



Diarienummer
2002/20015-1

Strategiskt program för planläggning och utbyggnad av

ÖSTRA FYRISLUND

Uppsala kommun

Godkänd av kommunstyrelsen 2007-06-13 §156



Programområdet

Byggnadsnämnden

Postadress: Uppsala kommun, Stadsbyggnadskontoret • 753 75 UPPSALA • Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15

Telefon: 018 – 727 00 00 • Fax: 018 – 727 46 61 • E-post: stadsbyggnadskontoret@ uppsala.se

www. uppsala.se

Innehåll

Bakgrund och syfte	3
Sammanfattning	5
Programförslag	7
Programkarta	12
Verksamhetsprofil	13
Kapaciteter	13
Etapputbyggnad och flexibilitet	15
Gestaltungsprinciper	17
Strategisk miljöbedömning	19

Bil. Planeringsförutsättningar	
- Bil. 1 Gröna länkar, fornminnen	24
- Bil 2 Landskapsanalys	25



Väg 282 i riktning mot staden



Över Kumla by sedd från öster



Nya E4 syns i horisonten. Den ligger i nivå med omgivande mark mellan Norrby och Kumla Nergård



Inblick mot staden från E4. Kumla Nergård i fonden.

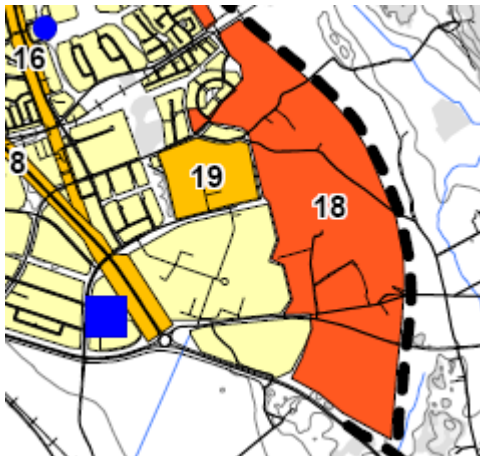
Projektgrupp

Programförslagets samrådshandling har upprättats med medverkan av FFNS arkitekter AB (ansvarig Ulf Ranhagen Arkitekt SAR/MSA). Från Uppsala kommun har medverkat Örjan Almesjö, Ingvar Blomster och Göran Carlén. Samrådsredogörelse och bearbetning av ursprungligt förslag har genomförts av Göran Carlén (inledningen) och Ingvar Blomster (avslutningen).

Bakgrund och syfte

Översiktsplan för staden

Det pågående med E4 bygget förbi staden innebär att en ny gräns för stadens östliga utbredning. Innanför E4 ges möjlighet till expansion av staden inom ett ca 200 ha stort markområde i Östra Fyrislund. Enligt Översiktsplan för staden (KF nov 2002) skall området kompletteras med bostäder och ge plats för fritidsaktiviteter i den norra delen, medan de delar som ligger söder om en linje i höjd med Rapskatan reserveras som verksamhetsområde.



Utdrag ur Översiktsplan för staden Karta Bebyggelseutvecklingen

18. Östra Fyrislund

Tidigare ställningstaganden och nuvarande användning

Marken utnyttjas huvudsakligen till jordbruk samt till bostadsbebyggelse i byarna på slätten.

Mål och riktlinjer för markanvändning och gestaltning

Området norr om Haeggströmsgatan/Rörbyvägen och runt Rörby bör i första hand användas för bostäder och verksamheter som inte är störande för boende. De gröna och lummiga bymiljöerna i norr ska sparas som rekreationsmark och tillkommande bebyggelse ska utformas med hänsyn till bymiljön. Grönstråken ska stråla ut från centrum av staden mot slätten och skogen. Schaktmassor kan användas till att forma landskapet och förbättra bullerskyddet för bostäderna. Området ska planeras för att innehålla lokal service och ett lokalt idrottscentrum. Förskola/skola planeras i takt med bostadsbebyggelsen. Södra delen av området ska användas till industrier och miljöstörande verksamheter. Handel tillåts inte. I södra Fyrislund ska plats reserveras för ett eventuellt nytt värmeverk. Mark för service till trafikanter ska reserveras nära E4, liksom mark för transport och logistikföretag. Miljön närmast E4 ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och markera tydlig stadsrand. Det sker antingen genom hög kvalitet på byggnader eller andra åtgärder. Ett flertal nya vägar som förbinder Årsta med Fyrislund föreslås, både interna lokalvägar och huvudvägar.

Genomförande

Ett program/översiktlig studie ska föregå detaljplanläggning. I detta arbete ska också gränserna mellan miljöstörande verksamhet och övrig bebyggelse avgöras. Utbyggnaden av mark för verksamheter bör ske etappvis och inifrån Uppsala med en första utbyggnad fram till Kumla och Norrby. På så vis får staden en tydlig avgränsning mot E4 österut. När ytterligare behov av mark finns kan utbyggnad ske ända fram till vägområdet, förutsatt att hänsyn tas till buller och att säkerheten tillgodoses. Delen närmast E4 kommer att beröras av skyddszon för miljöfarliga transporter. Hänsyn ska tas till reservatet för naturgasledning genom området. Uppsala kommun äger större delen av marken.

Syfte

Detta program syftar till att ge en strukturell och gestaltningsmässig ram för hur området ska omvandlas från huvudsakligen jordbruks- till stadsmiljö. Programmet skall vara styrande för Byggnadsnämnden vid den successiva fortsatta detaljplanläggning av området.

Uppdrag

Byggnadsnämnden har i flera omgångar 1995-11-14; 2000-08-08; 2002-03-05 givit stadsbyggnadskontoret i uppdrag att i ett detaljplaneprogram klarlägga utnyttjandet av området mellan befintliga planområden och den planerade nya E4 sträckningen.

Ett programförslaget – ursprungligen upprättat med medverkan av FFNS arkitekter AB - har sänts ut på samråd under tiden 2004-05-06 – 2004-09-01. En samrådsredogörelse (SBK 2002/20015) har därefter upprättats och behandlats av byggnadsnämnden. Samrådssvaren - totalt 37 yttranden - har givit anledning till revidering och översyn av det ursprungligt upprättade förslaget.



Väg 652 passerar under ny E4 i östlig riktning



Väg 652/Haeggströmsvägen i riktning ut från staden



Slättlandskapet in mot Norrby och Slavsta.



Bebyggelsen vid Slavsta

Sammanfattning

Tyngdpunkten i programmet ligger på den övergripande strukturen av gator, kvartersmark med skilda användningssätt, grönstruktur/dagvattenhantering samt några bärande gestaltungsprinciper. Programmet indikerar även en möjlig utbyggnadsordning. Utbyggnaden kommer sannolikt att pågå i flera decennier. Totalt ges utrymme för ca 100 ha kvartersmark och ca 500 000 kvm BTA, varav ca 70 000 kvm i bostäder, eller omkring 600 lägenheter (exklusive expansion inom befintlig kvartersmark och områden där detaljplaneläggning redan pågår).

Kvartersmark

Norra delen:

Bostadsbebyggelse förläggs i norr väster om Rörby och Norrby, med ett respektavstånd från läkemedelsindustri och tillkommande miljöstörande verksamheter i söder. Innanför respektavståndet förläggs bl.a. lättare verksamheter. Det ursprungliga programmets förslaget med en skyddande skärm av kontorshus mellan bostäder och E4 har mötts av ifrågasättande. Länsstyrelsen pekar på svårigheter att anpassa till ur landskapsbilden men framför allt utifrån att bullerskyddet inte torde ha möjlighet att bli utfört samtidigt som bostäderna byggs. Zonen närmast E4 föreslås därför bli föremål för närmare utredningar. I den studien måste ingå hur landskapsbilden och trafikbullerskyddet formas och vilka restriktioner som kan bli aktuella. Länsstyrelsen har pekat på möjligheten att lägga föreslagna sportytor närmast E4 för att skapa större avstånd mellan bostäder och bullerkälla. Detta alternativ bör prövas samtidigt som bostäder förläggs till de i programmet föreslagna sportytorna om detta går att förena med de respektavstånd som aktualiseras.

