

Stadsbyggnadsnämnden 24 april 2013

	Sid
Justering	3
§53 Informationsärenden	4
§54 SBKs synpunkter på Länsstyrelsens förslag till översyn av utvidgat strandskydd	5
§55 Exploateringsavtal del av Inre hamnen, området söder om Hamnträdgården	8
§56 Exploateringsavtal för detaljplan Gjutaren 20 m fl	10
§57 Yttrande över upplåtande av mark på Stora torget för Bünsows Sommarveranda	12
§58 Detaljplan för Öde 1:23 m fl, beslut om planläggning	13
§59 Detaljplan för Alnö-Näset 1:43, Alnö, beslut om planläggning	15
§60 Detaljplan för del av Norrmalm 2:2, beslut om antagande	17
§61 Detaljplan för Gjutaren 20, nytt flerbostadshus vid Skönsmohuset, godkännande inför beslut om antagande	19
§62 Detaljplan för Björn, del av Galtholmen 1:48 m fl, Njurunda, Sundsvalls kommun	22
§63 Silje 2:66, Selånger - ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus med garage	25
§64 Redovisning av delegationsbeslut	28
§65 Övriga ärenden	30

Tid	Kl. 13:00-16:00	
Plats	Kommunhuset, KS-salen	
Beslutande	Erland Solander (M) Sture Norlin (MP) jäv §62 Börje Israelsson (M) Per-Olof Swing (MP) Leif Nilsson (S) Arianne Sundman (S) Sören Ullberg (S) Annika Kallin (S)	Ordförande Vice ordförande
Tjänstgörande ersättare	Peter Sjöbom (M) Jan-Olof Sellén (C) Göran Söderblom (C) §62 Harry Kothala (S)	Ersätter Jörgen Tjernell Ersätter Leif Carlsson Ersätter Sture Norlin Ersätter Peter Björklund
Ersättare	Stefan Broman (S) Rose-Marie Antonic (S)	
Övriga	Anneli Wikner Kristine Jonsson Gunnar Westerlund, §§55-57 Astrid Göthe, §53 Benny Ersson, §53 Patrik Karlsson, §§55-56 Cecilia Andersson, §53 Susanne Klockar Öhrnell, §§ 58-59 Siv Nordin, §60 Tony Davidsson, §61 Tommy Berglund, §62 Daniel Jasek, §53 Anders Bolin, §54, 63 Leif Nilsson, §63 Georg Börllin, §53 Björn Abelsson, §53 Eva Sjöstedt Jenny Johansson, §53 Ronnie Nordström, §53	Stadsbyggnadsdirektör Stabschef/controller Chef mark- och exploateringsavd Miljöhandläggare Projektledare Exploateringsingenjör Landskapsarkitekt Chef planavdelningen Planingenjör Planeringsarkitekt Planarkitekt Landskapsarkitekt Chef bygglovavdelningen Bygglovarkitekt Bygglovarkitekt Trafikingenjör Förvaltningssekreterare Miljöinspektör Biolog

Protokollet omfattar §§ 53- 65

Det noteras till protokollet att Sture Norlin (MP) anmäler jäv i §62.
Jan-Olof Sellén (C) reserverar sig mot beslutet i §63.

Justeras

Erland Solander
Ordförande

Eva Sjöstedt
Sekreterare

Sören Ullberg
Justerare

Bevis/anslag

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Avser sammanträde med Stadsbyggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum 2013-04-24	Justeringsdatum 2013-04-25	Anslagsdatum 2013-04-25
Protokollet finns tillgängligt på Internet (www.sundsvall.se) eller hos Stadsbyggnadskontoret		
Anslaget tas ned tidigast 2013-05-16	Enligt uppdrag (namnteckning)	Namnförtydligande Eva Sjöstedt

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Justering

Att jämte ordföranden justera dagens protokoll utses Sören Ullberg (S) med Annika Kallin (S) som ersättare.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

§53 Informationsärenden (SBN-2013-00033-11)

Reservat Norra Berget

Jenny Johansson och Ronnie Nordström, miljökontoret, redogör för ärendet inför beslut i kommunfullmäktige.

MRP-uppdrag Parklyftet

Cecilia Andersson, landskapsarkitekt, informerar om planerade åtgärder 2013 i flera av kommunens parker.

Bergsåkersbron

Benny Ersson, projektledare informerar om planerna för ny Bergsåkersbro. Byggstart planeras till hösten 2013.

Åtgärdsplan för åtgärdsprogrammet

Björn Abelsson, trafikingenjör, redogör för förslag till innehåll i åtgärdsprogrammet för friskare luft i Sundsvall.

Strejk 29 april?

Förhandlingar om ett nytt kollektivavtal med Svenska Kommunalarbetsförbundet gällande löner och allmänna anställningsvillkor för kommuner och landsting har strandat

Stadsbyggnadsförvaltningen följer utvecklingen noggrant.

Nya medarbetare

Mark- och exploateringsavdelningen – Astrid Göthe, miljöhandläggare
Bygglovavdelningen – Georg Börnin, bygglovarkitekt

[Spara](#)

§54 SBKs synpunkter på Länsstyrelsens förslag till översyn av utvidgat strandskydd (SBN-2013-00312-3)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att godkänna Stadsbyggnadskontorets skrivelse som Stadsbyggnadsnämndens underlag till kommunstyrelsens yttrande över länsstyrelsens remissförslag gällande utvidgade strandskyddsområden inom Sundsvalls kommun.

att överlämna skrivelsen till kommunstyrelsen för vidare beredning.

