

## Stadsbyggnadsnämnden 24 oktober 2012

|  | Sid |
|--|-----|
| Justering.....   | 3   |
| Informationärenden.....  | 4   |
| §154 Mål och resursplan 2013 Stadsbyggnadsnämnden .....  | 5   |
| §155 Riktlinjer Parkeringstillstånd för rörelsehindrad. För .....<br>handläggning av parkeringstillstånd i Sundsvalls kommun. . 7      |     |
| §156 Ansökan om markanvisning, Stenstaden 1:12.....  | 9   |
| §157 Upprensning av olovligt ianspråktagande av kommunal .....<br>parkmark.....  | 10  |
| §158 Detaljplan för del av Inre Hamnen, Stenstaden 1:4 och .....<br>Östermalm 1:6 - utställning .....                                  | 11  |
| §159 Detaljplan för kv Gäddan 23, Södermalm - utställning .....  | 13  |
| §160 Druvan 15 - ansökan om bygglov för nybyggnad av mur... 15   |     |
| §161 Granlo 3:187 - ansökan om bygglov för nybyggnad av vård-<br>och omsorgsboende.....  | 17  |
| §162 Granlo 3:237, Skanörvägen - Yttrande till mark- och .....<br>miljööverdomstolen .....   | 20  |
| §163 Återkallande av begäran om utdömmande av vite.....  | 22  |
| §164 Björkönen S:2, Njurunda - återkallande och avslut av .....<br>föreläggande avseende rättelse av olovligt uppförd byggnad<br>..... | 23  |
| §165 Redovisning av delegationsbeslut.....   | 24  |
| Övriga ärenden.....  | 26  |

|            |   |   |
|------------|---|---|
| Tid        | Kl. 13:00-15:00   |   |
| Plats      | Kommunhuset, mötesrum 434   |   |
| Beslutande | Erland Solander (M)<br>Sture Norling (MP)<br>Jörgen Tjernell (M)<br>Leif Carlsson (FP)<br>Leif Nilsson (S)<br>Arianne Sundman (S)<br>Sören Ullberg (S)<br>Annika Kallin (S)<br>Peter Björklund (S)  | Ordförande<br>Vice ordförande   |
| Ersättare  | Börje Israelsson (M)<br>Marianne Bäckström Westman (M)<br>Anders Hagström (M)<br>Göran Söderblom (C)<br>Harry Kohtala (S)<br>Stefan Broman (S)<br>Rose-Marie Antonic (S)<br>Magnus Ragnarsson (S)   | Ersätter Alexandra Westman (M)<br><br>Ersätter Marianne Andersson (MP)  |
| Övriga     | Anneli Wikner, §154<br>Kristine Jonsson, §154<br>Gunilla Bergman, §155<br>Gunnar Westerlund<br>Patrik Karlsson, §156<br>Karin Svensson, §157<br>Greger Örjestål<br>Susanne Klockar Öhrnell<br>Claes Rogander, §§158-159<br>Siv Nordin, §§158-159<br>Anders Bolin, §§160-164<br>Nina Hallin, §§160-161<br>Eva Sjöstedt | Stadsbyggnadsdirektör<br>Stabschef/controller<br>Trafikplanerare<br>Chef mark- och exploateringsavd<br>Markingenjör<br>Markingenjör<br>Markingenjör<br>Chef planavdelningen<br>Planarkitekt<br>Planingenjör<br>Chef bygglovavdelningen<br>Bygglovhandläggare<br>Förvaltningssekreterare |

Protokollet omfattar §§ 154- 165

Justeras

Erland Solander  
Ordförande

Eva Sjöstedt  
Sekreterare

Leif Nilsson  
Justerare

**Bevis/anslag**

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

|  |                               |                                   |
|--|-------------------------------|-----------------------------------|
| Avser sammanträde med<br>Stadsbyggnadsnämnden  |                               |                                   |
| Sammanträdesdatum<br>2012-10-24  | Justeringsdatum<br>2012-10-26 | Anslagsdatum<br>2012-10-29        |
| Protokollet finns tillgängligt på Internet ( <a href="http://www.sundsvall.se">www.sundsvall.se</a> ) eller hos<br>Stadsbyggnadskontoret |                               |                                   |
| Anslaget tas ned tidigast<br>2012-11-20  | Enligt uppdrag (namnteckning) | Namnförtydligande<br>Eva Sjöstedt |

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande



## Justering

Att jämte ordföranden justera dagens protokoll utses Leif Nilsson (S) med Arianne Sundman (S) som ersättare.

