

Stadsbyggnadsnämnden 19 juni 2013

	Sid
Justering.....	4
§86 Informationsärenden 2013-06-19	5
§87 Förslag till sammanträdesplan 2014 stadsbyggnadsnämnden och dess arbetsutskott.....	6
§88 Stadsvisionen, MRP-uppdrag N&A 10, 2012 - slutredovisning	7
§89 Stadsvision Sundsvall - Handlingsplan 2013-2014 samt redovisning av aktiviteter 2012	9
§90 Yttrande över ny renhållningsordning/avfallsplan för Sundsvalls kommun, samråd	15
§91 Tillägg till exploateringsavtal för Järnvägsstationen 2.....	17
§92 Detaljplan för Solhöjden 31, Haga, beslut om godkännande ...	19
§93 Detaljplan för Skott Sund 9:30, beslut om granskning	22
§94 Detaljplan relaterad till E4 Sundsvall - GC-bro över ny E4, OKB och Kustvägen i Bredsand, beslut om antagande.....	25
§95 Släda 2:16, Alnö - ansökan om förhandsbesked för avstyckning och nybyggnad av fyra enbostadshus samt dispens från strandskyddet.....	27
§96 Älva 2:51, Raholmen, Alnö - ansökan om förhandsbesked för avstyckning och nybyggnad av ett enbostadshus samt dispens från strandskyddet.....	34
§97 Skrängsta 2:51 - ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av fritidshus	38
§98 Förnyelse av beslut om avgränsning av områden som kan anses utgöra samlad bebyggelse BN 1987-06-30 nr 333	42
§99 Sundsskogen 1:2, Lörudden, Njurunda - Svar på föreläggande från mark- och miljödomstolen, Östersunds tingsrätt, mål P 1252-13	44
§100 Förändring av Sundsvalls kommuns väghållningsområde - Yttrande.....	48



§101	Namnändring av del av Lasarettsvägen - svar på begäran....	50
§102	Redovisning av delegationsbeslut.....	52
§103	Övrigt	53

Tid	Kl. 13:00 -16.20	
Plats	Kommunhuset, mötesrum 434	
Beslutande	Erland Solander (M) Sture Norlin, (MP) Jörgen Tjernell (M), jäv §97 Börje Israelsson (M) Leif Carlsson (FP) Per-Olof Swing (MP) Leif Nilsson (S) Sören Ullberg (S) Annika Kallin (S) Peter Björklund (S)	Ordförande V ordförande
Tjänstgörande ersättare	Stefan Broman (S) Elisabeth Gisslin Burman (M)	Ersätter Arienne Sundman (S) Ersätter Jörgen Tjernell (M) §97
Ersättare	Ing-Britt Pousette (M) Peter Sjöbom (M) Miriam Monsell (KD) Jan Olov Sellén (C) Göran Söderblom (C) Rose-Marie Antonic (S) Maria Antonic (S), jäv §94	
Tjänstemän	Anneli Wikner Kristine Jonsson, 86 Åsa Jadelius, §86 Gunnar Westerlund, §91 Susanne Klockar-Öhrnell Ann-Christine Stenström, §92 Claes Rogander, §93 Ewa Westling, §94 Viveka Norberg, §§88, 89 Per Skjutar, §90 Anders Bolin, §§95-96, 98-99 Georg Börllin, §97 Maria Forslund, §86 Björn Abelsson, §100 Eva Sjöstedt	Stadsbyggnadsdirektör Stabschef/controller IT-strateg Chef mark- och exploateringsavdelningen Chef planavdelningen Planingenjör Planarkitekt Planingenjör Samhällsplanerare Samhällsplanerare Chef bygglovavdelningen Bygglovarkitekt Chef gatuavdelningen Trafikingenjör Förvaltningssekreterare
Övriga	Ingeli Gagner, §86 Johan Öhrnell Klockar, §86	Konsult, projektledare Processamordnare

Protokollet omfattar §§ 86- 103

Det noteras till protokollet att Sture Norlin (MP) och Per-Olof Swing (MP) reserverar sig mot beslut i §92

Mötet ajourneras §92, kl 14.55 - 15.00

Jörgen Tjernell (M) anmäler jäv §97

Maria Antonic (S) anmäler jäv §94

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 2013-06-19	Justeringsdatum 2013-06-24	Anslagsdatum 2013-06-24
Protokollet finns tillgängligt på Internet (www.sundsvall.se) eller hos Stadsbyggnadskontoret		
Anslaget tas ned tidigast 2013-07-16	Enligt uppdrag (namnteckning)	Namnförtydligande Eva Sjöstedt

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Justering

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

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

§86 Informationsärenden 2013-06-19
(SBN-2013-00033-17)

Löran Brämön

Ingeli Gagner redogör för projektiden Åtgärder för att tillgängliggöra Löran Brämön i besöksnäringens tjänst. Målbilden 2021 är att fördubbla besöksnäringen i området.
Förstudien kommer att delges ledamöterna via e-post.

Riges

Projektet handlar om smarta e-tjänster med bl a informations- och ansökningstjänst och e-tjänst för bygglovansökan.
Åsa Jadelius, projektledare informerar om aktuellt projektstatus.

Kommunikationsstrategi parkeringar

Maria Forslund redogör för den kommunikationsstrategi som gatuavdelningen tagit fram i anledning av nytt parkeringssystem i Sundsvall.

Work-shop MRP

Förvaltningen kallar arbetsutskottet till work-shop MRP 2014, i samband med arbetsutskottets ordinarie sammanträde den 11 september på eftermiddagen.

**§87 Förslag till sammanträdesplan 2014
stadsbyggnadsnämnden och dess arbetsutskott**
(SBN-2013-00575-1)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att fastställa sammanträdesplan 2014 enligt upprättat förslag.

Ärendet

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram förslag till sammanträdesplan för 2014 för stadsbyggnadsnämnden och dess arbetsutskott;

Arbetsutskottet

15 januari
12 februari
12 mars
9 april
7 maj
4 juni
13 augusti
10 september
8 oktober
5 november
3 december

Stadsbyggnadsnämnden

29 januari
26 februari
26 mars
23 april
21 maj
18 juni
27 augusti
24 september
22 oktober
19 november
17 december

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag - Förslag till sammanträdesplan 2014 stadsbyggnadsnämnden och dess arbetsutskott
- Tjänsteskrivelse 2013-05-28 Förslag till sammanträdesplan 2014 stadsbyggnadsnämnden och dess arbetsutskott
- Bilaga Sammanträdesplan 2014 med uppgift om mötesrum och inlämningstider

§88 Stadsvisionen, MRP-uppdrag N&A 10, 2012 - slutredovisning

(SBN-2013-00588-1)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att godkänna slutredovisningen av Stadsvisionen, MRP-uppdrag N&A 10, 2012, samt

att lämna över slutredovisningen till kommunfullmäktige.

Ärendet

Kommunfullmäktige gav i MRP 2012 med plan för 2013-2014 ett uppdrag inom Näringslivs- och arbetsprocessen gällande Stadsvisionen (reviderat uppdrag) vars olika delar ingår i andra MRP-uppdrag. Delarna finansieras och avrapporteras i dessa andra MRP-uppdrag, vilka alla ligger inom Samhällsbyggnadsprocessen. Förvaltningens förslag är att godkänna denna slutredovisning av uppdrag 10 inom Näringslivs- och arbetsprocessen gällande Stadsvisionen för att undvika dubbelrapportering.

Bakgrund

Stadsvisionen, MRP-uppdrag N&A 10, 2012 är ett samlingsuppdrag vars delar ingår i andra MRP-uppdrag:

- Sundsvalls Vardagsrum, SAM 4, 2012
- Gång- och cykelvägar, SAM 5, 2012
- Kollektivtrafik/billiga pensionärsresor, SAM 8, 2012
- Parkeringsinformation/skyltning, SAM 10, 2012
- Gratis parkering, helger och efter 16.00, SAM 12, 2012
- Sammanhängande grönomr./biologisk mångfald, SAM 17, 2012

Ärendets tidigare handläggning

Redovisning av MRP-uppdrag SAM 8,

§238 Kommunstyrelsens protokoll 2012-11-05

Redovisning av MRP-uppdrag SAM 12,

§59 Stadsbyggnadsnämndens protokoll 2011-03-16

Förvaltningens överväganden

Statusen på de MRP-uppdrag som ingår som delar i MRP-uppdrag N&A 10 Stadsvisionen är:

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

- Sundsvalls Vardagsrum, SAM 4, 2012
Ansvarig nämnd är stadsbyggnadsnämnden.
Uppdraget är påbörjat inom Stadsbyggnadskontoret, ej färdigställt och avrapporterat.
- Gång- och cykelvägar, SAM 5, 2012
Ekonomiskt ansvarig nämnd är stadsbyggnadsnämnden.
Uppdraget är påbörjat inom Stadsbyggnadskontoret, ej färdigställt och avrapporterat
- Kollektivtrafik/billiga pensionärsresor, SAM 8, 2012
Avrapporterat, se ovan
- Parkeringsinformation/skyltning, SAM 10, 2012
Ansvarig nämnd är stadsbyggnadsnämnden.
Uppdraget är påbörjat inom Stadsbyggnadskontoret, ej färdigställt och avrapporterat.
- Gratis parkering, helger och efter 16.00, SAM 12, 2012
Avrapporterat, se ovan
- Sammanhängande grönomr./biologisk mångfald, SAM 17, 2012
Ansvarig nämnd är stadsbyggnadsnämnden och miljönämnden.
Uppdraget är påbörjat inom Stadsbyggnadskontoret, ej färdigställt och avrapporterat.

Förvaltningen föreslår att uppföljningen av ovanstående uppdrag sker inom ramen för respektive uppdrag och att uppdrag 10 inom Näringslivs- och Arbetsprocessen avslutas för att undvika dubbelrapportering.

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Arbetsutskottet 2013-06-05, §80
- Tjänsteskrivelse 2013-05-27 Stadsvisionen, MRP-uppdrag N&A 10, 2012 - slutredovisning

Uppföljning av beslut

Protokollsutdrag och tjänsteskrivelse skickas till kommunstyrelsens myndighetsbrevlåda.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

§89 Stadsvision Sundsvall - Handlingsplan 2013-2014 samt redovisning av aktiviteter 2012

(SBN-2013-00584-1)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att anta förslaget till handlingsplan för stadsvisionen under 2013-2014 samt

att godkänna redovisningen av utförda aktiviteter 2012

Ärendet

Kommunfullmäktige antog Stadsvision Sundsvall 2007. Kommunstyrelsen fick i uppdrag att leda processen kring stadsvisionen. Stadsbyggnadsnämnden fick i uppdrag att operativt driva det fortsatta arbetet samt att kommunicera ut stadsvisionen till kommunens anställda, medborgare och exploatörer.

