

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Planering- och utveckling
Märta Alsén & Sofia Elrud

SALA KOMMUN	
Kommunstyrelsens förvaltning	
Ink. 2014 -06- 11	
Diarie nr 2014/709	Aktbilaga 1
Dpb:	

Genomgång detaljplaner inför hösten 2014

För att lättare kunna planera planverksamhetens arbete är det viktigt att i samråd med Kommunstyrelsens ledningsutskott 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 prioriterad en detaljplan är, har de delats in i fem olika kategorier (Prio 1, Prio 2, Prio 3, Avvaktar och bör avskrivas). Här nedan kommer en kort sammanställning av respektive detaljplaneuppdrag 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 i dagsläget. Det är främst planer där vi bedömer att ett planuppdrag kan bli aktuellt inom kort.

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.

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

Avskrivs- Ärenden som inte längre är aktuella och därför bör tas bort från priolistan.

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 Sofia Elrud och Märta Alsén, tekniska kontoret, Bygg och Miljö enheterna samt Yvonne Fahlman och Anders Dahlberg.

Detaljplanerna presenteras i prioriteringsordning med de planer som har prio 1 överst.

Kommunstyrelsens förvaltning

Detaljplanering

Prio 1

FRIDHEM 2014/105

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 med sällanköpsvaror. Detaljplan tas fram av konsult, samråd har skett men trafikfrågan skall utredas ytterligare genom en mindre åtgärdsvalsstudie i samråd med trafikverket. Detta görs för att se över möjligheten att utvidga planområdet att även omfatta infarten till Fridhem. Lisa Granströmer ansvarar för åtgärdsvalsstudien och kontakten med trafikverket.

Prio 1

ÖSTRA KVARTEREN (PLANPROGRAM) 2014/451

Ett uppdrag att ta fram förslag på ny detaljplan för boende med inslag av handel i området. Detaljplanearbetet inleds med att ta fram ett planprogram för hela området då det är viktigt att ha ett helhetstänk i utvecklingen av en ny stadsdel. I dag finns två detaljplaner från 2008 respektive 2012 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 10 februari 2015. Planprogram tas fram av konsult och beräknas gå ut på samråd efter sommaren 2014. Planen har prio ett eftersom den är viktig för Salas utveckling. Tekniska kontoret har inga medel för genomförande av Östra kvarteren i strategisk plan för 2015-2017 utan den bör tas upp i strategisk plan för 2016-2018.

Prio 1

EVELUND 2014/424

En ny detaljplan för att möjliggöra en utveckling av logistikverksamhet och vägservice i trafikplats Evelunds närområde. Området är en knutpunkt för trafik mellan Västerås, Uppsala, Enköping/Stockholm och Dalarna vilket gör att området är lämpligt för logistikverksamheter och vägservice. Detaljplaneuppdraget överensstämmer med förslaget till Plan för Sala stad. Evelund är ett viktigt etableringsområde där det är positivt om det finns en bra planberedskap. Program tas fram av konsult och är ute på samråd 2-30 juni 2014. Tekniska kontoret har inga medel för genomförande av verksamhetsområde Evelund i strategisk plan för 2015-2017 utan den bör tas upp i strategisk plan för 2016-2018.

Prio 1

STADSPARKEN 2014/470

Detaljplanen ska möjliggöra utveckling av stadsparken med servicebyggnad, parkering, ny utformning av Ekebygatan mm i anslutning till lekparken i

Kommunstyrelsens förvaltning

stadsparken. Arbetet med detaljplanen har påbörjats och beräknas vara klart v 3 2015. Arbetet utförs fram till samråd av konsult. Efter samråd krävs eventuellt ytterligare anvisade medel det är dock avhängigt hur stor mängd yttranden som inkommit och vilka egna resurser som finns tillgängliga. Planen prioriteras då tekniska kontoret är beroende av att den är klar för att genomföra sina investeringar.

Prio 1**KAPLANEN 2014/390**

Detaljplan för att ändra användningen från allmänt ändamål till boende, centrumverksamhet och vård. Planen har varit ute på granskning och beräknas att tas upp av KF 18 juni för antagande. Planen prioriteras då fastighetsägaren Salabostäder vill omvandla kaplanen till ett tryggt boende något som kräver planändring.

