

Stadsbyggnadsnämnden

Missiv - Prioritering av detaljplaner 2016 - delår 2

Förslag till beslut

Arbetet med detaljplaner ska ske enligt beskrivna prioriteringskriterier och efter den prioritetsordning som finns redovisad i prioriteringslista daterad 2016-08-23.

Ärendebeskrivning

Förslag till prioriteringslista för detaljplaneärenden togs fram av planavdelningen och beslutades av stadsbyggnadsnämnden den 14 oktober 2015. Listan har nu följts upp och uppdaterats t.o.m. augusti 2016. Syftet är att öka tydligheten och transparensen, såväl internt som externt, om hur planprojekt ska prioriteras som en följd av gällande styrdokument samt i vilken omfattning projekten kan förväntas starta.

Prioriteringslistan redovisar förslag till indelning av pågående och nya detaljplaneärenden i första, andra respektive tredje prioritet. Skillnaden ligger i hur väl projektet följer översiktsplan och beslutad utbyggnadsstrategi samt projektets strategiska betydelse för kommunens utveckling enligt övergripande mål. En konsekvens av prioriteringen blir i vilken ordning planarbete ska inledas, i vilken hastighet arbetet kan förväntas fortskrida samt hur tillgängliga resurser ska fördelas.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Planavdelningen

Anna Ekwall
Planchef

Bilaga

Förslag till prioriteringslista, daterad 2016-08-23

Prioriteringslista för detaljplaneärenden

Allmänt

Förslag till prioriteringslista för detaljplaneärenden har tagits fram av planavdelningen och beslutades av stadsbyggnadsnämnden den 14 oktober 2015. Listan avses vara en allmän orientering av vilka planuppdrag som pågår och vilka som föreslås kunna inledas under 2016. **Denna version är en uppföljning och uppdatering januari – augusti 2016. Tillkommande text i rött.**

Eskilstunas utveckling har medfört ett ökat utbyggnadsintresse och investeringsvilja i kommunen. Prioriteringslistan syftar till att öka tydligheten och transparensen, såväl inom den egna organisationen som för politiker och exploatörer, om hur planprojekt ska prioriteras som en följd av gällande styrdokument samt i vilken omfattning projekten kan förväntas starta.

Prioriteringslistan redovisar förslag till indelning av pågående och nya detaljplaneärenden i första, andra respektive tredje prioritet:

1. Mycket prioriterad plan

Strategiskt betydelsefull bostads-, service- eller näringslivsetablering som starkt bidrar till kommunens utveckling enligt övergripande mål och i regel av stort allmänintresse. Följer översiktsplan och utbyggnadsstrategin. Till dessa projekt koncentreras planavdelningens resurser i första hand.

2. Prioriterad plan

Angelägna planer som stödjer något av kommunens övergripande mål. Förenlig med översiktsplan och infrastruktur (vägar, VA) är befintlig eller planeras utbyggd. Handläggningen får anpassas efter tillgången på resurser.

3. Ej prioriterad plan

Främst av enskilt intresse och inte av väsentlig betydelse för att uppfylla mål i översiktsplan och/eller där planen inte bidrar till god hushållning med samhällets infrastrukturinvesteringar. Under tidsperioder med arbetsanhopning kan handläggningen av dessa detaljplaner tillfälligt ligga nere.

En konsekvens av prioriteringen blir således i vilken ordning planarbete ska inledas, i vilken hastighet arbetet kan förväntas fortskrida samt hur tillgängliga resurser ska fördelas.

Förutsättningar

Översiktsplan 2030

Översiktsplan 2030, antagen av kommunfullmäktige 2013-08-29, ska ge vägledning för beslut om användningen av mark- och vattenområden och för hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras. Översiktsplanen är ett medel för att forma kommunens långsiktiga utveckling på ett hållbart sätt. Att tänka efter i god tid före. Att se till helhet, sammanhang och fysisk struktur, snarare än till enskildheter. Att bevaka och säkerställa allmänna intressen. Att främja en bättre miljö, enklare vardagsliv och en attraktiv kommun. Att skapa beredskap för det oplanerade och oväntade. Att underlätta detaljplanering, bygglov- och annan tillståndsprövning. Att främja en god kommunal ekonomi. Detta är några av de viktigaste skälen till och nyttorna med översiktsplaneringen. Huvudprincipen och det viktigaste redskapet för att skapa en långsiktigt hållbar kommun är att begränsa stadens utbredning genom att förtäta den inifrån och ut. Förtätning innebär att underlaget för service stärks och att befintlig utbyggd infrastruktur i form av gator och teknisk försörjning kan utnyttjas mer kostnadseffektivt. Möjligheterna att förbättra och utveckla kollektivtrafiken blir också större. Genom att blanda bostäder, kontor och icke störande verksamheter uppnås en mer levande stad, där människor rör sig under alla tider på dygnet, vilket i sig ökar säkerhet och trygghet.

