



Handläggare

Carina Örnstedt

Utvecklingsledare

Teknik- och serviceförvaltningen

Svar på detaljplan för Romberga 22:1 m.fl., Stationsstaden etapp 1

Sammanfattning

Tekniska nämnden är i huvudsak positiv till planförslaget. Planen ligger i linje med kommunens översiktsplan och bidrar till en mer hållbar och stadsmässig utveckling i ett kollektivtrafiknära läge. Särskilt positivt är fokus på gång-, cykel- och kollektivtrafik, funktionsblandning samt utveckling av grönstruktur.

Samtidigt innebär genomförandet höga krav på teknisk försörjning, dagvattenhantering, trafiklösningar samt långsiktigt drift- och underhållsansvar. Dessa frågor behöver tydliggöras ytterligare inför fortsatt planarbete.

Hårdgjorda ytor

Vi ser ett behov av att innergårdarna regleras med en bestämmelse om hårdgöringsgrad för olika ytor. Detta för att säkerställa att dagvattenhanteringen fungerar effektivt.

Dagvatten och vattenfrågor

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde och känslig grundvattenzon vilket ställer höga krav. Tekniska nämnden bedömer att detta är en av planens mest kritiska frågor. Dagvatten ska renas innan infiltration, vilket behöver säkerställas i praktiken. Lösningar för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) behöver konkretiseras. Det krävs tydlighet kring ansvar för anläggningar drift och skötsel robusthet vid skyfall. Planen bör säkerställa att

genomförandet inte riskerar påverka grundvattenkvalitet eller dricksvattenförsörjning.

Markföroreningar och genomförbarhet

Det finns konstaterade markföroreningar inom området, bland annat kopplat till tidigare verksamheter. Saneringsbehov och åtgärder måste vara tydligt kopplade till genomförandet. Även kostnads- och ansvarsfördelning behöver klargöras. Genomförandet av detaljplanen får inte medföra framtida risker för drift eller miljö.

Utformning och drift av teknisk infrastruktur

Detaljplanen innebär en omfattande utbyggnad av allmän plats i form av gator, torg och naturmark med kommunalt huvudmannaskap. Den föreslagna utformningen håller generellt en hög ambitionsnivå vad gäller gestaltning och material, vilket ställer höga krav på framtida drift och underhåll för att kvaliteten ska kunna upprätthållas över tid. Tekniska nämnden vill därför betona vikten av att drift- och skötselperspektivet integreras tidigt i den fortsatta projekteringen. Det gäller särskilt utformning av växtbäddar och grönsstruktur, materialval på torgytor, vinterväghållning samt möjligheten att bedriva rationell drift och underhåll i området. Det är viktigt att ambitionsnivån i gestaltningen vägs mot långsiktiga livscykelkostnader och kommunens framtida driftansvar. Ansvarsfördelningen mellan exploatör och kommun behöver också tydliggöras inför genomförandeskedet, både avseende investering och framtida skötselansvar.

Gator, trafik och mobilitet

Planen har en tydlig inriktning att prioritera gång- och cykel där bilen är välkommen på fotgängare och cyklisters villkor. Vilket är positivt och i linje med trafikstrategin och planprogrammet för Stationsstaden. Stationsstaden nyttjar tydligt det kollektivtrafiknära läget och det finns stora möjligheter att leva ett bilfritt liv i denna stadsdel.

Det behöver säkerställas att gatustrukturen klarar lastning, leveranser, räddningstjänst och arbetsfordon trots att biltrafiken minskar. I detaljplanen föreslås trafikåtgärder för att minska genomfartstrafiken samtidigt som det är lätt att ta sig till Entréhuset. Ändringar i gatunätet kan påverka trafikflöden och logistik utanför området. Det behöver tas med i det fortsatta arbetet för att undvika flaskhalsar eller problem med trafiksäkerheten längre bort i flödet

till följd av förändringen.

Den västra delen av pendelparkeringen är tänkt att bli Entrétorget. Där ersätter ett mobilitetshus delar av parkeringen på marken. Huset innehåller lokaler, bostäder, parkeringar och pooler för bilar och cyklar. Planen behöver säkerställa att det finns besöksparkering till de butiker som kan byggas i området. Målet är att ingen ska behöva parkera på allmän platsmark. När parkeringen samlas i ett mobilitetshus blir det lättare att skapa levande gatustrukturer. Något som följer trafikstrategin och planprogrammet för Stationsstaden.

Grönstruktur och rekreation

Planområdet har i dagsläget begränsad tillgång till befintliga park- och naturområden. Den huvudsakliga naturmiljön i området utgörs av skogsområdet kring Förbiparken. Förbiparken är ett unikt område med höga naturvärden kopplade till sandlevande insekter och kommer enligt planens underlag att påverkas negativt av exploateringen.

Tekniska nämnden ser särskilt en risk i att den föreslagna bebyggelsen skapar ökad beskuggning av området, vilket kan påverka livsmiljöerna negativt. Det är därför önskvärt att den fortsatta planeringen prövar lösningar som minskar påverkan på Förbiparken och säkerställer att områdets ekologiska värden kan bevaras långsiktigt.

Kvalitativa och tillräckligt stora bostadsgårdar är ett viktigt ställningstagande i planprogrammet för Stationsstaden. Detta bedöms endast delvis uppfyllas i aktuellt förslag. I synnerhet gäller detta Entréhuset där bostäder föreslås utan tydliga bostadsgårdsfunktioner i marknivå. I planförslaget föreslås istället takterrasser utgöra delar av bostadsgårdarna.

Tekniska nämnden vill lyfta att takterrasser inte erbjuder samma kvaliteter som bostadsgårdar i marknivå, vare sig socialt, ekologiskt eller ur ett långsiktigt förvaltningsperspektiv. Den typen av lösningar innebär ofta begränsningar för vegetationens etablering och livslängd, samtidigt som trycket på kommunal allmän plats riskerar att öka när funktioner som normalt hanteras inom kvartersmark istället behöver rymmas i offentliga miljöer. På sikt kan detta leda till ökat slitage på parker och andra allmänna ytor. Det är därför viktigt att säkerställa tillräckligt höga krav på kvartersmarkens friytor och bostadsgårdar inom planområdet.

Planområdet saknar även närhet till kommunal lekplats. Närmaste kommunala lekplats ligger i Älvdansens nordöstra del, vilket innebär att boende behöver korsa den trafikerade Mästergatan för att nå närmaste lekplats och järnvägen för att nå större sammanhängande naturområden.

Närhet till lekmiljöer är viktig för barns utveckling, hälsa och trygghet, samtidigt som lekplatser fungerar som viktiga sociala mötesplatser för både barn och vuxna. Tekniska nämnden ser därför ett behov av att lekmiljöer och vistelsezoner för barn integreras tydligare inom planområdet.