-----

---

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande



## Informationsärenden

### Information - arrendeformer

Greger Örjestål, markingenjör, redovisar de olika arrendeformerna som mark- och exploateringsavdelningen ansvarar för;

- Jordbruksarrende, 42 st
- Bostadsarrende, 94 st
- Anläggningsarrende, 34 st
- Lägenhetsarrende, 379 st

Arrende = upplåtelse av jord till nyttjande mot betalning, JB kap 8.  
Total intäkt/år är ca 2,9 milj kr.

-----

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

**§154 Mål och resursplan 2013  
Stadsbyggnadsnämnden  
(SBN-2012-01208-1)**

**Beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

**att** fastställa Stadsbyggnadsnämndens mål och resursplan för 2013,

**att** överlämna Stadsbyggnadsnämndens mål och resursplan för 2013 till kommunstyrelsen för kvittering,

**att** uppdra till förvaltningen att återkomma med redovisning av budgetfördelning utifrån tilldelad ram till nämndens sammanträde i december 2012.

**Stadsbyggnadsnämnden beslutar föreslå kommunfullmäktige besluta**

**att** MRP-uppdrag 5 SAM Gång- och cykelvägar (MRP 2012) avslutas och ersätts med MRP-uppdrag 6 SAM "Bättre och tillgängligare vägar" (MRP 2013),

**att** MRP-uppdrag 6 SAM "Bättre och tillgängligare vägar" (MRP 2013) finansieras med 5 mkr/år (2013-2014) i driftsmedel. Investeringsmedel: Vägar 75 mkr (2013-2017) och för Gång- och cykelvägar 15 mkr/år (2013-2015) och 5 mkr/år (2016-2017),

**att** MRP-uppdrag 6, del 1 SAM "Landsbygdsutveckling" och MRP-uppdrag 4 N&A avslutas och ersätts med MRP-uppdrag 1 SAM "Hela Sundsvall ska leva" (MRP 2013). Ansvarig för uppdraget är Kommunstyrelsen,

**att** MRP-uppdrag 6, del 2 SAM Kommundelslyftet och MRP-uppdrag 4 N&A (MRP 2012) avslutas och ersätts med MRP-uppdrag 3 SAM "Satsa på kommundelscentrumen" (MRP 2013),

**att** MRP-uppdrag 9 SAM "Vägunderhåll" (MRP 2012) avslutas och ersätts med MRP-uppdrag 6 SAM "Bättre och tillgängligare vägar" (MRP 2013),

**att** enligt tidigare beslut tillföra Stadsbyggnadsnämnden medel från 2013 och framåt för dagvattenansvar och utredningsbehov 500 tkr

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

2013, Drift av övervakningssystem 150 tkr/år och belysning stenstan 200 tkr/år,

**att** investeringsmedlen på 10 mkr/år (2013-2014) i MRP-uppdraget 4 SAM "Tillgängligare och bättre kollektivtrafik" (MRP 2013) överförs till Stadsbyggnadsnämndens investeringsbudget,

**att** investeringsmedlen om 5 mkr/år från "Ökad tillgänglighet" överförs till Stadsbyggnadsnämndens investeringsbudget för finansiering av MRP-uppdrag 5 SAM "Parklyftet ett grönare och tillgängligare Sundsvall" (MRP 2013).

### **Stadsbyggnadsnämnden beslutar föreslå Kommunstyrelsen besluta**

**att** tillskjuta medel om 500 tkr/år för drift- och underhåll till f.d. Svartviks industriområde i enlighet med tidigare gjord framställan 20120613.

### **Ärendet**

Styrningen av Sundsvalls kommun ska följa en röd tråd från kommunfullmäktiges mål till hur nämnder och förvaltningar prioriterar sitt arbete. När nämnderna brutit ned kommunfullmäktiges mål och formulerat sina mål för verksamheten samt planerat ekonomin på en övergripande nivå, ska detta kvitteras för att säkra att kommunfullmäktiges mål förvaltas av nämnderna det kommande verksamhetsåret.

Arbetsutskottets ledamöter har träffats vid två tillfällen och haft stöd av förvaltningens ledningsgrupp för att ta fram förslag på mål och resursplan inom nämndens ansvarsområde för kommande år, 2013.