Utbyggnadsstrategi

Eskilstuna kommuns mål för hållbar utveckling är höga samtidigt som kommunens invånarantal expanderar snabbt. För att hitta en metod där exploateringen samverkar för flera olika mål samtidigt har en utbyggnadsstrategi tagits fram och antagits i kommunfullmäktige 2014-06-17. Den ska vara vägledande för planeringen och exploateringsarbetet. Delområdena och projekten som beskrivs är de som förslås prioriteras under planeringsperioden. Det innebär inte att allt annat är uteslutet men får ges utrymme i mån av tid.

Strategisk inriktning 2016-2019

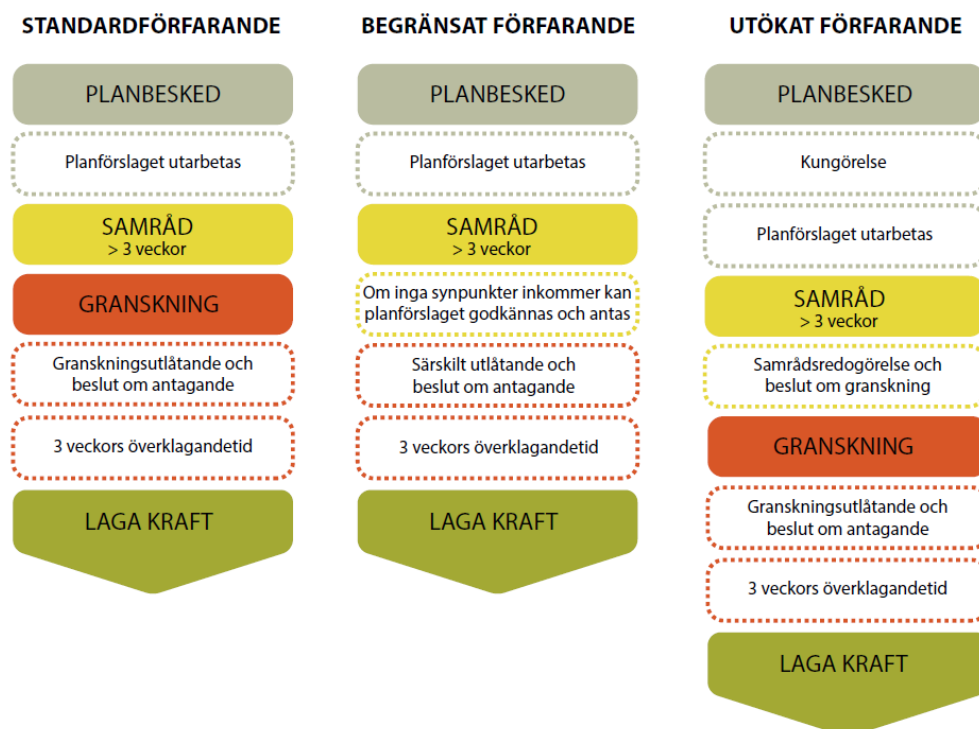
Fokus under mandatperioden är att skapa nya bostäder i attraktiva boendemiljöer och forma en tät och blandad stad med olika upplåtelseformer.

Årsplan 2016

Under 2016 fortsätter arbetet för att inkludera stadsdelar och ta bort sociala barriärer. Minst 300 nya bostäder ska påbörjas 2016. Arbetet görs i enlighet med den utbyggnadsstrategi som antagits av kommunfullmäktige och arbetet med stadsläkning. Behov av nya äldreboenden, skolor och förskolor integreras i detaljplaner så att tillgång på platser för det långsiktiga behovet säkras. Cirka 60 nya platser för äldre i särskilda boenden 2016. Ytterligare utbyggnad av cirka 100 nya boendeplatser till år 2018 planeras.

Satsningarna för att öka andelen hållbara resor med cykel, kollektivtrafik och gång fortsätter samt för att skapa säkra korsningspunkter mellan motorfordonstrafik och gående/cyklister.