Stadsbyggnadsnämnden arbetar med handlingsplaner och återrapportering av utfört arbete. Kommunfullmäktige ska årligen ges en rapport om arbetet med Stadsvision Sundsvall.

Stadsvision Sundsvall: verktyg, ledstjärna och inspiratör.

Stadsvision Sundsvall riktar sig till exploatörer, politiker, tjänstemän och allmänhet. Vi ska våga agera och stärka Sundsvalls identitet. Visionen grundar sig på djupgående analyser över hur näringsliv och medborgare vill att Sundsvall ska utvecklas.

Som **verktyg** är stadsvisionen underlag för planeringsinsatser i staden, som **ledstjärna** ger stadsvisionen en måttstock för kvalitet och ambitionsnivå, som **inspiratör** visar stadsvisionen på vår vilja att fortsätta utveckla Sundsvalls centrala delar.

Stadsvision Sundsvall: en plattform för dialog

Stadskärnan ska förtätas och stadslivet ska flytta närmare vattnet. Stadsvision Sundsvall formuleras i tre ställningstaganden och tio uppdrag. Att dessa tio uppdrag, som beskriver hur visionen blir till verklighet, resulterar i konkreta åtgärder som stadsbyggnadskontoret genomför ger en tydlighet i kommunikationen med intressenter och medborgare. Det ger en trygghet i att kommunen agerar konsekvent och långsiktigt.

1. Gör stadskärnan större och tätare

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

2. Förstärk stråken längs Storgatan och Selångersån
3. Värna om Stenstaden
4. Bygg klassisk kvartersstad på Södra Kajen och mot Selångersån
5. Gör vattennära ytor tillgängliga för bostäder, aktiviteter och näringsverksamhet
6. Öka den sammanhängande grönskan i centrum
7. Tillåt trafik på människans villkor
8. Bygg resecentrum i stadskärnan och vid Mittuniversitetet
9. Bygg sammanhängande gång- och cykelleder, främja kollektivtrafiken samt anpassa staden till kommande klimatförändringar
10. Håll Stadsvisionen levande genom samtal mellan medborgare, organisationer, exploitörer och kommunen. Verka för god folkhälsa.

Aktuella projekt och konkreta åtgärder som bidrar till att uppfylla Stadsvision Sundsvall är:

- Norra Kajen
- Inre hamnen
- Södra Kajen
- Selångersåns kajer
- Resecentrum
- Sundsvalls vardagsrum (Olof Palmes Torg/Storgatan/Stora Torget)
- Lekmöjligheter på grönområden i centrala stan (Kulturmagasinet/Skateparken vid ån)
- Kollektivtrafikprojektet
- Gång- och cykelsatsningar i centrala stan
- Tillgänglighetsanpassningar i centrala stan
- Förtätning med bostäder i centrala stan (Blomsterängen HSB / kv Noten / Ludvigsbergsvägen / Mitthem Studentbostäder / kv Gäddan / Solhöjden HSB / Solgläntan HSB)

Redovisning av det löpande stadsvisionsarbetet 2012 Arbete kopplat till ÖP2021

Stadsvisionens planeringstankar har arbetats in i samrådshandlingen för den nya kommuntäckande översiktsplanen ÖP2021.

Olika ungdomsgrupper (se nedan) samt invandrargrupper via Internationella föreningen har engagerats i den tidiga medborgardialogen inom ÖP2021.

Ungdomar har kontaktats via ungdomssamordnarna,

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

ungdomsrådgivningen och gymnasieskolan Skvadern. Via barn- och utbildningsförvaltningen har samtliga elevrådsordföranden fått information och möjlighet att ge synpunkter. Alla kommunala högstadieskolor bjöds in att under våren 2012 delta med utvecklingsidéer för sin stadsdel.

Samverkan med Mittuniversitetet

Samverkan har skett med Mittuniversitetet där studenter har bidragit med underlag till projektet Sundsvalls vardagsrum samt med förslag för Resecentrumprojektet. I samband med vissa Stadsvisionsbussturer ges utrymme för Mittuniversitetets studentambassadörer att berätta om campus och om utbildningarna.

Dialog och information till kommunens anställda, medborgare och exploitörer

Stadsvisionsbusstur för nyanställda

Nyanställda på kommunen erbjuds en timmes busstur i "Framtidens Sundsvall" och får information om pågående och planerade projekt som kommer att förändra centrala staden.

- 14 mars
- 17 okt

Stadsvisionen/Sundsvallspusslet för nya chefer

De nya cheferna guidas en halvdag med början i centrala stan, via projektkontoret E4, hamnen i Tunadal och vidare till Midlanda.

- 16 feb
- 12 juni

Specialanpassade bussturer i "Framtidens Sundsvall"

Bussturer med information om pågående och planerade projekt som kommer att förändra staden.

- 1 juni FAVI:s förvaltningsdag
- 6 juni Tre turer för allmänheten som en del av nationaldagsfirandet
- 17 augusti Mittuniversitetets internationella sommarkurs
- 23 september Tre turer för allmänheten som en del av E4-dagen
- 16 oktober HR-avdelningens chefsnätverk
- 15 november studiebesök från Hudiksvalls kommun

6 september, Stadsbyggnadskontorets bostadsmöte

Ett bostadsmöte med deltagare från bl.a. bostads- och byggföretag, mäklare, värderingsinstitut hölls under hösten. Cirka fyrtio personer deltog. På programmet fanns efterfrågan på bostäder i Sundsvall, befolkningsutvecklingen och förbättringar av Sundsvalls vardagsrum. En diskussion med samtliga hölls om Sundsvall framtida utveckling

– med fokus på behovet av fler bostäder.

16 mars 2013, stadsvisionsseminarium nr. 13 samt utställning på Kulturmagasinet (låg i handlingsplan 2012 men genomfördes 2013)
Öppet seminarium med titeln ”Planerat – alltför planerat” där vi fick höra forskaren Sara Westin från Uppsala Universitet samt planarkitekt Claes Rogander från stadsbyggnadskontoret. Moderator var planchef Susanne Klockar Öhrnell. Fyrtio personer, varav femton kvinnor, valde bort det vackra vårvintervädrat och deltog i seminariet. Det var första gången som stadsvisionsseminariet genomfördes som ett samarrangemang med Kulturmagasinet programavdelning. Parallellt visades en utställning i Kulturmagasinet foajé 16-17 mars där sundsvallsborna kunde se vad som är på gång i staden i stadsvisionens spår. Utställningen var bemannad av personal från stadsbyggnadskontoret i samband med seminariet.

Ytterligare aktiviteter för förbättrad dialog

- Tält på torget på Nationaldagen
- Tält på torget på Cykeldagen
-

Trygghetsvandring

En trygghetsvandring genomfördes den 17 oktober vid järnvägsstationen i samverkan med fastighetsägare och Polisen (se separat redovisning, bilaga 1). Trygghetsamordnaren bjöds in och har delgivit resultatet.

I övrigt genomförs trygghetsvandringar via de lokala trygghetsgrupperna. Gatuavdelningen deltar i trygghetsvandringarna.

Uppföljning av stadsvisionsarbetet (rapport)

Under hösten 2012 genomfördes en uppföljning och analys av arbetet med Stadsvision Sundsvall de senaste fem åren. Arbetet utfördes av en student från Mittuniversitetet inom ramen för hans utbildningspraktik. Tio personer från olika förvaltningar intervjuades i syfte att se hur förvaltningarna använder och uppfattar stadsvisionen samt även om/hur de vill uppdatera dokumentet (se separat redovisning, bilaga 2).

Aktiviteter från handlingsplan 2012 som inte genomförts

- *Årlig rapport till fullmäktige.*
Ingen rapport beställdes från kommunfullmäktige 2012.

Handlingsplan 2013-2014

Nedanstående aktiviteter föreslås att genomföras under resterande del av 2013 samt 2014.

Dialog och samverkan med politiken

- Fortsätta att inarbeta stadsvisionens planeringstankar för

stadskärnan i den nya kommunövergripande "Översiktsplan Sundsvall 2021".

- Utvidga den påbörjade uppföljningen av stadsvisionsarbetet genom att intervjua politiker i syfte att se hur partierna använder och uppfattar stadsvisionen. Redovisa resultatet från uppföljningen i berörda nämnder.

Dialog och information till allmänheten

- Vidareutveckla samarbetet med Kulturmagasinet genom samarrangemang i anknytning till seminarium om stadsplanering / stadsutveckling.
- Löpande uppdatera hemsidan om stadsvisionen på www.sundsvall.se
- Fortsätta att arbeta med de särskilda Stadsvisionsskyltarna för aktuella projekt. T ex genom att:
 1. Sätta upp nya Stadsvisionsskyltar för
 - Skateparken vid ån
 - Skanska-projektet i Inre Hamnen
 - Stadslivsstråket Olof Palmes Torg/Storgatan/Stora Torget
 - Parken vid Kulturmagasinet
 2. Inventera status och skick på redan uppsatta skyltar

Dialog och samverkan med Mittuniversitetet

- Ta tillvara Mittuniversitetets kompetens via samverkan, till exempel i samband med seminarier, uppsatsämnen etc.

Internt arbete på förvaltningarna

- Fortsätta att inarbeta stadsvisionens planeringstankar för stadskärnan i den nya kommunövergripande "Översiktsplan Sundsvall 2021".
- Vidareutveckla konceptet med stadsvisions-bussturer.
- Förbereda för en uppdatering av broschyren under 2014

Förvaltningens överväganden

Föregående års aktiviteter har genomförts i egen regi med egen personal. Det finns en liten budget anslagen som täcker föredragshållare och enklare utställningsmaterial.

Stadsvisionsskyltarna finansieras av de aktuella projektens budgetar. Om ekonomin tillåter kan en uppdatering och tryck av broschyren genomföras.

