

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

2021-11-19

TJÄNSTESKRIVELSE

MSN 2021/148

Standardförfarande

Ändring av del av detaljplan för Ormingehus, fastigheterna Orminge 46:1 och 46:2, Edövägen i Boo

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden uppdrar åt planenheten att upprätta förslag till detaljplan.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden delegerar beslut om granskning till planchef.

Sammanfattning

Syftet med ändringen av detaljplanen är att utöka ytor för garage och ändra användning från allmän plats till kvartersmark för torgytan och två trappor mellan Röda längan och Ormingehus för att skapa en mer samlad parkeringslösning inom Orminge centrum. Syftet är vidare att göra det möjligt att anlägga padelbanor i anslutning till Ormingehus i planområdets norra delar. Allmänhetens passage förbi och tillgång till torgytan som i gällande plan är allmän plats ska genom ändringen säkras.

Planområdet berör del av fastigheterna Orminge 46:1 och 46:2, och ligger i norra delen av Orminge centrum som är lokalt centrum i kommundelen Boo. Fastigheterna gränsar till Edövägen med nära anslutning till Centrumhuset.

Planområdet ingår i stadsbyggnadsprojekt Ormingehus där en detaljplan för ett större område vann laga kraft i juli 2020. Delar av detaljplanen för Ormingehus föreslås nu ändras, under pågående genomförandetid. Ett detaljplaneprogram för Orminge centrum antogs av kommunstyrelsen hösten 2015 med mål om ett levande, tryggt och attraktivt lokalt centrum för boende, besökare och företag samt utveckling av Orminges karaktär och identitet. Gällande detaljplan ingår enligt planprogrammet i första etappen av detaljplaner. Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder, verksamheter, förskolor samt en attraktiv och

levande miljö. Ändringen av detaljplanen överensstämmer med inriktningen från programmet. I enlighet med detaljplaneprogrammets intentioner pågår både detaljplanering och utbyggnad i Orminge centrum. Samordning sker inom Orminge centrums samordningsprojekt för att hantera övergripande frågor som såsom dagvattenhantering och trafikfrågor.

Ärendet

Syftet med ändringen av detaljplanen är att utöka ytor för garage och ändra användning från allmän plats till kvartersmark för torgytan och två trappor mellan Röda längan och Ormingehus för att skapa en mer samlad parkeringslösning inom Orminge centrum. Syftet är vidare att göra det möjligt att anlägga padelbanor i anslutning till Ormingehus i planområdets norra delar. Allmänhetens passage förbi och tillgång till torgytan som i gällande plan är allmän plats ska genom ändringen säkras.

Planområdet berör del av fastigheterna Orminge 46:1 och 46:2, och ligger i norra delen av Orminge centrum som är lokalt centrum i kommundelen Boo. Fastigheterna gränsar till Edövägen med nära anslutning till Centrumhuset. Fastigheten Orminge 46:1 omfattar Ormingehus som inrymmer många olika verksamheter inom vård, skola och omsorg. I fastigheten ingår även omkringliggande mark samt ett större parkeringshus. Fastigheten Orminge 46:2 omfattar i huvudsak torgytan mellan Centrumhuset, bostadshuset Röda längan och Ormingehus.

Planområdet ingår i stadsbyggnadsprojekt Ormingehus där en detaljplan för ett större område vann laga kraft i juli 2020. Delar av detaljplanen för Ormingehus föreslås nu ändras, under pågående genomförandetid. Ett detaljplaneprogram för Orminge centrum antogs av kommunstyrelsen hösten 2015 med mål om ett levande, tryggt och attraktivt lokalt centrum för boende, besökare och företag samt utveckling av Orminges karaktär och identitet. Aktuell detaljplan ingår enligt planprogrammet i första etappen av detaljplaner. Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder, verksamheter, förskolor samt en attraktiv och levande miljö. Ändringen av detaljplanen överensstämmer med inriktningen från programmet. I enlighet med detaljplaneprogrammets intentioner pågår både detaljplanering och utbyggnad i Orminge centrum. Samordning sker inom Orminge centrums samordningsprojekt för att hantera övergripande frågor som såsom dagvattenhantering och trafikfrågor.



