

Sammanträdesdatum  
2013-01-29

Dnr 2013/39

§ 13 Genomgång och prioriteringar av detaljplaner våren 2013

**INLEDNING**

Genomgång av aktuella detaljplaneuppdrag för planering av planverksamheten samt prioritering av detaljplaner.

**Beredning**

Bilaga KS 2013/15/1, skrivelse 2013-01-03 från samhällsbyggnadskontoret, enheten för planering och utveckling

Eva-Marie Larsson föredrar ärendet.

**Yrkanden**



Per-Olov Rapp (S) yrkar  
att ledningsutskottet beslutar  
att hänskjuta ärendet till kommunstyrelsen för beslut.

**BESLUT**

Ledningsutskottet beslutar  
att hänskjuta ärendet till kommunstyrelsen för beslut.

—

*Utdrag*  
kommunstyrelsen

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande 
---	--	--	---

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
Planering- och utveckling  
Eva-Marie Larsson

SALA KOMMUN	
Kommunstyrelsens förvaltning	
Ink. 2013 -01- 2 2	
Diarienumr 2013/39	Aktbilaga 1

## Genomgång detaljplaner vt 2013

För att lättare kunna planera planverksamhetens arbete är det viktigt att i samråd med Kommunstyrelsen gå igenom de detaljplaneuppdrag som finns, samt de som är på nära ingående. Detta för att avgöra hur respektive detaljplan ska prioriteras.

För att lättare avgöra hur prioriterat en detaljplan är, har de delats in i fyra olika kategorier (Prio 1, Prio 2, Prio 3, Pausad). Här nedan kommer en kort sammanställning av respektive detaljplan samt ett förslag på prioritering. Denna prioritering kan sedan i samråd mellan politiker och tjänstemän ändras vid eventuella nya förutsättningar under året. I sammanställningen finns även detaljplaner som vi inte har detaljplaneuppdrag på för tillfället, men som det antingen länge har varit planer för att det kommer bli uppdrag på, eller är nya planer som vi hört uppdrag troligen är på väg in under våren.

**Prio 1** – Viktigt att ärendet snabbt blir klart, mycket aktivt ärende.

**Prio 2** – Viktigt att påbörja arbete med ärendet, men får stå tillbaka då arbete behöver göras på ett Prio 1-ärende. Aktivt ärende.

**Prio 3** – Arbetas med när tid, resurser och ekonomi finns.

**Pausad** – En detaljplan som är pausad i väntan på nya besked från exempelvis exploatör. Arbetas inte alls med, men bevakas ifall ny information kring ärendet kommer.

Vissa detaljplaner kan skötas av konsulter, vilket gör att fler detaljplaner kan arbetas på samtidigt, men även detta kräver relativt stora arbetsinsatser för kommunens planarkitekter. Sammanställningen har skett i samarbete mellan planarkitekterna Eva-Marie Larsson, Sofia Elrud och Karin Nyberg, markingenjörerna Anders Dahlberg och Yvonne Fahlman samt Lisa Granström på samhällstekniska enheten.

Detaljplanerna presenteras i kronologisk ordning, där de detaljplaner som fick uppdrag först inleder dokumentet och de detaljplaner som inte ännu fått ett detaljplaneuppdrag presenteras sist. Längst bak i dokumentet finns en sammanställning över alla detaljplaner sorterade efter vilken prioritering de har i detta förslag.

Kommunstyrelsens förvaltning

### **KVARTERET HYGGET, 2002/125**

Ängshöjden, Ängshagenområdet. Upphävande delar av DP 3562. Enligt gällande detaljplan ska skogsområdet kvarteret Hygget göras om till bostäder. Detta överensstämmer inte med Plan för Sala stad då man ansett att betydelsen av detta skogsområde varit hög. Ingen bebyggelse har ännu skett i området. Gällande detaljplan föreslås upphävas för området för att inte riskera att området blir bebyggt. Gammalt planuppdrag, vore bra om det blev avslutat.