Planprocessen



Planbesked (PB)

Enligt plan- och bygglagen, PBL, finns en möjlighet att ansöka om planbesked. Kommunen ska ge besked inom fyra månader om ett planläggningsarbete kommer att inledas eller inte. Vid positivt besked lämnas en preliminär tidplan för processen. När ett detaljplanearbete är aktuellt sker en politisk prioritering mellan inneliggande planansökningar.

Planprogram (PP)

För att underlätta detaljplanearbetet kan kommunen välja att upprätta ett särskilt planprogram där planens utgångspunkter och mål framgår. Program kan upprättas för ett större område, till exempel en stadsdel, som underlag för flera framtida detaljplaner inom området. Programmet innebär då en möjlighet för kommunen att på ett tidigt stadium lyfta frågor om olika alternativa lösningar på planeringsuppgiften till diskussion.

Planförslaget utarbetas (U)

Plankartan ska visa för vilket område detaljplanen gäller. Det ska framgå hur planområdet delas upp för olika ändamål och vilka bestämmelser som gäller för de olika delområdena.

Planbeskrivningen ska bland annat redovisa

- planens syfte
- planeringsförutsättningarna
- plangenomförandet
- planens konsekvenser
- om detaljplanen följer översiktsplanen
- om kommunen avser ingå exploateringsavtal
- de utredningar som gjorts i samband med planen

Kommunen ska också göra en behovsbedömning för att avgöra om förslaget till detaljplan kan antas påverka miljön så mycket att en miljökonsekvensbeskrivning behövs.

Plansamråd (S)

Under plansamrådet skickas planförslaget ut på remiss till berörda sakägare, myndigheter och intresseorganisationer. Det ställs också ut för att få synpunkter från allmänheten. Efter samrådet bearbetas planförslaget varvid de inkomna synpunkterna avvägs mot allmänna intressen.

Granskning (G)

Det bearbetade planförslaget ställs ut för granskning. Efter granskningen sammanfattas och bemöts inkomna skrivelser från såväl programsamråd, plansamråd och granskning i ett utlåtande. Av utlåtandet framgår också eventuella justeringar som gjorts av planhandlingarna efter granskningen.

Antagande och laga kraft (A)

Planförslaget antas av Stadsbyggnadsnämnden eller Kommunfullmäktige, beroende på planförfarande. Antagandet offentliggörs på kommunens anslagstavla. Har inga överklaganden kommit in inom tre veckor vinner detaljplanen laga kraft. Planen blir då juridiskt bindande och reglerar därmed hur området får användas och utformas i framtiden. Den bedömning som görs i en detaljplan ger ramarna för prövningen av framtida bygglovsärenden. Därmed blir lovhanteringen enklare.

Pågående planuppdrag

Pågående planuppdrag är projekt där stadsbyggnadsnämnden har beslutat att starta arbetet. Vissa uppdrag inväntar beslut eller besked som inte planavdelningen råder över. Arbetet med dessa planer avvaktar tillsvidare. När beslut fattats återupptas planarbetet beroende på uppdragets prioritet alternativt avslutas planen.

För närvarande finns 38 beslutade planuppdrag, varav 24 med aktiv handläggning, se tabell 1.

Tabell 1 (pågående uppdrag – vita, kommande uppdrag – grå)

<i>Föreslagen prioritet</i>	<i>Beslutad prioritet</i>	<i>Dnr</i>	<i>Detaljplan</i>	<i>Aktuell status</i>	<i>Nästa beslut (preliminärt)</i>	<i>Bostäder</i>	<i>Övrigt</i>
Prioritet 1					Totalt antal bostäder i pågående planer: ca 2 200		
1	1	SBN/2010:70	Tunafors 1:1 (Trumtorp)	S	Granskning höst 2016	400	förskola
1	1	SBN/2010:216	Skiftinge 1:1 handelsområde	U	Samråd höst 2016		handel
1	1	SBN/2012:344	Fristaden 1:1 (Kanonhuset)	G	Antas i SBN höst 2016	13	
1	1	SBN/2013:334	Nithammaren 8	G	Godkänns i SBN höst 2016	400	förskola
1	1	SBN/2015:223	Gredbyvägen	U	Samråd höst 2016		infrastruktur
1	1	SBN/2015:260	Vulkanen 3	U	Samråd höst 2016	70	förskola
1	1	SBN/2015:371	Eskilshem 4:7 och 4:8	S	Granskning vår 2017	~100	fsk
1	1	SBN/2015:404	Gillet 1 m.fl.	U	Samråd höst 2016	60	40 äldreboende
1	1	SBN/2015:442	Vapnet 3	U	Samråd höst 2016	39	54 äldreboende
1	1	SBN/2015:443	Vikingen 15	U	Samråd höst 2016	340	
1	1	SBN/2015:444	Speditören 1 m.fl.	U	Samråd höst 2016	~80	
1	1	SBN/2016:81	Valsverket	U	Samråd höst 2016	200	
1	1	SBN/2015:462	Skogsängen (planprogram)	U	Programsamråd höst 2016	~300	
1	1	SBN/2015:67	Samariten 8 (ny akut m.m.)	U Avvaktar	Besked från landstinget		sjukhus