Årets handlingsplan innehåller fortsatt fokus på att kommunicera ut stadsvisionen till kommunens anställda, medborgare och exploitörer. En nära koppling till översiktsplanarbetet är viktig i för att befästa

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

den ”röda tråd i stadsplaneringen” och medborgardialogen som stadsvisionen målar upp. Tillsammans innebär de föreslagna insatserna att stadsvisionen hålls levande och att dess funktion som verktyg, ledstjärna och inspiratör för Sundsvalls utveckling stärks.

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Arbetsutskottet 2013-06-05, §81 - Stadsvision Sundsvall - Handlingsplan 2013-2014 samt redovisning av aktiviteter 2012
- Tjänsteskrivelse 2013-05-24 Stadsvision Sundsvall - Handlingsplan 2013-2014 samt redovisning av aktiviteter 2012
- Bilaga Redovisning av trygghetsvandring vid jvgstation 121017
- Bilaga Rapport 2012 Stadsvisionsuppföljning Vad har hänt

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

§90 Yttrande över ny renhållningsordning/avfallsplan för Sundsvalls kommun, samråd

(SBN-2013-00337-3)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att till kommunstyrelsen framföra att stadsbyggnadsnämnden inte har några synpunkter på förslaget till ny renhållningsplan/avfallsplan

Ärendet

Sundsvalls kommun har tagit fram förslag till ny renhållningsordning med avfallsplan som är på remiss enligt miljöbalken. (MB 14 kap §§11-14 mm)

Bakgrund

Varje kommun är enligt miljöbalken skyldig att upprätta en renhållningsordning med avfallsplan och lokala föreskrifter för avfallsplanering. I avfallsförordningen SFS 2011:927 regleras vad avfallsplanen och renhållningsordningen skall omfatta. Detta planförslag skall ersätta tidigare plan som gäller t om 2014-12-31. Den nya planen föreslås därför gälla från 2015-01-01 till 2020-12-31. Avfallsplanen med renhållningsordning skall ses över minst vart fjärde år och uppdateras vid behov.

Strategisk planering arbetar för koncernstabens räkning med avfallsplanering. Arbetet sker tillsammans med Reko och miljökontoret. En särskild styrgrupp finns och politiskt leds arbetet av INSU.

Förvaltningens överväganden

Strategisk planering har begärt in synpunkter från stadsbyggandskontorets avdelningar för att sammansälla förslag till yttrande för nämnden. Från mark- och exploatering har muntligt framförts att eftersom de förslag och synpunkter man lämnat under framtagande av planförslaget har kommit med i planförslaget så har man inga fler synpunkter. Övriga avdelningar har inte lämnat några synpunkter.

Stadsbyggnadskontoret föreslår därför nämnden besluta att till

kommunstyrelsen framföra att stadsbyggnadsnämnden inte har några synpunkter på förslaget till ny renhållningsplan/avfallsplan

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Arbetsutskottet 2013-06-05, §82 - Yttrande över ny renhållningsordning/avfallsplan för Sundsvalls kommun, samråd
- Tjänsteskrivelse 2013-05-27 Yttrande över ny renhållningsordning/avfallsplan för Sundsvalls kommun, samråd

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

§91 Tillägg till exploateringsavtal för Järnvägsstationen 2

(SBN-2013-00589-1)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att godkänna upprättat tillägg, upprättat 2013-05-27, till exploateringsavtal mellan Fastighets AB Norrporten och Sundsvalls kommun rörande Järnvägsstationen 2, daterat 2007-02-06.

Ärendet

Ett förslag till tillägg till exploateringsavtal rörande Järnvägsstationen 2 (byggandet av den byggnad där Bolagsverket och Tibnor idag är hyresgäster) har upprättats, se *bilaga 1*. Förslaget innebär att kommunen återbetalar 800 000 kr, uppräknade med index, som exploitören Norrporten erlade i samband med tecknandet av exploateringsavtalet, samt att Norrporten betalar 1/8-del av den faktiska kostnaden för att bygga en framtida förbindelse mellan Stenstaden och Inre hamnen/Södra kajen, efter det att den är byggd. Norrporten betalar dock max 800 000 kr, uppräknade med index.

Den totala summan som kommunen återbetalar i det första skedet är 935 908 kronor.

Bakgrund

År 2007 tecknades ett exploateringsavtal mellan Fastighets AB Norrporten och Sundsvalls kommun, inför byggnationen av den byggnad som idag inrymmer Bolagsverket och Tibnor, se *bilaga 2*. En klausul i detta exploateringsavtal sade att Norrporten skulle betala 800 000 kronor för byggandet av en ny gångtunnel under befintlig E4. Kommunen skulle sedan bygga denna gångtunnel. Norrporten betalade summan i juni 2007.

Med anledning av byggandet av ny E4 beslutade kommunen att avvakta med byggandet av gångtunneln till dess att utformningen av befintlig E4 var känd. I och med att möjligheten finns att utformningen av befintlig E4 möjliggör en annan typ av förbindelse än en gångtunnel, samt att byggnadstidpunkten fortfarande är okänd har ett förslag till tillägg till exploateringsavtalet tagits fram.

Den totala summan som kommunen ska återbetala till Norrporten är

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

935 908 kronor. Detta utgörs av Norrportens 800 000 kronor uppräknade med 2,85 % per år mellan 12 juni 2007 (då Norrporten betalade) och 31 maj 2013. Procentsatsen 2,85 % utgörs av periodens genomsnittliga STIBORS 3-månaders ränta plus ett tillägg om 0,5 %.

Förslaget har muntligen godkänts av Norrporten.

Förvaltningens överväganden

De nya villkor som nu har erbjudits Norrporten överensstämmer med de villkor som avtalats med Skanska angående deras planerade exploatering i Inre hamnen. Dessa villkor bedöms mer rättvisa gentemot exploatörerna i Inre hamnen och på Södra kajen och blir således enklare att tillämpa även mot framtida exploatörer.

Fördelen för kommunen med detta tillägg är att det öppnar upp även för andra lösningar än en gångtunnel för att förbinda Inre hamnen/Södra kajen med Stenstaden, i Trädgårdsgatans förlängning.

Den indexuppräkning som har föreslagits för återbetalningen bedöms rimlig.

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Arbetsutskottet 2013-06-05, §83 - Tillägg till exploateringsavtal för Järnvägsstationen 2
- Tjänsteskrivelse 2013-05-27 Tillägg till exploateringsavtal för Järnvägsstationen 2
- Bilaga 130527_Tillägg Exploateringsavtal
- Bilaga EA 070206_Järnvägsstationen 2 (Bolagsverket)_med Norrporten (DNR 06_1183)

§92 Detaljplan för Solhöjden 31, Haga, beslut om godkännande inför antagande

(SBN-2010-00695-73)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att godkänna detaljplanen,

att föreslå kommunfullmäktige besluta anta detaljplanen enligt ÄPBL 5:29.

Stadsbyggnadsnämnden beslutar för sin egen del

att bjuda in fastighetsägaren, Diös, att vid senare tillfälle informera stadsbyggnadsnämnden om projektet i sin helhet och tankarna kring Heffners Herrgård.

Ärendet

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att inom planområdet, Solhöjden 31, uppföra bostadsbebyggelse i form av ett 60-tal lägenheter med parkering i garage.

Bakgrund

Norrvidden Fastigheter AB, nuvarande DIÖS Fastigheter AB, har ansökt om planändring av detaljplanen för Solhöjden 31 för att tillskapa bostadslägenheter med parkering i garage. Planområdet är beläget ca 1 km nordost om Sundsvalls centrum. Planområdet angränsar i norr och i öster till befintlig bostadsbebyggelse och i väster till Skandias kontorsbyggnad.

För området gäller detaljplan, S 540 från 1971, som medger handels- och administrationsändamål.

I Sundsvalls kommuns gällande översiktsplan från 2005 har det aktuella planområdet användningen service, handel, kontor, kultur, vård mm. I Sundsvalls kommuns nya översiktsplan, som är under arbete ingår planområdet i *utvecklingsområden för stadsutveckling utanför stadskärnan*. Vilket innebär att planområdet är en del av en central stadsdel där utveckling och förtätning bedöms vara lämplig.

Ärendets tidigare handläggning

Programsamaråd 28 januari – 18 februari 2008.

Plansamaråd 23 april – 14 maj 2012.

Samråd- och informationsmöte med sakägare 3 maj 2012.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Utställning 7 mars – 5 april 2013.

Förvaltningens överväganden

Inkomna synpunkter under utställningen har sammanfattningsvis behandlat:

- **Risker för ras och skred** – Efter utställningen har utförd utredning för Geoteknik förtydligats avseende områdets totalstabilitet. Totalstabiliteten bedöms vara betryggande efter att erforderliga åtgärder utförs i samband med bygglovprövningen.
- **Dagvatten** – Efter utställningen har utförd dagvattenutredning förtydligats vilket visar att det finns tillräckligt stora ytor inom planområdet för att bygga erforderliga fördröjningsmagasin.
- **Miljö kvalitetsnormer** – Efter utställningen har ett förtydligande gjorts avseende hur dagvattnet avleds/renas innan det rinner ut i Sundsvallsfjärden. Föroreningsmängden i dagvattnet från planområdet bedöms bli fortsatt låg.
- **Förorenad mark** – I samband med bygglovprövningen ska utförd markundersökning kompletteras med provtagningar avseende olja och dioxin. Plankartans upplysningsruta och planbeskrivning har kompletterats med dessa uppgifter.
- **Utrymningsvägar** – Åtgärder för brandskydd beaktas och säkerställs vid bygglovprövningen.
- **TeliaSonera, kabelanläggning inom planområdet** – Planbeskrivning och genomförandebeskrivning har kompletterats med att TeliaSonera har en kabelanläggning inom planområdet. Kostnad för eventuell flytt och/eller skydd av kabelanläggningen hanteras i samband med att fastigheten bebyggs.
- **Synpunkter från sakägarna** – Sakägarnas synpunkter från samrådet kvarstår men påtalar extra oro för släntbiliteten. Områdets totalstabilitet bedöms vara betryggande efter att erforderliga åtgärder utförs i samband med bygglovprövningen.
- **Bevarande av Heffners herrgård** – Synpunkter har inkommit om att Heffners herrgård ska bevaras med en q-bestämmelse i detaljplanen. Utifrån att den historiska miljön runt byggnaden inte har bevarats, så finns inte längre byggnaden kvar i sitt ursprungliga sammanhang. Kommunens bedömning är därför att byggnaden kan vara kvar men den har inte säkrats i detaljplanen. För att öka möjligheten till att behålla byggnaden så föreslås byggnaden få byggrätt för flera ändamål, bostäder, centrum – kontor, samlingslokaler och pensionat.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Ovanstående synpunkter har bearbetats vidare i antagandehandlingen.