Prio 1**DISPONENTEN 2014/428**

Syftet med att göra om detaljplanen för fastigheten Disponenten 1 är att i norra änden tillåta annan markanvändning än boende, nämligen icke störande verksamheter och kontor. Planen tas fram av en extern konsult och beräknas gå ut på samråd under hösten 2014. Planen prioriteras då den hanteras av extern konsult.

Prio 1**LODJURET ÄNDRING 2014/535**

I detaljplanen för kv. Lodjuret görs mindre ändringar, bestämmelsen friliggande stryks i delar av planen, bestämmelserna lek och allé stryks. Bestämmelserna damm och dike läggs till. Syftet med planen är att underlätta för exploatering. Planen förväntas gå upp för antagande på KS 3 juni och om ingen överklagar vinna laga kraft i slutet på juni. Ärendet är prioriterat då det finns väntande byggherre.

Prio 1**Prio 2****LÄRKAN, KRISTINA 4:2**

Utveckling av idrottsområdet för att möjliggöra visionen. För att möjliggöra en byggnation av bl.a. läktare och omklädningsrum på Lärkans Sportfält krävs att ny detaljplan upprättas. Tillfälligt bygglov har dock getts i april 2014. Planen får prio 2 då det är viktigt för utbyggnaden av lärkans sportfält att det finns en aktuell detaljplan. Då tillfälligt bygglov har gets har ärendet inte högsta prioritet. Planen beräknas gå ut på samråd tidigast under våren 2015.

Prio 2

Kommunstyrelsens förvaltning

STRANDVÄGEN 2014/270

Bostäder utmed Strandvägen vid Stadsparken. Överensstämmer med den önskade stadsutvecklingen som finns beskriven i Plan för Sala stad. Att planlägga strandvägen får prio 2 då det är viktigt för kommunens utveckling. Planarbetet har ännu ej påbörjats. Tekniska kontoret har inga medel för genomförande av Strandvägen i strategisk plan för 2015-2017 utan den bör tas upp i strategisk plan för 2016-2018.

Prio 2**RÅDMANNEN 6**

Detaljplanen för kv. Rådmannen antogs 2012 av KF, den delen som utgörs av Rådmannen 6 upphävdes dock av länsstyrelsen. Planen får prio 2 då det är viktigt att ersätta 1914 års plan. För Rådmannen 6 finns aktuellt underlag vilket underlättar framtagandet av ny plan. Planen beräknas gå ut på samråd under hösten 2014.

Prio 2**ÄNGSHAGEN - KÖRSBÄRSALLÉN**

Detaljpaneläggning för den planerade nya infartsvägen in i Ängshagenområdet samt för bostäder. Det vore bra för att få en tydligare struktur och boendemiljö för boende och presumtiva köpare i kvarteret Lodjuret. Körsbärsallén får prio 2 då fler tomter behöver tas fram till tomtkön. Tekniska kontoret har planerat för utbyggnad av gata och VA under 2017 utbyggnaden behöver dock kostnadsberäknas och tas upp i strategisk plan för 2016-2018.

Prio 2**ÄNGSHAGEN 4: E KVADRANTEN**

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 men även ytterligare bostäder. Utredning behöver göras för att undersöka vilket behov som finns för områdets utveckling. Området är markerat som bostäder i förslaget till Plan för Sala stad. Arbetet kan bedrivas parallellt med framtagandet av detaljplan för Ängshagen - Körsbärsallén då detta kan innebära vissa samordningsvinter. Ärendet har fått prio 2 eftersom det är viktigt för Sala att Ängshagenområdet blir färdigutbyggt. Tekniska kontoret har inga medel för genomförande av 4.e kvadranten i strategisk plan för 2015-2017 utan den bör tas upp i strategisk plan för 2016-2018.