Söder om Rapskatan fram till väg 282:

Söder om Rapskatan ges utrymme för miljöstörande/utrymmeskrävande verksamheter. I delen norr om väg 282 reserveras plats huvudsakligen för stora företag. Planstrukturen för de tillkommande verksamheterna bör som utgångspunkt ha den struktur som etablerats inom ”Pharmacia”-området kv. Fyrislund. Ett delområde för små och medelstora verksamheter säkras öster om Rapskatan i anslutning till gårdarna Söderhällby, Kumla Nergård och Kumla Övergård. En alternativ placering för ett framtida kraftvärmeverk redovisas nordost om Kumla. Det slutliga läget, som inte nödvändigtvis behöver vara i Fyrislund, får avgöras om och när en etablering blir aktuell. En särskild utredning föreslås klarlägga andra alternativa placeringar.

Söder om väg 282:

Söder om väg 282 bereds plats för transport-/logistikföretag/fordonsförsäljning med god åtkomst till E4. Verksamheter med mer kontorskaraktär ges utrymme i goda annonslägen främst mot gamla E4 i sydväst invid infarten till Gnista trafikplats. Mötet med staden i söder ställer krav på att bebyggelse i exponerat läge har hög arkitektonisk kvalitet.

Ett av det i översiktsplanen föreslagna två reservaten för gasledning föreslås utgå. Kvar som reservat föreslås sträckningen utmed nuvarande E4 in mot Gnistarondellen.

Trafik

Väg 282 – nuvarande ”Almungevägen” - är en av de två sydliga tillfarterna till staden och till Fyrislund. Rapskatan förlängs i en båge ned mot väg 282. Båda dessa vägar/gator blir de stora trafikförande, sammanbindande stråken – ”Boulevarderna”. Gatusektionen föreslås innehålla dubbla trådrader för att markera vägnas betydelse och skapa en välkomnande miljö (jmf nuvarande södra Kungsgatan). I delen söder om Rapskatan fram till väg 282 kan

lokalgator läggas ut på ett sådant sätt att stora kvarter bildas, samtidigt som det ger utrymme för en finare kvartersindelning genom ytterligare tillägg av gator.

I den nordöstra delen anläggs parallellt med den nya E4:an en ny östlig lokalgata som ansluter till Fålhagsleden i norr och till verksamhetsområdet i söder. Sträckningen i detalj studeras inom ramen för utredningsområdet kring E4. Även Stålgatan knyts ihop med denna gata, dock utan att tung trafik leds denna väg. Det föreslagna trafiknätet och markanvändningen låser inte bort en eventuell framtida anslutning av Fålhagsleden till E4, men förutsätter att tung trafik i så fall inte förs in i Fyrislund därifrån. Haeggströmgatans karaktär av en ursprunglig landsväg bibehålls. Genomfartstrafik via Haeggströmgatan ska undvikas.

Såväl Boulevard-gatorna som lokalgatorna får GC-stråk som kompletteras med GC-vägar i grönstråk och mellan kvarter så att ett finmaskigt och gent nät erhålls. Busstrafiken förutsätts kunna ledas in från öster via Stålgatan, Rapskatan och väg 282.

Grönstruktur och dagvatten

De gröna kullarna är värdefulla på flera sätt och sparas i hög grad. Här finns kulturmiljöer och fornlämningar och kullarna har ett värde för stads- och landskapsbilden i en slätt-dominerad miljö. Kullarnas betydelse för rekreation ökar när området bebyggs och de föreslås till del sammanlänkas i gröna stråk för färd ut i omgivande landskap. Magasin för fördröjning av dagvatten anläggs på en handfull platser i gröna miljöer.

Gestaltning

Gaturummen ges en tydlig avgränsning med byggnadsfasader. Parkerings- och lastzoner förläggs inne i kvarteren. Som grundkaraktär föreslås bebyggelsehöjder på max 12-15 meter mot gatorna. I speciella lägen kan dock höjder på ca 20 meter tillåtas, i linje med de högsta höjderna inom storkvarteret Fyrislund. Mot Rapskatan och väg 282 kommer höga krav att ställas på byggnadsutformningen. Det gäller också för stråket längs kommande och nuvarande E4, där dessutom en växelverkan kan skapas mellan gröna kullar och bebyggelse under färd.

Ny bebyggelse vid Gnista trafikplats söder om väg 282 utformas och förläggs så att siktlinjer mot fd Pharmacias lokaler och Phadia AB's (Pharmacia Diagnostics AB) karakteristiska silhuett behålls. Även siktlinjer mot slott och domkyrka från väg 282 över slätten i öster bevakas. Boulevarderna ges en omsorgsfull utformning.

Programförslag

Programförslaget tar sin utgångspunkt i de förutsättningar och ställningstaganden som presenterats i förslaget till ”Strategiskt program för planläggning och utbyggnad av Östra Fyrislund” från mars 2004 vilket varit föremål för samråd. I samrådsredogörelsen 2006-11-16 upprättad av stadsbyggnadskontoret redovisas motiv för de förändringar som nu vidtagits. Redogörelsen ger viktig information om olika intressenters syn på utbyggnaden. Av det ursprungliga förslaget har den nordöstra delen inte slutbehandlats. Området förslås utredas vidare.

Förslaget beskrivs nedan med avseende på markanvändning (bebyggelsestruktur), verksamhetsprofil, trafikstruktur, grönstruktur, teknisk försörjning, etapputbyggnad och gestaltungsprinciper.



Planförslagets tre huvuddelar bygger vidare på befintlig struktur och växer österut. Zonerna binds samman via en förlängning av Rapsgatan .

Bebyggelsestruktur och markanvändning

Programförslaget innehåller tre olika huvuddelar som bygger vidare på befintlig markanvändning och växer österut mot den nya E4:an. Längst i norr föreslås i huvudsak boende med tillskott av idrottsytor (även kontor kan tillkomma om den fortsatta utredningen så finner lämpligt), i den centrala delen ges utrymme för små till stora företag och i den södra delen reserveras mark för transport och logistik men även kontor främst i läget närmast Gnista rondellen.

Norra delen

I den norra, bostadsintensiva delen föreslås förutom bostäder (även kontor kan tillkomma om den fortsatta utredningen så finner lämpligt), stadsdelsservice i form av bl.a. skola, idrottscentrum samt koloniträdgårdar. Bostadsbebyggelse illustreras i anslutning till de skogsbeklädda kullarna vid Rörby och Norrby, norr om Haeggströmsgatan samt utmed förlängningen av Stålgatan, öster om Slavsta. Bostadsbebyggelsen ligger invid orörd natur- och kulturmiljö. Tätt trädgårdsstad i 2 våningar är den profil på bostadsbebyggelse som torde vara den mest lämpliga i detta läge. Den nya bebyggelse som tillförs dessa miljöer ska i volym och material samspela med befintliga gårdsmiljöer.

Haeggströmgatans karaktär av historiska landsvägens bör så långt möjligt bevaras. Befintliga grönstråk ska knytas samman med anläggningarna inom de nya områdena.