**Prio 3**

### **KRISTINA 4:2, 2004/9**

Utveckling av idrottsområdet för att möjliggöra visionen. För att möjliggöra en byggnation av bl.a. läktare och omklädningsrum på Lärkan Sportfält krävs att ny detaljplan upprättas. I Strategisk plan 2013-2015 står att investeringar för Vision Lärkan utgår för tillfället, särskilda beslut kan fattas av KS/KF. Silvervallens nya detaljplaner gör att Sala FF behöver ny plats med läktare att spela på snarast.

**Prio 1**

### **SÄTRA BRUNNOMRÅDET, 2004/95**

Detaljplaneuppdraget kommer av att Brunnen ville få en med kommunen gemensam grund att stå på i utvecklingsarbetet, få en förenklad bygglovsprocess, ha en säkerhet att brunnen kan utvecklas, samt genom ökade byggrätter få bättre förhandlingsläge med exempelvis banken då företagets värde höjs. Diskussioner som fördes 2010 rörde till stor del vilken typ av planläggning som är lämplig för brunnsområdet då en detaljplan över hela området inte är den självklara lösningen. Förslaget blev att Brunnen skulle ta fram en Utvecklingsplan för hela området och verksamheten, och att därefter plocka fysiska delar som kan belysas i en detaljplan. Ingen kontakt för närvarande med Brunnen. Planverksamheten inväntar initiativ från ägare.

**Pausad**

### **KRISTINA 4:6 M FL, 2005/32**

Kalkbacksgatan, Saladammsvägen. Detaljplaneuppdraget säger att användningen i området ska bli bostäder. Detta överensstämmer inte med Plan för Sala stad som har området markerat som industri.

**Avskrivs, Prio 2**

### **STRANDVÄGEN, 2007/213**

Bostäder utmed Strandvägen vid Stadsparken. Överensstämmer med Plan för Sala stad, invänta antagande av planen innan arbetet med detaljplanen påbörjas.

**Prio 2**

### **EKEBYÄNG, 2007/367**

Detaljplanering av område med arrendetomter och privata fastigheter. Efter detaljplanens antagande skulle möjlighet finnas att friköpa sina arrenden och

## Kommunstyrelsens förvaltning

användas för permanentboende. För genomförande av detaljplan krävs att VA-frågan löses inom området. Arbetsgrupp med boende skapades, vilket inte ledde till någon lösning. Enligt ett KF-beslut sattes markpriset till 2006 års taxeringsvärde. Vid avskrivning av detaljplan kommer markpriset troligtvis vara höjt vid eventuell ny detaljplanering av området i framtiden. Vid avskrivning krävs information till de boende i området.

**Avskrivs, Prio 2**

**SKUGGANVÄGEN, 2007/368**

Detaljplaneuppdraget anger att markområdet söder mellan Skugganvägen och koloniområdet, som idag i huvudsak utgörs av öppen, gräsbevuxen naturmark ska utredas för att se om det är lämpligt att bebygga med bostäder. Detaljplanens intentioner överensstämmer med Plan för Sala stad. Flera större utredningar krävs för att fortsätta detaljplaneuppdraget.

**Pausad**

**BRYGGERIET, 2008/26**

Gällande detaljplan för området anger parkmark. Detaljplaneuppdraget föreslår att området ska utredas för att se om det kan bebyggas med bostäder, vilket överensstämmer med Plan för Sala stad.

**Pausad**

**PLANSKILD KORSNING, STRÖMSBACKA, 2009/12**

För att möjliggöra en planskild korsning vid Strömsbacka krävs en ny detaljplan. Vectura har tagit fram ett förslag på hur den planskilda korsningen ska vara utformad. En arbetsgrupp med tjänstemän finns som arbetar med hela området runt resecentrum, norr om järnvägen samt planskild korsning. Magnus Holmberg Muhr är ansvarig i gruppen. I Trafikverkets yttrande för Plan för Sala stad skriver de att plankorsningen inte är aktuell för ombyggnad då det i dagsläget inte finns medel för detta. I verksamhetsplanen 2012-2014 står att samhällsbyggnadskontoret ska arbeta för att möjliggöra planskild korsning för järnvägen vid Strömsbacka. I Strategiska planen 2013-2015 står att ett finansieringsalternativ beräknas kunna läggas fram under 2013.

