

2017-02-24

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2015/755-214
Projekt 9435
Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Information inför samråd

Detaljplan för Orminge 45:I, Nybackakvarteret i Boo

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning

Planområdet omfattar det s.k. Nybackakvarteret, beläget i centrala Orminge mellan Orminge centrum och den centrala parken.

Planen syftar till att skapa förutsättningar för en ny flerbostadshusbebyggelse i 4 till 7 våningar. Den nya bebyggelsen ska möta omgivningen, parken och de angränsande för kulturmiljön värdefulla flerbostadshusen på ett varsamt sätt.

Efter en markanvisningstävling under sommaren 2016 beslutade kommunstyrelsen att tilldela Kungsmontage entreprenad AB den del av markanvisningen som omfattade tomträtt med hyresrätt och en förskola samt Aros Bostadsutveckling AB den del av markanvisningen som omfattade bostäder med fri upplåtelseform.

Sammantaget bedöms planförslaget omfatta drygt 300 lägenheter, som kommer att upplåtas med bostadsrätt och hyresrätt.

Utformning och reglering av den tillkommande bebyggelsen följer riktlinjerna i antaget program.

Planenheten har för avsikt att skicka ut detaljplanen för samråd under senare delen av mars och under april 2017.

Ärendet

Planområdet omfattar det s.k. Nybackakvarteret, beläget i centrala Orminge. Planområdet gränsar i öster till Orminge centrum och i väster till den centrala parken.

Tidigare låg här Nybackaskolan, som stängdes 2007 på grund av bristande elevunderlag. 2008 eldhärjades skolan, varefter skolan revs. Kvar finns skolans idrottshall och även en skyddsrumsbbyggnad under mark, som behöver rivas alternativt ersättas. Övriga delen av tomten används f.n. som en tillfällig infartsparkering. Projektet förutsätter att befintlig infartsparkering ersätts på annan plats.

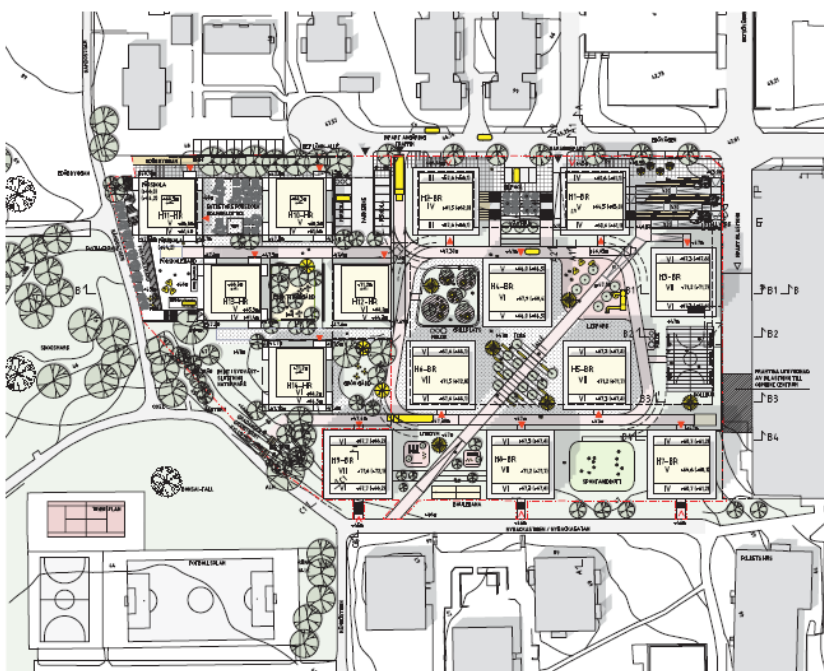
Ortofoto över planområdet



Ett övergripande syfte är att möjliggöra en utveckling av centrala Orminge i enlighet med det av kommunstyrelsens under hösten 2015 antagna detaljplaneprogram med mål om ett levande, tryggt och attraktivt stadsdelscentrum för boende, besökare och företag och som utvecklar Orminges karaktär och identitet.

Föreliggande planförslag utgör den första etappen som grundar sig på det av kommunstyrelsen beslutade detaljplaneprogrammet.

Illustrationsplan

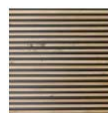


Samrådsförslaget planeras innehålla 220 lägenheter avsedda att upplåtas som bostadsrätt samt 109 lägenheter för hyresrätt. Flerbostadshusen föreslås utgöras av punkthus, med varierande fasadmateriäl, utformning och höjd mellan 4 till 7 våningar. I planområdets västligaste del föreslås en förskola delvis integrerad i ett av bostadshusen, som vänder sig ut mot den centrala parken. Förskolan planeras inrymma 6 avdelningar.

Områdets parkeringsbehov tillgodoses huvudsakligen i garage under bostadshusen med infart från Edövägen.