Antagandehandlingen kommer att redovisas vid arbetsutskottet 2013-06-05.

Stadsbyggnadskontoret bedömer därmed att detaljplanen kan gå vidare till antagande.

Yrkande

Sture Norlin (MP) och Per-Olof Swing (MP) yrkar att detaljplanen för Solhöjden 31 skall kompletteras med en q-märkning av Heffners Herrgård. Detta för att säkerställa byggnadens framtida bevarande.

Leif Nilsson (S) och Leif Carlsson (FP) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag till beslut.

Proposition

Ordförande ställer de båda förslagen mot varandra och finner att stadsbyggnadsnämnden beslutar enligt arbetsutskottet förslag.

Överläggningar

Stadsbyggnadsnämnden diskuterar ärendet med stort intresse och enas om att bjuda in fastighetsägaren, Diös, att vid senare tillfälle informera stadsbyggnadsnämnden om projektet i sin helhet och tankarna kring Heffners Herrgård.

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Arbetsutskottet 2013-06-05, §84 - Detaljplan för Solhöjden 31, Haga, beslut om godkännande
- Tjänsteskrivelse 2013-05-28 Detaljplan för Solhöjden 31, Haga, beslut om godkännande

Uppföljning av beslut

Ärendet bedöms kunna antas av Kommunfullmäktige 2013-09-30. Stadsbyggnadsnämnden kommer att få kännedom om när detaljplanen vunnit laga kraft.

Ajournering

Sammanträdet ajourneras kl 14.55 – 15.00

Reservation

Sture Norlin (MP) och Per-Olof Swing (MP) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande.

§93 Detaljplan för Skottsund 9:30, beslut om granskning

(SBN-2011-00566-36)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att uppdra till stadsbyggnadskontoret att ställa ut detaljplanen för granskning, enligt PBL 5:18.

Ärendet

Mark- och exploateringsavdelningen har ansökt med begäran om detaljplaneläggning för Skottsund 9:30, gamla Nyhamnsfabriken på Essvik.

Bakgrund

Planen möjliggör att kommunen kan förvärva marken som idag är utan ägare och starkt förorenad, och därefter med hjälp av statsbidrag, genomföra en sanering av den förorenade marken. Genom detaljplanen säkras också markanvändningen så att förorenade massor inte exponeras eller sprids i framtiden samt möjliggör att riva de förfallna byggnaderna för att området ska kunna användas som natur- och rekreationsområde.

Området är inte planlagt tidigare.

Ärendets tidigare handläggning

Information till allmänheten om planläggningen under augusti 2011. Samråd under tiden 6 mars – 3 april 2013.

Förvaltningens överväganden

Inkomna synpunkter under plansamrådet har sammanfattningsvis handlat om:

Strandskydd

Efter kompletterande samråd med Länsstyrelsen anser kommunen att bästa lösningen är att helt upphäva strandskyddet här.

Dokumentation av fastigheten

Länsstyrelsen och Kultur&Fritid anser att en dokumentation av Nyhamnsfabriken ska göras före rivning. Detaljplanen kan inte reglera att en dokumentation ska göras. Planbeskrivningen har kompletteras med att en fotodokumentation bör göras före rivning

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

och sanering.

Ansvar för, och tillvägagångssätt av saneringsarbetet

Risk föreligger att kommunen teoretiskt kommer att kunna utkrävas ansvaret och kostnaden för genomförande av saneringen när Skottsund 9:30 blir allmän plats.

Överläggningar med Naturvårdsverket har givit att detta kommer att ändras så att huvudmän som övertar fastigheter för att kunna genomföra efterbehandling med statliga bidrag inte ska drabbas av detta. Men det uppstår inte enligt vad vi förstår förrän kommunen begär inlösen av fastigheten hos lantmäteriet. Tills dess är den herrelös och utan ansvarig ägare.

Hur saneringen kommer att gå till finns beskrivet i huvudstudien (Huvudstudie – Miljöteknisk rapport upprättad av Envipro Miljöteknik 2008-04-11). Där finns ett antal alternativ som gör att fastigheten kommer att kunna användas enligt syftet i DP.

Ovanstående synpunkter har bearbetats vidare i bifogad granskningshandling.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att:

Rivningen av de redan förfallna och vandaliserade byggnaderna innebär att en plats med uppenbar risk för allmänheten att komma till skada, kommer att undanröjas.

Saneringsprocessen kommer att innebära att ett starkt förorenat område återställs till den grad att det kan användas för fritids- och rekreationsändamål.

Ur social synvinkel innebär genomförandet av planen en ökad tillgång till strandlägen för allmänheten, med möjlighet att vistas i ett naturskönt område.

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

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Arbetsutskottet 2013-06-05, §85 - Detaljplan för Skottsund 9:30, beslut om granskning
- Tjänsteskrivelse 2013-05-28 Detaljplan för Skottsund 9:30, beslut om granskning
- Bilaga Planhandling granskning

Uppföljning av beslut

Kommunfullmäktige beslutar om antagande av planen.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

§94 Detaljplan relaterad till E4 Sundsvall - GC- bro över ny E4, OKB och Kustvägen i Bredsand, beslut om antagande

(SBN-2011-01211-19)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att anta detaljplanen enl ÄPBL 5:29.

Ärendet

Detaljplanen syftar till att ge Trafikverket möjlighet att inom ramen för E4- projektet bygga en gång- och cykelbro med anslutande gång- och cykelvägar i Bredsand i enlighet med den projekterade helhetslösningen.

För att kunna bygga dessa måste det finnas en antagen och lagakraftvunnen detaljplan.

Bakgrund

Kommunstyrelsens samordningsutskott har 2009-09-29 tillstyrkt Trafikverkets arbetsplan för den nya E4. Arbetsplanen har därefter fastställts och bygget av ny E4 är nu i full gång.

I arbetsplanen illustreras en gång- och cykelbro (GC-bro) mellan övre och nedre Bredsand, en bro som ska ersätta de två tunnlarna under järnvägen och dagens E4. Det i arbetsplanen illustrerade läget är nordligare än det läge som nu är aktuellt.

Motiven för flyttning till nu aktuellt läge är flera:

- det norra läget förutsatte att del av befintlig E4 måste tas i anspråk för GC-brons anslutning i nedre Bredsand. Nuvarande E4 måste alltså smalnas av innan ny E4 är byggd.
- nu aktuellt läge med anslutning centralt i övre Bredsand gör att bron blir attraktivare för fler. Bron får också en naturlig koppling till busshållplatserna längs Appelbergsvägen.
- nu aktuellt läge ger bättre ”landstöd” för brofästet i nedre Bredsand.

Ärendets tidigare handläggning

Detaljplanen var på samråd/underrättelse under tiden 16 april – 15 maj 2013.

Förvaltningens överväganden

Detaljplaneförslaget är en förutsättning för att kunna bygga en gång- och cykelbro över ny E4, ostkustbanan och Kustvägen och därmed göra genomförandet av E4 Sundsvall genom Bredsand möjligt.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Arbetsutskottet 2013-06-05, §86 - Detaljplan relaterad till E4 Sundsvall - GC-bro över ny E4, OKB och Kustvägen i Bredsand, beslut om antagande
- Tjänsteskrivelse 2013-05-27 Detaljplan relaterad till E4 Sundsvall - GC-bro över ny E4, OKB och Kustvägen i Bredsand, beslut om antagande
- Bilaga GC bro Bredsand Antagandehandling

Uppföljning av beslut

Stadsbyggnadsnämnden kommer att få kännedom om när ärendet vunnit laga kraft.

Jäv

Maria Antonic (S) anmäler jäv och deltar inte i handläggningen av beslutet.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

§95 Släda 2:16, Alnö - ansökan om förhandsbesked för avstyckning och nybyggnad av fyra enbostadshus samt dispens från strandskyddet

(SBN-2013-00455)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att med stöd av 7 kap § 18 b miljöbalken (MB) ge dispens från 7 kap § 15 MB för byggande inom strandskyddat område. Som särskilt skäl för dispens anges, enligt § 18 c punkt 2 MB; området är genom bebyggelse väl avskilt från området närmast strandlinjen.

Livsvillkoren för djur- och växter förändras inte. Den allemansrättsliga tillgången till strandområdet påverkas inte. Strandskyddsdispensen omfattar det område som markerats på karta som bifogas detta beslut.

att bevilja förhandsbesked enligt 8 kap § 34 plan- och bygglagen (PBL), samt

att planerade tomter omfattas av begreppet sammanhållen bebyggelse enligt 1 kap § 4 PBL.

Stadsbyggnadsnämnden förutsätter att övriga berörda myndigheters godkännande fås och att byggnaderna får en utformning och placering på tomten, sett med särskilda krav på miljöanpassning och övriga intressen, som nämnden kan godkänna.

Åtgärden bedöms förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt 3 kap MB samt med den för området gällande kommunala översiktsplanen.

Information

- Länsstyrelsen ska inom tre veckor från den dag kommunens beslut kom in till länsstyrelsen ta ställning till om en prövning av dispensbeslutet ska ske eller inte. Länsstyrelsen kan upphäva dispensbeslutet om det inte finns förutsättningar för dispens. Den sökande uppmanas att avvakta tiden för prövningen.
- Stadsbyggnadsnämnden har genom denna prövning inte tagit

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

ställning till eventuell förekomst av markradon och gällande grundförhållanden.

- Fasta fornlämningar skyddas enligt Lag (1988:950) om kulturminnen m.m. 2 kap. Vid eventuella fynd så måste arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen kontaktas.
- Den karta som den sökande bifogat ärendet betraktas som ungefärlig. Fastigheternas slutliga utformning kan komma att ändras eller justeras av myndigheten vid fastigheternas bildande.
- Situationsplanen i ansökan om bygglov ska grundas på nybyggnadskarta.
- Strandskyddsdispensen upphör att gälla om åtgärden som dispensen avser inte påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dagen då beslutet vinner laga kraft.
- Förhandsbeskedet upphör att gälla om ansökan om bygglov inte inlämnas inom två år från den dagen då förhandsbeskedet vann laga kraft. Tiden kan inte förlängas. Positivt förhandsbesked medför inte rätt att påbörja den sökta åtgärden innan bygglov och startbesked givits.