### **Beslutsunderlag**

- Protokollsutdrag Arbetsutskottet 2012-10-10, § 132
- Tjänsteskrivelse 2012-10-09, Mål och resursplan 2013 Stadsbyggnadsnämnden
- Bilaga Mål och resursplan 2013 SBN, bilaga 1
- Bilaga KF-protokoll 120618, § 130 Mål och resursplan, bilaga 2
- Bilaga SBN-protokoll 120613 § 103, drift och underhållsmedel, bilaga 3
- Bilaga KS-protokoll 120604 § 135, dagvatten m.m, bilaga 4
- Bilaga KS-protokoll 120903 § 172 arbetsätt för nämndernas kvittering, bilaga 5

-----

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

## **§155 Riktlinjer Parkeringstillstånd för rörelsehindrad. För handläggning av parkeringstillstånd i Sundsvalls kommun.**

(SBN-2012-01139-1)

### **Beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

**att** fastställa riktlinjer för handläggning av parkeringstillstånd för rörelsehindrad,

**att** riktlinjerna gäller från och med 1 november 2012.

### **Ärendet**

Avdelningen för Kollektivtrafik och Tillgänglighet (KoLT) har uppdraget att utreda Parkeringstillstånd för rörelsehindrad i Sundsvalls kommun. Som stöd i handläggningen har avdelningen utarbetat Riktlinjer för handläggning av parkeringstillstånd, se bilaga. Riktlinjerna har utarbetats i samråd med Transportstyrelsen som är den sista instansen vid ett överklagande.

Det är Trafikförordningen (TrF 1998:1276) 13 kap 8 § som är styrande för beslut om parkeringstillstånd. Transportstyrelsen har även gett ut föreskrifter om allmänna råd om parkeringstillstånd för rörelsehindrade (8TSFS 2009:73) gällande bland annat kortets utformning, innehåll och användande av tillståndet.

För utformande av Sundsvalls Kommuns Riktlinjer för handläggning av parkeringstillstånd har avdelningen varit i direkt kontakt med ansvariga utredare vid Transportstyrelsen. Riktlinjerna avser vara relativt detaljerade så att de kan vara ett gott stöd vid själva ärendehanteringens samt vid beslut av ärenden.

### **Beslutsunderlag**

- Protokollsutdrag Arbetsutskottet 2012-10-10, § 133 – Riktlinjer Parkeringstillstånd för rörelsehindrad. För handläggning av parkeringstillstånd i Sundsvalls kommun.
- Tjänsteskrivelse 2012-09-17, Riktlinjer Parkeringstillstånd för rörelsehindrad. För handläggning av parkeringstillstånd i Sundsvalls kommun.
- Bilaga Riktlinjer för handläggning av parkeringstillstånd





**Uppföljning av beslut**

Dokumentet ska vara levande och kunna justeras vid behov.

Rutinerna kring ärendehantering och kriterierna för  
handläggningen anses inte behöva justeras efter ett visst tidsintervall.

-----

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

## **§156 Ansökan om markanvisning, Stenstaden 1:12**

(SBN-2012-01204-3)

### **Beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

**att** uppdra till förvaltningen att teckna markanvisningsavtal med Diös Fastigheter AB, för fastigheten Stenstaden 1:12.

### **Ärendet**

Diös Fastigheter AB har inkommit med en ansökan om markanvisning för fastigheten Stenstaden 1:12.

### **Bakgrund**

Fastigheten Stenstaden 1:12 är centralt belägen och utgörs idag av en markparkering. Diös önskar markanvisning på området med syfte att utreda möjligheten att bygga bostäder, lokaler och kontor.

Ett förslag till markanvisningsavtal har upprättats mellan Diös Fastigheter AB och Sundsvalls kommun. Diös har muntligen accepterat avtalsförslaget

### **Beslutsunderlag**

- Protokollsutdrag Arbetsutskottet 2012-10-10, § 134 – om markanvisning, Stenstaden 1:12
- Tjänsteskrivelse 2012-10-01, Ansökan om markanvisning, Stenstaden 1:12
- Bilaga 2012-10-01, flygbild
- Bilaga 2012-09-21 utkast markanvisningsavtal

### **Uppföljning av beslut**

En uppföljning bör ske senast när markanvisningsavtalet går ut, det vill säga två år efter dess undertecknande.

-----

**§157 Upprensning av olovligt ianspråktagande av kommunal parkmark**  
(SBN-2012-00952-4)

**Beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

**att** uppdra till förvaltningen att kontrollera och åtgärda områden där olovligt ianspråktagande av kommunal parkmark förekommer,

**att** uppdraget avser hela kommunen.

**Ärendet**

Stadsbyggnadskontorets mark- och exploateringsavdelning har uppmärksammat på att privatpersoner utan tillstånd nyttjar kommunens parkmark som sin egen tomtmark. Detta innebär att mark, som enligt gällande planer är parkmark, privatiseras och utestänger övriga medborgare från att nyttja marken. Problemet förekommer mer eller mindre inom hela kommunen. I vissa bostadsområden förekommer väldigt mycket privatisering och i andra områden nästan ingenting.

