

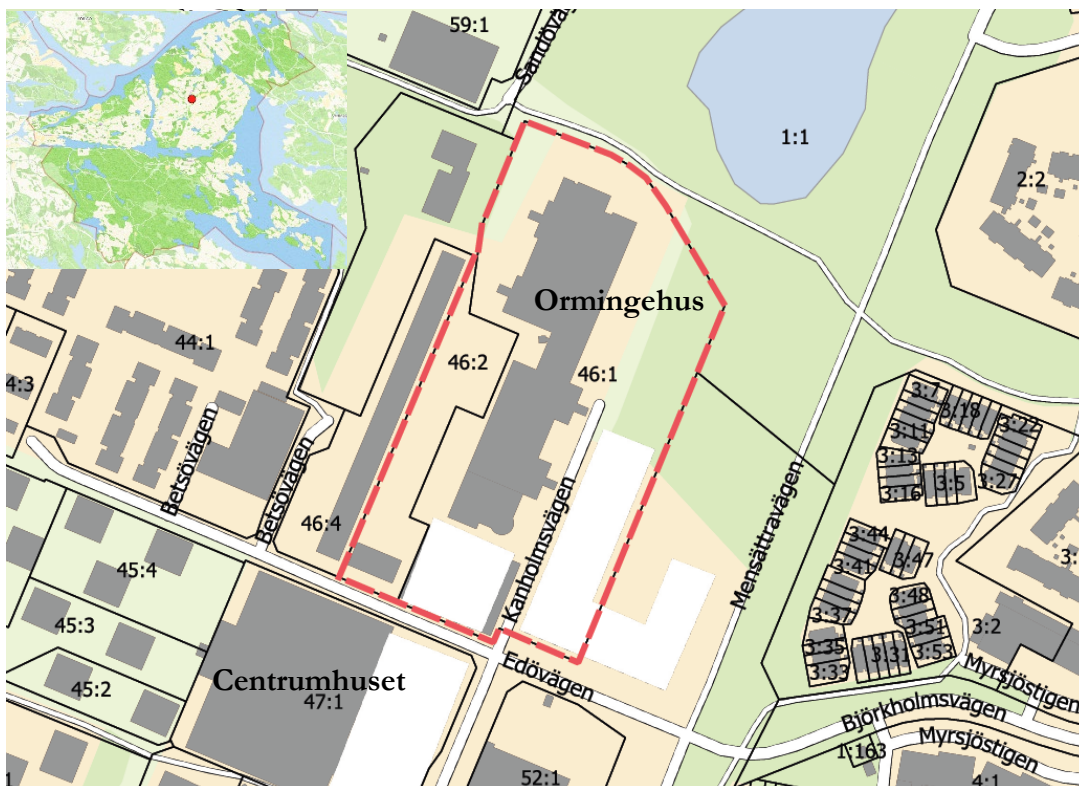
Planbesked för fastigheten Orminge 46:1 och 46:2, Edövägen i Boo

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att det är lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked och avser att inleda planarbete för fastigheten Orminge 46:1 och 46:2.

Beslut att anta planförslaget bedöms kunna fattas i kvartal fyra 2025. Denna bedömning är preliminär och beroende av framtida prioriteringar av planläggning och eller annan viktig konsekvens av pågående planering och utbyggnad i Orminge centrum. Detaljplanen avses att antas av kommunfullmäktige.



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

Sammanfattning

Planenheten mottog den 20 oktober 2020 en begäran om planbesked för Orminge 46:1 och Orminge 46:2. Ansökan innehåller en förfrågan om att ändra detaljplanen för Ormingehus i berörda delar avseende att torgytan ska utgöra privatägd kvartersmark, att en större del av torget får underbyggas med garage samt att idrottsyta får anläggas invid Ormingehus.

Planenheten bedömer att förslaget är lämpligt att pröva i en planprocess. Mer utrymme för underbyggd parkering inom fastigheten är positivt då det avlastar behov av ytparkering inom centrumområdet. Fler platser för idrottsytor inom centrumområdet tillför mer aktivitet och liv i området vilket även stärker befintligt gångstråk mellan Ormingeskolan och Centrumhuset. Ett övertagande från kommunalt huvudmannaskap av torgytan till privatägd kvartersmark är ekonomiskt gynnsamt för kommunen ur ett drifts- och skötselperspektiv.

I vidare planarbete bör allmänhetens passage och tillträde till torget säkras. Utformningen av det underbyggda garaget ska utformas så att tillräckligt jorddjup för växtlighet på torget uppnås. Idrottsytornas omfattning får inte påverka närboende med hänsyn till störningar eller äventyra befintliga naturvärden på platsen.