Ärendet

Lagfarna ägare till fastigheten Släda 2:16, XX XX, Alnö, och XX XX, Sundsvall, ansöker om förhandsbesked för avstyckning och nybyggnad av fyra enbostadshus samt strandskyddsdispens på fastigheten Släda 2:16 samt delar av kommunens mark Släda 2:37. Ett avtal gällande markbyte finns upprättat mellan lagfarna ägare till de båda fastigheterna. Handlingar i ärendet inkom 2012-12-20.

Bakgrund

- Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område.
- Fastigheten ingår inte i "sammanhållen bebyggelse".
- Fastigheten ligger inom riksintresse Kultur och riksintresse Natur.
- Fastigheten ingår inte i kommunens kulturmiljöinventering.
- Området ingår i VA-projektet för kommunalt vatten och avlopp.
- I den fördjupade översiktsplanen för Alnö utgörs området av karaktärsområde B; kustområde på södra och östra Alnö. Platsen bedöms vara ett omvandlingsområde möjligt för kompletteringsbebyggelse.
- Området för den planerade avstyckningen är i Kustplanen klassat som ett område med generella riktlinjer där hänsyn krävs vid pågående och förändrad markanvändning.

- Utökad strandskydd 200 meter från havet råder för alla fyra tomterna. Tomt nr 3 ligger inom 100m från Slädabäcken.
- Aktuell plats ingår i området där Länsstyrelsen avser att det utökade strandskyddet ska upphävas och att 100 meter från havet ska gälla fortsättningsvis.
- Kommunens mark- och exploateringsavdelning har ett avtal med ägarna till Släda 2:16 gällande markbyte mellan Släda 2:16 och kommunens mark Släda 2:37.
- Lantmäterikontoret har informerats och har inget att invända.
- MittSverige Vatten skriver i sitt remissvar att de planerade tomterna kan anslutas till det kommunala VA-nätet och att yt- och dräneringsvatten omhändertas lokalt inom fastigheten.
- Sundsvall elnät har i sitt remissvar informerat om en lågspänningsluftledning som finns i området och att ev. flyttning bekostas av exploitören.
- Sundsvalls kommun, kultur- och fritidskontoret har hörts utifrån riksintresse Natur och har inga synpunkter.
- Läns museet Murberget anser att åtgärden kan genomföras utan att de inverkar störande på någon intressant kulturmiljö.
- Slädavikens Vägsamfällighetsförening har hörts och har inga synpunkter i aktuellt ärende.
- Miljökontoret är hörda både utifrån strandskyddet. De skriver i sitt remissvar att de inte anser att området ska bebyggas, men skriver att enstaka bebyggelse strax bakom kan accepteras.
- Totalt har tio grannfastigheter blivit hörda. I skrivande stund har åtta inkommit med svar. De ytterligare två som hördes vid ett senare tillfälle har inte inkommit med svar, datum för svar går ut 13-05-27. Av de åtta som svarat är det ägare till tre grannfastigheter (Släda 1:61, Släda 1:52 och Släda 2:25) som har inkommit med synpunkter. Synpunkterna gäller frågor kring markbytet mellan sökande och kommunens mark- och exploateringsavdelning, utseende på framtida bebyggelse, upplevd olägenhet och områdets karaktär.
- Aktuell område i Släda (kallas även för Släda 1) ligger norr om den enskilda nerfartsvägen från Slädavägen som leder till parkeringen för den kommunala badplatsen i Släda. Området består idag av skogsmark som delvis har avverkats. I närområdet återfinns 1-planshus, 1,5-planshus och 2-planshus i form av enklare sportstugor, fritidshus och bostäder för permanentboende.

Förvaltningens överväganden

Bedömning av förhandsbesked enligt plan- och bygglagen

När det gäller frågor om lokalisering av bebyggelse ska bedömas om åtgärden är av sådan art och omfattning att planläggning krävs. Plan och bygglagen 2 § anger att:

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap. miljöbalken ska tillämpas.

Vidare att:

3 § Planläggning enligt denna lag ska med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden främja

- 1. en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder,*
- 2. en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper,*
- 3. en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt, och*
- 4. en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens.*

3 kap. miljöbalken anger:

1 § Mark- och vattenområden skall användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

3 § Mark- och vattenområden som är särskilt känsliga från ekologisk synpunkt skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön.

6 § Mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter skall särskilt beaktas.

Områden som är av riksintresse för naturvården, kulturmiljövården eller friluftslivet skall skyddas mot åtgärder som avses i första stycket.

Mark för ny bebyggelse kan tillskapas som en förtätning inom ramarna för vad som redan är ianspråktaget. Tomterna utgör en naturlig komplettering av den befintliga bebyggelsestrukturen och markbytet med kommunen medger ett brett sammanhängande grönstråk ner till vattnet norr om tomterna. En nord-sydlig grön korridor som förbinder grönstråket med Slädavägen säkerställs öster om tomterna nr 3 och nr 4. Kustplanen har inte detekterat

naturvärden utöver det vanliga. Riksintresset *natur* omfattar den speciella geologin på norra Alnön och de specifika växtbetingelser som den gett upphov till. Åtgärden bedöms inte strida mot syftet med riksintresset. Riksintresse *kultur* omfattar det ålderdomliga odlingslandskapet samt industrimiljöer från 1800-talets ångsågsperiod. Åtgärden berör inte dessa värden. De planerade tomterna kan få tillfart direkt från den enskilda nerfartsvägen och oanvändbara och svårskötta remsor av markimpediment undviks.

Förvaltningen bedömer att planerad tomtbildning innebär ett gott hushållande med markresurserna enligt 3 kap MB.

2 kap. 5 § plan- och bygglagen anger:

Vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

- 1. människors hälsa och säkerhet,*
- 2. jord, berg- och vattenförhållandena,*
- 3. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt,*
- 4. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och*
- 5. risken för olyckor, översvämning och erosion*

2 kap. 7 § plan och bygglagen anger:

Vid planläggning enligt denna lag ska hänsyn tas till behovet av att det inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse finns

- 1. gator och vägar,*
- 2. torg,*
- 3. parker och andra grönområden,*
- 4. lämpliga platser för lek, motion och annan utevistelse, och*
- 5. möjligheter att anordna en rimlig samhällsservice och kommersiell service.*

Kommunen har beslutat att bebyggelsen runt Slädaviken ska utgöra verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. Utbyggnaden pågår. Platsen är trots sitt strandnära läge inte utsatt för risk för höga flöden eller ras och skred. Befintligt vägsystem bedöms vara tillräckligt och kan nyttjas. Utöver de egna tomterna finns inom området god tillgång till allemansrättsligt tillgängliga grö- och vattenområden.

Åtgärden bedöms uppfylla kraven i 2 kap 5 och 7 §§ plan- och bygglagen.

Bedömning av strandskydd enligt miljöbalken

Området för de planerade tomterna ligger väl avskilt från Slädabäcken då det finns befintlig bebyggelse mellan Slädabäcken och den enskilda nerfartsväg som i söder avgränsar aktuellt område, se kartunderlag. Vidare är det väl avskilt från havsstranden genom den rad av ianspråkta bostadstomter som ligger direkt öster om området.

Som skäl för dispens anges punkt 2: att området genom bebyggelse är väl avskilt från området närmast strandlinjen. Åtgärden bedöms inte stå i strid med strandskyddets syften. Den aktuella platsen utgör inte någon unik miljö för djur- och växtliv i strandlinjen och åtgärden förändrar inte väsentligt livsvillkoren för djur- eller växtarter. Det sammanhängande grönstråket norr om tomterna, den befintliga vägen söder om planerade tomter samt möjlighet till passage i riktning norr-söder mellan den enskilda nerfartsvägen och grönstråket norr om tomterna möjliggör för allmänheten att nå strandlinjen. Stråken kan också fungera som spridningskorridorer för djur och växter. Föreslagna tomtplatser i beslut om dispens från strandskyddet har ritats in fem meter från fastighetsgränserna för att förhindra att byggnader placeras nära tomtgräns och därigenom indirekt avhåller allmänheten från att passera.

Synpunkter från grannar

Släda 1:61 undrar över markbytet, en fråga som har besvarats av kommunens mark- och exploateringsavdelning med att den planerade fastighetsindelningen blir betydligt bättre för kommunen då de istället för två smala remsor av mark får ett större område att disponera och nyttja för eventuellt framtida behov. Släda 1:61 anser att området ska planläggas om ytterligare exploatering ska ske. Vidare skriver ägare till Släda 1:61 att planerad åtgärd innebär en stor olägenhet.

Den fördjupade översiktsplanen anger att området är lämpligt för kompletteringar. Kraven enligt 2 kap. plan- och bygglagen bedöms kunna uppfyllas utan detaljplanläggning. Förvaltningen kan efter besök på plats konstatera att Släda 1:61 kommer att påverkas av åtgärden, men bedömer inte att det utgör en betydande olägenhet.

Synpunkterna från Släda 1:52 och Släda 2:25 handlar om framtida bebyggelse och frågor kring färg, form och placering. Då området ligger utanför planlagt område och sammanhållen bebyggelse samt

inte omfattas av kommunens kulturmiljöinventering finns det inte några riktlinjer satta vad gäller byggrätt, utformning eller placering för framtida bebyggelse. Synpunkter gällande sådana frågor hanteras i ett framtida bygglovärende eftersom förhandsbesked endast är en lämplighetsprövning. Frågor som rör utformning kommer därför inte beröras ytterligare i detta ärende.

Släda 2:25 har även en synpunkt som gäller en väg/stig som tidigare använts för att angöra den egna fastigheten. Lantmäterikontoret är informerat om denna synpunkt och det kommer att hanteras i samband med avstyckning av Släda 2:16.

Sammanfattning

Sökanden har enligt 9 kap 17 § plan- och bygglagen begärt att Stadsbyggnadsnämnden ska pröva om åtgärden är lämplig på platsen. Vid en samlad bedömning där samtliga ovan redovisade faktorer har beaktats bedömer förvaltningen att sökt åtgärd är lämplig. Förhandsbesked bör därför ges.