**Prio 2**

**EVELUND, SILVERSTADENS VÄRDSHUS, 2009/158**

Områdesbestämmelser har tagits fram, där marken anges för ett värdshus och bensinstation. Enligt överenskommelse bekostar exploitören framtagande av detaljplan via konsult, kommunen står för handläggningen utan extra kostnad.

**Pausad**

**MALMGÅRDEN 1, 2009/236**

Fastigheten anger idag industri, där all mark utom nuvarande byggnaden är prickad, dvs ej får bebyggas. Fastigheten används som bostad och ägaren önskar bygga till ett garage på tomten. De har tidigare fått besked om att invänta vad PFSS säger. Enligt PFSS ska området omvandlas till bostäder, vilket gör att planuppdraget överensstämmer med den. Efter antagandet av PFSS tas kontakt med

## Kommunstyrelsens förvaltning

fastighetsägaren och ser om intresset för ny detaljplan kvarstår.

**Pausad**

**KV. RÅDMANNEN, 2010/60**

Ta fram en detaljplan för att säkerställa bebyggelsens framtida utveckling med hänsyn tagen till kvarterets kulturhistoriska värden. Ersätter 1914-års stadsplan för området. Ärendet har blivit antaget av kommunen men blivit överprövat av länsstyrelsen. Inväntar överprövningens resultat. Exploatör finns som vill bygga ut en av byggnaderna.

**Prio 1**

**NORR OM JÄRNVÄGEN, 2011/201**

Utveckling av stationsnära boende. Sweco har tagit fram ett visionsarbete för området. Området är stort och kräver därför omfattande arbete.

**Pausad**

**LASARETTSSOMRÅDET, 2011/218**

Detaljplaneuppdrag för att se över utvecklingsmöjligheterna för sjukhusområdet. Landstinget äger fastigheten och vill se en detaljplan som klargör framtida markanvändning och bebyggelseutveckling. I PFSS pekas området ut som ett flexibelt utvecklingsområde med stor potential att utvecklas mot blandade verksamheter då området ligger nära centrum och stationen.

**Pausad**

**FRIDHEM, 2011/256**

Gällande detaljplan anger industri. Flera handelsetableringar finns redan i området och nya är intresserade av att etablera sig i området. Därför anger detaljplaneuppdraget att användningen i området ska ändras till industri och handel. Dagvattenfrågan i området är under utredning för närvarande, vilket är en fråga som är viktig i detaljplanearbetet.

**Prio 1**

**ÖSTRA KVARTEREN (HELHETEN), 2011/200**

Uppdrag att ta fram förslag på ny detaljplan för boende med inslag av handel i området. 2 detaljplaner från 2008 respektive 2012 finns för delar av nuvarande Silvervallen, men i dagsläget har ingen exploatör börjat bygga i området. Max äger fastigheten närmst Uppsalarondellen, och Bovieran har option på att söka bygglov för fastigheten som ligger mot Norrbygatan och Marknadsgatan till augusti 2014. Önskemål finns att se över helheten av området

**Pausad**

**FOLKSKOLAN 2, 2012/10**

Gamla Tingshuset. Exploatören ville utöka sin byggrätt mot söder samt i hörnet mot det nya trafiktorget. Tingshuset har ett tidstypiskt modernistiskt uttryck och arkitektonisk kvalitet vilket gör att byggnadens eventuella kulturvärden är viktigt att se över i planarbetet. En dialog har förts mellan kommunens tjänstemän, fastighetsägaren samt länsstyrelsen. Under denna dialog bestämdes att

## Kommunstyrelsens förvaltning

fastighetsägaren ska ta fram illustrationer för att visa önskemålen om förändringar, för att därefter ta ställning till om ändringarna är lämpliga med hänsyn till byggnadens värden. Fastighetsägaren har inte lämnat in några illustrationer, utan har meddelat att ärendet är pausat.