För det aktuella området gäller detaljplan för Ormingehus, DP640, som vann laga kraft 14 juli 2020. Genomförandetiden går ut 14 juli 2030. Gällande plan medger att en mindre yta används för parkeringsgarage under allmän plats för torg. Sedan planen antogs har fastigheterna Orminge 46:1 och 46:2 bytt ägare.

Den nya fastighetsägaren inkom den 20 oktober 2020 med en begäran om planbesked. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 21 april 2021 att ge positivt planbesked, MSN 2020/138-214. En ändring under pågående genomförandetid överensstämmer med kommunens riktlinjer för planbesked, som innebär att hänsyn ska tas till stadsbyggnadsprojekt där ett genomförande pågår, och en avvaktan till genomförandetidens utgång inte är möjlig tekniskt och ekonomiskt.

BRF Betsövägen (Röda längan) har via fastighetsägaren för Ormingehus den 27 oktober 2020 inkommit med ett dokument där de samtycker till ändringen av detaljplan.

Planändringen ska möjliggöra för ett större garage kan byggas under torgytan mellan Ormingehus och Röda längan. Detta innebär att en mer samlad parkeringslösning för Orminge centrum kan skapas, och att behovet av ytparkering minskar inom centrumområdet. Att torgytan blir kvartersmark innebär att en 3D-fastighetbildning (där garage och torgyta blir skilda fastigheter) kan undvikas, vilket innebär en tydligare ansvarsfördelning vad gäller skötsel av torg och garage. Vidare syftar planändringen till att möjliggöra anläggandet av padelbanor intill Ormingehus norra del genom att punktprickad mark ändras till ytor för idrottsändamål. Inom ramen för planarbetet ingår att utreda hur många padelbanor som är lämpliga att anlägga, samt var dessa är bäst placerade. Padelbanornas omfattning får inte påverka närboende med hänsyn till störningar eller äventyra befintliga naturvärden på platsen.



Fotografi, vy från nordost. Ormingehus till vänster i bilden och gångstråk mot Orminge centrum till höger i bilden.

Inom ramen för planändringen behöver geoteknik samt dagvatten utredas, då en större yta behöver sprängas ut för garaget. Befintliga träd och växtytor på torget behöver planteras om för att uppnå en lösning som har tillräckligt jorddjup för att fördröja dagvatten enligt gällande rekommendationer från Nacka Vatten och Avfall AB.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Att torgytan övergår från kommunalt huvudmannaskap till kvartersmark bedöms inte ge negativa konsekvenser ur ett brottsförebyggande perspektiv. Att en större andel av torgytan underbyggs med parkering kan dock ge konsekvenser på torgets utformning med träd och växtbäddar. Det är

av vikt att under planarbetets gång säkerställa bjälklag och bärlighet i konstruktion så att torget kan utformas i enlighet med de gestaltungsambitioner som finns för platsen så att en trygg, orienterbar och omhändertagen stadsmiljö tillgodoses. Föreslagna idrottsytor invid befintligt offentliga stråk mellan Ormingeskolan och centrumområdet bedöms som positivt ur ett brottsförebyggande perspektiv eftersom platsen aktiveras.

Planarbetets bedrivande

Planändringen för del av Ormingehus föreslås antas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Planenhetens bedömning är att planförslaget kan hanteras med standardförfarande enligt PBL 5 kap. 6 § då det:

- är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande om översiktsplanen
- inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan

Tidplan

Samråd	maj 2022
Granskning	oktober 2022
Antagande	januari 2023

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren och belastar därmed inte kommunens ekonomi. Planavtal ska tecknas med fastighetsägaren.

En principöverenskommelse gällande kostnadsdelning mellan kommunen och fastighetsägaren har tagits fram och prövas parallellt med detta ärende inom ramen för stadsbyggnadsprojekt Ormingehus, genom beslut i kommunstyrelsen och fullmäktige. Beslut om principöverenskommelse behöver beslutas innan detaljplanen kan antas i miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Enligt framtaget förslag begränsas kommunens ekonomiska åtagande för de platser som säkras för allmänhetens rätt till 50% av ursprungligt budgeterad kostnad. Utöver minskade kostnader för anläggandet av torg och trappor innebär förslaget också att markinlösenkostnader om 7 miljoner kronor uteblir. Slutligen innebär förslaget också besparingar i form av minskade driftskostnader med cirka 300 000 kronor per år.

