter. Vikingatiden har valts som bärande tema för parken då Uppsala samt orterna Storvreta och Fullerö och dess närområde var centrala platser i vikingakulturen. Antalet besökare uppskattas bli cirka 800 000 per år. Besökarna kommer i första hand från närområdet med en radie om 15 mil, med ett upptagningsområde om cirka 3 miljoner invånare.

Hotell

Ett hotell föreslås med cirka 250 rum, restaurang, konferenslokaler, spa etc. Den totala ytan för hotellet kommer att vara ca 12 000 kvm. Hotellbyggnaden föreslås bli 38 meter hög och resa sig över parken och omgivande idrotts- och handelsbyggnader. Hotellets arkitektur föreslås ta form utifrån temaparkens och sportens innehåll och därigenom profilera Fullerö Park och forma en särpräglad siluett som avtecknar sig över det uppländska slättlandskapet.

Galleria

En galleria föreslås med en total yta av 70 000 kvm med en uthyrningsbar yta om 55 000 kvm. Byggnaden kommer vara ca 18 meter hög. Fullerö Parks galleria föreslås rymma omkring 100 olika näringsidkare med butiker inom

mode, friluftsliv, hemelektronik, musik, inredning och flera andra nischer.

I gallerian återfinns också dagligvaruhandel, restauranger och caféer, bank och apotek. Den föreslås även innehålla bowlinghall och en isbana.

Sportanläggning

Ett sportcenter föreslås om totalt 20 000 kvm med en maxhöjd om 34 meter med en fotbollshall i fullformat med ca 1 000 åskådarplatser. En innebandyhall med två banor kommer att etableras i samma huskropp som fotbollshallen med 500 sittplatser per innebandyplan. En foajé med utrymmen för omklädnad, gym, sportshop och café kommer att foga samman sporthallarna. Det föreslås också finnas enklare övernattningsmöjligheter (ca 50 bäddar) av vandrarskaraktär, inne i fotbollshallen.

Bensinstation

En bensinstation och en byggnad för trafikant-service med enklare handel föreslås vid områdets infart vid väg 290. Säkerhetsavstånd och rekommenderade skyddsavstånd ska beaktas i detaljplanen.



Illustrationsplan

Grönstruktur och markanpassning

Samtliga gator till området trädplanteras för att ge ett mer stadsmässigt intryck och minska hastigheten. Väster om anläggningen, mot väg 290 och E4 planeras en två meter hög bullervall kombinerad med ett plank ca 1,5 m högt. Vallen trädplanteras med naturlika planteringar med karaktär i enlighet med omgivande landskap. Vallen och övrig anslutande mark ges en mjuk markmodellering som smälter in i det delvis småkuperade landskapet.

I områdets norra del finns en större sparad grönyta som kan nyttjas som park och utgöra en mellanzon mellan det öppna odlingslandskapet och de anlagda ytorna inom området. Det angränsande småbrutna landskapet med spridda enar och enstaka ädellövträd kan därmed ges utrymme på båda sidor om den planerade cirkulationsplatsen till Storvreta.

Befintlig skogsdunge norr om väg 290 i anslutning till befintlig trafikplats ska bevaras.

Äventyrsparken får ett småskaligt uttryck och kommer att i detalj planeras med småbyggnader, åkattraktioner, vattenlandsskap, naturlika planteringar, buskar och perenner. Omsorgen om detaljer och material bör vara hög och andelen grönska stor. Barrplanteringar som överensstämmer med karaktären i omgivande landskap föreslås inom hela området. Områdets kuperade mark kommer att nyttjas i största

möjliga utsträckning för att ge äventyrsparken ett levande och naturnära intryck.

För att minska intrycket av de stora parkeringsytorna öster om anläggningen föreslås parkeringen utformas med stor andel träd och med omsorg om material och detaljer. Parkeringsytorna är luftigt planerade för att rymma busk- och trädplanteringarna mellan varje parkeringskepp. De gröna ytorna möjliggör lokalt omhändertagande och fördröjning av dagvatten.

