

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

2022-03-25

rev 2022-04-05

## TJÄNSTESKRIVELSE

MSN 2021/148

Standardförfarande

### Information inför samråd

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

### Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

### 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 del. Allmänhetens passage förbi 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.

I gällande plan är torgytan mellan Ormingehus och Röda längan reglerad som allmän plats. I föreslagna ändring av detaljplan är torget istället reglerat som kvartersmark för centrumändamål,

parkering och förskola samt transformatorstation. Detta för att få en enklare förvaltning av torgytan och garaget som ska byggas under.

Att torgytan utgörs av kvartersmark innebär att det är fastighetsägaren, precis som i dagsläget, som ansvarar för utformning, drift och skötsel av torget. Fastighetsägaren har fortsatt som ambition att torget ska fungera som ett offentligt torg och att det ska gestaltas väl. Kommunen kommer genom tillägg till exploateringsavtal bidra till finansieringen av torget och kommer på så sätt arbeta tillsammans med fastighetsägaren avseende gestaltningen. Allmänhetens tillgång till stråket utformas som en fastighetsindelingsbestämmelse för servitut. Fastighetsägaren avser att hela torget ska vara allmänt tillgängligt.

I planområdets norra del, intill entrén till Friskis och Svettis, planeras fyra padelbanor. Tre av banorna ska vara inbyggda och en planeras vara en utomhusbana.

De inbyggda padelbanorna ska gestaltas med genomsiktliga material för att ta så lite anspråk som möjligt rent gestaltningsmässigt. Genomsiktliga banor är även att föredra ur ett trygghetsperspektiv, och för att få ljus, liv och rörelse på platsen. För att hantera dagvatten föreslås banorna ha gröna tak. Utseendet på banorna och takmaterialet styrs med planbestämmelser i plankartan.

Planenheten har för avsikt att skicka ut ändringen av detaljplanen för samråd under maj 2022.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

## **Ärendet**

### **Syfte och bakgrund**

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 del. Allmänhetens passage förbi 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.

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 dagvattenhantering och trafikfrågor.

Planområdet ingår i stadsbyggnadsprojekt Ormingehus där en detaljplan för ett större område med nya bostäder, centrumfunktioner samt förskola m.m. vann laga kraft i juli 2020. Delar av detaljplanen för Ormingehus föreslås nu ändras under pågående genomförandetid.

Planenheten har för avsikt att skicka ut ändringen av detaljplanen för samråd under maj 2022.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

### **Gällande detaljplan**

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. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 8 december 2021 att uppdra åt planenheten att upprätta förslag till detaljplan.

Den fastighet som berörs direkt av ändringen är Orminge 46:4 där BRF Betsövägen (Röda längan) via fastighetsägaren för Ormingehus den 27 oktober 2020 inkommit med ett dokument där de samtycker till ändringen av detaljplan.

## Torgytan

I gällande plan är torgytan mellan Ormingehus och Röda längan reglerad som allmän plats. I föreslagen ändring av detaljplan är torget istället reglerat som kvartersmark för centrumändamål, parkering och förskola samt transformatorstation. Detta för att få en enklare förvaltning av torgytan och garaget som ska byggas under.

Att torgytan utgörs av kvartersmark innebär att det är fastighetsägaren, precis som i dagsläget, som ansvarar för utformning, drift och skötsel av torget. Fastighetsägaren har fortsatt som ambition att torget ska fungera som ett offentligt torg och att det ska gestaltas väl. Kommunen kommer genom tillägg till exploateringsavtal bidra till finansieringen av torget och kommer på så sätt arbeta tillsammans med fastighetsägaren avseende gestaltningen. Det som regleras genom planändringen är rätten för allmänheten att passera torget längs ett stråk mellan den nya stora trappan vid Edövägen och slänten vid Ormingehus. Allmänhetens tillgång till stråket utformas som en fastighetsindelingsbestämmelse för servitut. Fastighetsägaren avser att hela torget ska vara allmänt tillgängligt.

Inom ramen för ändringen av detaljplanen har fastighetsägaren tagit fram ett PM för gestaltning. PM:et utgår från det gällande gestaltningsprogrammet för allmän plats, men gestaltningen har anpassats till att torget ska kunna byggas under med ett större garage. Det innebär att befintliga träd och planteringar inom den norra delen av torget kommer att försvinna med anledning av att ett större garage kan byggas under. Fastighetsägaren har i PM:et behållit tidigare inriktning och utgår från tre visioner som går att hitta i gestaltningsprogrammet från gällande plan DP640:

