

Detaljplan för Kontor Uddvägen, Sicklaön 346:1 m.fl.,

KFKS 2012/148-214 Projekt 9218

Tekniska nämnden lämnar följande yttrande

Ny draging av gång och cykelväg

För att få plats för en ny lokalgata i detaljplanen flyttas den regionala gång- och cykelvägen väster ut. Detta medför bl.a. att sikten vid anslutningen till den befintliga gång- och cykeltunnel blir mycket dålig och oacceptabelt. Dessutom kan flyttningen av gång- och cykelvägen förhindra en utbyggnad av Sicklavägen i enlighet med planerna för Danvikslösen. Enligt förutsättningar för planen skall hänsyn tas till förslaget till utformning av Danvikslösen. Tekniska nämnden menar att planen ska omarbetas för att tillgodose ovanstående synpunkter.

Konsekvenser: Dålig trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter och markant ökad risk för trafikolyckor. Framtida svårighet att genomföra de delar av Danvikslösen som berör Sicklavägen.

Parkering

I samrådsunderlaget hänvisas till effektivt resursutnyttjande av byggnader och det centrala läget som skäl för att reducera antalet parkeringsplatser jämfört med rekommenderade p-tal. Därtill förutsätts en stor andel cyklande och många kollektivresenärer till området. Det senare stämmer med den inriktning som tekniska nämnden förespråkar på sikt. Om det första avser samnyttjande mellan kontorsarbetsplatsernas behov dagtid vardagar och handelns behov kvällstid och på helger stämmer även det med nämndens mening om den långsiktiga inriktningen.

Nämnden har i arbetet med framtida p-normer förordat att p-tal angivet i plan ska kunna frångås om man i särskilda p-utredningar senast i samband med bygglov kan påvisa trovärdigheten i lägre p-behov i objektet. Därför bör det högre p-talet anges i planen. Den särskilda p-utredningen bör innehålla beskrivning av vilka åtgärder byggherren tänker vidta för att uppmuntra och verka för att det faktiska p-behovet inte överstiger det planerade. Exempel på åtgärder riktade mot medarbetare verksamma i huset är subventionerade kollektivresor, bilpooler och cykelpooler. Alternativt kan byggherren visa på möjliga senare exploateringar som kan tillgodose de behov som inte tillgodoses inom den aktuella planen.



Konsekvenser: Utan särskilda beteendepåverkande åtgärder riskerar parkeringsbekymmer inverka menligt och störande på framkomligheten i närområdet och som inte går att åtgärda genom fysiska åtgärder i efterhand.

Plantering av gatuträd bör regleras på plankartan

För att säkerställa att plantering av de gatuträd som redovisas i gestaltningsprogram resp. planbeskrivning verkligen kommer till stånd, bör detta regleras på plankartan. Detta kan t.ex. ske genom en bestämmelse om plantering eller med en hänvisning på plankartan till gestaltningsprogrammet, där text om plantering markeras.

Konsekvenser: I denna storskaliga och vegetationsfattiga miljö är det av stor vikt både upplevelsemässigt och biologiskt, att föreslagna planteringar genomförs. Om detta inte alls regleras, finns det risk för att planteringarna inte kommer till stånd.

VA-frågor inom verksamhetsområde

Detaljplanområdet ligger inom verksamhetsområde för samtliga VA-ändamål, d v s vatten, spillvatten och dagvatten. Detta innebär att endast frågor som inte regleras i kommunens VA-taxebestämmelser får regleras i exploateringsavtal.

Byte av huvudvattenledning

Planförslaget anger att en förutsättning för utveckling av planområdet är att huvudledning för vatten ska bytas och att denna åtgärd ska samordnas i samband med omläggning av de övriga ledningarna inom samma sträcka. Planförslaget anger dock att omläggningen ingår i annat projekt. Byte av huvudvattenledning för vatten ska initieras av det projekt som kommer igång först. Detta för att eliminera risk att vattenledningen skadas om sprängning och byggnadsarbeten inom planområdet startas före Tvärbaneprojektet.

Inga kostnader för VA-kollektivet

Byte och omläggningen ska inte belastas VA-kollektivet då dessa åtgärder inte är att anses som nödvändiga kostnader i detta läge.

Kommunala ledningar ska skyddas av ledningsrätt

Att endast skapa ett u-område för ledningar räcker inte som skydd för ledningen långsiktiga bestående. Därför ska samtliga kommunala ledningar på kvartersmark skyddas av ledningsrätt. Ingen ersättning till fastighetsägaren ska utgå.

Brandvatten

Särskilt avtal om brandvatten ska tecknas med VA-verket.

Förbindelsepunkt

Under rubriken ”Tekniska åtgärder för att möjliggöra planförslaget” anges att anslutning till vatten och avlopp kan ske efter att förbindelsepunkt har upprättats. Själva upprättande av



förbindelsepunkt räcker inte för att fastigheten kan få ansluta den ska också vara meddelad av VA-huvudmannen och VA-avgiften ska vara erlagd.

Förtydliga krav för ev. ledningsbrott

Under samma rubrik står det att de nya kontorshusen måste uppföras på sådant sätt att dessa klarar ett läckage från VA-ledningar. Det ska förtydligas att byggnaderna ska uppföras så att dessa klarar följderna, som till exempel urspolning, av ett ledningsbrott på vattenledningar.

Felaktig text

Texten under "Ekonomiska frågor- VA-anslutningsavgift" är felaktig och ska tas bort. Under denna rubrik kan skrivas att storleken av tillkommande anläggningsavgift bestäms av VA-taxa vid tidpunkt när avgiftsskyldigheten för ändamålet/ändamålen inträder.

Tekniska nämnden

Gunilla Grudevall-Steen
Ordförande

Dag Björklund
Teknisk direktör