Trafik och tillgänglighet

Verksamheten i Fullerö park kommer att medföra ändrade trafikflöden och ökad trafikbelastning i omgivande vägnät och i det regionala vägnätet. Ett fullt utbyggt Fullerö Park samt utbyggnad av bostäder mellan Storvreta och Fullerö medför i nuvarande vägsystem en överbelastning av trafikplats Fullerö. Vid trafikbelastningssituation år 2030, med uppräknad trafik från utbyggnaderna, uppgår trafiken i trafikplats Fullerö till värden som överstiger möjlig kapacitet.

Den befintliga trafikplatsen måste byggas ut för att öka kapaciteten och när programförslaget nått ca 2/3 av den föreslagna totala trafikstringen kommer också en ny anslutning till E4:an i form av en ny trafikplats att krävas. Storvreta och Fullerö kommer att behöva trafikförsörjas till/från söder med parallellväg öster om E4 till ny trafikplats ca 1,5-2 km söder om Fullerö trafikplats. Detta innebär att

den i programmet föreslagna utbyggnaden måste bantas med ca 1/3 av beräknad total trafikallsträng förutsatt en utbyggnad av bostäder och verksamheter söder om Storstvreta om inte en ny trafikplats kommer till stånd. Möjligheterna att öka kapaciteten i befintlig trafikplats samt att bygga ytterligare en trafikplats utreds i en av Vägverket beställd Förstudie. Förutsättningarna för de nya trafiklösningarna samt fördelning av investeringskostnader ska tydliggöras i samband med kommande planarbete. Merparten, ca 60 % av trafiken till/från Fullerö-Storstvreta är riktad söderut/söderifrån (se bilaga - Trafikutredning, Lars Örténholm Trafikplanering AB, 2008-11-25) och bilaga – Översiktlig infrastruktur, 2008-11-26).

Utformning av nya vägar

Infart till programområdet föreslås via en ny väg som planeras mellan väg 290 och Storstvreta. Vägarna dimensioneras för det planerade handel/verksamhetsområdet söder om Fullerö Park (som redovisas som ett utvecklingsområde i pågående FÖP för Storstvreta). Enligt förslag så byggs väg 290 om med 4 körfält med gång- och cykelväg på östra sidan. En ny anslutningsväg mot Storstvreta anläggs med 4 körfält och gång- och cykelvägar på båda sidor.

Större delen av angringen till området sker från öster där anslutningsvägen kommer att anläggas vidare mot ett framtida verksamhetsområde. Vägen föreslås utformas med två körfält och gång- och cykelväg på östra sidan. Vägområden på 1,5 meter från gång- och cykelvägarnas kant bör finnas för snöupplag. Två gång- och cykeltunnlar planeras vid fullt utbyggd anläggning, en vid ny cirkulationsplats längs väg 290 och en vid ny cirkulationsplats längs ny infart till Storstvreta. Det kommer även att finnas signalreglerade övergångsställen. (se typsektioner, sid. 10)

Kollektivtrafik

Busshållplatser för regional och lokal kollektivtrafik planeras längs en ny infartsväg till Storstvreta. Tillgängligheten till hållplatser tillgodoses med planerade gång- och cykelvägar inom området.

Planer finns på att flytta stationsläget för järnvägsstationen i Storstvreta till ett sydligare läge närmare Fullerö Park. Avståndet mellan det nya stationsläget i Storstvreta och Fullerö Park är ca 2 km. Sökande har en ambition att samarbeta med UL, Upplands Lokaltrafik angående spårtrafik mellan Storstvreta centrum och

Fullerö Park. Det utreds om kollektivtrafiken till Fullerö Park skulle kunna lösas med någon form av spårtrafik ända in i gallerian, med avgång ungefär var tredje minut. För detta ändamål har bolaget Fullerö Park Trafik AB bildats. Eftersom en framtida spårtrafik ligger många år fram i tiden, finns planer på att använda elbussar så länge. Elbussarna planeras dels gå i linjetrafik mellan Storstvreta station och gallerian, dels cirkulera inom området. Planerna är än så länge på en översiktlig nivå och många frågor återstår att lösa. Man planerar dock för en laddningsstation för eldrivna fordon inom området.

