

2020-02-26

TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr KFKS 2018/871-214

Kommunstyrelsen

Detaljplan för Ormingehus

Antagande

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige antar detaljplanen för Ormingehus.

Sammanfattning

Detaljplaneförslaget för Ormingehus är tillstyrkt av miljö- och stadsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen ska nu ta ställning till om kommunfullmäktige ska föreslås anta detaljplanen.

Planförslaget för Ormingehus skapar förutsättningar för cirka 320 bostäder, verksamheter och förskolor i norra delen av Orminge centrum. Förslaget till detaljplan har utformats i enlighet med detaljplaneprogrammet för Orminge centrum, övriga översiktliga planer för området och uppfyller bostadsmålet för projektet.

Enheten för strategisk stadsutveckling anser att de kommunala intressena så som de angavs i startpromemorian och i kommunstyrelsens yttrande över samrådsförslaget har tillgodosetts. Enheten bedömer att kommunstyrelsen ska föreslå kommunfullmäktige att anta planförslaget för Ormingehus.

Ärendet

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 fyra (4) till sju (7) våningar samt ett nytt landmärke i form av ett höghus på 16 våningar. Detaljplanen bedöms resultera i cirka 320 lägenheter, förskoleplatser, yta för handel och 12 nya servicebostäder enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS), vilket ligger i linje med behovet av platser. Utöver detta medger planförslaget att de befintliga byggnaderna Röda längan och större delen av Ormingehus bevaras. Den befintliga bebyggelsen kompletteras med två kvarter

längs med Kanholmsvägen och Edövägen. Gaturum och torg utvecklas och gestaltas för ökad framkomlighet och tillgänglighet.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog startpromemorian (Start-PM) för stadsbyggnadsprojektet (Ormingehus och Sarvträsk) den 6 september 2016. I Start-PM formulerades följande mål med projektet:

- Skapa byggrätt för cirka 400 bostäder, varav cirka 120 bostäder på kommunal mark upplåtna som hyresrätter.
- Skapa lokaler i bottenvåningarna utmed Kanholmsvägen och Edövägen
- Skapa byggrätt för minst 160 platser eller åtta (8) nya förskoleavdelningar, utöver existerande platser idag
- Utveckla norra delen av Kanholmsvägen till ett grönstråk med ökad attraktivitet och tillgänglighet för fotgängare och cyklister
- Skapa en dagvattendamm och parkmiljö vid Sarvträsk

Planområdet delades efter samrådet i två detaljplaner, en för Ormingehus och en för Sarvträsk.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte planförslaget den 26 juni 2019, §153. Därefter har planförslaget ändrats så att det så kallade Myrankvarteret inte längre ingår i detaljplanen. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tog därför nytt beslut om tillstyrkan den 19 februari 2020 § 32. Kommunstyrelsen ska nu ta ställning till om kommunfullmäktige ska föreslå att anta detaljplanen.

Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument

Förslaget till detaljplan överensstämmer med översiktsplanen och det av kommunstyrelsen antagna programmet för Orminge centrum. Detaljplanens cirka 320 bostäder uppfyller bostadsmålen för området då kvarteret närmast Sarvträsk brutits ut i en separat detaljplan. I detaljplan Sarvträsk förväntas ytterligare cirka 120 bostäder upplåtna som hyresrätter kunna tillkomma. Av de 320 bostäderna i detaljplanen Ormingehus blir cirka 90 hyresrätter, i enlighet med kommunens mål för blandade upplåtelseformer.

Detaljplanen innehåller även lokaler för centrumändamål i bottenvåningarna om totalt 4 200 kvadratmeter bruttototalarea (BTA) handel mot främst Edövägen och Kanholmsvägen.

Välfärdsfastigheter

Planförslaget möjliggör tolv servicebostäder enligt LSS. Detaljplanen medger att befintlig förskoleverksamhet inom Ormingehus kan fortsätta sin verksamhet och ytterligare förskoleplatser kan inrymmas.

Övergripande transportinfrastruktur

Detaljplanen omöjliggör inte en eventuell framtida tunnelbaneförlängning i tunnel med stationsuppgångar i Orminge centrum.

Ekonomiska konsekvenser/exploateringsekonomi

Detaljplanens genomförande innebär för kommunens del stora investeringar i allmän infrastruktur men förväntas på sikt generera ett ekonomiskt överskott till kommunen. Allmänna anläggningar som föreslås byggas ut enligt planförslaget ingår i en större samverkansentreprenad. En del av kostnaden för detta kommer att finansieras av Trafikverkets medfinansiering av stadsmiljöavtal, en del av exploateringsersättning från exploatörerna och en del genom intäkter för markförsäljning och markupplåtelse. I planområdets östra del har kvartersmark markanvisats vilket kommer att generera intäkter i form av tomträttsavgäld.

Planförslaget innebär även ökade drift- och underhållskostnader till följd av tillkommande allmänna anläggningar i form av nya gator, trappor, breddade gång- och cykelvägar, övertagande och upprustning av torg och andra allmänna anläggningar. Vid planläggning har aspekter kring enkel drift och förvaltning i form av bland annat snöskottning beaktats. De anläggningar och markområden som tillkommer i kommunal ägo beräknas medföra driftskostnader för allmänna anläggningar på cirka 1.000.000 kronor årligen efter utbyggnad/ombyggnad.

Konsekvenser för barn

Detaljplanens genomförande bedöms vara positivt för barn då parkeringsytor bebyggs och ytor för lek och rekreation tillkommer. En allmän lekplats planeras på torget mellan Röda längan och Ormingehus. Förskolornas lägen erbjuder god närhet till att nyttja omgivande naturmark. Planförslaget ger även förutsättningar för ett befolkat område under olika tider på dygnet, vilket kan bidra till den upplevda tryggheten, även bland barn och unga.

Bilagor

- B Protokollsutdrag MSN
- C Tjänsteskrivelse antagande MSN
- D Granskningsutlåtande
- E Plankarta
- F Planbeskrivning
- G Planbeskrivning bilaga
- H Gestaltningsprogram

Frida Foley
Tf. Enhetschef
Enheten för strategisk stadsutveckling

Ylva Bråsjö
Strategisk stadsutvecklare
Enheten för strategisk stadsutveckling