

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Detaljplan för Sarvträsk och Ormingehus

Yttrande under samråd till miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar föreslaget yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden enligt bilaga 1 till enheten för strategisk stadsutvecklings tjänsteskrivelse, daterad den 25 juni 2018.

Beslutet fattas i enlighet med kommunstyrelsens delegationsordning punkt 66.

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nya bostäder, verksamheter, förskolor samt skapa en attraktiv och levande miljö. Planen skapar förutsättningar för cirka 500 nya bostäder i flerbostadshus, varav cirka 200 hyresrätter. Planen möjliggör även cirka 70 platser på ett särskilt boende för äldre, samt ett serviceboende med 12 lägenheter. Detaljplanen har utformats i enlighet med planprogrammet för Orminge centrum och övriga översiktliga planer för området och uppfyller mer än väl bostadsmålen för området. I yttrandet framgår att kommunstyrelsen efterfrågar en tydligare redovisning av intäkter och kostnader i projektet och vilka eventuella ekonomiska avvägningar som gjorts. Det kan också konstateras att i jämförelse med projektdirektivet har antalet bostäder i detaljplanen ökat och antalet förskoleplatser minskat, det är därför viktigt att bostads- och förskoleplaneringen synkroniseras. Det finns därför behov av en översyn av det totala behovet av förskoleplatser utifrån de rådande planeringsförutsättningarna samt att det säkerställs att behovet av platser kommer att tillgodoses. Tidplanen för de två detaljplanerna är förskjutna med ett respektive två och ett halvt år i jämförelse med start-PM.

Ärendet

Kommunstyrelsen har fått detaljplanen för Sarvträsk och Ormingehus på remiss under samrådstiden. Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder, verksamheter, förskolor samt en attraktiv och levande miljö. Detaljplanen skapar förutsättningar för cirka 500 nya bostäder i flerbostadshus i ett kollektivtrafiknära läge med

lokaler i bottenvåningarna utmed Kanholmsvägen och Edövägen. Planen möjliggör även cirka 2200 kvadratmeter BTA tillkommande handel, cirka 120 tillkommande förskoleplatser, ett serviceboende och ett särskilt boende för äldre. Den nya bebyggelsen kommer vara 4-7 våningar, samt ett nytt landmärke i form av ett höghus i 16 våningar längs Edövägen. Av bostäderna i kvarteren närmast Sarvträsk kommer cirka 200 bostäder att upplåtas som hyresrätter, vilka kommer att uppföras med stöd av tomträttsupplåtelse.

Trafikåtgärder föreslås inom planområdet för att förbättra framkomligheten för alla trafikslag. Gator planeras och gestaltas för att bidra till en trygg och tillgänglig miljö för gående och cyklister.

Drygt hälften av sumpskogen söder om Sarvträsk exploateras i och med planförslaget. I kanten av naturmarken anläggs bryggor samt spänger för att tillgängliggöra området och samtidigt undvika slitage. Naturvärden och skyddsvärda artbestånd beaktas genom skyddsåtgärder. Trots exploateringen förväntas vattenområdets ekologiska och hydrologiska status kunna bli totalt sett oförändrad och påverkan på de arter som är skyddade enligt artskyddsförordningen likaså.

I remissvaret behandlas de frågor kommunstyrelsen har ett särskilt ansvar för, d.v.s. översiktlig planering, bostadsförsörjning, övergripande transportinfrastruktur, exploateringsekonomi och kommunens roll som fastighetsägare. Däremot behandlas inte detaljplanens redovisning av t.ex. gestaltning, miljöfrågor och teknisk försörjning.

Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens stadsbyggnadsstrategi att utveckla lokala centra och deras omgivning i och med Orminge centrum's förtätning och omdaning. Detaljplanen omöjliggör inte en eventuell framtida tunnelbaneförlängning i tunnel med stationsuppgångar i Orminge centrum vilket innebär att den är kompatibel med översiktsplanens stadsbyggnadsstrategi "komplett transportsystem med tunnelbana till Nacka". Samrådshandlingarna bör referera till den reviderade översiktsplanen som är antagen och har vunnit laga kraft i juni 2018.

Aktuell detaljplan ingår enligt planprogrammet för Orminge centrum i första etappen av detaljplaner. Detaljplanen uppfyller bostads målet för området och i förhållande till planprogrammet har antalet bostäder ökat från 400 till 500 bostäder i samrådsförslaget. Anledningen till det ökade antalet bostäder är att kvarteret södra Sarvträsk inte kommer innehålla lokaler för idrott/fritid eller kulturverksamhet utan endast bostäder med lokaler i bottenvåningarna och att planområdet även innefattar de tre punkthusen i planens norra del (Myrankvarteret), vilka i planprogrammet hörde till etapp 2.



I kommunens kulturmiljöprogram utpekas Västra Orminge som ett lokalt intresse för kulturmiljövården, vilket omfattar den del av planområdet där Röda längan är belägen. Påbyggnaden och omdaning av Röda längan tar därför hänsyn till detta.

Den dagvattendamm som enligt projektdirektivet skulle ingå i planen kommer inte tillskapas då dagvattenutredningen visade att ytterligare reningsbehov inte uppstår på grund av planen.