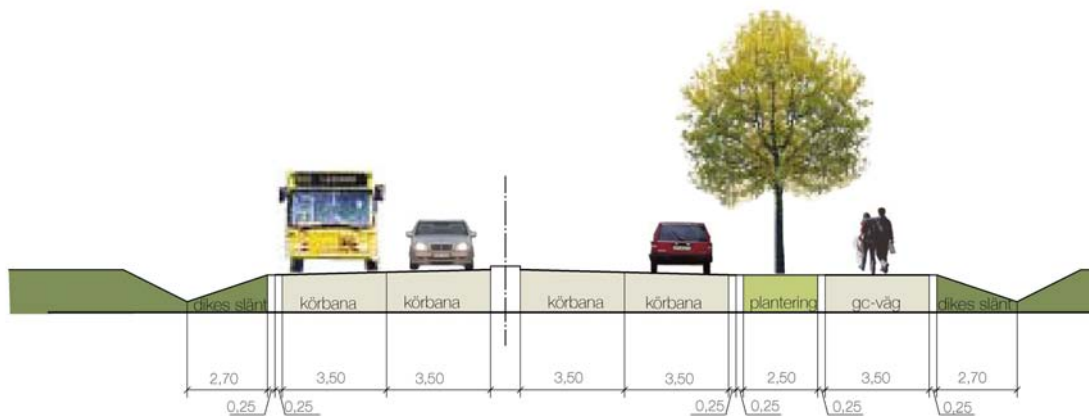
Parkering

Parkeringsytorna inom området kommer totalt att vara 60 000 kvm och inrymma cirka 2 600 p-platser både inom- och utomhus. Enligt gjorda beräkningar kommer då ett visst samutnyttjande av p-platserna för handel och temapark/sportcenter att erfordras. För temaparken och sportcentret bör ca 25 bussupställningsplatser finnas för att täcka behovet.

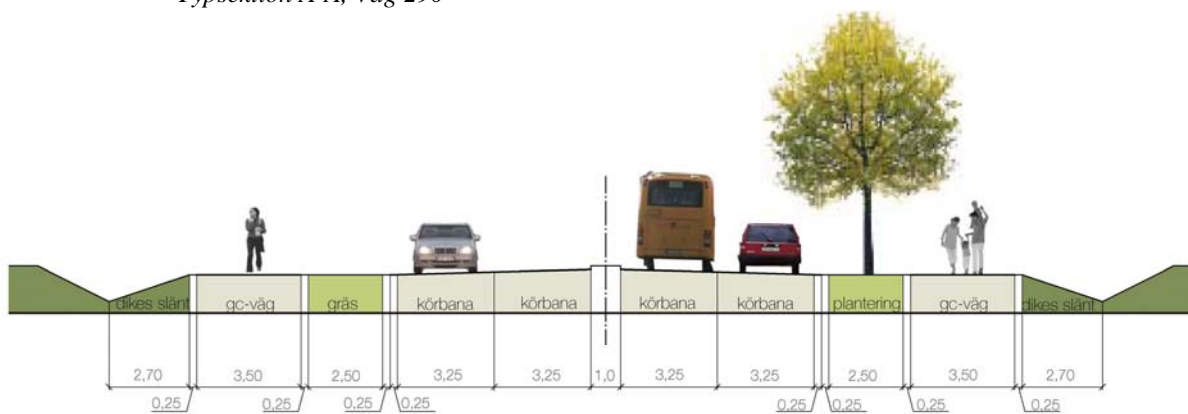
Dagvatten

De stora mängderna hårdgjorda ytor i programområdet utgör risk för spridning av föroreningar i dagvattnet. Eftersom området ligger inom det yttre vattenskyddsområdet har valet av separering av ytorna med olika föroreningsgrad bedömts med hänsyn till risker för utsläpp till grund- eller ytvatten.