På gångavstånd från bostäderna ska plats beredas för koloniträdgårdar och odlingslotter. Läget blir antingen utmed södra sidan av Haeggströmsgatan eller omedelbart väster om E4.

I området mellan bostäderna i norr och verksamhetsområdet i de centrala delarna föreslås ett lokalt idrottscentrum med utrymme för fyra fullstora fotbollsplaner, en konstfrusen skridskobana och en sporthall. Denna anläggning ligger inom det föreslagna utredningsområdet varför det exakta läget kvarstår att bestämma. Området får ett stort upptagningsområde och kommer att användas av fler än de kringboende vilket tidvis innebär en betydande trafikstring. Lokaliseringen ligger i linje med det behov av mark för utökade idrottsytor som anges i översiktsplanen för staden. Den äldre industribyggnaden som nu delvis används som sporthall "Allianshallen" i kv. Boktryckaren finns i närområdet.

Vid Slavsta, öster om nuvarande bostadsbebyggelse, föreslås plats för skola, bibliotek, etc. En mindre bollplan föreslås i direkt anslutning till skolan. Visst utrymme för kommersiell service ges i kv Boktryckaren. Mindre enheter med närservice bör också kunna lokaliseras inne i bostadsmiljön.

Utmed nya E4:an finns mycket goda annonslägen. Dessa har tidigare föreslagits innehålla ett band av kunskapsintensiv verksamhet och kontor. Placeringen har ifrågasatts i samrådet. Området utreds vidare med bl.a. alternativ utnyttjande för idrottsändamål varför andra lägen för kontor kan komma ifråga. Miljön närmast E4 ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och markera tydlig stadsrand. Det sker antingen genom hög kvalitet på byggnader eller andra åtgärder.

För bostäderna närmast E4:an längst i norr kommer "drakryggarna" av schaktmassor att fungera som bullervall. I samband med utredningen om utnyttjandet av zonen mot E4 ska ljudnivåer kring E4 noggrant fastställas för att säkerställa god bostadsmiljö.

Mitten delen

Området mellan Rapskatan och väg 282 reserveras främst för ytkrävande/miljöstörande företag. De delvis mycket stora kvarteren kan vid behov delas in i mindre. Västra delen reserveras för stora tomter /verksamheter, anknyttande till förhållandena i väster med där befintliga anläggningar (fd Pharmacia). Direkt öster om den förlängda Rapskatan föreslås ett område för små/medelstora verksamheter. Nordost om Kumla Nergård och Övergård reserveras plats för en alternativ lokalisering av ett framtida kraftvärmeverk.

Den gröna miljön och bebyggelsen vid Kumla by föreslås sparas. Bostäderna som finns vid Kumla medför att verksamheter som etableras i närheten måste vara förenliga med kraven på en god boendemiljö. Eventuella tillskott av nya bostäder kan komma att medges

Trafikantservice etableras i anslutning till trafikplatsen vid E4:an. En bytesplats för nationell/regional busstrafik och en infartsparkering bör lokaliseras i detta område.

Södra delen

I den södra delen finns kapacitet för logistik/transportföretag med behov av stora uppställningsytor. Det anknyter till den verksamhet som redan finns etablerad: brandstationen Victoria, vägverkets tomt och etableringen av miljöstation/kemstation/uppställningsplats för miljöfarligt gods. I väster mot Gnista trafikplats, föreslås kontor i goda annonslägen. Utmed E4 i sydost föreslås att företag med inriktning mot logistik/fordonsförsäljning/kontor etableras med klart uttalade annonseringsbehov och med en ambition att bidra till infartens välkomnande utformning. Mötet med staden i söder ställer krav på att bebyggelse i exponerat läge har hög arkitektonisk kvalitet.

Trafikstruktur

Trafikstrukturen utgår ifrån och bygger vidare på den befintliga gatustrukturen. I nuläget nås Östra Fyrislund via infarter vid Fålhagsleden, Stålgatan, Rapskatan och väg 282 samt via trafikplats Gnista i söder. När den nya E4:an öppnas tillkommer en trafikplats - Kumla trafikplats - vid korsning med väg 282.

De tre olika huvuddelarna; norr, mitten och söder kopplas ihop av Rapskätans förlängning som föreslås bli den sammanhållande och karaktärsskapande länken i området. På båda sidor om körfälten finns trottoarer kombinerat med cykelbana. Parkering samt av- och pålastning sker därmed bakom byggnaderna. För mindre tomter/verksamheter förslås att företagen i första hand delar infart och parkeringsytor.

Väg 282 som föreslås få ett boulevardutförande är en viktig infart till staden och måste ges ett uttryck som motsvarar denna roll.

Lokalgatunätet ska utformats så att säckgator undviks. I söder har använts u-formade slingor. Lokalgatunätet i den norra delen ges en mer sammanbindande funktion, utan att för den skull inbjuda till stora mängder genomfarande trafik. Tung genomfarande trafik (utom buss i linjetrafik) bör styras bort helt från lokalgatunätet i den norra delen. I programförslaget finns anvisningar om en beredskap för framtida anslutningar av väg ut från det södra området till befintliga E4 an söder om Gnistarondellen. Förslaget är att dessa markeringar kvarstår i översiktsplanen och att kommande detaljplaner utformas utan anslutningar men att området disponeras så att en väganlutning kan prövas vid framtida behov.

Busstrafiken förutsätts kunna ledas in från öster via Stålgatan, Rapskatan och väg 282. Linjenätsanpassningar får göras successivt. Med en utbyggd bostadsstadsdel i norr kan förhoppningsvis en del tomkörningar undvikas, vilket annars präglar busslinjer med ändhållplats i arbetsområden.

Gång- och cykelstråken inom Östra Fyrislund sammanfaller i stort med stora grönstråk i öst-västlig riktning. Det underlättar förflyttningar till fots och med cykel genom området och vidare ut i omgivande landskap. Väg 652 bör inte belastas med genomgångstrafik. Därutöver föreslås dubbelsidigt gång- och cykelstråk längs Rapskatan och större lokalgator.

Grönstruktur och dagvatten

Planförslaget har utvecklats med stor hänsyn till befintliga gröna länkar med rekreativ/ekologisk funktion som utpekats i översiktsplanen för staden. Grönstråken

sammanfaller med och omfamnar befintliga gårdsmiljöer och trädbevuxna kullar som i stor utsträckning bevaras och till del kan användas för rekreatiönsändamål.



Ur översiktsplan för staden /Karta Grönstruktur

Sammanhängande grönstråk föreslås i den norra delen att etableras mellan skolan bostadsbebyggelse, koloniträdgådarna och idrottscentrat. De modellerade schaktmassorna förlänger grönområdet i nordost upp mot Fålhagsleden och anknyttande grönstråk. I grönstråken kan utvecklas ett finmaskigt gång- och cykelvägnät som gör det lätt att ta sig till det norra området och mellan olika delområden.

I den norra delen har grönstråket två utlöpare österut bortom den nya E4:an, vilket innebär en ökad tillgänglighet till omkringliggande landskap. I den södra delen har grönstråket två utlöpare, ett österut från Kumla by ut mot E4:an och ett söderut som knyter an till Linnés exkursionsväg.

De många gröna kullarna som utgör karaktäristiska landskapselement bevaras och kan till del integreras i föreslagna kvarter. Möjligheter finns att i anslutning till dessa anordna rekreatiönsytor för anställda i området. Fornminnenas läge sammanfaller i huvudsak med de bevarade natur- och gårdsmiljöerna.