Prio 2**NORRMALM**

Utveckling av stationsnära boende. Sweco har tagit fram ett visionsarbete för området. Arbetet med Norrmalmär innebär att planlägga för en helt ny stadsdel i Sala, det är ett stort projekt som kräver omfattande arbete. Sala kommun behöver köpa in mark/byggnader för att en detaljplan ska få någon verkan. Norrmalm får

Kommunstyrelsens förvaltning

prio 2 då det är viktigt för kommunens utveckling.

Prio 2**1914 ÅRS PLAN- kvarter Silver m.fl.**

Hela 1914 års stadsplan behöver ersättas då den försvårar för bland annat bygglovshantering. Just nu finns aktuellt ärende i kv. Silver vilket är anledningen till att just det här området prioriteras.

Prio 2**STAMPERS**

Intresset är stort för att bygga i Stampers, området pekas dock ut i plan för Sala stad som ett område som ska detaljplaneläggas. Flera bygglov har avslagits på området. Då Stampers är varierat och har många olika värden är det viktigt att alla olika aspekter av nybyggnad utreds i planarbetet. Eventuellt finns möjligheter att skapa flera tomter till tomtkön i Stampers. Området får prio 2 eftersom det finns ett stort allmänt intresse att bygga. Stampers har ännu ej ett planuppdrag. För att kunna påbörja Stampers under hösten 2014 krävs anvisade medel.

Prio 2**MÅNS OLS-BADOMRÅDE,**

Vision över utvecklingsmöjligheter med etappindelning finns framtagen. Tekniska kontoret har anslag för att bekosta etapp 1 2015 och etapp 2-5 2016 avvaktar beslut om strategisk plan. 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. Måns Ols badområde kan eventuellt behöva omprioriteras ganska snart, det är dock avhängigt beslut i strategisk plan. Det finns inget planuppdrag idag.

Prio 2**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 förslaget till 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 3**SALA BLYOMRÅDE, EJ UPPDRAG ÄN**

Länsstyrelsen har avslagit väckt fråga om byggnadsminnesförklaring av Sala blyområdet. Silvergruvan 1:43, 1:854, 1:855, 1:856, 1:857. Länsstyrelsen ser gärna att området detaljplaneläggs eller förses med områdesbestämmelser, och att

Kommunstyrelsens förvaltning

hyttbyggnaden och att anrikningsverkets ursprungliga delar förses med skydds- och/eller varsamhetsbestämmelser enligt plan- och bygglagen.

Prio 3

HAMMARHAGEN

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 övriga norra delen av Hammarhagen finns tidiga idéskisser framtagna, men större utredningar krävs för vidare utveckling av området.

Prio 3

UPPDATERA GAMLA PLANER

I Sala finns många planer som är gamla och svåra att göra bedömningar utifrån. Äldst är 1914 års stadsplan men det finns många planer som inte är fullt lika gamla men som bör uppdateras. Arbetet med att uppdatera gamla planer bör bedrivas kontinuerligt, att inte ha alltför gamla planer är viktigt för att kunna ge medborgarna en bra service.

Prio 3

Avvaktar

SÄTRA BRUNNOMRÅDET 2014/271

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 verksamheten 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.

Avvaktande

SKUGGANVÄGEN,

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 förslaget till Plan för Sala stad. Flera större utredningar krävs för att fortsätta detaljplaneuppdraget.

Avvaktande

Kommunstyrelsens förvaltning

BRYGGERIET

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

Avvaktande**MALMGÅRDEN 1**

Fastigheten anger idag industri, där all mark utom nuvarande byggnaden är prickad, det vill säga 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 Plan för Sala stad säger. Enligt förslaget till Plan för Sala stad ska området omvandlas till bostäder, vilket gör att planuppdraget överensstämmer med den. Malmgården 1 kan komma att integreras med planuppdraget för Norrmalm.

Avvaktande**LASARETTSSOMRÅDET**

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

Avvaktande**FOLKSKOLAN 2 2014/341**

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 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.

Avvaktande**EKEBYÄNG 2014/273**

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

Avvaktande

Kommunstyrelsens förvaltning

GILLET 6 2014/430

Planuppdrag som syftar till att ändra användningen för fastigheten från handel till handel och vård. Sökande ville möjliggöra för att driva en vårdcentral i stadshotellets flygel.