- Synliggör torget då det upplevs som lite gömt
- Torget ska upplevas som tydligt offentligt i bemärkelsen att både boende och besökare i Orminge ska känna att de kan ta det i anspråk
- Torget bör behålla sin lokala karaktär, kanske kan det i den bemärkelsen ha prägel mer av en bostadsgård än ett klassiskt torg

Stråket över torget utgör en del av det tvärgående historiska stråket från den gamla landsvägen som ledde ut mot Skarpövägen till Hasseludden. Stråket kommer att gå via en ny stor trappa från Edövägen och vidare mot gångstråket ovanför slänten vid Ormingehus. Stråket är i sin utformning tänkt att avvika från övrig markbeläggning för att tydliggöra det rent gestaltningsmässigt, se illustration på s. 5. Torget nås även från portiken under Röda längan och från Kanholmsvägen via ytterligare en ny trappa.

Längs med stråket planeras olika rum med varierande funktioner. Rummen ska vara öppna för allmänheten och är placerade utifrån rörelsemönster och sollägen. Inom torget föreslås lekplats, förskolegård, uteservering, öppna hårdgjorda ytor, lummiga bersåer och grönskande bostadsentréer rymmas. Röda längans blivande uteplatser omsluts av stora planteringar för att

skilja privat från offentligt. Torget ska upplevas som grönskande och får med de olika rummen en gårdskaraktär.

Förskolegården som tillskapas på torget är en ersättning för en befintlig förskolegård belägen på taket till en byggnadsdel som rivs i samband med byggnationen av det nya garaget intill Ormingehus i enlighet med gällande detaljplan. Den nya förskolegården är storleksmässigt jämförbar med den befintliga.

Tillgängligheten till torget löses via befintlig ramp längs med Orminge centrum på Edövägen och via bro. Både rampen och bron ska rustas upp i samband med byggnationen av de nya bostadskvarteren inom gällande plan för Ormingehus.