**Beslutsunderlag**

- Protokollsutdrag Arbetsutskottet 2012-10-10, § 135 - Upprensning av olovligt ianspråktagande av kommunal parkmark
- Tjänsteskrivelse 2012-09-28, Upprensning av olovligt ianspråktagande av kommunal parkmark
- Bilaga Karta Ljustadalen Bydalen

**Uppföljning av beslut**

Ingen uppföljning.

-----

## **§158 Detaljplan för del av Inre Hamnen, Stenstaden 1:4 och Östermalm 1:6 - utställning (SBN-2011-00320-21)**

### **Beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

**att** ställa ut detaljplanen enl PBL 5:23 (1987:10), 5 – 30 november 2012.

### **Ärendet**

Skanska Sverige AB ansökte 2011-03-14 om planläggning för del av fastigheten Stenstaden 1:4 och Östermalm 1:6, Inre hamnen. Skanska har efter markanvisningsavtal med Stadsbyggnadskontorets Mark- och exploateringsavdelning upprättat förslag till bebyggelse i Inre hamnen. För området finns gällande detaljplan DP-297. Förslaget stämmer överens med gällande detaljplan med ändamålet centrumfunktioner samt bostäder men strider mot gällande detaljplan i kvartersutformning. En ny plan behöver därför upprättas.

### **Ärendets tidigare handläggning**

I planprogrammet för Inre hamnen och Södra kajen, (samråd mellan den 25 februari - 29 mars 2010), förtydligades idéerna från Stadsvisionen om att bygga vidare på stenstadens rutnätsstruktur i Inre hamnen och på Södra kajen.

Förslag till ny utformning av detaljplan upprättades och samråd pågick mellan den 21 maj - 15 juni 2012. Planen syftar till att pröva uppförandet av bostäder, handel, kontor och hotell med möjlighet till verksamheter i markplan samt garage i en halv våning under mark. I den östra delen av planområdet möjliggörs en byggnad där våningsantalet kan uppgå till 12 våningar.

Inga synpunkter har inkommit angående förslagets utformning och ändamål.

Planen har efter samråd ändrats under följande punkter:

1. Vid olycka med farligt gods
  - Ventilationsintag riktas från farligtgodsled
  - Genomgående entréer från huvudgata för att skapa utrymningsvägar mot norr och öster.
2. Förtydligande av planbestämmelse gällande markföreningar

3. Redovisning av uppskattat behov av parkeringsplatser

4. Kompletterande planbestämmelse gällande markstabilitet och grundläggning.

***Förvaltningens överväganden***

Förtätning inom området Inre hamnen ses som positivt för Sundsvalls stadskärna. Förslaget med kvartersstruktur som påminner om Stenstadens rutnätsstruktur stämmer väl överens med tidigare framtagna handlingar och den vision som finns för utvecklingen av Inre hamnen.

***Beslutsunderlag***

- Protokollsutdrag Arbetsutskottet 2012-10-10, § 136 - Stenstaden 1:4 och Östermalm 1:6 - ansökan om anpassning av DP-297
- Tjänsteskrivelse 2012-10-02, Stenstaden 1:4 och Östermalm 1:6

***Uppföljning av beslut***

Ärendet kommer att behandlas av stadsbyggnadsnämnden inför beslut om antagande i Kommunfullmäktige.

-----

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

## **§159 Detaljplan för kv Gäddan 23, Södermalm - utställning**

(SBN-2010-00311-58)

### **Beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att ställa ut detaljplanen enl PBL 5:23 (1987:10), 5-30 november 2012.

### **Ärendet**

Planens syfte är att i planområdet möjliggöra bostäder och kontor samt att öka våningsantalet i förhållande till den byggrätt som nu finns i gällande detaljplan. Förslaget rymmer ca 60 nya lägenheter, fördelade i påbyggnad av befintliga kontorshus samt ett högre punkthus med tolv våningar i områdets södra del.

Fastighetsägaren till Gäddan 23 har inkommit med fråga om att ändra detaljplanen för fastigheten Gäddan 23. Området är beläget i Esplanadens förlängning söderut, strax söder om Bergsgatan.