Vy från öster vid Edövägen - Betsövägen
Dinell Johansson arkitekter för Arosbyggen



Ex. fasadmateriäl



Vy från öster vid vändplan Edövägen
Scheiwiller Svensson arkitekter för Kungsmontage

Bakgrund

Detaljplaneprogram för Orminge centrum antogs av kommunstyrelsen, 2015-09-28, § 234.

Start-PM för den första utbyggnadsetappen, Nybackakvarteret, antogs genom delegationsbeslut 2016-03-04.

Kommunens mark, fastigheten Orminge 45:1, markanvisades under sommaren 2016. Kommunstyrelsen beslutade 2016-08-29, § 242 och § 243, om tilldelning av markanvisningen. Kungsmontage entreprenad AB vann den del av markanvisningen som omfattade tomträtt om cirka 4500 m² för bostäder med hyresrätt samt en förskola. Aros Bostadsutveckling AB vann den del av markanvisningen som omfattade cirka 15 500 m² för bostäder med fri upplåtelseform. Markanvisningsavtal har upprättats och är underskrivna.

Beslut om samråd avses tas genom delegationsbeslut av planchefen. Samrådtiden planeras från slutet av mars och under april 2017.

Ekonomiska konsekvenser

Projektet innebär vissa investeringar för kommunen, avseende bl.a. förbättringsåtgärder på Edövägen, rivning av idrottshallen och rivning alternativt ersättning av befintligt skyddsrum samt annan plats för tillfällig ersättning av infartsparkeringen. De intäkter som ska täcka upp kommunens kostnader kommer



från markförsäljningen i stadsbyggnadsprojektet Orminge centrum, exploateringsbidrag och upplåtelser av tomträtt. Utbyggnad av vatten och avlopp finansieras genom VA-taxan.

Tidplan

Plansamråd	del av mars - april 2017
Granskning	3:e – 4:e kvartalet 2017
Kommunfullmäktiges antagande	1:a kvartalet 2018

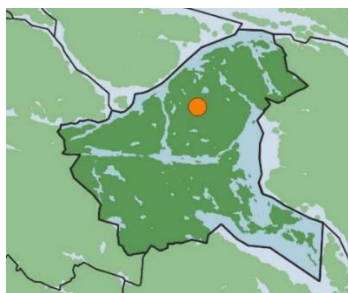
Planenheten

Nina Åman
Planchef

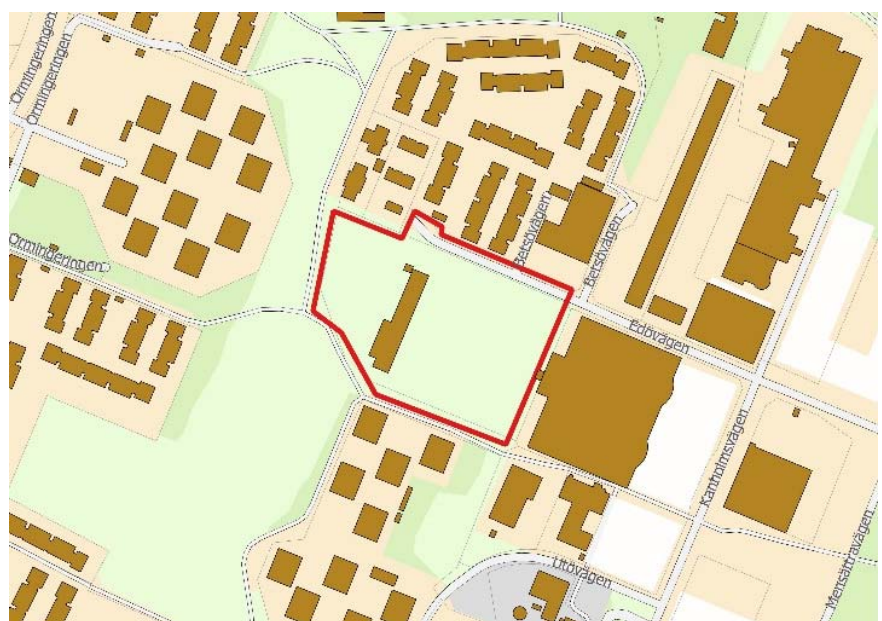
Tord Runnäs
Planarkitekt

Översikt Nybackakvarteret, Orminge 45:I, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Detaljplaneprogram, antagande	15-09-28, §234	KS	
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	16-03-04	Planchef/Expl.chef	Delegationsbeslut efter antaget program
✓	Markanvisningsbeslut (tilldelning)	16-08-29, §242 §243	KS 16-08-29	Kungsmontage Entreprenad AB och Aros Bostadsutveckling AB
✓	Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
✓	Detaljplan, granskning		MSN	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		NTN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektavslut, tillstyrkan		NTN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	



Översikt



Planområdets avgränsning