Välfärdsfastigheter

I Ormingehus finns idag två förskolor (totalt cirka 110 platser), grundskola och fritidshem. Dessa verksamheter kommer fortsätta i den befintliga byggnaden. Myrans heldagsskola rivs och ersätts med ny bebyggelse och verksamheten flyttas till nya lokaler vid Orminge skola. Kommunstyrelsen förordar att ett avtal angående en ny lokalisering tas fram inför antagande av planen.

Den förskola som i planprogrammet planerades i kvarteret norra Sarvträsk ingår inte i samrådsförslaget då gårdsytan ansågs vara för liten och sumpmarken mot Sarvträsk inte lämpar sig som förskolegård. Dessa förskoleplatser kompenseras för i den tillkommande förskolan i Myrankvarteret och i projektet Kraftledningsstråket. I Myrankvarteret föreslås en förskola med totalt 120 platser fördelat i två av punkthusen. Enligt start-PM medför den nya bebyggelsen ett behov av 160 tillkommande förskoleplatser, vilket inte uppnås i samrådsförslaget. Resterande platser kommer tillkomma i projektet Kraftledningsstråket. En behovsbedömning för att täcka efterfrågan på välfärdsfastigheter är gjord inom arbetet med detaljplaneprogrammet för Orminge centrum. Sedan programmet antogs har vissa planeringsförutsättningar förändrats. I det föreslagna yttrandet framgår därför att kommunstyrelsen efterfrågar en översyn av det totala behovet av förskoleplatser utifrån de rådande planeringsförutsättningarna samt att det säkerställs att behovet av platser kommer att tillgodoses.

Det behov av skolplatser som den nya bebyggelsen genererar förväntas rymmas inom ramen för utvecklingen av Ormingeskolan.

I kvarteret norra Sarvträsk föreslås ett särskilt boende för äldre med cirka 70 platser, och i kvarteret södra Sarvträsk möjliggörs ett serviceboende LSS med 12 lägenheter och tillhörande personal- och gemensamhetsutrymmen. En behovsbedömning har gjorts baserat på kommunens totala efterfrågan på platser för äldre och LSS-boenden.

Tidplan och genomförande

Kommunen har efter genomfört samråd för avsikt att dela upp planområdet i två delar och driva dessa vidare som separata detaljplaner. De områden som berörs av vattenverksamhet kommer ingå i detaljplan Sarvträsk, där tillstånd från mark- och miljödomstolen om

vattenverksamhet inväntas innan detaljplanen antas. Övriga delar inom nuvarande planområde kommer ingå i detaljplan Ormingehus.

Enligt den tidplan som redovisas i samrådsförslaget ska granskning ske för detaljplan Ormingehus 4:e kvartalet 2018 och kommunfullmäktiges antagande är beräknat till 3:e kvartalet 2019. För detaljplan Sarvträsk förväntas granskning ske kvartal 2 2020 och kommunfullmäktiges antagande kvartal 1 2021 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Ovanstående tidplan är förskjuten i förhållande till projektdirektivet med cirka ett (Ormingehus) respektive två och ett halvt år (Sarvträsk). Anledningarna till förseningen är att utredningsarbetet av dagvattenfrågan i hela Orminge centrum och vattenområdet vid Sarvträsk tog längre tid än förväntat. Omtag kring en av direktanvisningarna sköt fram tidplanen ytterligare. Konsekvensen av förseningen är att även intäkterna från markförsäljningar och tomträtter blir senarelagda.

Ekonomiska konsekvenser

Enligt planbeskrivningen innebär detaljplanens genomförande för kommunens del betydande investeringar i allmän infrastruktur, såsom gator, torg och övrig infrastruktur. Inom planområdet pågår markanvisning av kvartersmark till privata byggbolag under förutsättning att kostnader för allmänna anläggningar ingår i köpet. Kommunen kommer att genom markförsäljning och exploateringsersättning finansiera utbyggnaden av allmänna anläggningar. Exploateringsersättningen kommer avse hela utbyggnaden av allmänna anläggningar i Orminge centrum och regleras i exploateringsavtal med respektive fastighetsägare. Exploatörernas åtagande att finansiera åtgärderna ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av detaljplanen. De långsiktiga intäkterna från tomträttsupplåtelse av kommunens mark inom detaljplanen bedöms överstiga kommunens andel av kostnaderna för utbyggnad av allmänna anläggningar inom projektet.

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 separat redovisning.

Exploateringen innebär även ökade drift- och underhållskostnader för kommunens skötsel av de allmänna anläggningar som tillskapas inom projektet. 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

I och med exploateringen tas viss naturmark i anspråk där sumpskogen bebyggs. Dock kommer tillgängligheten i detta område öka genom dels spänger med en utsiktspunkt i sumpskogen och dels en brygga med spänger vid sjön tillskapas.

Befintliga skol- och förskolegårdar förväntas förbättras och utvecklas i och med planens genomförande. Planen möjliggör en allmän lekplats på Röda torget och nya lekytor på bostadsgårdarna istället för dagens ytor för parkering. Inom gångavstånd finns ett gott utbud av både kollektivtrafik, service, rekreation och skola. Planförslaget bedöms därför ge positiva konsekvenser för barn i fråga om ökad upplevd trygghet samt utökade ytor för lek.

Bilagor

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

Andreas Totschnig
Enhetschef
Enheten för strategisk stadsutveckling

Ylva Bråsjö
Stadsutvecklingsstrateg
Enheten för strategisk stadsutveckling