Bete är en förutsättning för att det öppna landskapet och bybildningarnas karaktär ska kunna bevaras. Inom östra Fyrislund finns flera naturliga betesmarker som genom betet har höga naturvärden. Dessa är viktiga att bevara ur naturvårds- och rekreatiönsynpunkt. Den fortsatta planeringen måste klarlägga dessa ytor och de följdverkningar sparandet av dessa medför.

Fördröjningsmagasin måste anläggas för dagvattnet. Det finns tre ytavrinningsområden inom planområdet. Vattendelaren går längs den nordsydliga höjdryggen. Vid Flyovern från E4:an i sydligaste delen av planområdet föreslås en dagvattenpark. I norr föreslås en dagvattendamm omedelbart innanför bullervallen vid E4:an intill förslagen bostadsbebyggelse. Söderut i områdets centrala del vid kontorsbebyggelsen där väg 652 går under E4:an reserveras mark för en dagvattendamm. I södra delen av Boktryckarparken föreslås också en damm. Dagvatten föreslås ledas i öppen kanal från Rapsгатans förlängning genom området för stora företag till en damm norr om väg 282/Boulevarden. Vattnet leds vidare i ett dike längs väg 282/Rapsгатan/Boulevarden och ner till Gnista trafikplats där två mindre dagvattenparker finns.

Teknisk försörjning

Fyrislund anges som en alternativ lokaliseringar för ett nytt kraftvärmeverk. Läget i den centrala delen innebär att anläggningen ligger nära de föreslagna bostäderna och bioteknikföretagen i storkvarteret Fyrislund, vilket kan medföra vissa risker att stoft från bränslehantering mm ger störningar för bioteknikföretagens produktion och att skyddsavståndet till bostäder blir för kort.

Kraftvärmeverket blir dock inte aktuellt förrän om 10-15 år, vilket innebär att även andra tomter utanför planområdet bör undersökas. Det är därför i dagsläget svårt att fastställa en definitiv lokalisering av anläggningen. Skulle det föreslagna området inte utnyttjas för fjärrvärmeanläggningen föreslås marken att användas för större- och medelstora företag

Inom programområdet finns ett antal befintliga transformatorstationer. För tillkommande bostadsbebyggelsen/idrottsplats och kontor närmast behövs ett antal transformatorstationer. Mark för nya och de befintliga ska reserveras i samband med detaljplanearbeten. Läge ska även reserveras för en ny jordförlagd 220 kV kabel (Svenska Kraftnät) från vägporten E4 / Haeggströmsgatan in till Rapskatan och vidare till befintligt kraftvärmeverk i Boländerna.

Dagvattenhanteringen har beskrivits under annan rubrik. Övrigt VA förlängs från befintliga nät och förläggs på gatumark. Pumpstationer behöver anordnas.



Bild över teknisk försörjning



Programkarta

Verksamhetsprofil

Fyrislundsområdet är Uppsalas största samlade utbyggnadsområde för verksamheter av industrikaraktär. Som antytts ovan anknyter förslaget till de befintliga verksamhetsmiljöerna väster om de två södra delområdena. Området mellan väg 282 och Rapskatan fram till Tycho Hedéns väg domineras helt av bioteknikföretagen i storkvarteret Fyrislund. Förutom att ge goda utvecklingsbetingelser för dessa företag inom gällande detaljplaner säkras programmet möjligheter till expansion för större företag österut. Det kan handla om expansion av de befintliga företagen, om ny plats för företag som växer ur sina startmiljöer inom ett blivande Campusområde eller om rena nylokaliseringar av enheter inom storföretag.

En viss del i detta parti reserveras tillsvidare även för små/medelstora företag av varierande industrikaraktär, för att säkra den allmänna tillgången på kommunal tomtmark för sådan verksamhet. Det är också en reserv för omlokalisering av verksamheter från stadsomvandlingsområden i Kungsängen, Kapellgärdet och Librobäck.

Söder om väg 282 och nära den nya E4-anslutningen ges plats för företag med inriktning mot logistik och transport. Närheten till E4 gör läget gott för stora och medelstora transport- och logistikföretag. Till del handlar det även här om reservat för omlokalisering av befintlig verksamhet. I strategiska lägen anges områden för kunskapsintensiva verksamheter/kontor såsom ev. en gruppering längs E4:an i norr, delar av det sydöstra hörnet mot E4 samt i triangeln öster om Gnista trafikplats

Kapaciteter

I tabellen visas det totala antalet sysselsatta med olika antaganden om sysselsättningstäthet för olika typer av verksamheter från ca 500 kvm markareal per sysselsatt för logistikföretag till 75 kvm för kontor. Sammanlagt beräknas med dessa antaganden ca 7000 arbetsplatser inrymmas (inklusive expansion inom kv Boktryckaren och storkvarteret Fyrislund).

Det kan vara intressant att sätta områdets totala utbyggnadspotential för arbetsplatser och bostäder i relation till prognosen för Uppsalas utveckling i stort enligt ÖP. Enligt dagens beräkningar kommer invånarantalet 2020 att ha ökat med 30 000 personer i staden. Om man antar att andelen arbetsplatser ligger kvar på runt 50% av befolkningen innebär det ett behov av ca 15 000 nya arbetsplatser till år 2020. I stadens andra stora expansionsområde för arbetsplatser, Campusområdet, finns utrymme för minst 5000 arbetsplatser. Övriga arbetsområden, förtätningarna i centrala delar av staden och utbyggnad i stadsdelarna, bör kunna svälja ytterligare några tusen arbetsplatser. Antar man att 30% av alla arbetsplatser efterfrågas i Fyrislundsområdet innebär det ett behov av ca 5000 arbetsplatser till år 2020. Därutöver måste finnas utrymme för omlokalisering av verksamheter i Kungsängen, Kapellgärdet och Librobäck i takt med att den stadsdelen omvandlas. Likaså kommer sannolikt en del trafikantservice att omlokaliseras från Tycho Hedéns väg till Fyrislund. Grovt räknat på befintliga ytor handlar det då om ca 20 ha industrimark som behöver ersättas. Sammantaget kan konstateras att Östra Fyrislund enligt förslaget rymmer allt detta.

Ca 650 lägenheter beräknas kunna byggas ut i områdets norra delar (inkl kv Boktryckaren) om man räknar med en exploateringsgrad på ca 0,3 inom illustrerad kvartersstruktur. Det motsvarar bortåt 1500 boende dvs knappt 5% av den totalt beräknade befolkningsökningen i

Uppsala. Utbyggnadstakten är helt beroende av vilka avvägningar som görs i förhållande till andra bostadsområden och hur väl de här aktuella områden svarar mot preferenserna hos de som söker en bostad

Nedan: Preliminär bedömning av Fyrislundsområdets kapacitet ifråga om markarealer, bruttoareor byggd yta, antal sysselsatta och antal boende. Indelningen i utbyggnadsblock framgår av kartan på sidan

		Utbyggnadsblock								
Verksamhetstyp		A	B	C	D	E	F	Summa	e-tal	BTA kvm
Små och medelstora företag	Markarea kvm			130000	60000			190 000	0,5	95000
	Kvm/sysselsatta			100	100					
	antal sysselsatta			1300	600			1900		
Stora företag	Markarea kvm	153 000		200000				353000	0,5	176500
	Kvm/sysselsatta	150		150						
	antal sysselsatta	1020		1333				2353		
Kontor m.m	Markarea kvm	16 600	28000		(58 000) 70 000			(58 000) 114 600	0,8	(46400) 91680
	Kvm/sysselsatta	75	75		75					
	antal sysselsatta	221	373		(773) 933			(773) 1527		
Logistik	Markarea kvm	70 000	110000					180 000	0,5	90000
	Kvm/sysselsatta	500	500							
	antal sysselsatta	140	220					360		
Service/handel	Markarea kvm	3 500	10000					13 500	0,4	5400
	Kvm/sysselsatta	100	200							
	antal sysselsatta	35	50					85		
Trafikantservice	Markarea kvm	18 700					32000	50 700		
	Kvm/sysselsatta	300					500			
	antal sysselsatta	62					64	126		
Boende	Markarea kvm	64 200	70 000		(85000)			134 200 (85 000)	0,3	40 260 (25 500)
	Kvm/sysselsatta	125	170		(170)					
	antal boende	514	412		(500)					926 (500)
Värmeverk	Markarea kvm					75000				
Summa antal sysselsatta		1479						6 351 (773)		Total BTA 498840 (71900)
Summa markarea		326 000						1036000 (143000)		

Under Block A anges de beräkningar som redovisades i det ursprungliga samrådshandlingen. Inom parantes () angivna siffror gäller ytor och beräkningar för disponeringen av utredningsområdet i samrådshandlingen.