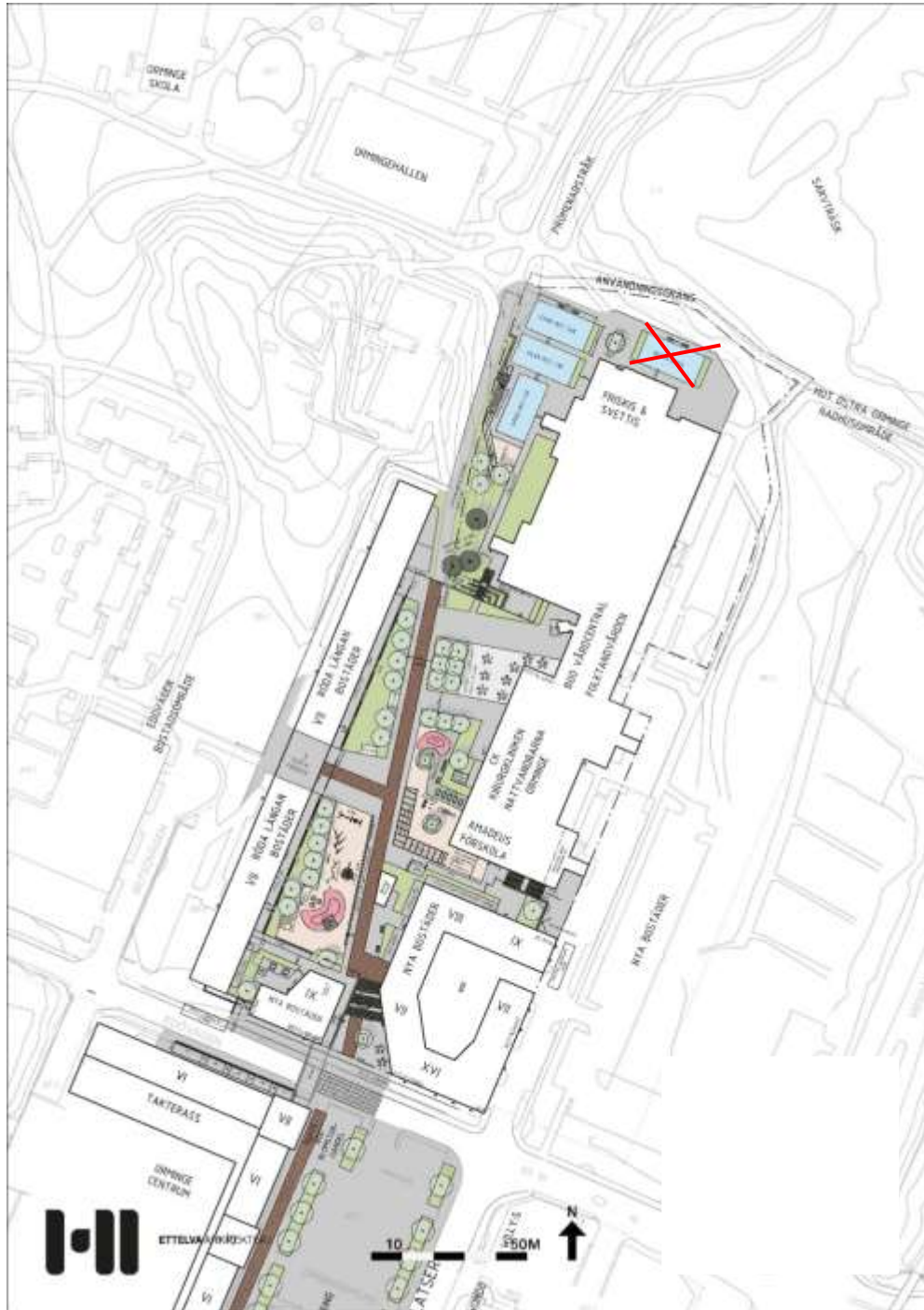


Illustration över hur det nya torget föreslås gestaltas samt hur området för padelbanor intill Ormingebus föreslås se ut. Allmänhetens passage över torget visas med brun skraffering. Bild från PM Gestaltning, framtagen av Ettelva arkitekter.

## Dagvatten

Planändringen innebär att de träd och växtytor som finns inom den norra delen av torgytan kommer att tas bort och marken kommer att underbyggas med ett nytt garage. En uppdaterad dagvattenutredning har därför tagits fram (WRS 2022-03-18).

Dagvattenhanteringen föreslås bygga på avledning till gröna ytor där vattnet kan tillåtas infiltrera, samt delvis stå ovanpå ytan för senare infiltration. Dagvattnet inom torgytan föreslås avledas till växtbäddar som är något nedsänkta. Padelbanorna anläggs på ytor som sedan tidigare bestått av både gräsytor och hårdgjorda ytor och föreslås anläggas med gröna tak. Övriga ytor ska avledas till nedsänkta växtbäddar eller till infiltration i grönytor. I så stor utsträckning som möjligt ska vattnet avledas norrut mot Sarvträsk. Dagvattenåtgärder säkras i plankartan med en planbestämmelse.

Reningen som uppstår i och med åtgärderna inom planområdet förväntas ha en positiv effekt på recipienten sett till nuläget.

## Parkering

Ändringen av detaljplan möjliggör för ett större garage än vad som planerades i gällande detaljplan. Inom ramen för ändringen av detaljplanen har en kompletterande parkeringsutredning genomförts för att redovisa behovet av parkeringsplatser, samt eventuellt överskott.

Garaget planeras att byggas under torget och de nya bostadskvarteren i två våningar med infart från Kanholmsvägen. Behovet för befintliga (inkl Röda längan) och tillkommande bostäder och verksamheter inom gällande plan för Ormingehus uppgår till 309 parkeringsplatser. Sammanlagt rymmer det nya större garaget ca 408 parkeringsplatser i garaget, vilket innebär att ett överskott på 99 parkeringsplatser tillskapas med planändringen.

Området där det nya större garaget ska byggas är inom den norra delen av torget idag inte underbyggd. Marken under torget består av berg och innebär att sprängning måste ske för att göra plats för garaget. Då detta ska ske mellan två befintliga byggnader har ett utlåtande för hur sprängningen ska genomföras tagits fram (Structor 22-03-08). Utlåtandet visar att garaget kan byggas utan att intilliggande byggnader skadas, förutsatt att bergschakten utförs som skonsam sprängning med tätsöm.

## Padelbanor

I planområdets norra del, intill entrén till Friskis och Svettis, planeras tre inbyggda padelbanor.

De inbyggda padelbanorna ska gestaltas med genomsiktliga material för att ta så lite anspråk som möjligt rent gestaltningsmässigt. Genomsiktliga banor är även att föredra ur ett trygghetsperspektiv, och för att få ljus, liv och rörelse på platsen. Utseendet på banorna styrs med planbestämmelser i plankartan.



De tre banorna som byggs in är de som ligger närmast befintlig bostadsbebyggelse och skola. Ett akustikutlåtande (Efterklang 22-03-09) har tagits fram där risken för störningar för närboende bedöms som mycket låg från samtliga padelbanor då avstånden till bebyggelse är större än 50 meter.

I samband med att padelbanorna byggs planerar fastighetsägaren till Ormingehus att rusta upp området i slänten mot torgytan. Ett tydligare gångstråk, bevarande av uppväxta träd, ett trädäck och sittmöjligheter intill padelbanorna ska bidra till att platsen känns omhändertagen och aktiverad.