Den del av tätbebyggelsen i Släda som inte ligger inom detaljplan har av kommunen pekats ut som samlad bebyggelse enligt gamla PBL. Förvaltningen anser att det aktuella markområdet när det bebyggs bör ingå i den samlade bebyggelsen.

Uppföljning av beslut

Ingen uppföljning planeras.

§96 Älva 2:51, Raholmen, Alnö - ansökan om förhandsbesked för avstyckning och nybyggnad av ett enbostadshus samt dispens från strandskyddet

(SBN-2013-00572-1)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att med stöd av 7 kap § 18 b miljöbalken (MB) ge dispens från 7 kap 15 § MB för byggande inom strandskyddat område.

Som särskilt skäl för dispens anges, enligt § 18 c punkt 1; området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Livsvillkoren för djur- och växtlivet på land och i vatten förändras inte. Den allemansrättsliga tillgången till strandområdet påverkas inte.

Strandskyddsdispensen omfattar det område som markerats på karta som bifogas detta beslut.

att ge förhandsbesked enligt PBL 9 kap. §17

Stadsbyggnadsnämnden förutsätter att övriga berörda myndigheters godkännande fås och att byggnaderna får en utformning och placering på tomten, sett med särskilda krav på miljöanpassning och övriga intressen, som nämnden kan godkänna.

Åtgärden bedöms förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt PBL 2 kap §§ 1-2 och 4-6 och 3 kap MB samt med den för området gällande kommunala översiktsplanen.

Information

- Länsstyrelsen ska inom tre veckor från den dag kommunens beslut kom in till Länsstyrelsen ta ställning till om en prövning av dispensbeslutet ska ske eller inte. Länsstyrelsen kan upphäva dispensbeslutet om det inte finns förutsättningar för dispens. Den sökande uppmanas att avvakta tiden för prövningen.

- Stadsbyggnadsnämnden har genom denna prövning inte tagit ställning till eventuell förekomst av markradon och gällande grundförhållanden.

- Fasta fornlämningar skyddas enligt kulturminneslagens andra kapitel, KML 2 kap. Vid eventuella fynd så måste arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen kontaktas.
- Den karta som den sökande bifogat ärendet betraktas som ungefärlig. Fastighetens slutliga utformning kan komma att ändras eller justeras av myndigheten vid fastighetens bildande.
- Vid avstyckning av en fastighet inom strandskyddat område ska en tomtplatsbestämning, för eventuell strandskyddsdispens, redovisas på fastighetskartan .
- Situationsplanen i ansökan om bygglov ska grundas på nybyggnadskarta.
- Strandskyddsdispensen upphör att gälla om åtgärden som dispensen avser inte påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dagen då beslutet vinner laga kraft.
- Förhandsbeskedet upphör att gälla om ansökan om bygglov inte inlämnas inom två år från den dagen då förhandsbeskedet vann laga kraft. Tiden kan inte förlängas.
Positivt förhandsbesked medför inte rätt att påbörja den sökta åtgärden innan bygglov och startbesked givits.

Ärendet

XX XX, Mölndal, ansöker om förhandsbesked för avstyckning och nybyggnad av ett enbostadshus samt dispens från strandskyddet på fastigheten Älva 2:51. Handlingar i ärendet inkom 2012-10-11. Fastigheten ägs av XX XX, XX mamma.

Bakgrund

- Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område.
- Fastigheten ingår inte i ”sammanhållen bebyggelse”.
- Fastigheten ligger inte inom något riksintresse.
- Fastigheten ingår i kommunens kulturmiljöinventering som A-område vilket innebär miljö eller enstaka byggnader, där byggnadernas enskilda värden bedöms så stora att högsta antikvariska hänsynstagande är motiverat vid förändringar och bebyggelsekompletteringar.
- Fastigheten ligger inom strandskyddat område. Strandskyddet är utökat till 200 meter.
- I den fördjupade översiktsplanen för Alnö utgörs området av karaktärsområde B; kustområde på södra och östra Alnö. Platsen

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

- bedöms vara ett omvandlingsområde möjligt för kompletteringsbebyggelse.
- Området för den planerade avstyckningen är i Kustplanen klassat som ett område med generella riktlinjer där hänsyn krävs vid pågående och förändrad markanvändning.
 - Samråd har skett med Lantmäterikontoret, som inte har några synpunkter.
 - Miljökontoret har hörts och har inga erinringar i ärendet under förutsättning att byggherren försöker behålla en del av den grönkorridor som går längs vägen mot havet och gärna behålla tallar inom området.
 - MittSverige vatten har i sitt remissvar meddelat att fastigheten kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp.
 - Sundsvall Elnät meddelar i sitt remissvar att elnätet är utbyggt i området och därmed är det inga problem med anslutning.
 - Sundsvalls museum anser inte att förhandsbesked kan ges utifrån den beskrivning av området som finns i den översiktliga kulturmiljöinventeringen över Sundsvalls kommun, se bilaga.
 - Åtta grannfastigheter har hörts, varav tre har svarat. Ingen av dem som svarade hade någon synpunkt på förslaget.
 - Fastigheten Älva 2:51 ligger längs Vindhemsvägen på Raholmen, södra Alnö. Vindhemsvägen går genom ett skogsområde innan man kommer till en öppen plats där aktuell fastighet ligger. Vägen fortsätter sedan i en backe ner mot havet .

Förvaltningens överväganden

Älva 2:51 ligger inom gränsen för kulturmiljö A, vilket innebär att högsta antikvariska hänsyn är motiverat. Förvaltningen ställer sig frågande till varför aktuell fastighet ligger inom A-området, då de 2 grannfastigheterna med liknande fritidshusbebyggelse från 1950-talet inte är medtagna samt att man från aktuell plats inte har någon visuell kontakt med de villor från förra sekelskiftet som ligger längs stranden och som är omnämnda i kommunens översiktliga kulturmiljöinventering.

Peter Sundborg, byggnadsantikvarie på Sundsvalls museum, återger i sitt yttrande delar av bedömningstexten från kommunens översiktliga kulturmiljöinventering. Där står att Granliden och Viken utgör ett kulturhistoriskt värdefullt exempel på dåtidens förnäma sommarhus. Området är mycket känsligt för ingrepp. Efter besök på plats och en rundvandring i området är det förvaltningens bedömning att den planerade tomten inte påverkar det välbevarade området närmast strandlinjen negativt eftersom befintlig terräng med dess kupering skiljer dem åt. Fastigheten är idag 4500 kvm och den avstyckade tomten blir drygt 1800 kvm och bedöms utgöra en naturlig

komplettering till bebyggelsen i området. Tomtens storlek ger förutsättningar att bibehålla det luftiga intrycket på platsen.

Frågor gällande färg, form och material samt placering av ett framtida bostadshus hanteras i samband med att bygglov söks och hanteras inte vidare i detta ärende.

Med hänvisning till ovanstående bedöms sökt åtgärd förenlig med PBL 8 kap 12 § och MB 7 kap 18b §.

Åtgärden bedöms uppfylla kraven 2 kap plan- och bygglagen samt 3 kap miljöbalken.

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Arbetsutskottet 2013-06-05, §88 - Älva 2:51, Raholmen, Alnö - ansökan om förhandsbesked för avstyckning och nybyggnad av ett enbostadshus samt dispens från strandskyddet
- Tjänsteskrivelse 2013-05-27 Älva 2:51, Raholmen, Alnö - ansökan om förhandsbesked för avstyckning och nybyggnad av ett enbostadshus samt dispens från strandskyddet
- Bilaga Älva 2.51

Uppföljning av beslut

Ingen uppföljning planeras.

§97 Skrångsta 2:51 - ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av fritidshus

(SBN-2013-00320-2)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att ge förhandsbesked enligt PBL 9 kap. §17.

Stadsbyggnadsnämnden förutsätter att övriga berörda myndigheters godkännande fås och att byggnaderna får en utformning och placering på tomten, sett med särskilda krav på miljöanpassning och övriga intressen, som nämnden kan godkänna.

Åtgärden bedöms förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt PBL 2 kap §§ 1-2 och 4-6 och 3 kap MB samt med den för området gällande kommunala översiktsplanen.

Förvaltningen bedömer att åtgärden inte inverkar negativt på riksintresse Kultur Fritid .

Villkor

- Bygglov ska inte ges förrän den yta om ca 920 m² som får användas som tomt avgränsats med staket enligt karta som hör till beslutet.

Information

- Stadsbyggnadsnämnden har genom denna prövning inte tagit ställning till eventuell förekomst av markradon och gällande grundförhållanden.
- Fasta fornlämningar skyddas enligt kulturminneslagens andra kapitel, KML 2 kap. Vid eventuella fynd så måste arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen kontaktas.
- Den karta som den sökande bifogat ärendet betraktas som ungefärlig. Fastighetens slutliga utformning kan komma att ändras eller justeras av myndigheten vid fastighetens bildande.
- Situationsplanen i ansökan om bygglov ska grundas på nybyggnadskarta.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

- Ny tillfartsväg ska anläggas huvudsakligen enligt illustration på karta som hör till beslutet. Tillfartsvägen kräver även strandskyddsdispens.
- Förhandsbeskedet upphör att gälla om ansökan om bygglov inte inlämnas inom två år från den dagen då förhandsbeskedet vann laga kraft. Tiden kan inte förlängas.

Ärendet

XX XX, Njurunda, ansöker om förhandsbesked för nybyggnad av fritidshus på fastigheten Skrängsta 2:51 enligt handling inkommen 2012-12-18.

Bakgrund

- Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område.
- Fastigheten ingår inte i "sammanhållen bebyggelse".
- Fastigheten ligger inom Kustplanen med riktlinjer enligt klass 2.
- Strandskydd råder inte på platsen där byggnaden ska placeras.
- Miljökontoret har yttrat sig och har synpunkter på etableringen.
- Fyra grannar är hörda, två har inga erinringar, en har inte svarat, och ägaren till Skrängsta 19:1 har inkommit med en synpunkt gällande ökande trafikmängd på gemensam tillfartsväg.
- MittSverige Vatten meddelar att det är möjligt att ansluta till kommunalt vatten, i övrigt inga synpunkter.
- E.ON har inget att erinra

Platsen för byggnadsprojektet är Mårtensholmen, en halvö i Björköfjärden. Halvön är i dagsläget bebyggd med ett förråd och en pir på den södra sidan.