Dessa mycket grova antaganden behöver förfinas och nyanseras i det fortsatta planarbetet. En slutsats är att Fyrislundsområdet ändå torde kunna möta etablerings- och utbyggnadsbehov för stora, medelstora och små företag under bortåt 30 år framöver.

Etapputbyggnad och flexibilitet

Utbyggnaden av programområdet beräknas pågå under lång tid. För att klara ekonomin för kommunala investeringar i infrastruktur, upprätthålla en tydlig stadsrand samt undvika en gles och fragmentiserad karaktär under utbyggnadstiden krävs en genomtänkt utbyggnadsordning. Samtidigt måste finnas en viss flexibilitet avseende i vilken ordning skilda kvarter och delområden tas i anspråk, eftersom utbyggnaden i högsta grad är avhängig hur utrymmes- och lokaliseringsbehoven ser ut för intresserade verksamheter vid varje enskild tidpunkt.

Huvudinriktningen är att låta expansionen ske inifrån och ut från redan etablerade delar. En expansionsgräns för tidiga etapper i östlig riktning ges av höjdryggen från Rörby ned mot Kumla i söder. Den i norra delen föreslagna bostadsbebyggelsen kan i avsnittet öster om Rörby och Norrby igångsättas så fort detaljplan föreligger. Med hänsyn tagen till de redan etablerade verksamheterna kring Viktoria och den tillkommande trafikplatsen vid Kumla är det rimligt att i ett tidigt skede ta i anspråk den östra delen av marken på södra sidan väg 282, bland annat för att ge möjlighet för trafikantservice att etablera sig i anslutning till trafikplatsen.

Kartan nedan anger sex grova utbyggnadsblock med littera A-F. Tanken är att de ingående delarna (kvarter och grupper av kvarter) i respektive utbyggnadsblock ska kunna påbörjas i den ordning som är mest relevant vid den framtida situationen. En tänkbar utbyggnadsordning för de olika utbyggnadsblocken som helhet illustreras i matrisen nedan.

Utbyggnadsblock	Etapp 1	Etapp 2	Etapp 3	Etapp 4	Etapp 5
A	•	•			
B		•	•		
C		•	•	•	
D			•	•	
E				•	•
F	•	•	•	•	

Exempel på utbyggnad av området i etapper. Områdets stora skala kan göra det nödvändigt att bygga ut flera utbyggnadsblock parallellt för att möjliggöra etablering av verksamheter i rätt miljö.

Block A:

Utbyggnadsblock A består av mark som redan är planlagd för bebyggelse. Dessa delar byggs ut i takt med efterfrågan. Här finns utrymme för olika typer av verksamheter inklusive logistikverksamhet och trafikantservice.

Block B:

Bostadsbebyggelsen i det norra utbyggnadsblocket B kan byggas ut så fort detaljplan upprättats. Detsamma gäller området i sydost. Etableringen där gäller logistik- och transportföretag/fordonsförsäljning samt kontor. Stor vikt måste läggas vid placering av företag med tanke på områdets exponerade läge vid infarten till staden

Block C:

Detaljplanering och utbyggnad av Rapsгатans förlängning ned till väg 282 är en viktig hörnsten i utbyggnaden. Det ger möjlighet för nya stora verksamheter att expandera österut. När denna boulevard och pulsåder genom området öppnas kan också utbyggnadsblock D tas i anspråk. En del av området för små- och medelstora företag kan därmed utnyttjas.

Block D:

Området för små och medelstora företag mellan och öster om byarna vid Kumla. Ett öppnande av detta område förutsätter att Rapskatan byggs ut och anslutning sker till Haeggströmsgatan/väg 652. Områdena längs nya E4:an och det nya idrottscentrumet kan påbörjas när utredningen om utformning av zonen närmast E4 är slutförd och Rapskatan byggs ut..

Beroende på hur bullerfrågan kan lösas kan bostäder inom området börja byggas. Området vid Gnistarondellen kommer sannolikt i samma steg.

Block E:

Den alternativa tomten för ett eventuellt framtida värmeverk och vidhängande tomtmark för annan verksamhet längs nya E4:an (utbyggnadsblock E) har illustrerats sist i utbyggnadskedjan, eftersom tidshorisonten för etablering ligger minst 10 år framåt i tiden. Det gör att det finns god handlingsfrihet att också finna andra lämpliga lägen i kommunen för ändamålet. Om Fyrislundsalternativet väljs bort används platserna för etablering av stora och medelstora verksamheter.

Block F:

Utbyggnaden av området för trafikantservice norr om väg 282 (utbyggnadsblock F) kan ske fristående från hur andra delområden byggs ut.



Redovisning av möjliga utbyggnadsblock

Gestaltningssprinciper

Övergripande gestaltning

Programförslaget bygger på bland annat följande principer:

- Lika verksamhetstyper hålls samman inom storkvarter som förläggs så att gränzoner till andra kvarter med annan verksamhet förläggs längs gaturummen. På så sätt kan variation skapas t ex genom att storskaligare bebyggelse för storföretag möter småskaligare bebyggelse för småföretag och kontor utefter gaturummen. Bebyggelsen inom kv. Fyrislund (fd Pharmaciaanläggningen) har en unikt hög arkitektonisk kvalitet som ska värnas och vidareutvecklas.
- Klara gränser skapas mellan ny bebyggelse och grönt dvs mellan kvartersmark och sparade gröna kullar/gröna länkar.
- Längs den södra stadsinfarten och utefter E4:an kan skapas en växelverkan mellan gröna kullar som leder fram till gatunätet och kontrasterande bebyggelse med hög kvalitet som annonserar stadens gränser. Alternativt kan stödplanteras i öppna zoner mot vägen för att dölja mindre sköna verksamheter.
- En kontinuitet skapas i övergångarna mellan kvarter för större företag via kvarter för mindre och medelstora, lätta företag, eller idrotts- och koloniområde fram till bostadskvarter.
- I de zoner där mindre och medelstora företag möter bostäder ska utformningen vara så att lättare verksamhetsdelar som kontor och personalutrymmen vetter mot bostäder och en god stadsbild skapas i stads- och grönrummet mellan bostäder och arbetsplatser.
- I strategiska lägen ska möjlighet skapas att forma landmärken som tydliggör områdets entreé och gränser. I söder formas ett landmärke i samspel med dagvattendammen och i väster vid Gnista formar en grupp hus i park övergången mellan stad och land. Siktlinjer sparas från stadsinfarten till den karaktäristiska silhuett som befintlig bebyggelse i kv. Fyrislund utgör. Siktlinjer mot slottet och domkyrkan från öster skall också bevakas.