**Pausad****SALA RACING PARK, 2012/208**

Detaljpaneläggning av motorsportanläggningen, med byggrätt för befintlig verksamhet och för förlängning av motorbanan. Fastigheten ligger utanför detaljpanelagt område. Många av de boende i området har lämnat in klagomål på buller från anläggningen. Det pågår en tvist kring markägarfrågan mellan den som tidigare ägt fastigheten och den som sökt planuppdrag. Planarbetet utförs av EttElva Arkitekter.

**Pausad****EVELUND LOGISTIKOMRÅDE, 2012/375**

En ny detaljplan för att möjliggöra en utveckling av logistikverksamhet i trafikplats Evelunds närområde. Området är en knutpunkt för trafik mellan Västerås, Uppsala och Dalarna vilket gör att området är lämpligt för logistikverksamheter. Detaljplaneuppdraget överensstämmer med PFSS. Viktigt etableringsområde.

**Prio 1****HAMMARHAGEN, 2006/13**

Naturnära, lantligt boende. Programhandling för hela Hammarhagen-området finns, därefter gick man vidare med en del av södra området där privat exploatör fanns och gjorde klart detaljplan för. För övriga norra delen av Hammarhagen finns tidiga idéskisser framtagna, men större utredningar krävs för vidare utveckling av området.

**Pausad****STADSPARKEN, EJ UPPDRAG ÄN**

Detaljplanen ska möjliggöra utveckling av stadsparken med servicebyggnad, parkering, ny utformning av Ekebygatan mm i anslutning till lekparken i stadsparken. Tekniska kontoret har i sin budget för 2013-2014 anslag till att bekosta utvecklingen av stadsparken med servicebyggnad och parkering, vilket kräver att detaljplan tas fram så snart som möjligt. Övrig utveckling av området kommer, enligt strategisk plan 2013-2015, beslutas i särskild ordning.

**Prio 1****MÅNS OLS-BADOMRÅDE, EJ UPPDRAG ÄN**

Vision över utvecklingsmöjligheter med etappindelning finns framtagen. Tekniska kontoret har anslag för att bekosta etapp 1 2015 och etapp 2-5 2016. Innan arbetet med utvecklingen av Måns Ols påbörjas måste ny detaljplan tas fram, varpå det kan vara viktigt att påbörja detaljplanen då det tar 1-1,5 år att ta fram en detaljplan. I verksamhetsplanen 2012-2014 står att samhällsbyggnadskontoret ska arbeta med att förbättra förutsättningarna för rekreation och friluftsliv genom att arbeta med

## Kommunstyrelsens förvaltning

utvecklingen av bl.a. Måns Ols-området.

**Prio 3****ÄNGSHAGEN HANDEL ETAPP 2, EJ UPPDRAG ÄN**

Blivande handelsområde söder om Bilia-området, öster om Ängshagen. Området är markerat som industri och handel i Plan för Sala stad men utgörs idag av åkermark. Detaljplanering av området skulle ge en planberedskap för nya handelsetableringar som vill komma till Sala. Bra skyltläge vid vägen till Enköping, Stockholm. Vore bra att påbörja undersökningar av mark, vatten och geoteknik för att se ifall området är lämpligt för handel.

**Prio 2****ÄNGSHAGEN - KÖRSBÄRSALLÉN, EJ PLANUPPDRAG ÄN**

Detaljplaneläggning för den planerade nya infartsvägen in i Ängshagenområdet. Gatan ska omgärdas av lite högre flerfamiljshus som skapar en mer stadsmässig känsla in till området och ger en större blandning av upplåtelseformer och byggnadskaraktärer i området. Gatan ska prydas av en körsbärsallé. Detta delområde av Ängshagenområdet skulle skapa en del nya bostäder, men troligen inte innebära alltför stora utredningar. Vore bra för att få en tydligare struktur och boendemiljö för boende och presumtiva köpare av kvarteret Lodjuret.

**Prio 2****ÄNGSHAGEN 4:E KVADRANTEN, EJ PLANUPPDRAG ÄN**

Området i det nordöstra hörnet av Ängshagen saknar tydliga styrdokument för utvecklingen. Då resterande Ängshagenområdet består av bostadsbebyggelse och skola kan det vara lämpligt att placera funktionen centrumändamål eller vård här. Utredning behöver göras för att undersöka vilket behov som finns för områdets utveckling. Området är markerat som bostäder i Plan för Sala stad. Kan vara bra att påbörja detta arbete då detaljplan Ängshagen - Körsbärsallén är färdig.