<i>Föreslagen prioritet</i>	<i>Beslutad prioritet</i>	<i>Dnr</i>	<i>Detaljplan</i>	<i>Aktuell status</i>	<i>Nästa beslut (preliminärt)</i>	<i>Bostäder</i>	<i>Övrigt</i>
1	1	SBN/2016:91	Valören	S	Granskning vår 2017	~80-100	tingsrätt
1	1	SBN/2016:92	Nystavaren	S	Granskning vår 2017	134	
1			Samariten 8 (in-/utfart Sveavägen)		Uppdrag höst 2016		sjukhus
1	1		Kapellbacken	PB	Uppdrag höst 2016	59	
1	1		Skidåkaren 2	PB	Uppdrag höst 2016		20 äldreboende
1	1		Skiftinge (stadsläkning)		Uppdrag vår 2017	~50-100	?
1	1		Årby norra (stadsläkning)		Uppdrag vår 2017	~50-100	?
1	1		Tunafors 1:1 och Samariten 8	PB	Uppdrag vår 2017	125-200	
1	1		Lagersberg-Råbergstorp (stadsläkning)		Uppdrag 2017	~50-100	?
1			Vintergatan 19	PB	Uppdrag höst 2017		verksamheter
1			Tumbo-Väsby 3:82 m.fl.	PB	Uppdrag vår 2018	?	
1	1		Nyfors 1:19	PB	I samband med resecentrum		
1	1		Resecentrum		Uppdrag 2019		Infrastruktur
1	1		Nålsögat	PB Avvaktar	Utreda servitut (exploatören)	390-520	

<i>Föreslagen prioritet</i>	<i>Beslutad prioritet</i>	<i>Dnr</i>	<i>Detaljplan</i>	<i>Aktuell status</i>	<i>Nästa beslut (preliminärt)</i>	<i>Bostäder</i>	<i>Övrigt</i>
1	1		Grönsta 2:8	PB Avvaktar	Besked från fastighetsägaren		Industri
-	1		Najaden 18	PB	Ej aktuellt	?	
Prioritet 2				Totalt antal bostäder i pågående planer: cirka 500			
	2	SBN/2010:57	Slagsta 1:13 (Fabriksgatan)	LK	Laga kraft		industri
	2	SBN/2011:74	Mesta 6:40	LK	Laga kraft	60	
2	2	SBN/2014:242	Hensta, Trollskär, Slättviken	A	Överklagad		VA-utbyggnad
2	2	SBN/2010:7	Torshälla 5:8 (Granbacken)	S	Granskning höst 2016	38	förskola
2	2	SBN/2014:113	Ekensholm 4:1 m.fl.	U	Samråd höst 2016		VA-utbyggnad
2	2	SBN/2015:182	Forskaren 1 och 2	S	Granskning vår 2017		skola
2	2	SBN/2016:82	Slagsta 1:13 (Måsta)	U	Samråd höst 2016	38	
2	2	SBN/2016:142	Husby-Vreta 1:1 m.fl. (planprogram)	U	Programsamråd höst 2016	~200	förskola
2	2	SBN/2014:27	Gredby 1:1	S Avvaktar	Besked om bygglov		förskola
2	2	SBN/2010:149	Torlunda S:2 södra (etapp 1)	S Avvaktar	Överenskom- melse med vägförening	140	
2	2	SBN/2010:148	Torlunda S:2 norra (etapp 2)	U Avvaktar	Ök med vägförening	28	
2	2	SBN/2010:150	Hällby S:2 (etapp 3)	U Avvaktar	Ök med vägförening		
2	2	SBN/2010:151	Hällby-Ökna S:1 (etapp 4)	U Avvaktar	Ök med vägförening	40	skola