Gaturummens gestaltning

Gaturummens gestaltning har stor betydelse för att skapa en fast och tydlig stomme och struktur i ett så stort område. Den krökta Rapskatan som utgår från väg 282 formas till ett grönt rum genom vilket två körbanor löper omgivna av separata gc-stråk. Trädrader mellan körbanor och GC-stråk fullbordar boulevardkaraktären. Här kan skapas en ombonad miljö även innan det är utbyggt på ömse sidor om boulevarden. Denna karaktär förstärks med genomtänkt placering och utformning av gatubelysningen och övergångsställen.

Lokalgatorna kantas av upphöjda rymliga trottoarer med plats gc-trafik. För att säkra att även dessa gator får en grön karaktär kan man genom exploateringsavtal reglera att företagen planterar sin förgårdsmark.

Ett problem i många industriområden är att alla företag har sin egen entrégata från lokalgatorna samt att lasttytor ofta är vända mot lokalgator med oklar uppdelning mellan gatans offentliga trafikfunktion och lastytornas interna funktion för olika företag. Det innebär en splittrad och oklar struktur som också orsakar dålig trafiksäkerhet och otrivsel. En strävan i riktning mot ökad tydlighet är önskvärd.

Byggnaderna föreslås lokaliseras mot gatan så att fasaderna sluter om gaturummet för att skapa en känsla av stadsbebyggelse. Parkering samt av- och pålastning sker därmed bakom byggnaderna. Entrégatorna och parkeringen till företagen bör samordnas så att ut- och infarterna till lokalgatorna blir färre. Detta bidrar till en högre gestaltningskvalitet men också till förbättrad trafiksäkerhet, orienterbarhet och trivsel.

Bebyggelsens skala

En måttfull skala eftersträvas i bebyggelsen så att denna harmonierar med befintlig bebyggelse. Personalintensiv bebyggelse för kontor, personalservice och laboratorier förläggs företrädesvis längs gatorna för att bidra till en sammanhållen och tydlig rumsupplevelse och till ett aktivitetstätt och befolkat gaturum.

Större produktionsenheter, last- och uppställningsytor förläggs i kvarterens inre delar, se översiktsperspektiv. Som grundkaraktär föresås bebyggelsehöjder på max 12-15 m bebyggelse längs gatorna. I speciella lägen kan bebyggelse upp till ca 20m tillåtas dvs ungefär den maximala byggnadshöjden inom kv. Fyrislund. Materialvalet är av mycket stor betydelse i ett arbetsområde. Genomarbetade fasader i likhet med de inom den tidigare Pharmaciabebyggelsen är en karaktär att bygga vidare på.

Det viktiga är att en hög arkitektonisk kvalitet i bebyggelsen säkras genom att företagen stimuleras till att arbeta igenom dispositionsplaner för sina egna markområden och som underlag för projektering av mark och byggnader.

Fördjupning av gestaltningsfrågorna

I detta programförslag har endast föreslagits några generella gestaltningsprinciper. Fördjupning i gestaltningsfrågorna får ske vid utarbetandet av detaljplaner. I det skedet får också utvecklas hur bostadsbebyggelsen i norr ska utformas och passas in i de befintliga kulturmiljöerna. Detsamma gäller förstås mötet mellan annan ny bebyggelse och befintliga gårdsmiljöer och småhus. Mötet mellan E4 och programområdet/stadsbygden i öster behöver studeras ytterligare i särskild ordning vad avser estetiska frågor med inriktning mot bullerskydd och underhåll.

Strategisk konsekvensbedömning

Den översiktliga strategiska konsekvensbedömningen bygger på ett brett hållbarhetsperspektiv som omfattar ekologiska, ekonomiska, sociala och fysiskrumsliga mål. I konsekvensbedömningen görs en jämförelse med nuläget som här ses som ett 0-alternativ.

Fysiskt- rumsliga mål

		Planeringsmål	Nuläge	Planförslag	Kommentar
	1	Utveckla och komplettera stadsmiljön till en god livsmiljö i alla stadsdelar. Områden ska innehålla bostäder, arbetsplatser, parker, service och fritidsaktiviteter.	0	++	Programförslaget ger förutsättningar för goda arbets- och bostadsmiljöer. Med hänsyn till befintliga förhållanden och behovet av plats för utrymmeskrävande/miljöstörande företag är det svårt att uppnå en blandning av arbetsplatser och bostäder i alla delområden, men förslaget tar vara på de möjligheter som ges. Grönområden och/eller grönstråk finns i alla delområden. Sett över hela programområdet finns alla nämnda "ingredienser".
	2	Ny bebyggelse ska föreslås i och intill befintliga bebyggda områden.	0	+	Förslaget tar tydligt avstamp i den redan byggda miljön och det nya integreras i hög grad med det befintliga.
	3	Transportsystemets förutsättningar ska alltid beaktas vid lokalisering av trafikgenererande funktioner.	0	+	Utbyggnadsförslaget innehåller ett område för transportintensiva verksamheter i sydöstra delen av programrådet, med goda kopplingar till E4:an och väg 282. Gatunätet har utformats för att kanalisera de stora trafikströmmarna och tung trafik genom två huvudstråk.
	4	Cykel- och kollektivtrafikens andel av resor inom staden bör öka och ny bebyggelse tillkomma så att bilberoendet minskar.	0	+	I förslaget skapas förutsättningar för en god kollektivtrafikförsörjning och ett utbyggt cykelnät mellan Östra Fyrislund och övriga delar av staden.
	5	Cykelvägarna bör bilda ett sammanhängande, gent och finmaskigt nät i kontakt med stadens övriga delar.	0	++	Ett sammanhängande gång- och cykelstråk föreslås inom Ö. Fyrislund som kopplas samman med stadens övriga gång- och cykelnät. Stråken följer gatunätet (dubbelsidigt), men innehåller också genare vägar samt partier i grönstråk, bland annat för vidare transport ut i omgivande landskap.

	6	Vid lokaliseringar ska samordningsvinster eftersträvas så att tillkommande funktioner stötts av och stöttar befintliga funktioner.	0	++	Tillskottet av bostäder och lättare verksamheter i norr ger bättre förutsättningar för närservice för det redan existerande bostadsområdet. Kvarteren söder om Rapskatan planeras för stora företag i anslutning till redan befintliga verksamheter (Fresenius, Phadia, mfl) vilket skapar förutsättningar för samordningsvinster och samarbete. Söder om väg 282 planeras ytterligare tillägg av logistikverksamhet vilka också kan ge möjligheter till samlokaliseringarvinster, exempelvis i termer av gemensamma stödtjänster.
	7	Vid förändringar ska hänsyn tas till stadsdelarnas. Karaktärer och deras befintliga kvaliteter, samt till stadens huvuddrag.	0	+	Med bostäder i norr och industri i de centrala och södra delarna bygger förslaget vidare på befintlig struktur.
	8	Stadens tydliga möte med omgivande landskap ska behållas oavsett om gränsen flyttas. Runt staden ska landskapskaraktären förbli oförvanskad.	0	++	Programförslaget ger förutsättningar för att skapa ett tydligt möte mellan staden och omgivande landskap. I förslaget bevaras i stor utsträckning den befintliga landskapskaraktären inom området, genom det föreslagna sammanhängande grönstråken. Den föreslagna utbyggnadsordningen möjliggör en successiv utflyttning av stadsranden.
	9	Besökarnas möte med staden: vid stadens entréer skall bebyggelse, siktlinjer och infartsvägens utformning särskilt uppmärksammas.	0	0	Höga arkitektoniska krav ställs på bebyggelsen utmed Fyrislunds gräns mot stadens infarter. I mitten delen anpassas byggnadshöjden för industribebyggelse (12-15 m) så att viktiga siktlinjer inte störs. Boulevardstråket föreslås ha en tydlig stadsgatukaraktär med trädalléer och fasader som sluter om gaturummet.
	10	Åstadkomma en omväxlande och variationsrik stadsmiljö: kvartersmiljöer och gaturum ska anpassas i skala och form till den gällande hastigheten.	0	+	Det skapas en variationsrik stadsmiljö i förslaget där gatorna tydligt skiljer sig åt och samspelar med omgivande bebyggelse.