*Illustration över hur området i slänten intill Ormingehus och padelbanorna kan se ut. Den öppna padelbanan har utgått.*

### **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 ger konsekvenser för befintlig växtlighet på torget. En ny konstruktion som kan hantera nyplantering samtidigt som nya träd, växtytor och vistelseytor planeras bedöms dock ha en positiv inverkan på att platsen upplevs som trygg, orienterbar och omhändertagen.

Föreslagna padelbanor vid befintligt offentligt stråk mellan Ormingeskolan och centrumområdet bedöms som positivt ur ett brottsförebyggande perspektiv eftersom platsen aktiveras.



Gångstråket och slänten längs med Ormingehus västra sida föreslås rustas upp, vilket kommer att bidra till ökad trygghet.

### **Tidplan**

Samråd	maj 2022
Granskning	oktober 2022
Antagande	januari 2023

### **Ekonomiska konsekvenser**

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren och belastar därmed inte kommunens ekonomi. Planavtal har tecknats med fastighetsägaren.

En principöverenskommelse gällande kostnadsdelning mellan kommunen och fastighetsägaren har tagits fram och antagits av kommunstyrelsen, KFKS 2020/791-4. Därmed är villkoret om att principöverenskommelse ska beslutas innan detaljplanen kan antas i miljö- och stadsbyggnadsnämnden uppfyllt. Kommunen kommer att finansiera gestaltningen av torget ihop med fastighetsägaren. 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 markparkering 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.

Planenheten

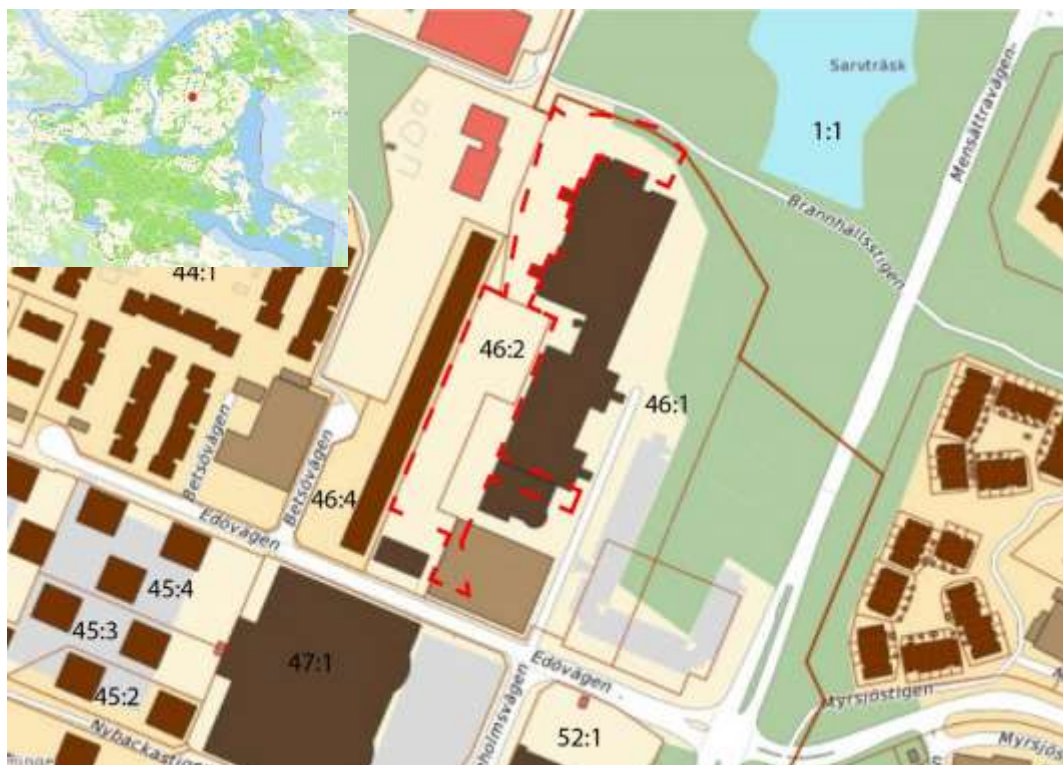
Susanne Werlinder  
Enhetschef  
Planenheten

Angela Jonasson  
Gruppchef Nacka  
Planenheten

Emelie Greiff  
Planarkitekt  
Planenheten

## Översikt Ändring av del av detaljplan för Ormingehus, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplaneavtal		Planchef	Delegationsbeslut
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, samråd		MSN	Information om samråd
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, granskning		MSN	
<input type="checkbox"/>	Tillägg till exploateringsavtal, godkännande		KF	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, antagande		MSN	
<input type="checkbox"/>	Projektet avslutas			



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