Ärendet

Länsstyrelsen har ett regeringsuppdrag att genomföra en översyn av det utvidgade strandskyddet. Ett ”underlag avseende utvidgade strandskyddsområden vid Bottenhavets stränder i Sundsvalls kommun” har skickats på remiss till Sundsvalls kommun med önskemål om synpunkter senaste den 15 juni 2013. *Se bilaga 1.* Kommunstyrelsen har begärt underlag från Stadsbyggnadsnämnden och Miljönämnden inför koncernstabens formulering av kommunens yttrande i ärendet.

Bakgrund

Nuläge gällande strandskydd framgår av karta i *bilaga 2*.

Länsstyrelsen har med underlag från länets kommuner tagit fram ett förslag till hur man bedömer att det utvidgade strandskyddet bör justeras. Länsstyrelsen har förutom kommunernas förslag vägt in även annat planeringsunderlag, bland annat Sundsvalls kommuns kustplan och samrådsversionen av Översiktsplan Sundsvall 2021.

För Sundsvalls del innebär länsstyrelsens förslag sammantaget en liten minskning men däremot en relativt stor omfördelning av de stränder som har ett utvidgat strandskydd. Bland annat minskas det utökade strandskyddet på Alnö medan det tillkommer på stora delar av kuststräckorna vid Björkönen – Galtström.

Ärendets tidigare handläggning

Sundsvalls kommun har under 2012 beretts möjlighet att lämna underlag till Länsstyrelsen inför deras arbete med förslag till översyn av det utvidgade strandskyddet. En arbetsgrupp under ledning av

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Jenny Johansson, miljökontoret, med flera deltagare från Stadsbyggnadskontoret tog fram ett förslag som Kommunstyrelsen 2012-05-07 (KS-2012-00048, §113) beslutade att överlämna till länsstyrelsen i Västernorrland. I detta förslag ingick bland annat en karta där kommunens förslag redovisades geografiskt, *se bilaga 3*.

Förvaltningens överväganden

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att Länsstyrelsen i tillräcklig grad vägt in kommunens översiktsplanering, kustplan och övrigt underlag. Några justeringar och förtydliganden är dock önskvärda.

Förslag till yttrande

Följande synpunkter föreslås ingå i kommunstyrelsens yttrande över länsstyrelsens remiss:

- Sammantaget bedöms länsstyrelsens förslag gällande strandskyddet vid Sundsvallskusten vara väl anpassat till kommunens förutsättningar såsom miljövärden, kustplanens redovisning och långsiktig bebyggelseplanering.
- Det är bra att Länsstyrelsen inte föreslår utökat strandskydd i de områden som enligt kommunens översiktsplanering är lämpliga för kompletterande bebyggelse.
- Kommunen önskar ett förtydligande gällande strandskyddets omfattning i vattenområdena. Om det saknas skäl som talar för annat, så bör en generell princip vara att samma strandskydd gäller i vatten som på land (100 respektive 200 meter).
- Länsstyrelsen bör justera GIS-skiktet för förslaget utökat strandskydd så att det innefattar alla kuststräckor där utökat strandskydd föreslås enligt textdokumentet. I nuvarande version har enstaka öar utelämnats i kartredovisningen vilket kan orsaka missförstånd.
- Förslaget till utökat strandskydd längs Njurundakusten är omfattande. Eftersom strandskyddet ingriper starkt i den privata äganderätten anser kommunen att länsstyrelsen bör informera berörda fastighetsägare. Kommunen anser också att länsstyrelsen på plats bör informera allmänheten i Njurunda samt Njurunda företagarförening om förslaget.

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Arbetsutskottet 2013-04-10, § 50 - SBKs synpunkter på Länsstyrelsens förslag till översyn av utvidgat strandskydd
- Tjänsteskrivelse 2013-03-28 SBKs synpunkter på Länsstyrelsens förslag till översyn av utvidgat strandskydd

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

- Bilaga 1 Länsstyrelsens remiss
- Bilaga 2 Karta strandskydd nuläge
- Bilaga 3 Utdrag ur kommunens underlag till Lst 2012

[Spara](#)

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

**§55 Exploateringsavtal del av Inre hamnen,
området söder om Hamnträdgården**
(SBN-2012-00725-37)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta

att godkänna upprättat exploateringsavtal mellan exploatören Skanska Mark och Exploatering Bygg AB och Sundsvalls kommun, enligt förslag daterat 2013-03-27,

att bemyndiga stadsbyggnadsnämnden att underteckna upprättat exploateringsavtal,

att till stadsbyggnadsnämnden delegera rätt att sluta köpeavtal och köpebrev för mark i enlighet med exploateringsavtalet,

att till stadsbyggnadsnämnden delegera rätt att sluta avtal om utförande av avhjälpandeåtgärder med anledning av förorenad mark i enlighet med exploateringsavtalet samt

att avsätta 59 000 kr i utökad årlig driftbudget för skötsel av gator i området.

Stadsbyggnadsnämnden beslutar för sin egen del

att delegera till stadsbyggnadsdirektören rätt att sluta köpeavtal och köpebrev för mark i enlighet med exploateringsavtalet,

att delegera till stadsbyggnadsdirektören rätt att sluta avtal om utförande av avhjälpningsåtgärder i enlighet med exploateringsavtalet samt

att ovanstående delegationer är giltiga under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt stadsbyggnadskontorets förslag i att-sats 1–4.

Ärendet

Stadsbyggnadskontoret har upprättat förslag till detaljplan för del av Inre hamnen, området söder om Hamnträdgården. Detaljplanen ger möjlighet att uppföra bostäder, handel, kontor och hotell. Ett förslag

till avtal rörande exploateringen (se *bilaga 1*) enligt detaljplanen har tecknats med Skanska Mark och Exploatering AB (exploatören).