Sociala mål ... fortsättning strategisk konsekvensbedömning

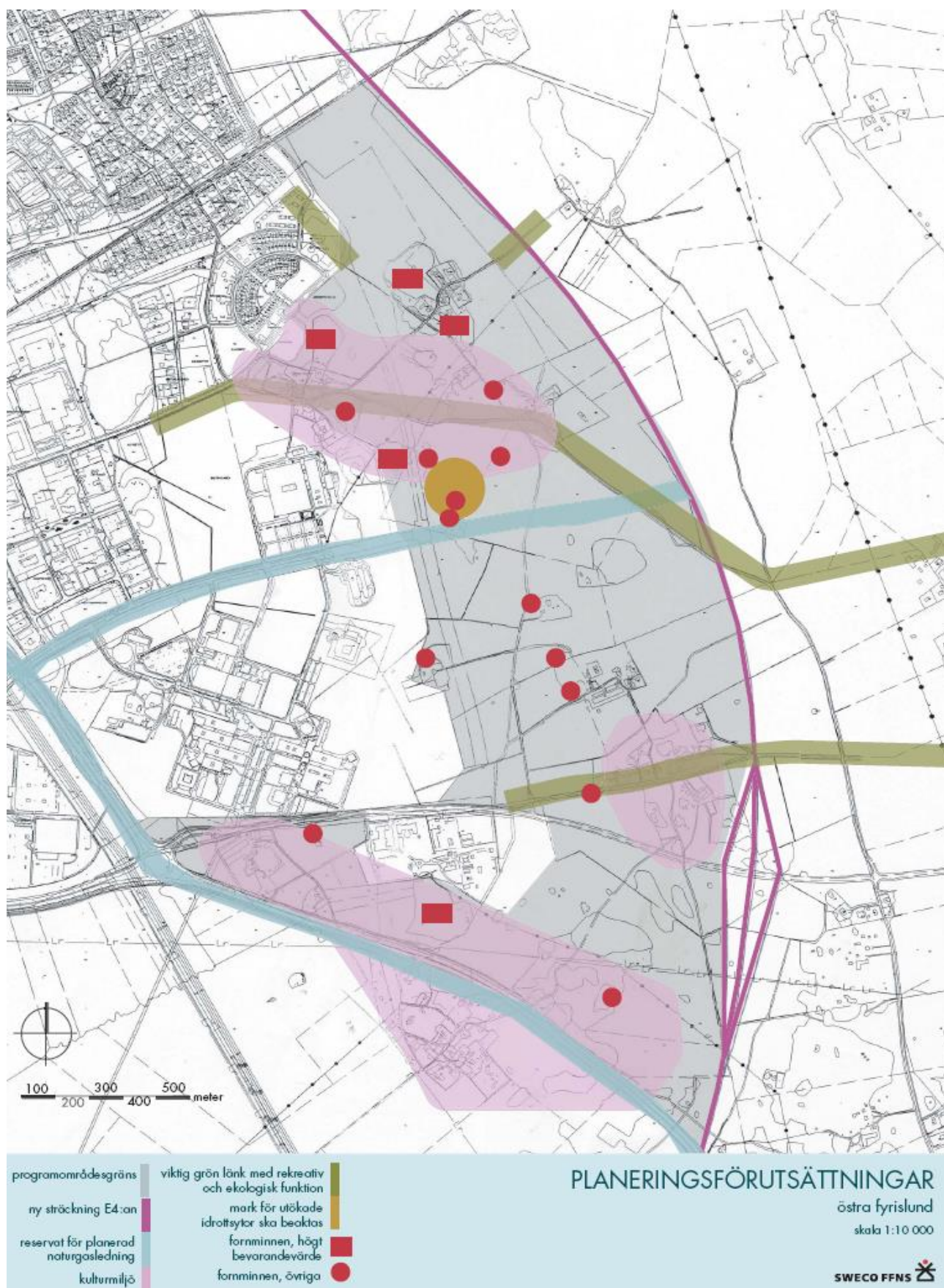
		Planeringsmål	Nuläge	Planförslag	Kommentar
	1	Ett brett utbud av goda bostäder till rimliga priser och med olika upplåtelseformer. Kategoriboende ska integreras i stadsdelarna för att skapa en god och allsidig sammansättning.	0	+	Det är inte möjligt att i detta skede av planprocessen ta ställning till inriktning och upplåtelseformer av den föreslagna bostadsbebyggelsen. Förslaget möjliggör ett brett utbud av bostadstyper, företrädesvis inom ramen för en trädgårdsstadsbebyggelse.
	2	Bostadens närmiljöer skall vara hälsosamma, trygga, tillgängliga och säkra, men också stimulerande och inbjudande till aktiviteter och upplevelser.			Förslaget skapar förutsättningar för goda bostadsmiljöer. Den föreslagna rekreationsparken vid Slavsta, koloniträdgårdarna samt idrottsområdet, skapar i hög grad förutsättningar för måluppfyllelse. Bullerskärmar i form av vallar och bebyggelse mot ny E4 ger ett bra grundskydd mot direkt vägtrafikbuller. Bakgrundsbullret från E4 måste dock bevakas i samband med planläggning för bostäder.
	3	Eftersträva hög tillgänglighet för funktionshindrade.			En viktig målsättning som kommer att beaktas i det fortsatta planarbetet, det är dock inte möjligt att i detta skede bedöma måluppfyllelsen.
	4	Den byggda miljön ska ge förutsättningar för positiva möten mellan individer och kulturer.	0	+	I skärningspunkter mellan bostäder och arbetsplatser kan skapas mötesplatser som används av såväl arbetande som boende, t. ex servicefunktioner och grönområden. Idrottsområdet blir i sig självt en stor mötesplats, inte bara för närområdet.
	5	Den fysiska miljön ska präglas av trygghet och tillgänglighet.	0	+	Såväl bostads- som verksamhetsområdena ska planeras med utgångspunkt att skapa god trygghet och tillgänglighet. En nackdel är dock att delområdena inte kan integreras på kvartersnivå. Förutsättningar för en integrerad stadsdel som är levande under olika tider på dygnet skapas i gränzonen mellan bostäder och arbetsplatser i norr.

