

2022-06-01
TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr: NTN 2022/124

Ändring av del av detaljplan för Ormingehus DP 640, fastigheterna Orminge 46:1 och 46:2

Samråd

Förslag till beslut

Natur- och trafiknämnden antar förslag till yttrande enligt tjänsteskrivelsens bilaga 1, 2022-06-01.

Sammanfattning

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

Natur- och trafiknämnden anser att planbestämmelserna behöver ses över för att säkerställa att padelbanorna inte har en negativ påverkan på djurlivet i Sarvträsk samt att framkomlighet för räddningstjänsten måste säkerställas på torgytan.

Förslag till beslut

Natur- och trafiknämnden antar förslag till yttrande enligt tjänsteskrivelsens bilaga 1, 2022-06-01

Planförslaget

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

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.

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 centrum, 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. Planändringen säkerställer 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.

Förskolegården som föreslås tillskapas på torgytan 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.

Tillgängligheten till torgytan 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, DP 640.

Ändringen av detaljplan möjliggör för ett större garage än vad som planerades i gällande detaljplan, vilket regleras genom att bestämmelsen (P2) och b2 läggs till på den yta där garaget ska utvidgas. Inom ramen för ändringen av detaljplanen har en kompletterande parkeringsutredning genomförts för att redovisa behovet av parkeringsplatser, samt eventuellt överskott.

I planområdets norra del, intill entrén till Friskis och Svettis, planeras tre inbyggda padelbanor. De inbyggda padelbanorna ska ha fasader i genomsiktligt material för att ta så lite anspråk som möjligt rent gestaltningsmässigt. Genomsiktliga banor är även att föredra ur ett trygghetsperspektiv, och för att få liv och rörelse på platsen. Utseendet på banorna styrs med planbestämmelser i plankartan. De inbyggda banorna får vara högst 265 kvadratmeter per enskild byggnad och sammanlagt 800 kvadratmeter. Högsta totalhöjd för padelbanorna är 12 meter.

Syftet med planändringen är att bebygga området med padelbanor, men byggrätten kan användas till något annat så länge användningen och egenskapsbestämmelserna i plankartan efterföljs.

Ur ett ekologiskt perspektiv behöver gestaltningen av fasaderna på de inbyggda banorna utredas vidare under planprocessen för att inte påverka djurlivet i området på ett negativt sätt.

Förslag till yttrande

Natur- och trafiknämnden är positiv till att torgytan i sin helhet blir kvartersmark samtidigt som allmänhetens rätt till passage regleras med servitut.

Natur- och trafiknämnden ställer sig också positiv till möjliggörandet av padelbanor men anser att planbestämmelserna behöver ses över för att säkerställa att banorna inte får en negativ påverkan på djurlivet i Sarvträsk som har höga naturvärden.

Ljud från öppna padelbanor låter nästan som skott från vapen, det vill säga har höga maxljud. Det kan jämföras med exempelvis trafikbuller som ger en mer konstant bullermatta och därmed mindre inverkan. Ett annat problem med öppna anläggningar är att dom brukar vara belysta och då ofta med hjälp av belysningsmaster. Såväl fåglar som groddjur kan påverkas negativt av artificiellt ljus under den mörkare delen av dygnet. Av kända/skyddade djurgrupper i området, så störs nog fladdermössen mest av ljus. Ekosystem är en kedja av beroenden. Även många insekter påverkas väldigt negativt av konstljus på natten. Insekter är just en huvuddel av födan för fladdermöss men även för mindre hackspett samt groddjur. Detta är arter som enligt artinventeringar finns dokumenterade inom Sarvträsk med närområde.

Natur- och trafiknämnden anser därför att utomhusbanor för padel eller liknade anläggningar i området är olämpligt. Istället rekommenderar nämnden slutna hallar där både ljusläckage och bullernivå mot Sarvträsk regleras. Vidare utredning kring uppfyllandet av artskyddet kan behöva göras inom projektet till granskningen.

När det gäller trafikfrågorna framhåller natur- och trafiknämnden att framkomlighet för räddningstjänsten måste säkerställas på torgytan.

Länk till [Samrådshandlingar](#)

Handlingar i ärendet

Bilaga 1, förslag till yttrande 2022-06-01
Granskningshandlingar

Kristina Petterqvist
Enhetschef
Offentlig utemiljö