En exploatering av området medför åtaganden för kommunen som beräknas kosta cirka 34 miljoner kronor. Kommunens intäkter baseras på hur mycket som byggs i området. Utgående från exploatörens senaste planerade utbyggnad uppgår kommunens intäkter till cirka 50 miljoner kronor.

För närvarande används marken som ska exploateras för parkering. Dessa kommer att försvinna vid en exploatering och bedöms, av Stadsbyggnadskontorets parkeringsorganisation, i huvudsak inte behöva ersättas.

En exploatering av området kommer att innebära ökade årliga driftkostnader för skötsel av gator om 59 000 kr.

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Arbetsutskottet 2013-04-10, § 52 - Exploateringsavtal del av Inre hamnen, området söder om Hamnträdgården
- Tjänsteskrivelse 2013-04-02 Exploateringsavtal del av Inre hamnen, området söder om Hamnträdgården
- Bilaga Exploateringsavtal undertecknat en part

[Spara](#)

§56 Exploateringsavtal för detaljplan Gjutaren 20 m fl (SBN-2013-00349-4)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar föreslå kommunfullmäktige besluta

att godkänna upprättat exploateringsavtal mellan exploatören Mitthem AB och Sundsvalls kommun, enligt förslag daterat 2013-04-12,

att bemyndiga stadsbyggnadsnämnden att underteckna upprättat exploateringsavtal, samt

att till stadsbyggnadsnämnden delegera rätt att sluta köpeavtal och köpebrev för mark i enlighet med exploateringsavtalet.

Ärendet

Stadsbyggnadskontoret har upprättat förslag till detaljplan för nytt flerbostadshus vid Skönsmohuset, fastigheterna Gjutaren 20, Gjutaren 57 m.fl. Detaljplanen ger möjlighet att uppföra ett nytt flerbostadshus i maximalt tio våningar i anslutning till Skönsmohuset. Ett förslag till avtal rörande exploateringen (se *bilaga 1*) har upprättats och muntligen accepterats av exploatören.

En exploatering enligt detaljplanen medför kostnader för kommunen på maximalt knappt 3.9 miljoner kronor. Kommunens intäkter baseras på hur mycket som byggs i området. Utgående från den planerade utbyggnaden om åtta våningar i det nya flerbostadshuset uppgår kommunens intäkter till knappt 4.7 miljoner kronor.

En exploatering i området bedöms inte leda till några ökade årliga driftkostnader för skötsel av gator.

Bakgrund

Ett förslag till exploateringsavtal för det aktuella området har upprättats. Kommunens åtaganden i exploateringsavtalet är dels att utföra en sanering av den mark som ska bebyggas, dels att flytta en kopplingsstation. Utöver dessa åtaganden är också inskrivet att kommunen är skyldig att sköta två gator, så att de är tillgängliga för allmän gång- och cykeltrafik. Detta är ett åtagande som redan existerar i gällande detaljplan, och som nu kommer att formaliseras genom bildandet av ett officiälservitut. Kostnaden för kommunens åtaganden kalkyleras till maximalt knappt 3.9 miljoner kronor,

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

fördelat på cirka 1 miljon kronor som exploatören har erlagt för detaljplanen och som ska räknas av från köpeskillingen, cirka 1.6 miljoner kronor i maximal saneringskostnad, 0.5 miljoner kronor för flytt av kopplingsstation, samt 0.8 miljoner kronor i parkåtgärder, nedlagt arbete och en post för osäkerhet.

Kommunens intäkter i samband med exploateringen är knutna till hur mycket som faktiskt byggs. Med exploatörens nuvarande planerade utbyggnad (ett åttavåningshus) uppgår kommunens intäkter till cirka 4.7 miljoner kronor. För att kommunen ska erhålla kostnadstäckning krävs att exploatören bygger minst sju våningar.

I detaljplanen anges två områden som ”x”-områden, det vill säga sådana som ska vara tillgängliga för allmän gång- och cykeltrafik. Dessa områden åtar sig kommunen att sköta i exploateringsavtalet. Detta bedöms emellertid inte medföra någon ökad driftkostnad eftersom den nya detaljplanen innehåller en totalt sett mindre yta ”x”-område jämfört med den tidigare gällande detaljplanen för området.

Förvaltningens överväganden

Upplägget för denna exploatering följer det som används för Skanskas exploatering i Inre hamnen. Priset exploatören ska betala bedöms vara marknadsmässigt.

Kommunens kostnader i samband med denna exploatering är ännu inte helt klarlagda, framför allt avseende den sanering kommunen ska utföra. I kalkyler för exploateringen har därför en bedömd maximal saneringskostnad använts. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att denna kostnadspost kommer att vara möjlig att minska genom ytterligare provtagningar i området.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse 2013-04-24 Exploateringsavtal för detaljplan Gjutaren 20 m fl
- Bilaga Exploateringsavtal, icke undertecknat

[Spara](#)

**§57 Yttrande över upplåtande av mark på
Stora torget för Bünsows Sommarveranda**
(SBN-2013-00244-2)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att inte upplåta markytan på Stora Torget, ytan på östra sidan på Torget mot f.d Turistbyrån till uteservering med anledning av att den är uthyrd för andra aktiviteter.

Ärendet

Förfrågan från Bünsows Sommarveranda har inkommit till Stadsbyggnadskontoret om att få bedriva uteservering på Stora Torget för sommaren 2013.