### **Ärendets tidigare handläggning**

Programsamråd november-december 2010  
Samråd 13 februari – 4 mars 2012

### **Förvaltningens överväganden**

Inkomna synpunkter under plansamrådet har sammanfattningsvis handlat om:

#### *Buller*

Plankartan har kompletterats med en bestämmelse **m<sub>1</sub>** – På uteplats skall ekvivalent ljudnivå vara högst 55 dB och max ljudnivå vara högst 70 dB och **m<sub>2</sub>** – Bostäder ska utformas med tyst eller ljuddämpad sida, så att minst hälften av boningsrummen får ta del av sådan sida.

#### *Säkerhet och farligt gods led, E14*

De riskanalyser som gjorts för andra farligt-godsavsnitt längs t ex E4 visar att risken är hanterbar bl a då hastigheten är så låg som 50 km/h. De åtgärder som föreslås är: bestämmelse om icke brännbart material i fasaden mot Bergsgatan, entréer vänds mot söder, ventilationskanaler för tilluft vänds mot söder. Dessutom tillåts bara

kontor i den norra byggnaden då den verksamheten inte är lika utsatt för risker på grund av sin begränsade daganvändning.

#### *Solförhållanden*

Studier visar att huvuddelen av alla lägenheter i de nya byggnaderna och alla i de befintliga kommer att ha solljus någon gång under dagen. Dessutom är alla balkonger på det befintliga flerfamiljshuset väster om planområdet, placerade mot väster, dvs på andra sidan huset i förhållande till planområdet.

Ovanstående synpunkter har bearbetats vidare i bifogad utställningshandling.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att området tål ett 12-våningspunkthus. Detta mot bakgrund att det redan idag i området finns ett antal storskaliga byggnader däribland bostadshuset direkt väster om planområdet samt Folkets hus. Dessutom kan ett högre hus här fungera som en fondbyggnad för Esplanadens avslutning söderut. Kommunen anser inte heller att riksintresset påverkas så negativt att byggnaden ej kan uppföras.

Stadsbyggnadskontoret bedömer därmed att detaljplanen kan gå vidare till nästa skede, utställning.

#### **Uppföljning av beslut**

Ärendet kommer att behandlas av stadsbyggnadsnämnden inför beslut om antagande.

#### **Beslutsunderlag**

- Protokollsutdrag Arbetsutskottet 2012-10-10, § 136 - Ansökan om ändring av gällande plan Gäddan 23
- Tjänsteskrivelse 2012-09-20, Ansökan om ändring av gällande plan Gäddan 23
- Bilaga Planhandling Gäddan

-----

**§160 Druvan 15 - ansökan om bygglov för  
nybyggnad av mur  
(SBN-2012-01212-1)**

**Beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

**att** ge bygglov enligt PBL 9 kap. §30.

**Information**

- Bygglovet upphör att gälla om åtgärden som bygglovet avser inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dagen då bygglovet vann laga kraft. Bygglovet medför inte rätt att påbörja byggnadsarbeten innan startbesked givits.

**Ärendet**

Lars Huss, Sundsvall, ansöker om bygglov för nybyggnad av mur på fastigheten Druvan 15 enligt handling daterad 2012-08-14.

**Förvaltningens överväganden**

Fastigheten ligger på Fridhemsgatan. Åtgärden avser nybyggnad av en mur som ska ersätta en befintlig häck. Murens höjd blir ca 30 cm mot öst och ca 1 m mot väst. Murens placering blir helt på egen fastighet. Ägaren till fastigheten Druvan 1 anser att muren kommer att försämra sikten vid hans garageutfart samt att muren kan öka påverkan från kommunens snöröjning.

Förvaltningen bedömer att åtgärden inte försämrar trafiksäkerheten samt att vinterväghållningens påverkan på grannfastigheten inte prövas i detta ärende.

Åtgärden bedöms uppfylla kraven i plan- och bygglagen 9 kap 30 §.

**Beslutsunderlag**

- Protokollsutdrag Arbetsutskottet 2012-10-10, § 138 - Druvan 15 - ansökan om bygglov för nybyggnad av mur
- Tjänsteskrivelse 2012-10-02, Druvan 15 - ansökan om bygglov för nybyggnad av mur
- Bilaga till tjänsteskrivelsen Druvan 15





**Uppföljning av beslut**

Ingen uppföljning planerad.