Ärendet

Bakgrund

De berörda fastigheterna Orminge 46:1 och 46:2 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. Att utveckla Nackas lokala centra och deras omgivningar är en av översiktsplanens stadsbyggnadsstrategier. Vidare pekar översiktsplanen ut Orminge som en medeltät stadsbebyggelse, vilket innebär att alla funktioner för en blandad stad får finnas. Befintlig bebyggelsestruktur bör behållas och förtätning föreslås främst kring Orminge centrum.

I kommunens kulturmiljöprogram utpekas västra Orminge som ett lokalt intresse för kulturmiljövården, vilket omfattar den del av gällande detaljplan där Röda längan är belägen. Röda längan är även utpekat som ett kulturminne i kulturmiljöprogrammet och byggnaden har reglerats med skyddsbestämmelser i gällande detaljplan. Inom fastigheten Orminge 46:1 finns Ormingehus och byggnadens kulturmiljövården har reglerats med varsamhetsbestämmelser i gällande detaljplan.

Detaljplaneprogram för Orminge centrum anger mål om ett levande, tryggt och attraktivt stadsdelscentrum för boende, besökare och företag samt utveckling av Orminges karaktär och identitet. Vidare anger programmet strategier såsom förnyelse, förtätning och

försköning för att uppnå detta. Gällande detaljplan för Ormingehus ingick i första etappen av detaljplaner. I enlighet med detaljplaneprogrammets intentioner pågår både detaljplanering och utbyggnad i Orminge centrum. Samordning sker inom Orminge centrum samordningsprojekt för att hantera övergripande frågor som såsom dagvattenhantering och trafikfrågor.

Gällande detaljplan för fastigheterna vann laga kraft 2020-07-14, och genomförandetiden om 10 år går ut 2030-07-14. Detaljplanen anger bland annat användningen bostäder, centrum, skola, förskola och parkering för kvartersmark. Detaljplanen anger även torg och gatemark som allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. Planområdet i sin helhet omfattar cirka 4,3 hektar.

Fastigheterna Orminge 46:1 och 46:2 har bytt ägare efter att gällande detaljplan vann laga kraft.



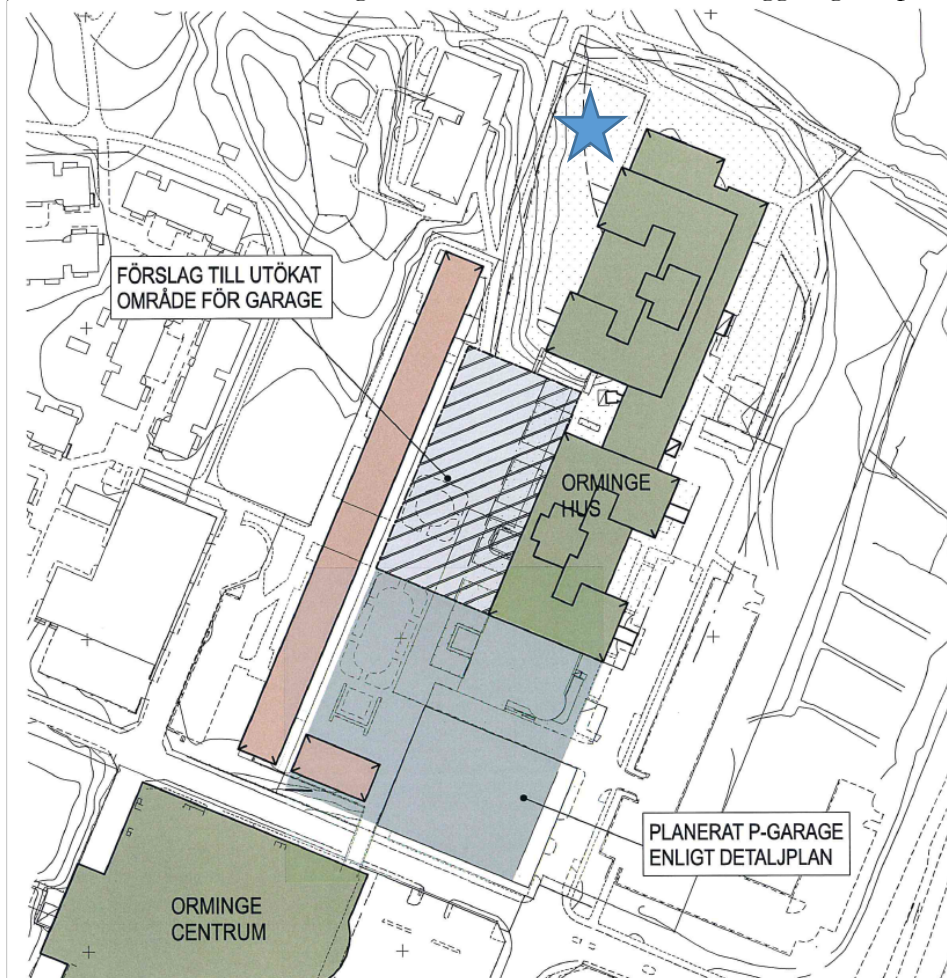
Gällande detaljplan för Ormingehus.