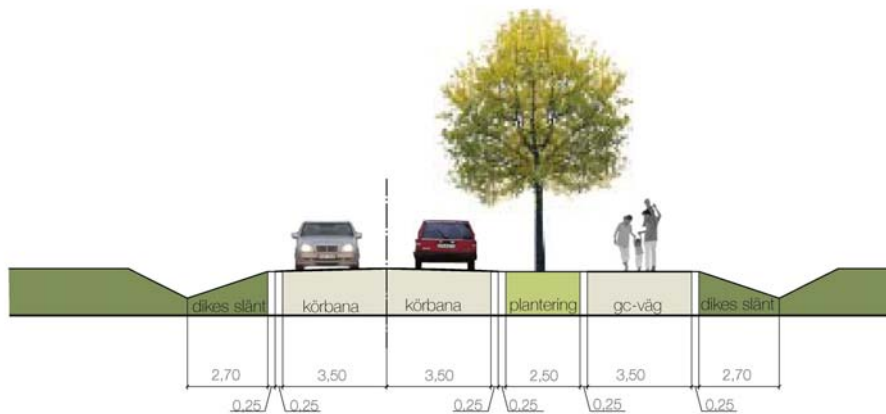
Den planerade vattenparken (dammen) kommer att utnyttjas som fördröjningsmagasin, där viss rening av dagvattnet kommer att ske innan anslutning till kommunens dagvattensystem. Vägar/trafikytor kommer att ha en hög trafikintensitet och därmed bedöms reningsåtgärder behöva vidtas. Vattnet från parkeringsytorna föreslås passera genom en oljeavskiljningsanläggning innan det rinner in i den stora dammen. I området för trafikservice (bensinstation) kommer allt dagvatten att passera genom en oljeavskiljare innan det ansluts till kommunens system. I dagsläget finns ingen planerad anslutningspunkt där. Takvattnet omhändertas i stuprörssystem som leds vidare i yttre rörsystem med utlopp i den stora dammen. Ingen rening av takdagvattnet krävs. Övriga ytor, gångstråk och andra hårdgjorda ytor kommer att tillsammans med takytorna, rinna direkt till vattenparken/dammen. För ytorna i äventyrs-parken kommer avrinningen att fördröjas i fördröjnings-/infiltrationsmagasin i möjligaste mån.



Typsektion A-A, Väg 290



Typsektion B-B, Anslutningsväg – ny väg mot Storvreta



Typsektion C-C, Anslutningsväg – ny väg mot framtida verksamhetsområde



Översikt av typsektionsnittens placeringar

6. Riktlinjer

Riktlinjer från 'Principer för översiktsplan för Storvreta södra delen Fullerö-Lyckebo-Vretlunda', 2007-08-08

Följande punkter är hämtade från ovanstående dokument antaget av BN 2008-08-30.

Robust struktur

Genomgående gator. Huvudgator ska vara möjliga att förlänga i ett senare skede. Gatunät ska placeras så att kraftledningsstråk kan utnyttjas när/om ledningen grävs ner. Byggstenar med minsta kvartersstorlek på cirka 60x100 m tillåter olika typer av bebyggelse eller parkmark (fler kvarter).

Sammanhängande bebyggelse

Det ska gå att röra sig i sammanhängande bebyggelsestråk i norr-söder och öst-väster. Utemiljö utformas för att länka ihop bebyggelse där ett sammanhängande bebyggelsestråk inte är möjligt. Hus placeras nära gata. Parkeringsplatser ska inte avskärmas från gata.

Grönstruktur

Trafikstrukturer

Möjlighet till en ny järnvägsstation söder om Storvreta ska bevaras. Smidig busstrafik, snabb och rak. Gång- och cykelnät som är gent, säkert och tryggt. Lättförståeligt bilnät som hänger ihop och är möjligt att bygga ut.

Anpassning till Storvreta

Respektera tidigare bebyggelseprinciper Viktigt med samband till Storvreta. Service kommer att finnas där under lång tid. Nya Storvreta måste byggas ut så det tillhör gamla Storvreta.

Respektera skyddsavstånd

Grönstråk kopplas ihop med befintliga i nord-sydlig riktning. Grönstråken ska inte vara den enda valmöjligheten för gång- och cykel.

Bredden kan variera men inte skapa barriärer.

Parkprogrammets avstånd till stadsdelsparker eftersträvas. Variation mellan natur och anlagd park/idrott. Bättre kontakt med åkerlandskapet och årummet.

Resterande åkermark måste ha en arrondering så att den kan brukas.

Kraftledningen kan användas som grönstråk men har inga höga värden och kan inte ersätta annat.

Dessa riktlinjer har legat till grund för arbetet med den fördjupade översiktsplanen och skall även vara en grund i det framtagna programmet.

Ytor nära järnvägen kan användas till idrott och verksamheter som inte är bullerkänsliga. Skyddsavståndet för kraftledningen kan ändras eller kraftledningen kan grävas ned.

Svår terräng undviks

Större partier av berg i dagen och/eller sankmark undantas från bebyggelse och vägar. De kan bli en del av grönstrukturen.