Konsekvenser för barn

Om fler parkeringsytor kan inrymmas under mark i stället för att ta i anspråk mark för ytparkering är det positivt för upplevelsen av stadsmiljön. Detta skapar en trevligare och tryggare stadsmiljö vilket är positivt för barn. Vidare är det positivt med fler idrottsytor för barn och unga inom centrumområdet. Konsekvenser för barn kommer vidare att utredas i planarbetet.

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

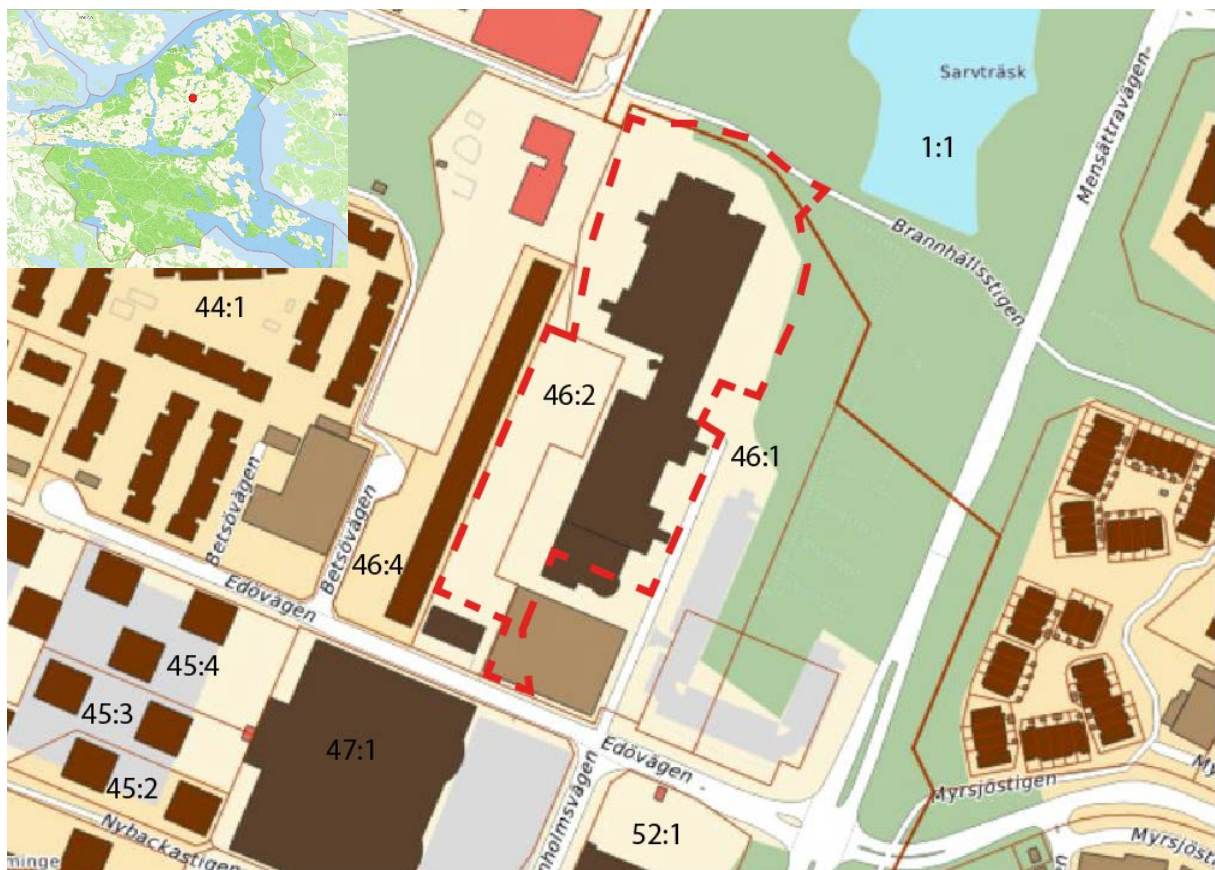
Angela Jonasson
Gruppchef Nacka
Planenheten

Emelie Greiff
Planarkitekt
Planenheten

Bilagor

- Protokollsutdrag från miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut om positivt planbesked, den 21 april 2021 § 82

Preliminär plangräns



Röd streckad linje markerar berörda fastigheter och motsvarar i huvudsak planuppdragets omfattning och läge i kommunen.