Inför sommaren 2013 är stora delar av markytan på Stora Torget, ytan på östra sidan på Torget mot fd Turistbyrån, uthyrd till torghandel samt andra aktiviteter, exempelvis Cykelveckan, Motorcykelns Dag.

Förvaltningens förslag till denna förfrågan är att inte upplåta denna markyta till uteservering med anledning av att den är uthyrd för andra aktiviteter.

Överläggningar

Leif Nilsson (S) och Annika Kallin (S) stödjer förvaltningens förslag.

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Arbetsutskottet 2013-04-10, §51 - Yttrande över upplåtande av mark på Stora torget för
- Bünsows Sommarveranda
- Tjänsteskrivelse 2013-04-03 Yttrande över upplåtande av mark på Stora torget för
- Bilaga sommarveranda, skrivelse 2013-03-11
- Bilaga Bünsows sommarveranda program
- Skiss över önskad placering

[Spara](#)

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

§58 Detaljplan för Öde 1:23 m fl, beslut om planläggning

(SBN-2013-00258-2)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att uppdra till Stadsbyggnadskontoret att påbörja planläggning enligt PBL 4:2.

Ärendet

Fastigheten Öde 1:23 är centralt lokaliserad i Vi på Alnön. På fastigheten står en skolbyggnad, Öde skola. Skolverksamheten upphörde 2008 och byggnaden har stått tom fram till 2012 då ett hyreskontrakt slöts med *Sedes Interiör och Café*. I gällande detaljplan för området, S4463, är Öde 1:23 avsett för centrumändamål samt parkmark. Centrumändamålet är begränsat till att gälla enbart för samlings- och föreningslokaler vilket begränsar fastighetens användningsområden. Kommunens mark- och exploateringsavdelning som äger fastigheten ser därför ett behov av en ny detaljplan för fastigheten samt för den intilliggande fastigheten Öde 1:74.

Bakgrund

På fastigheten Öde 1:23 står Öde skola som ägs av Sundsvalls kommun genom mark- och exploateringsavdelningen. Skolan lades ned 2008 och verksamheten flyttade till närliggande Vibacke skola. Fastigheten är centralt belägen i Vi på Alnön och omfattas av *detaljplan S4463 Öde 1:73 mfl förslag till ändring av stadsplan*. Gällande markanvändning för fastigheten är centrumändamål och parkmark. Centrumändamålet är begränsat till att gälla enbart för samlings- och föreningslokaler vilket i planbeskrivningen motiveras med att behovet av samlings och föreningslokaler måste tillgodoses när skolan tas ur bruk. Parkmarken är en del av den gamla skolans skolgård och inom den löper en gc-väg.

Sedan skolverksamheten upphörde på fastigheten stod skolbyggnaden tom under ca 4 år. Under denna tid utsattes skolbygganden för viss skadegörelse med bl.a en anlagd brand. Under 2012 gavs en café- och handelsverksamhet, *Sedes Interiör och Café*, ett tidsbegränsat hyreskontrakt i del av den gamla skolbyggnaden.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Skolbyggnaden är i behov av upprustning och kommunens mark- och exploateringsavdelning ser behovet av att en ny detaljplan för området tas fram med syfte om att klargöra hur fastigheten inklusive den befintliga skolbyggnaden ska utvecklas. Mark- och exploateringsavdelningen ser också att intilliggande fastighet Öde 1:74 som idag inrymmer en bussterminal bör ingå i en ny detaljplan.

Förvaltningens överväganden

Den fördjupade översiktsplanen för Alnö anger för området markanvändning för bostäder/service. Området beskrivs som i behov av upprustning för att bli mer attraktivt och tillgängligt. Mötesplatser och sammanhållen grönstruktur lyfts fram som åtgärder som kan lyfta orten.

Stadsbyggnadskontoret anser att den gamla skolbyggnaden med sitt centrala läge och möjlighet till att sammankoppla parkmark mellan framförallt den gamla skolgården och sågverkstorget kan bidra till ett attraktivare centrum.

Vidare anser Stadsbyggnadskontoret att nuvarande plan och dess centrubestämmelse i allt för stor grad begränsar utvecklingsmöjligheterna för den centralt placerade fastigheten. Utifrån detta anser Stadsbyggnadskontoret att planläggning för Öde 1:23 m fl bör påbörjas.

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Arbetsutskottet 2013-04-10, §53 - Detaljplan för Öde 1:23 m fl, beslut om planuppdrag
- Tjänsteskrivelse 2013-03-26 Detaljplan för Öde 1:23 m fl, beslut om planuppdrag
- Bilaga Översikt Öde

Uppföljning av beslut

Ärendet följs upp i stadsbyggnadsnämnden i samband med beslut om granskning.

[Spara](#)

§59 Detaljplan för Alnö-Näset 1:43, Alnö, beslut om planläggning
(SBN-2010-00972-5)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att uppdra till Stadsbyggnadskontoret att påbörja planläggning enligt PBL 4:2.

Ärendet

2009-03-02 inkom ansökan om planläggning för rubr. fastighet från de 7 delägarna, Därefter har ärendet vilat i avvaktan på den fördjupade översiktsplanen, som vann laga kraft 2013-03-27.

Bakgrund

Området utgörs idag av en äldre jordbruksfastighet som är tänkt att rivas och omvandlas till sju småhustomter längs med Skärgårdsvägen. Närmast havet lämnas en strandremsa om minst 60 meters bredd orörd.

Fastigheten gränsar i söder till befintlig bebyggelse som omfattas av detaljplan B 431.

Tänkta nya tomter kan anslutas till befintlig nylagd kommunal VA-ledning, se bifogad karta.