-----

---

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

**§161 Granlo 3:187 - ansökan om bygglov för  
nybyggnad av vård- och omsorgsboende  
(SBN-2012-01213-1)**

**Beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

**att** ge bygglov enligt PBL 9 kap. §31b.

- Bygglovet upphör att gälla om åtgärden som bygglovet avser inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dagen då bygglovet vann laga kraft. Bygglovet medför inte rätt att påbörja den sökta åtgärden innan startbesked givits.
- Den föreslagna byggnaden avviker från gällande detaljplan vad gäller största tillåtna bruttoarea (3744 kvm mot planens 2500 kvm). Det *särskilda boendet* avviker från planens föreskrivna användning (B i stället för Ch). Åtgärdens avvikelse från gällande stadsplan kan därför betraktas som liten och bygglov kan ges enligt PBL 9 kap. §31b.
- Stadsbyggnadsnämnden har inte tagit ställning till sökandes förslag till färgsättning.

**Ärendet**

Attendo Sverige AB, Vendevägen 85 B, 182 17 Danderyd, ansöker om bygglov för nybyggnad av ett *särskilt boende* på fastigheten Granlo 3:187 enligt handling daterad 2012-07-10.

**Bakgrund**

- Fastigheten är belägen inom detaljplanelagt område (stadsplan S 2510) där området är betecknat som Ch, vilket innebär att området får användas för sådant kommersiellt, socialt eller kulturellt ändamål som har anknytning till stadsdelscentrum och som inte kan väntas medföra sanitär olägenhet för närboende eller annars störa trevnaden.
- Total bruttoarea i detaljplanen medger 2500 m<sup>2</sup>. Sökt åtgärd är 3744 m<sup>2</sup>
- Grannar är hörda, Synpunkt om att befintlig parkeringskapacitet inte får påverkas negativt av åtgärden har inkommit från Svenska kyrkan, delägare till Granlo S:2. En granne har inte inkommit med svar. Svarstiden har gått ut.
- Granloholm planerades för att skapa en funktionell och komplett

stadsdel med många olika boendeformer samt ett livaktigt centrum. Fullmäktige angav att kulturell, social och merkantil service ska kunna utvecklas till en hög nivå och att området bör rymma en befolkning så stor att det finns underlag för en högstadieskola och en vårdcentral. En dispositionsplan angav att stadsdelscentrumet skulle innehålla:

- låg-, mellan och högstadieskola,
- särskola,
- förskola,
- centrumhus med bibliotek, fritidsgård, idrottshall,
- dagcentral för äldre,
- servicebostäder,
- lokalkontor
- idrottspalts,
- vårdcentral,
- sjukhem,
- dagcenter,
- butiker,
- post, bank samt
- kontor och verksamheter.

Centrumet föreslogs att byggas ut etappvis med LM-skola, centrumhus, livsmedel och post i en första etapp. Vidare angavs att bostäder i centrumet ska eftersträvas samt att det skulle planeras reservytor för kontor, hantverk och allmänna byggnader (bland annat kyrka)

Gestaltningen av stadsdelens centrum avser att genom ett slutet byggnadssätt i de fyra centrala kvarteren skapa ett bilfritt gaturum av småstadskaraktär. Någon annan begränsning av byggrätten än våningsantal finns därför inte för dessa kvarter.

Tanken var att en stadsdelskyrka skulle byggas i det nu aktuella kvarteret där ett öppnare byggnadssätt avsågs. Därför sattes en begränsning av bruttoarean i det kvarteret till 2500 kvm.

Vid genomförandet kom aldrig vårdcentralen och omsorgsboendet till stånd. Granloholms vårdcentral förlades i ett läge intill Länssjukhuset. Den kvartersyta som var avsedd för landstingets räkning kom senare delvis att bebyggas med en stadsdelskyrka. Resterande del är fortfarande obebyggd. Det aktuella kvarteret har i sin norra del en tillfällig byggnad som innehåller en pizzeria.

### **Ärendets tidigare handläggning**

Stadsbyggnadskontorets Mark- och exploateringsavdelning (M&E)

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

har tecknat ett markanvisningsavtal med Attendo Sverige AB. Vid framtagandet av avtalet har M&E samrått med bygglov- och planavdelningarna om möjligheten att inom ramarna för gällande plan genomföra exploatörens idé enligt uppvisade skisser. Detta har bedömts vara möjligt.

### **Förvaltningens överväganden**

Granloholms stadsdel tillförs boende för äldre i ett centralt och lättåtkomligt läge och stadsdelens centrum tillförs nya arbetsplatser. Det finns tillgång till närservice och bra kollektivtrafik. Det ligger helt i linje med fullmäktiges ambitioner för stadsdelen Granloholm.

Den föreslagna byggnaden avviker från gällande detaljplan vad gäller största tillåtna bruttoarea (3744 kvm mot planens 2500 kvm). Det *särskilda boendet* avviker från planens förskrivna användning (B i stället för Ch).