Sökandes förslag

Planenheten mottog den 20 oktober 2020 en begäran om planbesked för rubricerade fastigheter. Komplettering inkom 8 januari 2021.

Sökanden önskar ändring av gällande detaljplan Ormingehus (DP 640). Förslaget anger att det parkeringsbehov som finns för boende och besökare i centrumområdet i större utsträckning bör kunna inrymmas inom Orminge 46:2 genom utökat område för underbyggt garage av torgytan. Torgytan som enligt gällande detaljplan utgör allmän plats med kommunalt huvudmannaskap föreslås istället utgöra privatägd kvartersmark. Vidare föreslås att naturområdet strax väster om Ormingehus kan utvecklas till att även inrymma markanvändning för idrottsändamål (padelbanor) med öppna och/eller inbyggda anläggningar. Kvartersmarken är idag begränsad med punktprickad mark och får inte bebyggas.

För att möjliggöra idrottsanläggning behöver omfattningen av den punktprickade marken justeras och markanvändningen utvecklas till att omfatta anläggning för publika idrottsytor.



Sökandes förslag. Blå symbol (stjärna) anger plats för föreslagna idrottsytor.



Illustration över torgytan invid Ormingehus. "Röda längan" till vänster i bilden – En konceptuell illustration av torgets gestaltning. Vy mot nordost.

Planenhetens bedömning

Planenheten har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked.

Förslaget överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan från 2018, kulturmiljöprogrammet och detaljplaneprogram för Orminge centrum. Förslaget utgår från att torgytan fortsatt ska utvecklas för publik verksamhet men att ägandeskapet skiftar till privat. Detta uppfyller det övergripande målet om att möjliggöra och utveckla fler mötesplatser i centrumområdet. Vidare är möjligheten att inrymma parkeringsytor genom underbyggda garage både markeffektivt i ett centrumnära läge och trygghetsskapande då behov av ytparkering i området kan minimeras. Att utveckla Ormingehus invid det befintliga stråket mellan Ormingeskolan och Centrumhuset med aktivitetsytor för idrott ger mer liv och rörelse till området vilket är positivt utifrån målet att än mer levandegöra centrumområdet. Det är av stor vikt att allmänhetens passage och tillträde till torget säkras. Hur detta ska regleras utreds i fortsatt planarbete.

För att torgytan ska kunna utformas i enlighet med de gestaltningsambitioner som gällande detaljplan befäster är det av stor vikt att det underbyggda garaget utformas så att träd och växtbäddar fortsatt möjliggörs. Torgytans befintliga och planerade grönska är även betydelsefull för den övergripande dagvattenhanteringen i området. Vidare behöver omfattningen på föreslagna idrottsytor invid Ormingehus noga studeras i planarbetet. Både med hänsyn till de närboende i Röda längan utifrån risk för störningar av idrottsverksamhet men även med hänsyn till platsens befintliga naturförutsättningar och värdebärande träd. Ormingehus har arkitektoniska bebyggelsekvalitéer och utformningen av idrottsytorna bör därför helst ha ett respektavstånd gentemot byggnaden samt gestaltas väl.



Fotografi. Ormingebus till vänster i bilden och gångstråk mot Orminge centrum till höger i bilden.

Detta planbesked anger bara om en planläggning bedöms som möjlig att påbörja. Planbeskedet anger en inriktning, under planprocessen utreds slutlig utformning och omfattning. Planbeskedet innebär ingen garanti för att en detaljplan slutligen kommer att antas.

Pågående planering/pågående genomförandetid

Hela centrumområdet utgör ett samordningsprojekt som består av laga kraft vunna detaljplaner, pågående detaljplaneläggning och utbyggnad av gatumark. Syftet med pågående detaljplaneläggning och utbyggnad i centrumområdet är att genomföra en omdaning och utveckling av centrumområdet i enlighet med översiktsplanen och planprogrammets intentioner.