7. Konsekvenser

Konsekvenser för handeln

En utredning rubricerad "Etablering av detaljhandel i Fullerö, Uppsala" har gjorts av Af-färsFörädling AB, 2007-09-25, reviderad 2008-10-24.

Bedömningen i denna utredning är att en stor dagligvarubutik i Fullerö Park endast marginellt påverkar etableringen av dagligvaruhandel i de närliggande kommundelarna. Övriga kommuner i Uppsala län bedöms inte heller påverkas. En etablering av sällanköpsvaruhandel i Fullerö Park bedöms kunna påverka sällanköpsvaruhandeln i Gränby centrum och i viss mån handeln som finns i Boländerna. En konkurrenssituation kan uppstå och där det centrum som har det för konsumenten mest attraktiva utbudet och miljön kommer att ta marknadsdelar. Tillgängligheten med bil och kollektivtrafik bedöms spela en betydelsefull roll. Övriga kommuner i Uppsala län bedöms inte påverkas av en etablering av sällanköpsvaruhandel i Fullerö Park.

I samband med arbetet för den fördjupade översiktsplanen för Storvreta togs en konsekvensanalys fram av förutsättningarna och konsekvenserna av utökad handel i Fullerö handelsutredning av HUI (2007). Denna utredning bedöms inte vara relevant för det aktuella projektet.

Miljökonsekvenser

Konsekvenserna som sammanfattas här redovisas i sin helhet i miljökonsekvensbeskrivningen.

I miljökonsekvensbeskrivningen har även ett alternativ där en ny trafikplats inte byggts utretts (alternativ 2). I detta alternativ minskar Fullerö Parks exploatering och antal bostäder i Storvreta. Alternativet motsvarar även en möjlig etappindelning.

Kulturmiljö och landskapsbild

Programområdet ligger på en höjd i gränsen mellan slättlandskapet och skogen. Stora delar skyddas visuellt av en skogsdunge norr om väg 290. Samtliga delar av den planerade bebyggelsen kommer att ha en maxhöjd som gör att de kommer att synas på långt håll och från

riksintresset för kulturmiljövård och de kommunala kärnorna. Områdets upplevelsemässiga värden med en landsbygdskaraktär och öppet jordbrukslandskap kommer att påverkas.

Mark och vatten

Risk bedöms finnas att denna form av verksamhet kan komma att innebära att föroreningar sprids till grundvattnet om inte rätt typ av VA-lösning och dagvattenhantering väljs, vilket skulle motverka det regionala miljömålet grundvatten av god kvalitet.

Trafikens klimatpåverkan

Utbyggnaden av Fullerö Park leder till ökningsar både i trafikarbete och utsläpp av koldioxid, kväveoxider och partiklar. Det totala trafikarbetet i Uppsala ger upphov till 323 000 ton koldioxid per år i nuläget. Denna siffra avser endast koldioxidutsläpp från förbränningen i motorn, inte WTW-värdet ("well to wheel", den totala mängden koldioxid som släpps ut i bränslets hela livscykel) som är ungefär 20 % högre. Koldioxidutsläppen från trafiken i Uppsala ger upphov till ungefär 400 000 ton koldioxid omräknat till WTW. Fullerö Park ger fullt utbyggt upphov till ytterligare 17 100 ton koldioxid per år mätt i dagens nivåer. Ökningen i för koldioxidutsläpp för ett fullt utbyggt Fullerö Park blir 4,3 %. I miljökonsekvensbeskrivningen har man även utrett koldioxidutsläppen med en slimmad utbyggnad av Fullerö Park där exploateringen anpassas för att klara trafiken i Fullerömotet. Om Fullerö Park skulle byggas enligt detta alternativ blir ökningen i koldioxidutsläpp i kommunen 2,7 % jämfört med idag. I nollalternativet ökar koldioxidutsläppen i kommunen mätt i dagens nivåer med 1 %. (I nollalternativet har antagits att hälften av den handelsyta som planeras i Fullerö Park istället byggs på någon av Uppsalas befintliga handelsetableringar.) Ökningarna i koldioxidutsläpp kan jämföras med kommunens mål om att minska koldioxidutsläppen med 30 % innan 2020.