Bygglov får ges för åtgärder som avviker från detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte (PBL 9 kap 31 b §).

Förvaltningens bedömning är att den föreslagna användningen, *särskilt boende*, följer fullmäktiges ambitioner för stadsdelens centrum. Förslaget är väl gestaltat (snyggt utformat) och parkeringsbehovet tillgodoses genom att nya platser anläggs på det i planen avsedda området öster om kvarteret. Överskridandet av den i planen angivna bruttoarean bedöms inte påverka grundidén för stadsdelens centrum negativt.

Åtgärdens avvikelse från gällande stadsplan kan därför betraktas som liten och bygglov kan ges enligt PBL 9 kap. 31 b §.

### **Beslutsunderlag**

- Protokollsutdrag Arbetsutskottet 2012-10-10, § 139- Granlo 3:187 - ansökan om bygglov för nybyggnad av vård- och omsorgsboende
- Tjänsteskrivelse 2012-10-02 Granlo 3:187 - ansökan om bygglov för nybyggnad av vård- och omsorgsboende
- Bilaga Plankarta

### **Uppföljning av beslut**

Ingen uppföljning planerad.

-----

**§162 Granlo 3:237, Skanörvägen - Yttrande till mark- och miljööverdomstolen, mål nr P 6270-12 (SBN-2011-01376-6)**

**Beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

**att** motsätta sig klagandens yrkande samt

**att** bestrida yrkandet enligt motiv nedan

**Ärendet**

Ägarna till fastigheten Granlo 3:238, Monika och Björn Eriksson, har överklagat mark- och miljödomstolens dom i mål P 1081-12, 2012-06-15. Mark och miljööverdomstolen har 2012-09-06 beviljat prövningstillstånd. Rätten har förelagt Stadsbyggnadsnämnden att svara på överklagandet.

**Bakgrund**

2011-09-14 inkom från fastighetsägaren till Granlo 3:238 en anmälan om olovligt byggande gällande en s.k. ”friggebod” som ej byggts i enlighet med plan- och bygglagens regler för bygglovsfria åtgärder (i detta fall 9 kap. 4 § första stycket 3a).

**Förvaltningens överväganden**

Detaljplanen för området (S2485) anger att uthus och garage ska uppföras invid gräns till granntomt där byggnadsnämnden så finner lämpligt, att den sammanlagda bebyggda ytan på tomt får vara högst 160 kvm att gårdsbyggnad inte får uppföras till större höjd än 2,7 meter samt att taklutningen maximalt får vara 27 grader om inte annat så prövas lämpligt.

Befintlig huvudbyggnad har en byggnadsyta på ca 140 kvm. Någon fristående komplementbyggnad förutom den nu aktuella finns inte.

Stadsbyggnadsnämnden har vid sitt beslut 2011-11-16 inte redovisat att byggnadshöjden avviker från planbestämmelserna. I sin inlaga till mark- och miljödomstolen förtydligar nämnden sin syn på placeringen.

Vid genomläsning av mark- och miljödomstolens beslut förefaller byggnadshöjden inte vara korrekt bedömd. Enligt de kontrollmätningar på plats som kommunen gjorde 2011 bedöms

byggnadshöjden vara 3,25m. Den högsta sidan i förhållande till medelmarknivån runt byggnaden blir dimensionerande i detta fall.

Byggnadshöjd som planverktyg används för att reglera volymsuppbyggnad och dess relationer. I det enskilda fallet rör det omfattningen av volymerna på en fastighet men indirekt även samspelet mellan samtliga volymer längs en gata, i ett kvarter eller i en stadsdel.

Avvikelsen påverkar inte gatubilden eller i övrigt rumsbildningen i kvarteret negativt, den är placerad i det inre av ett kvarter med ansefliga marknivåskillnader, planbestämmelser och mätregler medger ett sadeltak som skulle innebära en totalhöjd på ca 3,15m samt att den högsta höjden är vänd från tomtgränsen. En avvikelse på i detta fall på 0,65m kan därför anses vara mindre.

Samtliga 3 grannar som berörs av åtgärden har blivit hörda. Ägarna till Granlo 3:238 motsatte sig åtgärden.

Med ledning av ovanstående bestrider Stadsbyggnadsnämnden i Sundsvall överklagandet.