<i>Föreslagen prioritet</i>	<i>Beslutad prioritet</i>	<i>Dnr</i>	<i>Detaljplan</i>	<i>Aktuell status</i>	<i>Nästa beslut (preliminärt)</i>	<i>Bostäder</i>	<i>Övrigt</i>
2	2	SBN/2010:153	Hällby 2:128 (etapp 5)	U Avvaktar	Ök med vägförening		
2	2	SBN/2010:152	Hällby 2:161 (etapp 6)	U Avvaktar	Ök med vägförening		
2	2	SBN/2015:364	Fikonet 2 och 3 m.fl.	U Avvaktar	Dialog med länsstyrelsen	24	81 äldreboende
2	2	SBN/2014:28	Fröslunda 1:17 m.fl.	U Avvaktar	Avvaktar stadsläkning		förskola
2	2	SBN/2010:21	Husby-Rekarne 3:13 m.fl.	U Avvaktar	Nytt uppdrag höst 2016	~20	
2	2		Torshälla-Väsby 1:195	PB	Uppdrag Höst 2016	~13	
2	2	SBN/2004/ 10130	Ängsholmen Östra	PP Avvaktar	Principiella ställn.taganden		VA-utbyggnad
2	2		Valhalla 2:1 (Västerleden)	PB Avvaktar	Utredning från exploatör		Industri
2	2		Hyndevad 22:85		Uppdrag höst 2016		VA-utbyggnad
2	2		Strigeln	PB	Uppdrag höst 2016	24	
2	2		Notstället	PB	Uppdrag höst 2016	~50	
2	2		Kunskapen 1	PB	Uppdrag vår 2017		skola
2	2		Löparen 1	PB	Uppdrag vår 2017	~50-100	
2	2		Ormvråken 4	PB	Uppdrag höst 2017		Förskola

<i>Föreslagen prioritet</i>	<i>Beslutad prioritet</i>	<i>Dnr</i>	<i>Detaljplan</i>	<i>Aktuell status</i>	<i>Nästa beslut (preliminärt)</i>	<i>Bostäder</i>	<i>Övrigt</i>
2			Torshälla 4:45	PB	Uppdrag höst 2017	?	Verksamheter?
2			Mesta 5:81	PB	Uppdrag höst 2017		Äldreboende
2			Mesta 5:11 m.fl.	PB	Uppdrag vår 2018	bostäder	
Prioritet 3				Totalt antal bostäder i pågående planer: cirka 12			
-	3	SBN/2015:382	Linden 2,3,4	A	Laga kraft		tomtindelning
-	3	SBN/2015:328	Skeppsgossen 3 och 7	A	Antagen		tomtindelning
3	3	SBN/2011:392	Torshälla-Mälby 8:1	S	Granskning höst 2016	12	
3	3	SBN/2015:441	Odal mannen 26 och 28	S	Antas SBN höst 2016		tomtindelning
3	3	SBN/2016:57	Borsöknatorp S:1	S	Antas SBN höst 2016		Huvudmannaskap
3	3	SBN/2016:160	Enen 2	U	Samråd Höst 2016		tomtindelning
3	3	SBN/2010:379	Hällby 2:161 (kombiterminal)	U Avvaktar			logistik
3	3	SBN/2011:394	Kvicksund västra och Munkhammar	U Avvaktar	Utvecklingsplan Kvicksund		huvudmannaskap
3	3	SBN/2009:63	Odlaren 1:27 m.fl.	U Avvaktar	Nytt uppdrag enl. ny PBL	~30	
3	3	SBN/2003: 10129	Torshälla 5:8 (Glömsta)	PP	Avslutas	6	
-	3	SBN/2008:20	Aspesta 4:1		Avslutad	~30	