Avvaktande

PLANSKILD KORSNING, STRÖMSBACKA 2014/289

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. Planen avvaktar trafikverkets åtgärdsvalsstudie.

Avvaktande

KVARTERET HYGGET

Ängshöjden, Ängshagenområdet. Avvaktar ny planläggning. Enligt gällande detaljplan ska skogsområdet kvarteret Hygget göras om till bostäder. Detta överensstämmer inte med förslaget till Plan för Sala stad då man ansett att betydelsen av detta skogsområde varit hög. Ingen bebyggelse har ännu skett i området.

Avvaktar

Avskrivs

KRISTINA 4:6 M FL

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

Avskrivs

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 förslaget till Plan för Sala stad.

Avskrivs

SALA RACING PARK 2014/363

Detaljplaneläggning av motorsportanläggningen, med byggrätt för befintlig verksamhet och för förlängning av motorbanan. Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område. Många av de boende i området har lämnat in klagomål på buller från anläggningen. Det pågår en tvist kring markägarfrågan mellan den som

Kommunstyrelsens förvaltning

tidigare ägt fastigheten och den som sökt planuppdrag. Planarbetet utförs av EttElva Arkitekter.

Avskrivs

VERDANDI 20 2014/393

Att anlägga en vårdcentral inom gångavstånd från centrum i Sala tätort, med en lokalisering i annat väderstreck än den befintliga vårdcentralen på lasarettområdet. Byggnaden beräknas bli ca 700-1000 kvm och tomten ca 3000.

Avskrivs

Översiktsplanering

FÖRDJUPNING AV ÖVERSIKTSPLANEN, PLAN FÖR SALA STAD

Handlingsplan samt tryckning.

NY KOMMUNTÄCKANDE ÖVERSIKTSPLAN

Arbetet med en kommunomfattande översiktsplan kommer med hjälp av konsulter från Tengbom att inledas i maj 2014. Beslut har fattats av KF om anvisade medel för det inledande visions och förankringsarbetet. Arbetet med ny kommuntäckande översiktsplan har redan påbörjats genom de sju ortsanalyser som gjorts för de större tätorterna i kommunen där diskussion har förts med ortens befolkning över hur de vill att tätorten ska utvecklas. Under de workshops som hölls för respektive ort så diskuterades även vilka vattennära områden som kan utvecklas till boende respektive friluftsliv. Alla sjöar i Sala kommun har även inventerats som ett underlag i utpekandet av LIS-områden.

Kommunstyrelsens förvaltning

Prioriteringar av detaljplaner inför hösten 2014

	Område	Var i processen	Övrigt
Prio 1	Evelund	Programsamråd	Konsult
	Fridhem	Samråd	Konsult
	Kaplanen	Antagande	
	Östra kvarteren program	Program	Konsult
	Stadsparken	Samråd	Konsult
	Ändring Lodjuret	Antagande	
	Disponenten 1	Samråd	Extern konsult
Prio 2	Ängshagen - Körbärsallén	Program	
	Ängshagen 4e kvadranten	Program	
	Lärkan	Samråd	
	1914 års plan kv.Silver m.fl.	Ej planuppdrag	
	Stampers	Ej planuppdrag	Konsult?
	Rådmannen 6	Samråd	
	Strandvägen	Program	
	Hammarhagen	Program	
	Prosthagskolan	Ej planuppdrag	Extern konsult?
Måns Ols	Ej uppdrag än		
Prio 3	Ängshagen handel etapp 2	Program	
	Norrmalm	Samråd	
	Sala blyområde	Ej uppdrag än	
	Uppdatera gamla planer	Ej uppdrag än	
Avvaktande	Malmgården		
	Bryggeriet		
	Gillet 6		
	Planskild korsning		
	Folkskolan 2		
	Lasarettområdet		
	Sätra brunn		
Kvarteret hygget			
Avskrivs	Sala Racing Park		
	Söder om Uppsalarondellen		
	Kristina 4:6 m fl		
	Verdandi 20		