***Beslutsunderlag***

- Tjänsteskrivelse 2012-10-11, Granlo 3:237, Skanörvägen - Yttrande till mark- och miljööverdomstolen
- Bilaga Granlo 3.237

-----

**§163 Återkallande av begäran om utdömande av vite för ovårdad tomt, Vattjom 1:10**  
(SBN-2010-00918-9)

**Beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

**att** återkalla stadsbyggnadsnämndens beslut den 26 september 2012, § 147.

**Ärendet**

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 26 september 2012, § 147, att överlämna ärendet om föreläggande om ovårdad tomt på fastigheten Vattjom 1:10 till Förvaltningsrätten för utdömande av vite.

Förvaltningen upptäckte i samband med överlämnandet av ärendet till Förvaltningsrätten att till nämndens beslut om föreläggande saknas ett skriftligt bestyrkande att fastighetsägaren har tagit del av beslutet. Eftersom delgivningen av beslutet anses som ofullständig och att förvaltningen inte skriftligen kan bevisa att adressaten har tagit del av beslutet kan inte föreläggandet verkställas.

**Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse 2012-10-16 - Återkallande av begäran om utdömande av vite
- Bilaga Vattjom 1.10

-----

**§164 Björkönen S:2, Njurunda - återkallande och avslut av föreläggande avseende rättelse av olovligt uppförd byggnad**  
(SBN-2012-01106-6)

**Beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

**att** återkalla tidigare föreläggande från stadsbyggnadsnämnden (2012-09-26 § 146) med anledning av att byggnaden är undanröjd från fastigheten Björkönen S:2,

**att** enligt 10 kap 23 § plan- och bygglagen (ÄPBL 1987:10) sända detta beslut till inskrivningsmyndigheten för notering i fastighetsregistrets inskrivningsmyndighet om att byggnaden är undanröjd från fastigheten Björkönen S:2.

**Ärendet**

Eric Lundin, delägare av fastigheten Björkönen S:2, har undanröjt den byggnad som tidigare var olovligt placerad på aktuell fastighet.

**Ärendets tidigare handläggning**

Beslut fattades av stadsbyggnadsnämnden att förelägga Eric Lundin att senast fyra veckor från det att han tagit del av beslutet flytta bort den byggnad som olovligt uppförts på fastigheten Björkönen S:2.

**Förvaltningens överväganden**

Efter besök på plats kan förvaltningen konstatera att den olovligt uppförda byggnaden är undanröjd varför föreläggandet (beslut SBN 2012-09-26 § 146) ska återkallas.

**Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse 2012-10-24 - Björkönen S:2, Njurunda - återkallande och avslut av föreläggande avseende rättelse av olovligt uppförd byggnad
- Bilaga Björkönen s.2

**Uppföljning av beslut**

Ingen uppföljning planerad.

-----



## **§165 Redovisning av delegationsbeslut (SBN-2012-00010-15)**

### **Beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

**att** godkänna redovisningen av delegationsbesluten.

### **Ärendet**

Stadsbyggnadsnämnden har tagit del av följande beslut fattade med stöd av delegation;

#### **Kollektivtrafik och tillgänglighet**

Ärenden som rör bostadsanpassningsbidrag till och med september 2012

#### **Mark- och exploateringsavdelningen**

Upplåtelse av offentlig plats 17 september – 28 september 2012, (delegation 18.5)

Vägbidrag juni 2012 (delegation 22.6)

#### **Bygglovavdelningen**

Beviljade bygglov 25 september – 10 oktober 2012 (delegation 1.2)

Beslut strandskyddsdispens september 2012 (delegation 8.2)

#### **Gatuavdelningen**

Lokala trafikföreskrifter 2012-09-04—09-30 (delegation 13.1)

### **Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse 2012-10-16 - Redovisning av delegationsbeslut
- Bilaga Delegationsbeslut okt -12

-----

## Övriga ärenden

### **Revisionsrapport över stadsbyggnadsnämndens ansvarsutövande (SBN-2012-01203)**

Granskningen visar att nämndens ansvarsutövande är tillräcklig.

-----

### **Kärvsta 4:40, Stöde – ovårdad tomt (SBN-2010-01260)**

Anders Bolin, chef för bygglovavdelningen informerar om Stadsbyggnadsnämndens beslut 2012-09-26, § 148, att lämna ärendet vidare till Förvaltningsrätten för utdömning av vite enligt stadsbyggnadsnämndens beslut 14 december 2011, § 330. Enligt Förvaltningsrätten riktar sig stadsbyggnadsnämnden i § 148, mot en person som inte är ägare till den aktuella fastigheten och avvisar därför stadsbyggnadsnämndens ansökan.

Stadsbyggnadskontoret återkommer till stadsbyggnadsnämndens sammanträde 21 november med förslag till beslut att ansöka om utdömning av vite, riktat till rätt person.

-----

---

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande