

2017-04-19

TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr KFKS 2017/360

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Detaljplan för Nybackakvarteret

Yttrande under samråd

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar föreslaget yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden i bilaga 1 till enheten för strategisk stadsutvecklings tjänsteskrivelse, daterad den 19 april 2017. Beslutet fattas i enlighet med kommunstyrelsens delegationsordning punkt 54.

Sammanfattning

En detaljplan för Nybackakvarteret, i enlighet med samrådsförslaget, skapar förutsättningar för en ny bebyggelse med flerbostadshus i 4 till 7 våningar. Den bedöms resultera i cirka 330 lägenheter, en förskola för cirka 80 barn och plats för verksamhetslokaler. Förslaget till detaljplan har utformats i enlighet med detaljplaneprogrammet för Orminge centrum och uppfyller mer än väl det planerade bostads målet för området. Det behövs emellertid en tydligare redovisning av intäkter och kostnader i projektet och vilka eventuella ekonomiska avvägningar som gjorts. Detaljplaneförslagets förskola är fullt tillräcklig för behovet i Orminge centrum i detta skede av utbyggnaden. En översyn av det totala behovet av förskoleplatser i Orminge är dock nödvändigt inom ramen för samordningsprojektet.

Ärendet

Kommunstyrelsen har fått ett förslag till detaljplan för Nybackakvarteret i Orminge på remiss under samrådstiden. I tjänsteskrivelsen och förslaget till yttrande behandlas de frågor kommunstyrelsen har ett särskilt ansvar för, d.v.s. översiktliga planer och strategiska dokument, bostadsförsörjning och arbetsplatser, välfärdsfastigheter, övergripande transportinfrastruktur, exploateringsekonomi och kommunens roll som fastighetsägare i för ärendet relevanta delar. Däremot behandlas inte detaljplanens redovisning av t.ex. byggnaders gestaltning, miljöfrågor och teknisk försörjning.

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra en utveckling av centrala Orminge i enlighet med det antagna detaljplaneprogrammet, med mål om ett levande, tryggt och attraktivt stadsdelscentrum för boende, besökare och företag. Detaljplanen skapar



förutsättningar för ny flerbostadshusbebyggelse i 4 till 7 våningar, där den övre våningen är indragen på samtliga hus. Den nya bebyggelsen ska enligt planbeskrivningen möta omgivningen, parken och de angränsande för kulturmiljön värdefulla flerbostadshusen på ett varsamt sätt. Detaljplanen bedöms resultera i cirka 330 lägenheter och plats för verksamhetslokaler. Integrerat i ett av bostadshusen ska en förskola inrymmas med plats för cirka 80 barn. Detaljplanen innehåller även allmän platsmark i form av gata (Edövägen) och gångväg.

Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument

Föreslaget till detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen, och det av kommunstyrelsen antagna programmet för Orminge centrum. Planprogrammet innehåller totalt 1100-1300 bostäder, men specificerar inte antalet bostäder för enskilda kvarter. Enligt projektdirektiv och Start-PM upprättade i mars 2016 är målet för projektet minst 200 bostäder. Detaljplanens cirka 330 bostäder uppfyller därför mer än väl bostadsmålen för området, även om planförslaget nu räknar med mindre lägenhetsstorlekar än tidigare. (storlek på lägenheter styrs inte i detaljplanen). Kvarteret består av kommunal mark som har markanvisats för både bostadsrätter och hyresrätter. Detaljplanen beräknas rymma 220 bostadsrätter och 109 hyresrätter.

Välfärdsfastigheter

Detaljplaneförslaget innehåller en förskola för cirka 80 barn, vilket är i överensstämmelse med detaljplaneprogram och projektdirektiv. Antalet bostäder har visserligen ökat i projektet, men detta innebär inte att projektets förskola måste bli större. Dels kan det ökade antalet smålägenheter leda till ett lägre behov per lägenhet, dels är projektets cirka 80 förskoleplatser fullt tillräckliga för behovet i Orminge centrum i detta skede av utbyggnaden. En översyn av det totala behovet av förskoleplatser i Orminge är dock nödvändigt inom ramen för samordningsprojektet.

Tidplan

Enligt den tidplan som redovisas i samrådsförslaget ska granskning ske 3:e kvartalet 2017 och kommunfullmäktiges antagande är beräknat till 1:a kvartalet 2018. Enligt projektdirektiv och start-PM skulle detaljplanen antas 4:e kvartalet 2017. Att kunna anta detaljplanen under 2017 bedöms nu inte som teoretiskt möjligt, men det är av stor vikt att planen verkligen antas i början på 2018.

Ekonomiska konsekvenser

Enligt planbeskrivningen innebär detaljplanens genomförande för kommunens del investeringar i allmän infrastruktur, såsom gator, torg och övrig infrastruktur. Kvarteretsmarken inom planen består kommunal mark som anvisats till privata exploatörer under förutsättning att kostnader för allmänna anläggningar ingår i köpet. Kommunen ska genom exploateringsbidrag och markförsäljningen finansiera och bygga ut allmänna anläggningar.



Planbeskrivningen innehåller dock ingen redovisning av intäkter och kostnader i projektet eller vilka eventuella ekonomiska avvägningar som gjorts i val av planutformning och exploateringsgrad. Det behövs en redovisning av projektets ekonomi där olika ekonomiska avvägningar framgår. Denna skulle kunna ske i form av en komplettering av planbeskrivning, men även i form av en separat redovisning.

Exploateringen innebär även drift- och underhållskostnader för kommunens skötsel av de allmänna anläggningarna. För att säkerställa en långsiktigt hållbar driftsekonomi är det viktigt att anläggningarna byggs med hög kvalitet. De avvägningar som görs i dessa frågor bör också ingå i en ekonomisk redovisning.

Konsekvenser för barn

Området utgörs till största delen av hårdgjorda ytor, som idag används för tillfällig infartsparkering. Exploateringen innebär därför inte att någon betydelsefull naturmark som används för lek och rekreation går förlorad. Bostadsgårdarna inom området ger stora möjlighet till olika lek- och rekreationsytor. Närheten till den centrala parken ger korta gångavstånd till idrottsplats och större gräsytor, vilket är positivt. Den nya förskolans läge i områdets västra del är också en positiv konsekvens för barn.

Bilagor

Bilaga 1	Förslag till yttrande
Bilaga 2	Inbjudan till samråd
Bilaga 3	Planbeskrivning
Bilaga 4	Plankarta

Andreas Totschnig
Enhetschef
Enheten för strategisk stadsutveckling

Sven Andersson
Översiktsplanerare
Enheten för strategisk stadsutveckling