<i>Föreslagen prioritet</i>	<i>Beslutad prioritet</i>	<i>Dnr</i>	<i>Detaljplan</i>	<i>Aktuell status</i>	<i>Nästa beslut (preliminärt)</i>	<i>Bostäder</i>	<i>Övrigt</i>
3	3		Odlarvallen 8	PB	Uppdrag 2017	~10-20	
3	3		Näshulta Österby	PB	Uppdrag 2017		VA-utbyggnad
3			Mandelblomman 10	PB	Uppdrag 2017		tomtindelning
3	3		Kvicksundsstrand 1:1	PB	Uppdrag Höst 2017	5	
3	3		Torshälla-Väsby 1:119	PB	Uppdrag Höst 2017		Avstyckning
3	3		Näshulta kyrka	PB	Uppdrag Vår 2018	1	
3	3		Mesta 3:38	PB	Uppdrag Höst 2018		Avstyckning
3			Hällberga G:5	PB	Uppdrag 2018		Huvudmannaskap
3			Torshälla-Sövsta 1:7	PB	Uppdrag 2018	3	
3	3		Torshälla-Väsby 1:106	PB	Uppdrag 2019		Avstyckning
3	3		Vakten 11 och 12	PB Avvaktar	Ansvarsutredn. (fast ägaren)		tomtindelning
3			Kälby 1:36	PB Avvaktar	Förberedande undersökningar (exploatören)	?	
3			Kälby 1:44	PB Avvaktar	Bearbetning skisser (exploatören)	?	
3			Skruvstycket 1	PB Avvaktar	Markundersökn. (Exploatören)	3-4	
3			Uddaskogen 1:1, Tumbo- Lövsta 3:1	PB Avvaktar	Besked från exploatör	10+15	
3			Ärla Åstorp 4:2 och 4:3	PB Avvaktar	Besked från exploatör	1	Parkeringsplats

Planavdelningens kapacitet för nya detaljplaneuppdrag under 2016 bedömdes inför året vara 12-14 st fördelat på:

- 2 detaljplaner med planprogram
- 6-8 medium till komplexa detaljplaner
- 2-4 detaljplaner för VA-utbyggnadsområden respektive upphävande av tomtindelning.

Bedömningen baserades på antalet pågående ärenden som förväntades antas under året och då kan ersättas med nya projekt. En förutsättning var också bestående personalantal.

Under januari - augusti 2016 har följande uppdrag påbörjats:

- 2 detaljplaner med planprogram, (Skogsängen, Husby:Vreta 1:1)
- 3 detaljplaner, prio 1 (Valsverket, Nystavaren, Valören)
- 1 detaljplan, prio 2 (Slagsta 1:13 Måsta)
- 3 detaljplaner, prio 3 (Odal mannen 26 och 28, Borsöknatorp S:1, Enen 2)

Under januari - augusti 2016 har följande uppdrag godkänts/antagits i SBN:

- 1 detaljplan, prio 1 (Nordstjärnan)
- 4 detaljplaner, prio 2 (Slagsta 1:13 Fabriksgatan, Fäktaren, Mesta 6:40, Hensta-Trollskär-Slätteviken)
- 2 detaljplaner, prio 3 (Linden 2-4, Skeppsgossen 3 o 7)

Omfattningen av påbörjade och godkända planer följer tidigare bedömning. Det aktuella personalläget och svårigheter att rekrytera kan komma att påverka den preliminära starttiden för enskilda projekt. Planavdelningen ser kontinuerligt över olika arbetsmetoder för att i största möjliga mån kunna hålla uppskattade tidplaner.

Avdelningens kapacitet för detaljplanering påverkas också av översiktsplanearbetet och andra strategiska projekt såsom:

- fortsatt implementering och uppföljning av ÖP 2030
- aktualitetsprövning ÖP 2030
- gemensam ÖP 4 mälarestäder
- Stadsvision
- Utvecklingsplaner Kvicksund, Torshälla
- Resecentrum – tidigt skede
- Stadsläkning – tidigt skede

Förslag till beslut

Arbetet med detaljplaner ska ske enligt beskrivna prioriteringskriterier och efter den prioritetsordning som finns redovisad i tabell 1.

Uppföljning

Prioriteringslistan följs upp löpande i verksamheten. Progress, tillkomna ansökningar samt förslag på ev justeringar redovisas på stadsbyggnadsnämndens sammanträde i samband med delårsrapport 1 (april) respektive delårsrapport 2 (september).

Översyn

En total översyn av prioriteringslistan och bedömning av planavdelningens kapacitet under följande år föreslås göras i samband med stadsbyggnadsnämndens verksamhetsplan för kommande år. Med anledning av projekt som tillkommer under året eller andra ändrade förutsättningar kan nämnden behöva ta ställning till eventuellt ändrade prioriteringar mellan avstämningstillfällena.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Marianne Hagman
Förvaltningschef

Anna Ekwall
Planchef