För att möjliggöra en framtida gång- och cykelväg längs med Skärgårdsvägen och samtidigt minska risk för bullerstörning föreslås de nyttillkomna tomterna få en gemensam angoringsväg placerad parallellt ca 15 meter från Skärgårdsvägen.

Fördjupade översiktsplanen för Alnö anger: *"Omvandlingsområde, område för möjlig kompletteringsbebyggelse"*

Området ingår i *Kustplanens klass 3*, där bl.a. vikten av strandtillgänglighet och framkomlighet längs strandzonen ska beaktas.

Havet och stranden utanför fastigheten ingår i *"Riksintresse för yrkesfiske"*

Förvaltningens överväganden

Föreslagen exploatering stämmer väl överens med den fördjupade översiktsplanens intentioner. De tillkommande småhusen kommer att ligga i direkt anslutning till befintlig bebyggelse med en generöst tilltagen strandzon som hålls tillgänglig för allmänheten.

Med anledning av ovanstående bör begärd planändring kunna påbörjas.

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Arbetsutskottet 2013-04-10, §54
- Tjänsteskrivelse 2013-03-28
- Bilaga Karta Alnö-Näset 1:43

Uppföljning av beslut

Ärendet följs upp i stadsbyggnadsnämnden i samband med beslut om granskning.

[Spara](#)

§60 Detaljplan för del av Norrmalm 2:2, beslut om antagande

(SBN-2010-01458-74)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att godkänna detaljplanen,

att föreslå kommunfullmäktige besluta anta detaljplanen enligt ÄPBL 5:29

Ärendet

Planens syfte är att möjliggöra för nya bostäder inom del av fastigheten Norrmalm 2:2. Planförslaget syftar också till att koppla samman den föreslagna bebyggelsen med Ludvigsbergsvägen.

Bakgrund

En av utgångspunkterna i Sundsvalls kommuns planeringsstrategier är att verka för en hållbar stadsutveckling. Detta innebär bland annat att i största möjliga mån tillskapa ny bebyggelse i strategiska lägen med redan utbyggd infrastruktur och i närhet till service, rekreation med mera. Utifrån detta bedöms det aktuella läget vid Ludvigsbergsvägen vara mycket intressant för en förtätning av bostäder. Att planområdet är lokaliserat relativt centralt i staden och beläget på en söderslutning skapar dessutom goda möjligheter för en bostadsbebyggelse med ekologisk profil.

Ärendets tidigare handläggning

Programsamaråd 13 april – 6 maj 2011

Samråd 23 april – 14 maj 2012

Detaljplaneförslaget har därefter varit utställt enligt ÄPBL 5:23, under tiden 11 februari – 20 mars 2013. Inkomna synpunkter redovisas i utlåtandet.

Förvaltningens överväganden

De synpunkter som inkommit under utställningstiden gäller byggnadens höjd och Ludvigsbergsvägens dåliga skick.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att planförslaget både ger en effektiv markanvändning och tar stor hänsyn till omkringliggande bebyggelse, bland annat avseende förändrade utsiktsförhållanden. Det centrala partiet är reglerat att vara maximalt 10 meter brett och

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

ligger på ett avstånd om minst 48 meter från bebyggelsen Ludvigbergsvägen 24-36, vilket bedöms vara en acceptabel påverkan ur ett allmänt perspektiv. Det föreslagna centrala partiet ligger dessutom till stor del i linje med det större träd som idag finns vid vändplanen, vars stam står ca 15 meter från bebyggelsen Ludvigbergsvägen 24-36.

Beträffande Ludvigsbergsvägen meddelar Stadsbyggnadskontorets trafikavdelning att man under våren 2013 planerar skylta om parkeringen på den norra sidan av Ludvigsbergsvägen 15-25. Detta för att säkra framkomligheten och för att klara snöröjningen. Det finns i dagsläget inga konkreta planer på vägarbeten men då gatan är i dåligt skick finns den med i gatuavdelningens planering över objekt som behöver åtgärdas.

I övrigt endast några mindre redaktionella ändringar.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att de under utställningstiden inkomna synpunkterna inte har förändrat förutsättningarna för att bygga nytt i området. Planområdet har ett centralt läge i staden och utgör en förtätning av staden såsom beskrivs i såväl Stadsvisionen som i gällande Översiktsplan.

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Arbetsutskottet 2013-04-10, §55 - Detaljplan för del av Norrmalm 2:2, antagande
- Tjänsteskrivelse 2013-04-02 Detaljplan för del av Norrmalm 2:2, antagande
- Bilaga Planhandling antagande

Uppföljning av beslut

Detaljplanen kommer vidare att behandlas i:

Stadsbyggnadsnämndens arbetsutskott den 10 april 2013

Stadsbyggnadsnämnden den 24 april

Kommunstyrelsen den 3 juni 2013

Kommunfullmäktigen den 17 juni 2013

[Spara](#)

**§61 Detaljplan för Gjutaren 20, nytt
flerbostadshus vid Skönsmohuset, godkännande
inför beslut om antagande**
(SBN-2011-00927-69)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att godkänna detaljplanen,

att föreslå kommunfullmäktige besluta att anta detaljplanen enligt
PBL 5:27

Ärendet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av en flerbostadsbyggnad i maximalt tio våningar i anslutning till Skönsmohuset. Planförslaget syftar även till att möjliggöra en mer flexibel användning av Skönsmohuset; från samlingslokaler till centrumändamål. Planen innebär dessutom att en befintlig byggrätt för allmänt ändamål försvinner, till förmån för parkmark och det nya bostadshuset.

