

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

2023-01-05

TJÄNSTESKRIVELSE

MSN 2021-00148

Standardförfarande

Ändring av del av detaljplan för Ormingehus (DP 640), fastigheterna Orminge 46:1 och 46:2, Edövägen i Boo

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.

Sammanfattning

Syftet med ändringen av detaljplanen är att utöka ytor för garage och att ändra användning från allmän plats till kvartersmark för torgytan mellan Röda längan och Ormingehus. Syftet är vidare att göra det möjligt att anlägga padelbanor i anslutning till Ormingehus i planområdets norra del.

Att torgytan utgörs av kvartersmark innebär att det är fastighetsägaren, precis som i dagsläget, som ansvarar för utformning, drift och skötsel av torget. Kommunen kommer genom tillägg till exploateringsavtal bidra till finansieringen av torget, vilket innebär att kommunen och fastighetsägaren kommer samarbeta kring torgets gestaltning. Allmänhetens tillgänglighet till torget möjliggörs genom en passage som säkras genom planbestämmelser och servitut.

Kommunen beslutade 7 november 2022 att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Sammantaget bedöms förslaget ge positiva konsekvenser för barn och ur ett brottsförebyggande perspektiv. Detta då parkeringsytor förläggs under mark och att ett genomförande av planförslaget kan innebära att torget mellan Röda längan och Ormingehus får en mer trivsammare och tryggare utformning. Dessa aspekter kan stärka den positiva upplevelsen av att vistas i centrum.

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 del. Allmänhetens tillgänglighet till torget, som i gällande plan är allmän plats, möjliggörs med en passage som säkras genom planbestämmelser och servitut.

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.

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. Löpande driftskostnader belastas fastighetsägaren.

Under samrådet inkom yttranden från tolv remissinstanser. Synpunkter inkom bland annat från Lantmäterimyndigheten avseende de fastighetsindelade bestämmelserna som planförslaget var utformat med. Vidare framförde några remissinstanser synpunkter på att planförslaget genomförande kunde ge upphov till risk för negativ påverkan på fågel- och fladdermösspopulationer vid Sarvträsk. Trafikförvaltningen framförde synpunkter på om Orminge centrum som redan ligger i ett kollektivnära läge behöver utöka antalet parkeringsplatser. Granskningsförslaget utformades så att allmänhetens tillträde till gångväg över torget reglerades genom ett x-område istället för genom fastighetsindelingsbestämmelser. Plankartan justerades med utformningsbestämmelser avseende padelbanornas fasader för att minimera eventuell negativ omgivningspåverkan. Planbeskrivningen uppdaterades med en bedömning av hur risken för negativ påverkan på fågel- och fladdermösspopulationer vid Sarvträsk kan minskas. Planbeskrivningen förtydligades även vad gäller antalet tillkommande parkeringsplatser.

Under granskningen inkom tio yttranden från remissinstanser varav sju lämnade ärendet utan erinran. Trafikförvaltningen anser att området har mycket bra kollektivtrafikförbindelser med ett regionalt cykelstråk strax invid. Därför bör inte nya parkeringsplatser tillföras området. Naturskyddsföreningen i Nacka och Boo Miljö- och Naturvänner påtalar att föreslagen förskolegård är för liten. Efter granskningen har planförslaget kompletterats med byggrätt för tre mindre utrymningstrapphus/fläktrum tillhörande garaget med placering på torget/i anslutning till torget.

Kommunen beslutade 7 november 2022 att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Att torgytan övergår från kommunalt huvudmannaskap till kvartersmark bedöms inte ge negativa konsekvenser ur ett brottsförebyggande perspektiv. Det är av stor vikt vid planarbetets genomförande att säkerställa att torget utformas i enlighet med de gestaltungsambitioner som finns för platsen så att en trygg, orienterbar och omhändertagen stadsmiljö tillgodoses. Föreslagna padelbanor invid befintligt offentliga stråk mellan Ormingeskolan och centrumområdet bedöms som positivt ur ett brottsförebyggande perspektiv eftersom platsen aktiveras.

Planarbetets bedrivande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade att påbörja planarbetet den 8 december 2022, § 240.

Planförslaget har hanterats med standardförfarande. Förslaget var ute på samråd under maj 2022 och ställdes ut på granskning i november 2022.

Ekonomiska konsekvenser

Att torget övergår från allmän platsmark till privat kvartersmark innebär att löpande driftskostnader belastar fastighetsägaren. Kommunen kommer dock inledningsvis bidra till gestaltningen av torget vilket regleras genom tillägg till exploateringsavtal.

Planarbetet har fram till antagandet kostat cirka 980 000 kronor. Planarbetet bekostas av fastighetsägaren. Plankostnaderna specificeras i bilagd tabell.

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 i nära anslutning till centrumområdet.

Handlingar i ärendet

- Denna tjänsteskrivelse
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka
Planenheten

Terese Karlqvist
Planarkitekt
Planenheten

Översikt över detaljplanearbetets kostnader

Tabellen nedan redovisar översiktligt de preliminära kostnaderna för planarbetet fram till antagandet.

Aktivitet	Kostnad
Personalkostnader	960 000 kr
Utredningar och underlag	Har bekostats av exploatör
Grundkarta	8 500 kr
Fastighetsförteckning	10 000 kr
Preliminär plankostnad fram till antagande	980 000 kr