Ekologiska mål ... fortsättning strategisk konsekvensbedömning

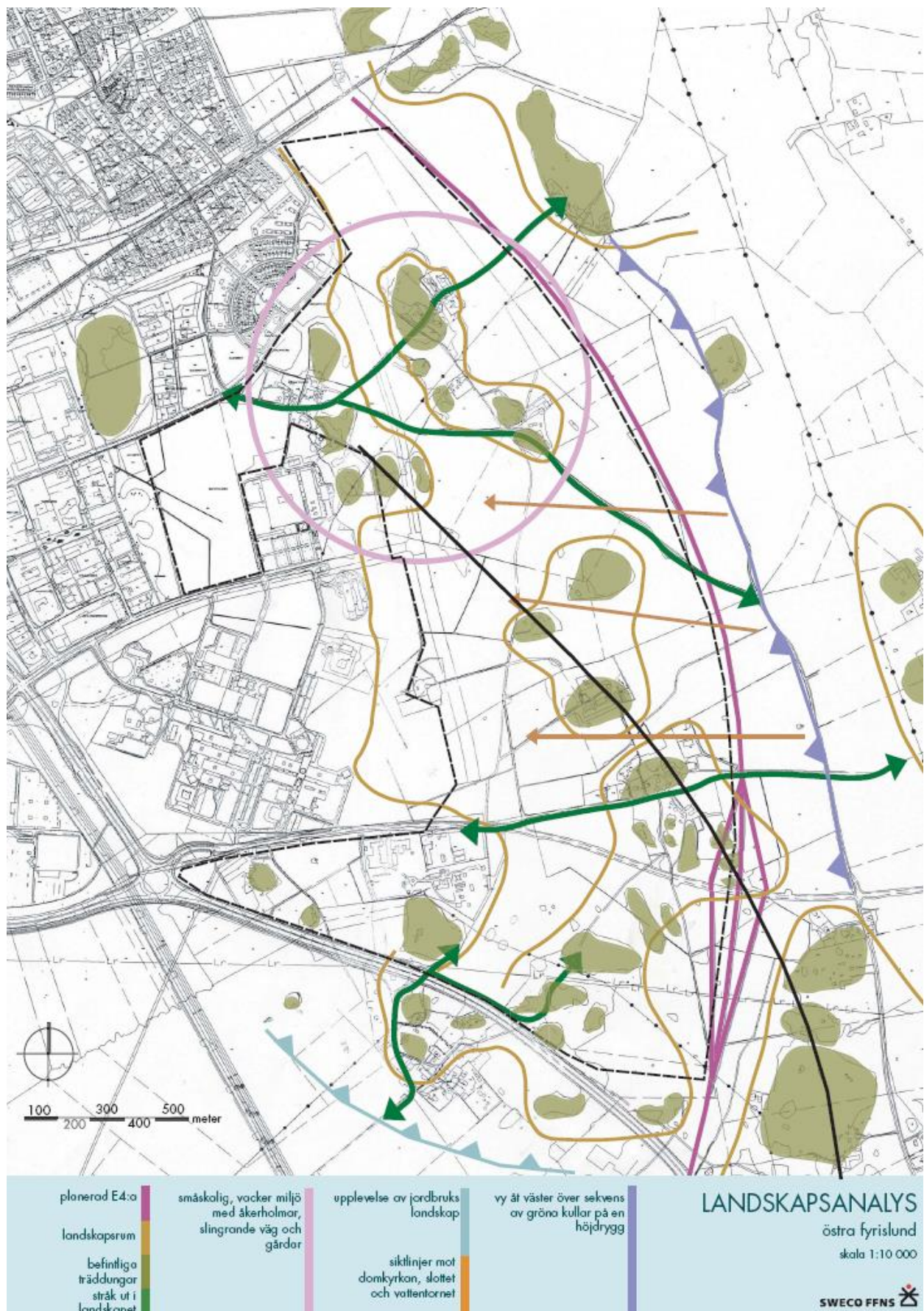
		Planeringsmål	Nuläge	Planförslag	Kommentar
	1	Skydda naturmark av stor betydelse, samt parker och grönområden intill bostadsområden. Skapa förutsättningar att färdas från stadsdelarna till större grönområden och strövmarker i sammanhängande gröna stråk.	0	++	I förslaget värnas de gröna stråken och kulturmiljöerna inom Östra Fyrislund med ett sammanhängande stråk med utlöpare på fyra platser till omgivande landsbygd.
	2	I samband med större nybyggnationer ska behovet av småparker, stadsdelsparker, bostadsnära promenadmark och tätortsnära strövmark tillgodoseas.	0	++	God tillgång och tillgänglighet till parker bl a i anslutnin till bevarade kullar och gårdsmiljöer, grönstråk och omgivande landsbygd i förslaget, inklusive entréer till landskapet i öster och söder.
	3	Lokalt omhändertagande av dagvatten	0	+	LOD hanteras genom fler våtmarksparker inom området, anpassade för att ge ett bra dagvattenomhändertagande.
	4	Värdefulla kulturmiljöer ska bevaras, levandegöras och utvecklas.	0		De befintliga kulturmiljöerna värnas genom att befintliga gårdsmiljöer inlemmas i grönområden/grönstråk. Värdefulla fornlämningsområden hanteras på samma sätt.
	5	Skapa långsiktig hållbarhet i enlighet med LA 21 och kommunens miljöpolicy.	0	+	Sammantaget ger förslaget god måluppfyllelse vad gäller skydd av natur- och kulturmiljöer, bevarande av biologisk mångfald och LOD.

Ekonomiska/näringslivsmål... fortsättning strategisk konsekvensbedömning

		Planeringsmål	Nuläge	Planförslag	Kommentar
	1	Stadsdelscentren bör stärkas för att kunna fortsätta fungera som en plats för handel och möten i stadsdelarna.	0	0	Det finns knappast förutsättningar för ett samlat stadsdelscentra där flera servicefunktioner koncentreras, vilket kan ses som en brist. Utbyggnaden påverkar dock inte befintliga stadsdelscentrum negativt.
	2	Handel och service med förhållandevis små ytbehov bör, förutom i stadskärnan och stadsdelscentrum aktivt beredas utrymme i vissa gatustråk inom och mellan stadsdelar.	0	+	Viss kommersiell service kan utvecklas inom kv Boktryckaren, och närservice kan ges utrymme t ex i anslutning till den föreslagna platsen förskola/ bibliotek och i gränzonen mellan bostäder och arbetsplatser i nordost.
	3	Uppsala är en av Europas ledande kunskapsstäder och en av de främsta etableringsorterna för företag inom framtidsbranscher.	0	+	Förslaget erbjuder goda miljöer för sådana företag som har behov riktigt stora anläggningar, men också platser med förstklassiga annonslägen mot E4.
	4	Staden ska innehålla ett varierat utbud av företagsmiljöer.	0	++	Planförslaget innehåller både större och mindre industrikvarter, kontor, kvarter för transportintensiv logistikverksamhet samt servicefunktioner.
	5	Det ska finnas områden där verksamheter som innebär störningar och risker för omgivningen kan lokaliseras.	0	+	Inom programområdet ges utrymme för störande verksamheter och mark reserveras även för ett nytt värmeverk. Befintliga småhus/gårdar ger restriktioner i vissa lägen.
	6	Verksamheter som inte kräver speciella lägen och skyddsavstånd kan samordnas i blandad stadsbebyggelse och bör helst inte förläggas till industriområden.	0	+	Inom den norra delen av Östra Fyrislund lokaliseras kontors- och kunskapsintensiva verksamheter som är möjliga att integrera med bostäder.
	7	Vid planering av nya verksamhetsområden ska företagens möjligheter till framtida expansion uppmärksammas.	0	++	För att möjliggöra för befintliga storföretags expansionsbehov (t ex Pfizer och Diagnostics) har kvarter för stora anläggningar reserverats omedelbart öster om det befintliga storkvarteret. Kvartersindelning och föreslagna gestaltungsprinciper ger möjligheter att expandera inåt i kvarteren samtidigt som gatumiljön tidigt ger ett färdigställt intryck.



Planeringsförutsättningar - hämtad från samrådshandlingen
Bil. 1 Gröna länkar, forminnen m.m.



Planeringsförutsättningar - hämtad från samrådshandlingen
Bil. 2 Landskapsbildsanalys