Detaljplanens genomförandetid pågår fram till den 7 juli 2030. Genomförandetiden innebär en garanti för de fastighetsägare som ingår i planområdet att detaljplanen inte kommer ändras under den utsatta tiden. Enligt plan- och bygglagen kan en planändring endast göras under genomförandetiden om förändringen är av stor allmän vikt. Att centrumområdet frigörs från ytparkering är av stor vikt för hela centrumområdets omdaning. Att huvudmannskapet för torgytan övergår från kommunalt till enskilt ger mindre anläggnings- och driftskostnader för kommunen.

Planens aktualitet

I gällande detaljplan har kommunen kommit fram till en lämplig markanvändning som i huvudsak fortfarande är aktuell. När detaljplanen togs fram för området gjordes

bedömningen att huvudmannskapet för torget skulle vara kommunalt. Det finns anledning att se över frågan om torget ska utgöra allmän plats eller vara privatägt under förutsättning att allmänhetens tillträde till torget kan säkras på ett godtagbart sätt. Vidare har fastigheterna fått en ny ägare med andra utvecklingsplaner än tidigare fastighetsägare. Det finns ett större behov av att inrymma parkeringsytor för bil och cykel än vad gällande detaljplan medger. Den prickmark som omgärdar Ormingehus begränsar i viss utsträckning fastighetens utveckling. Även markanvändningen bör ses över för att möjliggöra för publika idrottsytor.

Lämplighetsbedömning

Fastigheten Orminge 46:1 omfattar hårdgjord mark som idag utgörs av torgyta med planteringar, buskar och träd. Gestaltungsambitionerna för torgets utveckling bedöms kunna uppnås även om platsen är privatägd. En konsekvens av att en större del av torgytan underbyggs med garage är att all växtlighet kommer att behöva omplanteras. Då torgytan idag har många äldre körsbärsträd kommer det ta tid innan de nyplanerade träden når samma storlek som dagens. Mer utrymme för parkering under mark inom fastigheten är positivt då det avlastar omkringliggande parkeringsbehov. Befintliga infarter enligt gällande detaljplan avses att nyttjas vilket gynnar trafiksäkerheten i området.

När aktuell detaljplan togs fram fanns inga planer på att inrymma idrottsytor inom fastigheten. Ormingehus har idag en verksamhet som riktar sig mot vård, skola och omsorg. Byggnaden har en gynnsam placering i ett centrumnära läge med närhet till en befintlig bollhall och Ormingeskolan i nordväst. Byggnaden är storskalig och det finns ytor kring byggnaden som är underutnyttjade. Platsen som föreslås för idrottsyta utgör i huvudsak en plan gräsyta som är tillgänglig med både tillfart och angöring. En väl avvägd plats för idrottsyta skulle kunna förstärka kopplingen till befintlig idrottsanläggning och aktivera närliggande gångstråk.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

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

Riktlinjer för bedömning av planbesked

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har antagit nya riktlinjer för bedömning av planbesked den 16 september 2015, § 177. Riktlinjerna har antagits för att det ska bli tydligt när nämnden anser att en planändring är lämplig och när det inte är lämpligt. Vid ansökan om planbesked finns det behov av att prioritera långsiktigt hållbara detaljplaner och planläggning för sammanhängande områden.

Planenhetens bedömning överensstämmer i huvudsak med riktlinjerna. Det pågår inget detaljplanearbete för fastigheterna men gällande detaljplan har pågående genomförandetid. Det har uppkommit nya förhållanden som inte kunnat förutses i planarbetet för gällande detaljplan. Förslaget överensstämmer med kommunens övergripande styrdokument. Planenheten bedömer att förslaget är lämpligt att pröva i en planprocess.

Detta beslut går inte att överklaga.

Ekonomiska konsekvenser

Gällande detaljplan befäster att torgytan ska utgöra allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Ambitionsnivån för torgets utformning är hög vilket medför en högre kostnad för drift och skötsel än dagens. Om torgytan istället utgör privatägd kvartersmark finns ekonomiska vinster för kommunen att inhämta. Planändringen kan medföra betydande besparingar för kommunen. Båda avseende minskad investering i form av markinlösen och utbyggnation till ett värde av cirka 25 miljoner kronor samt uteblivna driftskostnader på cirka 120 000 kronor per år.

Debitering av planbeskedet sker enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens taxa. Faktura skickas separat.

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.

Angela Jonasson
Biträdande planchef
Planenheten

Terese Karlqvist
Planarkitekt
Planenheten

Bilagor

– Sökandens skrivelse