

2022-05-06

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS 2018/600

Planenhetens diarienummer:

KFKS 2018/870

Detaljplan för Sarvträsk

Antagande

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar att anta detaljplanen för Sarvträsk.

Sammanfattning

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

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett nytt bostadskvarter i Orminge centrum. En attraktiv och levande stadsmiljö utvecklas samtidigt som områdets naturvärden och skyddsvärda bestånd av fåglar och groddjur beaktas. Detaljplanen har utformats i enlighet med planprogrammet för Orminge centrum.

Enheten för strategisk stadsutveckling anser att de kommunala intressena har tillgodosetts. Enheten anser att kommunstyrelsen ska föreslå kommunfullmäktige att anta planförslaget för Sarvträsk.

Ärendet

Planförslaget utgår från detaljplaneprogrammet för Orminge centrum med mål om ett levande, tryggt och attraktivt centrum för boende, besökare och företag samt utveckling av Orminges karaktär och identitet. Detaljplanen medger att ett kvarter om fem till sju våningar kan uppföras som rymmer cirka 185 bostäder varav cirka 70 kan utgöra vårdbostäder – särskilt boende för äldre. Vidare möjliggörs en mindre lokal i bottenplan för att aktivera stråk och liv i stadsrummet. Parkering föreslås att ske under mark och på innergården kommer åtgärder för att minimera dagvatten utföras till exempel

planteringar. Gestaltningssystem har tagits fram i planarbetet och säkrar en kvalitativ gestaltning genom planbestämmelser och exploateringsavtal.

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 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

Samråd hölls under sommaren 2018 och planområdet delades därefter upp i två detaljplaner som behandlades i två separata planprocesser, en för Ormingehus och en för Sarvträsk. Planområdet som omfattade Ormingehus med mera hanterades genom *detaljplan för Ormingehus*, som har vunnit laga kraft. *Kvarter norra Sarvträsk* samt norrliggande naturmark har hanterats inom *detaljplan för Sarvträsk*. Planarbetet för Sarvträsk har inväntat domslut om vattenverksamhet vilket innebar att planarbetet återupptogs under 2021.

Planförslaget för Sarvträsk tillstyrktes av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 20 april 2022, § 60 och kommunstyrelsen ska nu ta ställning till om kommunfullmäktige ska föreslås anta detaljplanen.

Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument

Förslaget till detaljplan överensstämmer med översiktsplanen och det av kommunstyrelsen antagna planprogrammet för Orminge centrum. Planförslaget medger totalt cirka 185 bostäder varav cirka 70 bostäder kan utgöras av ett särskilt boende för äldre. De övriga cirka 115 bostäderna möjliggörs på kommunal mark som förväntas upplåtas med tomträtt för hyresrätter. Förslaget bidrar till att fler hyresrätter möjliggörs i enlighet med kommunens mål för blandade upplåtelseformer. Tillsammans med detaljplanen för Ormingehus (320 bostäder) uppfyller denna detaljplan med 185 bostäder bostads målet angivet i start-PM, vilket var satt till cirka 400 bostäder.

Detaljplanen innehåller även lokaler för centrumändamål i bottenvåningarna om totalt 225 kvadratmeter BTA. Det behov av förskole- och skolplatser som planen tillskapar förväntas täckas av närliggande detaljplaner eller befintliga skolor.

Under samrådet yttrade sig kommunstyrelsen över planförslaget och påpekade att behovet av förskoleplatser skulle tydliggöras och en utförligare redovisning av projektets ekonomi och driftskostnader efterfrågades.

Enheten för strategisk stadsutveckling bedömer att planen som helhet uppfyller målen från Start-PM vad gäller bostadsmål, hyresrätter, lokaler i bottenvåningar, behov av förskoleplatser och utvecklade lokalator. Det sista målet, ”att skapa en dagvattendamm och parkmiljö vid Sarvträsk” uppnås inte då dagvattendammen och parkmiljön vid Sarvträsk har utgått i planen. I stället för en anlagd parkmiljö fokuserar planen på att lämna den återstående naturmarken så orörd som möjligt, med syfte att bevara dess ekologiska värden. Konsekvensen av detta är dock att denna del av Kanholmsvägen blir mindre av en attraktionspunkt så som utpekade i planprogrammet.

Enheten för strategisk stadsutveckling anser att de kommunala intressena så som de angavs i Start-PM och i kommunstyrelsens yttrande över samrådsförslaget i sin helhet har tillgodosetts. Enheten anser att kommunstyrelsen ska föreslå kommunfullmäktige att anta planförslaget för Sarvträsk.

Ekonomiska konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen förväntas generera ett ekonomiskt överskott till kommunen. Planförslagets genomförande innebär för kommunens del investeringar i allmän infrastruktur, såsom gator, gång- och cykelvägar och 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 planområdet östra del kommer kvartersmark markanvisas vilket kommer att generera intäkter i form av tomträttsavgäld. De långsiktiga intäkterna från tomträttsavgälden bedöms överstiga kommunens andel av kostnaderna för utbyggnad av allmänna anläggningar inom projektet.

Planförslaget innebär ökade drift- och underhållskostnader till följd av tillkommande allmänna anläggningar i form av nya lokal- och angöringsgator och andra allmänna anläggningar. Vid planläggning har aspekter kring enkel drift och förvaltning i form av bland annat snöskottning beaktats.

Konsekvenser för barn

Detaljplanens genomförande bedöms vara positivt för barn då parkeringsytor försvinner och ytor för lek och rekreation tillkommer inom kvartersmark. Området ligger dessutom i ett kollektivtrafikhärläge i direkt anslutning till service, natur och skola på gångavstånd. Vidare utvecklas området för en mer trafiksäker miljö för gående och

cyklisterna vilket även kan öka den upplevda tryggheten. Planförslaget bedöms sammanlagt ge positiva konsekvenser för barn.

Bilagor

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

Charlotte Persson
Enhetschef
Enheten för strategisk stadsutveckling

Ylva Bråsjö
Stadsutvecklingsstrateg
Enheten för strategisk stadsutveckling