**Ej påbörja****KAPLANEN, EJ PLANUPPDRAG ÄN**

Detaljplan för att ändra användningen från allmännyttan till kontor och boende. Planuppdrag kommer troligen sökas från fastighetsägaren inom kort. Parkeringsfrågan behöver lösas innan uppdrag söks.

**Prio 1****SÖDER OM UPPSALARONDELLEN, EJ PLANUPPDRAG ÄN**

Området ligger strategiskt intressant till, då det ligger precis i anslutning till Uppsalarondellen och därmed ger bra skyltläge för speciellt handelsetableringar. Tidigare har en detaljplan påbörjats för området, men denna avskrevs då det finns svårigheter med att lösa infarten till området säkert. Kontakt har tagits med Trafikverket för att diskutera frågan, men svar angående om det är möjligt att ha handelsetableringar i området har inte inkommit än. Området är markerat som övrigt grönområde i Plan för Sala stad.

**Ej påbörja**

Kommunstyrelsens förvaltning

## Översiktsplanering

### **FÖRDJUPNING AV ÖVERSIKTSPLANEN, PLAN FÖR SALA STAD**

För tillfället pågår revidering av handlingar, samrådsredogörelse mm. Tidplanen är att skicka på utställning mars 2013, vilket kräver visst konsultstöd för layout mm. Beroende på hur mycket synpunkter som inkommer under utställningen avgörs hur mycket arbete som krävs inför antagandet.

**Prio 1**

### **NY KOMMUNTÄCKANDE ÖVERSIKTSPLAN**

Den gällande översiktsplanen är gammal och behöver ersättas med en ny. Viktiga frågor i en ny ÖP är bl.a. LIS-områden, vindkraft och landsbygdsutveckling. Att starta upp ett översiktsplanearbete är en stor process som kräver viss erfarenhet inom arbete med översiktsplanering. Även att anlita konsult för att utföra arbetet kräver en erfaren tjänsteman som kan styra arbetet åt rätt håll för att inte få fel inriktning på planen. Nuvarande planverksamheten har inte denna erfarenhet. För att påbörja arbetet med ny ÖP krävs därför att en erfaren planarkitekt anställs. Möjlighet kan finnas att anlita konsult för att ta fram ett visionsarbete för ÖP:n. Detta gjordes för Plan för Sala stad, och materialet till den upphandlingen och arbetsbeskrivningen skulle därför kunna användas.

**Pausad**



Kommunstyrelsens förvaltning

## Prioriteringar av detaljplaner vt 2013

	Område	Var i processen	Övrigt
<b>Prio 1</b>	Evelund logistik	Program	
	Fridhem	Program	
	Kaplanen	Ej uppdrag än	
	Kv. Rådmannen	Avsluta	
	Lärkan sportfält	Program	
	Stadsparken	Ej uppdrag än	
<b>Prio 2</b>	Ekebyäng	Avskriva	
	Kalkbacksgatan/Saladammsvägen	Avskriva	
	Planskild korsning	Program	
	Strandvägen	Program	
	Ängshagen - Körsbärsallén	Ej uppdrag än	
	Ängshagen handel etapp 2	Ej uppdrag än	
<b>Prio 3</b>	Kvarteret Hygget	Upphäva	
	Måns Ols	Ej uppdrag än	
<b>Pausad</b>	Bryggeriet	Program	
	Evelund vårdshus	Program	Konsult
	Hammarhagen	Program	
	Lasarettsområdet	Program	
	Malmgården	Program	
	Norr om järnvägen	Program	
	Sala Racing Park	Program	Konsult
	Skugganvägen	Program	
	Sätra brunn	Program	
	Söder om Uppsalarondellen	Ej uppdrag än	
	Tinget	Program	
	Ängshagen 4e kvadranten	Ej uppdrag än	
	Östra kvarteren	Program	