Förvaltningens överväganden

Den plats där fritidshuset är tänkt att uppföras omfattas inte av strandskydd.

Storleken på den plats som inte omfattas av strandskydd bestäms av avståndet till strandlinjen, i detta fall minst 100 m. Strandlinjen är inte konstant, bland annat landhöjning och andra fenomen påverkar läget av denna över tid.

Kommunens digitala kartmaterial innefattar såväl ortofoton som digitaliserade strandlinjer och fastighetsgränser. En tolkning av GIS-lagret "FA-FASTIGHETSSTRAND" i Cad-programvara ger en yta av ca 425 m² som inte är strandskyddad. En tolkning av ortofotot med samma metod ger en yta av ca 1450 m² som inte är strandskyddad.

Ett rimligt antagande är att en strandlinje centrerad mellan de två tidigare nämnda strandlinjerna bör ligga så nära en korrekt tolkning

av strandlinjen man kan komma. Detta ger en yta om ca 920 m² som inte ligger inom strandskyddat område.

För att säkerställa allmänhetens tillgång till strandområdena runt halvön bör den privatiserande effekten av byggnadsföretaget minimeras. Ett staket ska sättas upp som tydligt avgränsar den yta som får bebyggas och användas som tomt. En ny tillfartsväg till platsen ska ordnas huvudsakligen enligt illustration på karta som hör till beslutet.

Ägaren till Skrängsta 19:1 har framfört synpunkter på att ökad trafik på vägen ut till Mårtensholmen kan komma att påverka dem negativt. Detta förhandsbesked gäller endast ett (1) fritidshus så trafikmängden bör inte öka i den mån att det kan utgöra någon allvarlig störning för närboende.

Miljökontoret har yttrat sig och framfört synpunkter.

Miljökontoret:

- framhåller naturvärdena på platsen och hänvisar till riktlinjer enligt klass 2 i kustplanen.
- menar att den tillkommande bebyggelsen bör prövas enligt detaljplan.
- motsätter all eventuell tomtmark eller tillkommande etablering inom strandskyddat område.
- anser att det är möjligt att anlägga avlopp på fastigheten men att området har hög skyddsnivå som ställer högre krav på rening av utsläppen från anläggningen.

Enligt kustplanens riktlinjer har klass 2-områden höga naturvärden men är ofta påverkade av bebyggelse eller annan markanvändning och att hänsyn ska tas till allmänna intressen vid ändrad markanvändning. De allmänna intressen som är markerade i kustplanen för hela området Skrängstabodarna är "Natur" och "Fågelskåda". Det område där ny bebyggelse planeras består av brukad skogsmark som drabbats hårt av stormen Gudrun och därefter röjts av. Den privatisering som blir följden av denna etablering sker utanför strandskyddat område och minimeras med hjälp av en tydlig avgränsning med staket och ny tillfartsväg och påverkar därför inte allmänhetens tillgång till strandlinjen med dess naturvärden och möjlighet till fågelskådning.

Vid nyetablering av endast ett (1) fritidshus är prövning med

detaljplan inte nödvändig och prövning kan därför ske med förhandsbesked och bygglov. Denna prövning tar tillvara allmänna intressen på motsvarande sätt som en prövning med detaljplan. Ingen etablering inom strandskyddat område tillåts i och med detta förhandsbesked.

Åtgärden bedöms uppfylla kraven i 2 kap plan- och bygglagen samt 3 kap miljöbalken.

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Arbetsutskottet 2013-06-05, §89- Skrångsta 2:51 - ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av fritidshus
- Tjänsteskrivelse 2013-05-24 Skrångsta 2:51 - ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av fritidshus
- Bilaga Skrångsta 2:51

Uppföljning av beslut

Ingen uppföljning planeras.

Jäv

Jörgen Tjernell (M) anmäler jäv och deltar inte i handläggning av beslutet.

§98 Förnyelse av beslut om avgränsning av områden som kan anses utgöra samlad bebyggelse BN 1987-06-30 nr 333

(SBN-2013-00559-1)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att de områden som i tidigare lagstiftning (ÄPBL SFS 1987:10) bedömts utgöra *samlad bebyggelse* ska anses utgöra sådan *sammanhållen bebyggelse* där bygglovfriheten enligt 9 kap 6 § plan- och bygglagen inte gäller enligt nya plan- och bygglagen (SFS 2010:900).

Ärendet

Stadsbyggnadskontoret föreslår att nämnden beslutar att de områden som i tidigare lagstiftning bedömts utgöra *samlad bebyggelse* ska anses utgöra *sammanhållen bebyggelse* där bygglovfriheten enligt 9 kap 6 § plan- och bygglagen inte gäller.

Bakgrund

I gamla plan- och bygglagen (ÄPBL) användes begreppet *sammanhållen bebyggelse* i 5 kap. om detaljplan och *samlad bebyggelse* i 8 kap. om bygglov. Vid införandet av nya plan- och bygglagen (PBL)2010:900 infördes en skriven definition av begrepp *sammanhållen bebyggelse* och samtidigt slopades begreppet *samlad bebyggelse*. I bygglovsammanhang har begreppet *sammanhållen bebyggelse* betydelse för bygglovpliktens omfattning.

Definition på *sammanhållen bebyggelse* anges i 1 kap. 4 § PBL som *bebyggelse på tomter som gränsar till varandra eller som skiljs åt endast av väg, gata eller parkmark*.

Definitionen på *samlad bebyggelse* var *en bebyggelsegrupp av minst 10-20 hus och som gränsar till varandra eller åtskiljs endast av väg, parkmark o.d. .*

Sundsvalls kommun valde 1987 att tillämpa den övre gränsen för en husgrupp, 20 hus.

För att den avsevärda skillnaden mellan *samlad bebyggelse* och *sammanhållen byggelse* inte ska innebära att bygglovplikten i landet

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

ökar infördes (sid 468 i prop.) ett tillägg i 9 kap. 6 §, *med hänsyn till omfattningen av byggnadsverk i bebyggelsen.*

Den bygglovfrihet som tidigare rådde utanför samlad bebyggelse ser ut på detta sätt i nya PBL:

6 § För en- och tvåbostadshus och tillhörande komplementbyggnader, murar och plank utanför ett område med detaljplan krävs det, trots [2 §](#), inte bygglov för att

1. göra en liten tillbyggnad, om åtgärden inte vidtas närmare gränsen än 4,5 meter, eller
2. uppföra en komplementbyggnad, en mur eller ett plank i omedelbar närhet av bostadshuset, om åtgärden inte vidtas närmare gränsen än 4,5 meter.

En åtgärd som avses i 1 eller 2 får vidtas närmare gränsen än 4,5 meter, om de grannar som berörs medger det.

[Första](#) och [andra styckena](#) gäller inte om kommunen enligt [8 § första stycket 3](#) har bestämt att åtgärden kräver bygglov eller om åtgärden vidtas inom en sammanhållen bebyggelse och bygglov behövs med hänsyn till omfattningen av byggnadsverk i bebyggelsen.

Ärendets tidigare handläggning

Dåvarande byggnadsnämnden, Sundsvalls kommun, beslutade 1987 att fastigheter inom på kartor markerade områden skulle utgöra *samlad bebyggelse*.

Förvaltningens överväganden

Eftersom en del av bygglovpunkten regleras av begreppen anser Stadsbyggnadskontoret att det är nödvändigt att de områden inom kommunen som tidigare förklarats vara *samlad bebyggelse* nu förklarar vara *sammanhållen bebyggelse* där bygglovfriheten enligt 9 kap 6 § plan- och bygglagen inte gäller.

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Arbetsutskottet 2013-06-05, 90 - Förnyelse av beslut om avgränsning av områden som kan anses utgöra samlad bebyggelse BN 1987-06-30 nr 333
- Tjänsteskrivelse 2013-05-23 Förnyelse av beslut om avgränsning av områden som kan anses utgöra samlad bebyggelse BN 1987-06-30 nr 333
- Bilaga prop nya PBL s. 468
- Bilaga Beslut om samlad bebyggelse 1987

Uppföljning av beslut

Ingen uppföljning planeras

**§99 Sundsskogen 1:2, Lörudden, Njurunda -
Svar på föreläggande från mark-och
miljödomstolen, Östersunds tingsrätt, mål P 1252-
13**

(SBN-2012-01016-10)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att godkänna förvaltningens förslag till yttrande och

att översända yttrandet till mark- och miljödomstolen vid Östersunds tingsrätt.

Ärendet

Mark- och miljödomstolen vid Östersunds tingsrätt har förelagt Stadsbyggnadsnämnden att i mål P 1252-13 yttra sig över innehållet bifogad handling, aktbilaga 2, senast den 11 juni 2013. Ärendet gäller överklagan av beslut att ge bygglov för en ekonomibyggnad för fiskenäring i Löruddens fiskeläge, SBN 2012 § 121.

Bakgrund

Sundsvalls kommun har sedan tidigare övertagit Löruddens fiskeläge av staten. Övertagandet inbegrep ett åtagande att i mån av plats upplåta mark för yrkesfiskets behov. Lörudden utgör ett av kommunens fyra gamla fiskelägen. Platsen bedöms utgöra en värdefull kulturmiljö vars värden har legat till grund för de områdesbestämmelser, OB 239, som gäller för området.

I raden med sjöbodar på norra sidan av inre hamnbassängen har funnits en obebyggd bodplats. Platsen har tidigare under en period varit bebyggd med en enklare förvaringsbod för yrkesfiskare. Boden avlägsnades när näringsidkaren upphörde med sin verksamhet i Lörudden.

På denna obebyggda bodplats fick yrkesfiskaren XX XX 2004 bygglov för att uppföra en sjöbod. XX XX överklagade beslutet. XX framförde att utsikten över hamnbassängen från den egna bostaden skulle försvinna, att antalet soltimmar på den egna uteplatsen skulle

minska, att närheten mellan byggnaderna skulle komma att leda till problem med fukt på fasaderna samt utgöra en säkerhetsrisk ur brandsynpunkt, att värdet på egna byggnaderna skulle komma att minska samt slutligen att behovet för yrkesfisket inte fanns. Ärendet avgjordes slutligen av Kammarrätten i Sundsvall vilken avslög överklagandet. Regeringsrätten beviljade inte prövningstillstånd. XX nyttjande inte bygglovets vilket upphörde att gälla 2010.