Buller

För att innehålla ljudnivåer enligt projektmålet om högst 55 dB (A) ekvivalent ljudnivå på större delen av utomhusdelen i Fullerö Park, krävs en 2 m hög bullervall med en 1,5 m hög bullerskyddsskärm ovanpå. De befintliga bo-

stadshuset som finns strax norr om programområdet bedöms inte få bullernivåer som överstiger gällande riktvärden enligt bilagt trafikbullerutredning.

Energi

Ambitionen är att hitta en optimal lösning ur klimat- och miljösynpunkt. Området bör försörjas med miljövänlig energi med ambition att skapa och återvinna energi i ett slutet, energisnålt och flexibelt system så långt det är tekniskt och ekonomiskt möjligt. Energiförsörjningen bör ske med antingen miljövänlig fjärrvärme och/eller lokala energilösningar som till exempel, solfångare och kanske även vindenergi.

Sociala konsekvenser

En risk med programförslaget kan vara att ett handelscentrum vid Fullerömotet konkurrerar ut en centrum i ortens centrala delar som i sin tur skulle kunna påverka möjligheterna till social gemenskap negativt. Ett externhandelscentrum bedöms inte ha samma sociala potential för ortsnivåerna som ett ortsentrum.

Risk finns att tillgängligheten till service minskar om ett handelscentrum vid Fullerömotet konkurrerar ut bostadsnära service i ett ortsentrum. Nya typer av arbetsplatser skapas i

närheten av Storvreta (*Fördjupad översiktsplan för Storvreta – Samrådshandling (arbetsmaterial) 2008*). En utbyggnad av programområdet bedöms generera ca 1600 nya arbetstillfällen.

Konsekvenser för idrottsverksamhet och föreningsliv

I Storvretas själ ligger friluftsliv och idrott centralt. Föreningslivet är aktivt och profiler såsom Storvreta Innebandycup är rikskända. Med signum som friluftsliv och idrottsort blir Storvreta attraktivt och lockar många att flytta dit. Det huvudsakliga målet för idrottsverksamheten i Storvreta är att utvecklingen av befintliga idrottsområden förstärks men att förutsättningar även skapas för nya. (*Fördjupad översiktsplan för Storvreta – Samrådshandling (arbetsmaterial) 2008*).

Ett sportcenter i Fullerö Park ger goda förutsättningar att stärka idrottsverksamheten och föreningslivet i Storvreta. Etableringen är positiv för de många ungdomar och ledare som har innebandy och fotboll som sitt främsta intresse.

Sportcentrat kan bland annat fungera som ett resurstillskott för Storvreta Innebandycup, Uppsala läns största idrottsevenemang för barn och ungdomar.

8. Fortsatt planläggning

Detaljplanens avgränsning

Planområdets exakta avgränsning, utformning och innehåll kommer att göras innan detaljplanensamrådet.

Planprocess

Samråd för programmet har ägt rum under januari 2008. Därefter har inkomna synpunkter sammanställas i en samrådsredogörelse. Därefter har fortsatt program- och utredningsarbete utförts. Nästa skede i planprocessen är framtagande av detaljplan som inleds med samrådshandlingar med plankarta, planbeskrivning m.m. som kommer att skickas ut på samråd. När yttrandena från samrådet sammanställs i en samrådsredogörelse upprättas utställningshandlingar. Dessa ligger till grund för ett antagande.

Kommande prövningar

Kulturarv - arkeologi

Länsstyrelsen förordar att en arkeologisk utredning bör utföras. Utredningen kan etappindelas om det är möjligt med hänsyn till exploateringen och placeringen inom området. Utredningen bör utföras i planeringsstadiet för att ge mer information om området. Lämplig tid för utredningen är under perioden april till oktober.

Dispens vattenskyddsföreskrifter

Området ligger inom yttre skyddsområde för vattentäkt. Enligt vattenskyddsföreskrifterna får markarbeten inte ske till en lägre nivå än 1 meter över högsta naturliga grundvattennivå. Dispens från föreskrifterna söks hos Länsstyrelsen.

Tillstånd miljöfarlig verksamhet

Bensinstationer och biltvättar räknas som miljöfarlig verksamhet och kan innebära att anmälan eller tillstånd krävs enligt 9 kap. MB. Anmälan görs till kommunen. Tillstånd för miljöfarlig verksamhet prövas av miljödomstolen eller länsstyrelsen.