Bakgrund

Ägaren till Skönsmohuset, Mitthem AB, har ansökt om planläggning för fastigheten Gjutaren 20 m fl för att kunna tillskapa fler hyreslägenheter i Sundsvall och samtidigt stärka Skönsmohuset och dess närområde.

Ärendets tidigare handläggning

Planläggningsbeslut togs av stadsbyggnadsnämnden 2011-10-19. I ett planprogram (samråd 2012-01-16 – 2012-02-13) prövades tre möjliga placeringsalternativ av en ny flerbostadsbyggnad. Detta ledde i sin tur till att beslut om ett utökat planuppdrag togs i Stadsbyggnadsnämnden 2012-05-15. Inriktningen med en fristående byggnad öster om Skönsmohuset förtydligades när ett samrådsförslag till ny detaljplan upprättades. Samrådet pågick mellan 2012-09-10 – 2012-10-14 och innefattade även ett samrådsmöte med närboende 2012-10-03.

Granskningsbeslut togs av stadsbyggnadsnämnden 2013-02-27 och planförslaget var utställt för granskning under tiden 2013-03-07 – 2013-03-29.

Förvaltningens överväganden

Under programsamrådet inkom relativt många synpunkter, främst från privatpersoner och berörda myndigheter. Dessa synpunkter beaktades när samrådsförslaget togs fram. Under samrådet inkom endast ett fåtal synpunkter, och då enbart från myndigheter och företag. Inte heller under granskningstiden har det inkommit särskilt många synpunkter. Se *Samrådsredogörelse del 1* och *Samrådsredogörelse del 2* samt *Utlåtande* i bifogad antagandehandling för en komplett genomgång av inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets svar på dessa.

De synpunkter som inkommit från privatpersoner under planprocessen, främst under programsamrådet, har i huvudsak handlat om huruvida det är lämpligt att bebygga parkmark samt hur ett flerbostadshus på den aktuella platsen kommer att påverka närliggande mark och bebyggelse.

Att parkmark tas i anspråk för bostadsbebyggelse motiveras i det här fallet av att:

- Den aktuella platsen är mycket strategisk för en bostadsförtätning med närhet till kollektivtrafik, ett flertal servicefunktioner, grönområde med mera.
- Parkfunktionen kommer att finnas kvar även efter en exploatering eftersom endast en mindre del av grönområdet tas i anspråk. Tomtmarken runt det föreslagna flerbostadshuset har gjorts liten i syfte att minimera intrånget i parken.
- Det finns redan idag en byggrätt i parken och formellt sett innebär planförslaget att parkmarken utökas.

Se vidare i detaljplanens planbeskrivning under avsnittet *Mark och vegetation*.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att den omgivningspåverkan som ett flerbostadshus enligt planförslaget medför är acceptabel. De skuggstudier som genomförts visar att bostäderna på fastigheten Fiskaren 20, öster om planområdet, skulle påverkas av skuggning under ca en timme vid eftermiddag/kväll. Avståndet mellan dessa lägenheter och det föreslagna flerbostadshuset är ca 40 meter, och det kommer även fortsättningsvis vara parkmark närmast Skiftesvägen. För att vara ett boende i stadsmiljö bedöms denna påverkan vara acceptabel. Se vidare i detaljplanens planbeskrivning under avsnittet *Omgivningspåverkan*.

Under granskningen har det inkommit önskemål från en privatperson att flerbostadshuset istället borde byggas på den norra delen av parken närmast vårdcentralen. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att en sådan placering dels skulle försvaga kopplingen till Skönsmohuset, men även försvaga kopplingarna till kollektivtrafiken och till Fridhemsgatan (där huvuddelen av närområdets högre bebyggelse och verksamheter finns). Det skulle inte heller vara möjligt att på samma sätt samutnyttja parkeringen med Skönsmohuset, vilket hade medfört ytterligare behov av mark för parkering och angöring.

De synpunkter som inkommit från myndigheter under planprocessen har främst handlat om buller och markföroreningar. Efter samrådet bearbetades planförslaget utifrån detta och under granskningen har inga ytterligare synpunkter inkommit.

Sammanfattningsvis har granskningen inte medfört några förändringar i planhandlingen. Stadsbyggnadskontoret bedömer därmed att detaljplanen kan antas.

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Arbetsutskottet 2014-04-10, §56 - Detaljplan för nytt flerbostadshus vid Skönsmohuset, godkännande inför beslut om antagande
- Tjänsteskrivelse 2013-04-02 Detaljplan för nytt flerbostadshus vid Skönsmohuset, godkännande inför beslut om antagande
- Bilaga Gjutaren 20 m fl Antagandehandling

Uppföljning av beslut

Detaljplanen antas av Kommunfullmäktige.

[Spara](#)

§62 Detaljplan för Björn, del av Galtholmen 1:48 m fl, Njurunda, beslut om ändring av detaljplan (SBN-2013-00016-1)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att planändring för rubricerat område får påbörjas.

Ärendet

För halvön Björn i Njurunda gäller två detaljplaner, den ena från 1993-07-01 (DP-175) och den andra från 2010-10-18 (DP- 356). Dessa båda planer inrymmer tillsammans ett 60-tal fastigheter. Området är ursprungligen ett fritidshusområde som idag står under omvandling d.v.s. att en stor del av bebyggelsen numera används för permanentboende.

Kommunalt VA är sedan tidigare utbyggt, vilket underlättar en expansion av omgivande bostadsbebyggelse inom planområdet. Mot bakgrund av detta anser stadsbyggnadskontoret att gällande detaljplaner kan ändras för att möjliggöra utökade byggrätter.