Yrkesfiskaren XX XX har tecknat ett markupplåtelseavtal med Sundsvalls kommun och sökt bygglov för att uppföra en sjöbod på samma plats och med samma utseende som XX XX.

Enligt 9 kap 31 § plan- och bygglagen (PBL) ska bygglov lämnas för åtgärd utanför detaljplan om åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1-3, 6, 7, 9-13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

Stadsbyggnadsnämnden beviljade 2012-08-29 bygglov. Åtgärden har bedömts uppfylla kraven 9 kap 31 §. XX XX har motsatt sig bygglovets då han hävdar att åtgärden kommer i konflikt med den egna avloppsanläggningen. Vid beslutstillfället tog nämnden del av ett bildmaterial som bedöms visa att någon konflikt mellan avloppsanläggning och byggnad inte finns (bifogas).

Grannen XX XX överklagade nämndens beslut då han hävdar att konflikt mellan åtgärden och hans avloppsanläggning alltjämt föreligger. Länsstyrelsen Västernorrland avslög överklagan 2013-03-27 dnr 403-7453-12.

XX har överklagat länsstyrelsens beslut. I skrivelsen till mark- och miljödomstolen upprepar XX ståndpunkten att åtgärden är i konflikt med den egna avloppsanläggningen och han aktualiserar invändningarna från det tidigare ärendet. Han framför också risk för olägenhet i form av ökad biltrafik samt sena kvällar med hög musik. Vidare tar XX upp det han uppfattar som brister i kommunens hantering av enskilda avloppsanläggningar, i kommunens hantering av markupplåtelse samt att XX XX i strid med givet bygglov ska ha utfört avlopp i byggnaden.

Förvaltningens överväganden

Det XX XX nu framför mot den aktuella åtgärden har i allt väsentlig varit föremål för myndigheters prövning i ärendet om XX XX

sjöbod. Det har då inte bedömts att åtgärden var olämplig eller att den innebar någon betydande olägenhet för omkringboende. Det som tillförts saken i detta ärende är frågan om åtgärden är i konflikt med XX avloppsanläggning i sådan utsträckning att den inte bör tillåtas vidare att ökad biltrafik och sena kvällar med hög ljudnivå kommer att innebära oacceptabla buller- och ljudstörningar.

Utifrån den bildokumentation som finns från anläggandet av XX avloppsanläggning(ar) samt från det grävningsarbete som utförts i samband med uppförandet av XX XX sjöbod finner Stadsbyggnadskontoret att inget tyder på att den konflikt som XX hänvisar till existerar. De synpunkter som XX framför på kommunens hantering av enskilda avlopp samt markupplåtelsefrågor har översänts för kännedom till berörda kommunala instanser.

Stadsbyggnadskontoret menar att kraven i 9 kap 31 § är uppfyllda och att det därmed var riktig av nämnden att bevilja bygglov. Vad XX anför kan därför inte anses motivera något annat beslut och XX begäran om att upphäva bygglovet bör därför avslås.

Att XX XX framför skäl till varför den aktuella åtgärden inte bör tillåtas är förståeligt. Åtgärden innebär att XX boendemiljö förändras och att han upplever försämringar i den. Det är viktigt att i sammanhanget lyfta blicken och se att Lörudden är ett av kommunens få aktiva fiskelägen och att näringen ska ha möjlighet att verka och utvecklas på platsen. I takt med att antalet aktiva yrkesfiskare minskat och att fiskarfamiljerna valt att bo på annan plats än i de gamla fiskastugorna kring hamnbassängen har andra flyttat i den pittoreska bebyggelsemiljön.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse 2013-06-04 Sundsskogen 1:2, Lörudden, Njurunda - Svar på föreläggande från mark-och miljödomstolen, Östersunds tingsrätt, mål P 1252-13
- Bilaga Föreläggande.TIF
- Bilaga Protokollsutdrag
- Bilaga Sundsskogen 1:2, Lörudden, Njurunda - Diskussionsärende gällande ansökan om bygglov för sjöbod
- Bilaga 1 Sundsskogen 1.2.pdf
- Bilaga 2 grannes synpunkter.pdf
- Bilaga 4 Tidigare domar.pdf

Uppföljning av beslut
Ingen uppföljning föreslås

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

§100 Förändring av Sundsvalls kommuns väghållningsområde - Yttrande

(SBN-2013-00397-2)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att godkänna förslag till yttrande,

att överlämna yttrandet till Trafikverket, samt

att delge kommunstyrelsen yttrandet för kännedom.

Ärendet

Trafikverket har i remiss 2013-04-15 efterfrågat kommunens synpunkter på rubricerat förslag. Kommunen har tidigare underhand diskuterat förslaget med Trafikverkets handläggare. Det lämnade förslaget överensstämmer i allt väsentligt med de synpunkter som kommunen framfört vid dessa kontakter. Förslaget avviker dock i vissa avseenden från det som sägs i "Genomförande- och finansieringsavtal för Projekt E4 Sundsvall", undertecknat av Trafikverket (Ingemar Skogö) och Sundsvalls kommun (Anita Bdioui) i mars 2009. Väg 551 nämns inte i avtalet och Björneborgsgatan föreslås bli kommunal, medan Parkgatan föreslås bli statlig.

Förvaltningens överväganden

Trafikverket har ett uppdrag från regeringen att omförhandla gällande avtal avseende genomförande och finansiering av Projekt E4 Sundsvall. Mot bakgrund av att dessa förhandlingar ej kunnat slutföras anser kommunen att det inte går att fatta beslut om framtida väghållningsgränser innan det står klart hur projekt E4 Sundsvall kan komma att genomföras. Kommunen föreslår därför att nuvarande väghållningsgränser får fortsätta att gälla till dess att finansiering och genomförande av Projekt E4 Sundsvall är säkrade.

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Arbetsutskottet 2013-06-05, §91 - Förändring av Sundsvalls kommuns väghållningsområde - Yttrande
- Tjänsteskrivelse 2013-05-28 Förändring av Sundsvalls kommuns väghållningsområde - Yttrande

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

- Bilaga 130416

Uppföljning av beslut

Ingen uppföljning planeras.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

§101 Namnändring av del av Lasarettsvägen - svar på begäran

(SBN-2013-00616-1)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att avvisa begäran om namnändring av del av Lasarettsvägen i Sundsvall.

Ärendet

Förslag att ändra namn på del av Lasarettsvägen har inkommit. Lasarettsvägen består idag av två parallella vägdelar och förslagställaren vill att en av vägdelarna byter namn. Motiveringen är att en tydligare namnsättning skulle minska risken för sammanblandning vid besök och eventuella larmsituationer.

Bakgrund

Adressnamnet Lasarettsvägen tillkom mellan år 1966 och 1975 i ett planeringsstadium när man visste att här ska byggas ett nytt sjukhus men inte visste precis hur vägnätet skulle utformas. När sjukhuset senare står färdigt, bygger man en infartsväg. En infartsväg som dessutom efter en tid byggs ut och går runt till baksidan av sjukhuset och ges ett annat namn, Igeltjärnsvägen. Då blir det komplicerat med vägnamnen runt sjukhuset. Att sjukhuset på grund av den nybyggda infartsvägen inte längre skulle ligga utefter Lasarettsvägen, bedömer stadsbyggnadskontoret olämpligt. Därför blev namnet kvar både på den rest av infartsvägen som finns kvar och på den stora huvudvägen som går mellan Hagarondellen och Hulivägen.

Förvaltningens överväganden

Efterforskningar hos ambulans och SOS-alarm visar att när ett larm kommer in till SOS skickas en positionsangivelse till ambulansens GPS som används för att hitta till rätt adress. Det är alltså inte gatunamn och nummer som används i ambulansen.

Sammanfattning

Det finns idag sex adresser utefter Lasarettsvägen, samtliga till stora kända verksamheter som Sundsvalls sjukhus, Lindgårdens äldreboende, Komvux och Baldershallen. Att ändra adress för något av dessa objekt är sannolikt inte populärt och skulle innebära ett stort merarbete för samtliga uppräknade institutioner, för att inte nämna

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

alla kommunmedborgare som besöker dessa verksamheter.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att förslag till namnändring av del av Lasarettsvägen avvisas.

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Arbetsutskottet 2013-06-05, §92 - Namnändring av del av Lasarettsvägen - svar på begäran
- Tjänsteskrivelse 2013-05-30 Namnändring av del av Lasarettsvägen - svar på begäran
- Bilaga Mail Gatunamn ändring

Uppföljning av beslut

Ingen uppföljning planeras.

§102 Redovisning av delegationsbeslut (SBN-2013-00076-12)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att godkänna redovisningen av delegationsbesluten.

Ärendet

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

Kollektivtrafik och tillgänglighet

Parkeringsstillstånd för rörelsehindrade
(enligt delegation punkt 13.4)

Ärenden som rör bostadsanpassning – maj 2013
(enligt delegation punkt 16.1)

Mark- och exploateringsavdelningen

Upplåtelse av tomträtt, upplåtelse av mark genom arrende m.m.
(enligt delegation punkt 18.3, 18.4 och 18.5)

Parkeringsstillstånd för miljöfordon
(enligt delegation punkt 13.3)

Upplåtelse av offentlig plats
(enligt delegation punkt 18.6)

Planavdelningen

Beslut att inte överklaga lantmäteriförrättningar
(enligt delegation punkt 10.2)

Bygglovavdelningen

Beslut om bygglov, maj 2013
(enligt delegation punkt 1.2.1 m.fl)

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse 2013-06-11 Redovisning av delegationsbeslut

§103 Övrigt

Beräkningsmodell

Georg Börlin, bygglovarkitekt, redogör för ny modell inom förvaltningen för beräkning av avstånd till strandlinje. En modell som kommer att användas bl a i ärenden som gäller dispens från strandskydd.

Byggnad intill husvagn

Förvaltningen kommer att titta vidare på s k "Spiketält", byggnader som angörs vid husvagnar.

Nämndens utflykt

Trafikverket informerar nämnden om E4-bygget och Sundsvallsbron med efterföljande rundtur.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Avslutning

Ordförande, Erland Solander (M), avslutar sammanträdet med att tacka både ledamöterna och förvaltningen för den gångna terminen och tillönskar alla en skön sommar.

Leif Nilsson (S) önskar å oppositionens vägnar detsamma.