Förstudie ny trafikplats

Möjligheterna att öka kapaciteten i befintlig trafikplats samt att bygga ytterligare en trafik-

plats utreds i en av Vägverket beställd Förstudie.

Fortsatt arbete

I kommande detaljplanering bör de förslag på åtgärder och anpassningar som ges i miljökonsekvensbeskrivningen samt åtgärder för att minska sociala och klimatomfattiga negativa effekter följas upp.

Förutom fortsatta kommande prövningar anger miljökonsekvensbeskrivningen att man i detaljplanarbetet bland annat:

- Ska arbeta med en omsorgsfull utformning av bebyggelsen i fråga om placering, höjder och byggnadsstorlekar. Viss förankring mellan byggnadernas utformning och den lokala byggnadstraditionen bör också finnas samt att placering och utformning av skyltar görs med omsorg. I formgivningen bör man även beakta att Fullerö Park kommer att bli en port till Storvreta.
- Vidarebearbeta VA-lösningarna.
- Bör ta fram en riskutredning angående transporter av farligt gods.
- Bör fortsätta arbeta för att göra bra gång- och cykelförbindelser till området och att få en god kollektivtrafik i området.
- Utreder följande tekniker vidare, för att minska energins miljöpåverka:
 - solenergi tillvaratas genom solfångare/solceller
 - värme återvinns i frånluft från byggnader
 - energi från vindkraft tas tillvara

För att minska de negativa sociala konsekvenserna samt klimatpåverkan skall tillgängligheten till Sydöstra Fullerö skall vara hög för olika grupper i regionen såväl som för närboende. Gång- och cykelbanor till området ska vara väl utbyggda. Förutsättningar för god kollektivtrafik ska vara en viktig del i planeringen. Trafikering ska ske med energisnåla bussar lokalt och regionalt. Möjligheterna för en spårförbindelse till Storvreta station kan

utredas vidare i det fortsatta planarbetet samt åtgärder i vägnätet bl a för E4 för att biltrafik till området ska ske trafiksäkert och effektivt.

Genomförande

För anslutning av vägar, VA, värme, el och tele till exploateringsområdet skall avtal upprättas med Vägverket, Uppsala kommun och berörda leverantörer av media under det fortsatta planarbetet. Utformning av vägar och ledningssystem ska ske i samverkan med respektive avtalspart.

Ett villkor för antagande av detaljplan för Sydöstra Fullerö är att byggnation av ny avfart/nytt trafikmot bedöms vara möjligt att genomföra då behov uppstår samt att exploateringskalkyl finns och att fördelning av kostnadsansvaret för planering och byggnation är utrett. Fördelning av kostnader för investeringarna ska ske i proportion till exploateringsbidrag till trafikstringen och regleras förslagsvis i exploateringsavtal.

Exploateringsarbetena beräknas påbörjas så snart erforderliga formella godkännanden har erhållits.

9. Underlag och bilagor

Landskapsinventering – Tema landskapsarkitekter, 2008-11-25 (bilagd)
Landskapsanalys – Tema landskapsarkitekter, 2008-11-25 (bilagd)
Illustrationsplan - Tema Landskapsarkitekter, GGE, 2008-12-05 (bilagd)
Översiktlig geoteknisk undersökning – Bjerking, 2007-10-04 (bilagd)
Trafikutredning – Lars Örtenholm, 2008-11-10, reviderad 2008-11-25 (bilagd)
Handelsutredning – Affärsförädling AB, 2007-09-25, reviderad 2008-10-24 (bilagd)
Fördjupad översiktsplan för Storvreta – Samrådshandling (arbetsmaterial) 2008
Arkeologisk förstudie Fullerö Park – Societas Archaeologica Upsaliensis , rapport 2008:20 (bilagd)
PM Ledningsarbeten – Structor, 2008-11-18
Miljökonsekvensbeskrivning – Tema planavdelning, 2008-12-05 (bilagd)
Översikt infrastruktur – Tema Landskapsarkitekter, 2008-11-26 (bilagd)
Fotomontage – Tema Landskapsarkitekter, 2008-12-05 (bilagd)
Trafikbullerutredning – ÅF-Ingemansson AB, 2008-11-24 rev 2008-12-11(bilagd)
Trafikens miljöeffekter – Trivector, 2008-12-02