Bakgrund

Under en 10 årsperiod har stadsbyggnadskontoret fått många förfrågningar från fastighetsägare på Björn om möjligheten att bygga till sina bostäder - som i gällande detaljplaner har begränsade byggrätter avseende i första hand byggnadsarean. P.g.a. att VA-frågan inte varit tillfredställande löst ur ett miljö- och hälsoperspektiv, så har en expansion av bostadsbebyggelsen inte varit möjlig.

Sedan något år tillbaka finns nu kommunalt VA i området och stadsbyggnadskontoret anser därför att gällande detaljplaner kan ändras för att möjliggöra utökade byggrätter.

Förvaltningens överväganden

Det primära skälet för att det nu är möjligt att pröva planändringar för bebyggelsen på Björn är att VA frågan är löst på ett tillfredsställande sätt.

Bebyggelsen på Björn har en karaktär av ett typiskt fritidshusområde i trä med en lågmäld skala omfattande en till en- och en halv

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

våningar. Stadsbyggnadskontoret gör den bedömningen att nuvarande bostadsbebyggelse kan kompletteras och byggas ut för att erhålla större byggrätter.

Fastigheterna är överlag väl tilltagna, från ca 1200 kvm till upp emot 3000 kvm, vilket ger acceptabla förutsättningar för en utökad expansion. I gällande planer är byggrätterna uppdelade i tre delar (huvudbyggnad, 75 kvm byggnadsarea (BYA), komplementbyggnad, 40 kvm BYA och sjöbod/båthus, 40 kvm BYA). Uppdelningen i de tre bebyggelse typerna föreslås fortsätta gälla men med tillägg till gällande byggrätt för huvudbyggnad och komplementbyggnad. Byggrätten för sjöbod/båthus föreslås fortsätta att gälla.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att planändringen bör innefatta i första hand en utökning av byggrätten för huvudbyggnad till 10 % av fastighetens yta, dock högst 250 kvm och en byggrätt för komplementbyggnader på 50 kvm, alternativt att byggrätten för komplementbyggnader regleras proportionellt mot fastighetens area. Detta och andra eventuella ändringar i gällande bestämmelser får prövas i den kommande planprocessen.

Inom området gäller idag enskilt huvudmannaskap för gator och detta föreslås fortsätta gälla. Den kommunala servicen i närområdet planeras inte heller att utökas i och med denna planändring.

En fråga som behöver beläggas vid planering vid vatten är strandskyddsfrågan enligt miljöbalkens (MB) 7 kapitel. Inom det aktuella området gäller inget strandskydd då området redan omfattades av en byggnadsplan då det allmänna strandskyddet infördes och då denna byggnadsplan senare ersatts av de två nu gällande detaljplanerna. Enligt nu gällande lagstiftning (MB 7 kap 18 g §) gäller strandskydd åter om en detaljplan upphävs eller om den ersätts med en ny detaljplan. Då aktuell åtgärd utgör ändring genom tillägg av en befintlig plan bedömer kommunen att åtgärden inte omfattas av 18 g § och att strandskyddet därmed inte behöver prövas på nytt.

För övrigt kan konstateras att gällande planer möjliggjort bebyggelse i strandnära lägen och att planområdet är i det närmaste helt utbyggt. Den allemansrättsliga tillgängligheten till strandområdet saknas därmed på tomtmark men finns på den övriga mark som ingår i planen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att planprocessen genomförs som en planändring, d.v.s. ett tillägg till gällande detaljplaner och att

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

planändringen processas med enkelt planförfarande. Ambitionen är alltså att initialt pröva denna planändring med ett enkelt planförfarande men detta kan av olika anledningar, övergå till ett normalt förfarande.

Stadsbyggnadskontoret föreslår också att planavgiften tas ut i samband med framtida bygglov inom planområdet.

Jäv

Sture Norlin (MP) anmäler jäv och deltar inte i handläggningen av ärendet.

Bilagor

- Protokollsutdrag Arbetsutskottet 2013-01-16, §7
- Tjänsteskrivelse 2013-01-08, reviderad 2013-04-11
- Beteckningar grundkarta
- Planbestämmelser
- Översiktskarta

[Spara](#)

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

§63 Silje 2:66, Selånger - ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus med garage (SBN-2013-00319-1)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att ge bygglov, PBL 9 kap, §31.

Information

- Stadsbyggnadsnämnden har genom denna prövning inte tagit ställning till eventuell förekomst av markradon och gällande grundförhållanden.
- Stadsbyggnadsnämnden hänvisar till Läns museets remissvar för förhandsbeskedet att en arkeologisk utredning med schaktkontroll bör utföras innan markarbeten påbörjas.
- Fasta fornlämningar skyddas enligt kulturminneslagens andra kapitel, **KML 2 kap**. Vid eventuella fynd så måste arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen kontaktas.
- 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 getts.

Reservation

Jan-Olof Sellén (C) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande.

Ärendet

Johnny Bengtsson ansöker om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage på fastigheten Silje 2:66 enligt handling daterad 2013-03-08.

Bakgrund

- I ärendet finns ett giltigt förhandsbesked som överklagats, till Länsstyrelsen och Förvaltningsdomstolen .
- Dessa myndigheter avslog överklagan.
- Vid förfrågan om prövningsrätt i högre instans medgav Kammarrätten inte det utan Förvaltningsrättens avgörande står därför fast.

Ärendets tidigare handläggning

Förhandsbesked handlades utifrån följande förutsättningar:

- Fastigheten är belägen utom detaljplanelagt område.
- Fastigheten ingår inte i "samlad bebyggelse".
- Fastigheten ligger inte inom något riksintresseområde.
- Fastigheten ingår i Kommunens kulturmiljöinventering som B- respektive L-område. B anger höga krav på anpassning av färg, form, material och läge och L anger anpassad placering.
- Anslutning till kommunalt vatten och avlopp finns, dock inte dagvatten vilket måste tas om hand på egen fastighet.
- Miljökontoret är hörda och har synpunkter på närhet till hästhagar och stall. Krav på 50 meter mellan hagar och bostadshus samt 100 meter mellan stall och bostadshus.
- Grannar är hörda, 7 fastigheter, samtliga hade synpunkter på etableringen.
- Läns museet ville vara med när eventuell schaktning skedde i området för att bedöma om fornlämningar fanns.
- Sundsvalls Museum ville vara med i samråd avseende utformning och färgsättning av tillkommande bebyggelse.

Området består i dag av hästhagar vilka måste flyttas för att möjliggöra exploateringen. Området är öppet med stora fastigheter som till exempel Silje Gård och hästgårdar. Dock har en förtätning av bebyggelsen skett längs den gamla vägsträckningen. Etableringen kan ses som en komplettering av den bebyggelsen och utgöra en grupp samlade enbostadshus liknande den på andra sidan väg 86 som tillkom på 70-talet. Här rör det sig dock om en känsligare landskapsbild och förtätningen får inte bli för stor samt att krav på utformningen av husen måste ställas. Utifrån 2 och 3 kapitlet PBL skall allmänna intressen beaktas och byggnader placeras och utformas med hänsyn till områdets förutsättningar avseende säkerhet, kulturvärden och landskapsbild.

Med stöd av remitterade instanser som Läns museet och Sundsvalls museum bedöms denna etablering möjlig.

Förvaltningens överväganden

En bygglovansökan avseende ett hus med garage har kommit in. Ansökan motsvarar tomt 1 i förhandsbeskedet.

I Kulturmiljöinventeringen är området markerat som L-område vilket innebär krav på placering.

Placeringen överensstämmer med förhandsbeskedet och bedöms därmed prövad.

På grund av bebyggelsestrukturen ställs dock även krav på

fasadmaterial och färgsättning ska ske i samråd med Stadsbyggnadskontoret.

Synpunkter som kommit in avser bland annat placering vilket redan prövats i förhandsbeskedet och sedan överprövats av länsstyrelse och Mark- och Miljödomstol.

Placering och utformning bedöms inte strida mot förhandsbeskedet och inte heller utgöra en betydande olägenhet för närboende.

Avseende påverkan av landskapsbilden har Länsmuseet hörts och byggnaderna anpassas i enlighet med kulturmiljöinventeringen i fråga om fasadmaterial och färgsättning.

Det finns också redan byggnader med brutet tak i området.

Med stöd av detta och förhandsbeskedet föreslår Stadsbyggnadskontoret att bygglov ges.

Överläggning

Jan-Olov Sellén (C) yrkar avslag till arbetsutskottets förslag med motiveringen att den planerade byggnaden inte passar in i den omgivning den är tänkt att byggas.

Propositionsordning

Ordförande ställer förvaltningens förslag till beslut mot Jan-Olov Sellén yrkande och finner att stadsbyggnadsnämnden beslutar enligt arbetsutskottets förslag.

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Arbetsutskottet 2013-04-10, §57 - Silje 2:66, Selånger - ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus med garage
- Tjänsteskrivelse 2013-04-02 Silje 2:66, Selånger - ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus med garage
- Bilaga Silje 2:66

Uppföljning av beslut

Ingen uppföljning planeras.

[Spara](#)

§64 Redovisning av delegationsbeslut (SBN-2013-00076-7)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att godkänna redovisning av delegationsbesluten.

Ärendet

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

Kollektivtrafik och tillgänglighet

Ärenden som rör bostadsanpassningsbidrag januari-mars 2013
(delegationsordning punkt 16.1)

Parkeringsstillstånd för rörelsehindrade mars 2013
(delegationsordning punkt 13.4)

Planavdelningen

Beslut att ej överklaga lantmäteriförrättningar
(delegationsordning punkt 10.2)

Mark- och exploateringsavdelningen

Upplåtelse av offentlig plats, mars 2013
(delegationsordning punkt 18.6)

Gatuavdelningen 2013-03-06—04-02

Lokala trafikföreskrifter 10 kap 1-3 §§ TrF
(delegationsordning 13.1)

Lokala trafikföreskrifter 10 kap 14 § TrF Vaghållarbeslut
(delegationsordning 13.2)

Lokala trafikföreskrifter 13 kap 2-5 §§ TrF Dispenser
(delegationsordning punkt 13.3)

Förordning om flytt av fordon, § 16
(delegationsordning punkt 12.1)

Ordförandebeslut

Komplettering av ansökan i mål P 910-13 om utdömmande av vite
(delegationsordning punkt 20.1)

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse 2013-04-15 Redovisning av delegationsbeslut
- Bilaga Delegationsbesluten

[Spara](#)

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

§65 Övriga ärenden

Tillsynsseminarium, Härnösand

Länsstyrelsen bjuder in till seminarium 2013-05-16, hel dag.

Stadsbyggnadsnämnden utser Erland Solander (M) och Leif Nilsson (S) att delta.

17 maj planerat möte med handlarna i centrum

Erland Solander (M) och Leif Nilsson (S) deltar.

E4-projektet – Brobygget

Förvaltningen planerar för studiebesök i anslutning till nämndens sammanträde den 19 juni.
