

Stadsbyggnadsnämnden 23 oktober 2013

	Sid
Justering.....	3
§131 Information 2013-10-23.....	4
§132 Revidering av stadsbyggnadsnämndens reglemente.....	5
§133 Mål och resursplan 2014 - Stadsbyggnadsnämnden.....	7
§134 Krisledningsplan för stadsbyggnadskontoret.....	9
§135 Exploateringsavtal del av Inre hamnen, område väster om Fryshuset.....	11
§136 Förvärv av fastigheten Sundsvall Laboratoriet 6.....	13
§137 Förslag till namn för parken vid Kulturmagasinet - Magasinsparken.....	15
§138 Detaljplaneärenden för avslut.....	16
§139 Ändring av detaljplaner för östra Alnö, planbeslut.....	18
§140 Detaljplan för Björn, del av Galtholmen 1:48 m fl, Njurunda, Sundsvalls kommun.....	21
§141 Kvissle 14:19, Nolby - föreläggande om att inkomma med bygglovhandlingar.....	24
§142 Galtholmen 1:48, Njurunda – ansökan om bygglov för tillbyggnad av fritidshus.....	26
§143 Njurunda Prästbol 1:1, Nolby - ansökan om bygglov för nybyggnad av utställnings-/informationsplats.....	27
§144 Arbetet 3 - ansökan om förlängning av bygglov för digital fasadskylt.....	30
§145 Västerkolsta 4:32, utgrävning och dämning av bäck.....	32
§146 Svar på frågor om nämndens handläggning av bygglovsärendet, Lärkan 24.....	35
§147 Redovisning av delegationsbeslut oktober 2013.....	45

Tid	Kl. 13:00-14:50	
Plats	Kommunhuset, KS-salen	
Beslutande	Erland Solander (M) Sture Norlin (MP), jäv §140 Jörgen Tjernell (M) Börje Israelsson (M) Leif Carlsson (FP) Per-Olof Swing (MP) Leif Nilsson (S) Arianne Sundman (S) Sören Ullberg (S) Annika Kallin (S) Peter Björklund (S)	Ordförande Vice ordförande
Tjänstgörande Ersättare	Jan-Olof Sellen (C)	Ersätter Sture Norlin, § 140
Ersättare	Peter Sjöbom (M) Miriam Monsell (KD) Göran Söderblom (C) Harry Kohtala (S) Stefan Broman (S) Rose-Marie Antonic (S)	
Tjänstemän	Anneli Wikner Kristine Jonsson Markus Juth, §132 Gunnar Westerlund, §135 Greger Örjestål, §136 Lena Hugosson, §137 Susanne Klockar Öhrnell, §§ 138-140 Tommy Berglund, §140 Anders Bolin, §§141-146 Georg Börlin Leif Nilsson Eva Sjöstedt	Stadsbyggnadsdirektör Stabschef/Controller Förvaltningssekreterare Chef mark- och exploateringsavdelningen Markingenjör Bitr förvaltningschef lantmäterikontoret Chef planavdelningen Planarkitekt Chef bygglovavdelningen Bygglovarkitekt Bygglovarkitekt Förvaltningssekreterare

Protokollet omfattar §§ 131- 147

Det noteras till protokollet att Sture Norlin (MP) anmäler jäv i § 140 och deltar inte i handläggningen i ärendet.

Justeras

Erland Solander
Ordförande

Eva Sjöstedt
Sekreterare

Leif Nilsson
Justerare

Bevis/anslag

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Avser sammanträde med Stadsbyggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum 2013-10-23	Justeringsdatum 2013-10-28	Anslagsdatum 2013-10-28
Protokollet finns tillgängligt på Internet (www.sundsvall.se) eller hos Stadsbyggnadskontoret		
Anslaget tas ned tidigast 2013-11-19	Enligt uppdrag (namnteckning)	Namnförtydligande Eva Sjöstedt

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Justering

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

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

§131 Information 2013-10-23

(SBN-2013-00033-25)

Planavdelningen

Susanne Klockar Öhrnell redovisar aktuell planlista och lista över detaljplaner som fokuserar på bostäder.

§132 Revidering av stadsbyggnadsnämndens reglemente

(SBN-2013-00222)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige besluta

att fastställa reglementet för stadsbyggnadsnämnden enligt stadsbyggnadskontorets förslag att gälla från och med 1 januari 2014.

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden behöver se över nämndens reglemente. Reviderat reglemente ska fastställas av kommunfullmäktige.

Kommunfullmäktige beslutade den 25 februari 2013, § 25, att kommunens administration ska effektiviseras enligt rapporten ”Effektivt verksamhetsstöd”. Det innebär att från och med 1 januari 2014 ska strategisk samhällsutveckling samlas till koncernstaben vilket för stadsbyggnadskontorets del innebär att delar av avdelningen för strategisk planering återförs till koncernstaben.

Den ovan nämnda förändringen kräver förändring av stadsbyggnadsnämndens reglemente, där stadsbyggnadskontoret föreslår följande:

Under rubriken ”stadsbyggnadsnämndens uppgifter”, 2 §, sid 2 försvinner följande ärenden och frågor som stadsbyggnadskontoret ska bereda för kommunstyrelsens räkning

- Översiktsplanering och annan övergripande samhällsplanering
- Energiplanering
- Avfallsplanering
- Bostadsförsörjningsplanering (riktlinjer för bostadsförsörjning)
- Bredbandsfrågor

En mening är omgjord (markerat med kursiv text i förslaget):

- Medverka i och yttra sig över Trafikverkets utredningar inom infrastrukturområdet i det som avser stadsbyggnadsnämndens verksamhet.

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Arbetsutskottet 2013-10-09, § 123 - Revidering av stadsbyggnadsnämndens reglemente
- Tjänsteskrivelse 2013-09-27, reviderad 2013-10-16, med bilagor

Uppföljning av beslut

Revidering av reglementet när behov uppstår.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

§133 Mål och resursplan 2014 - Stadsbyggnadsnämnden

(SBN-2013-00145)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att fastställa stadsbyggnadsnämndens mål och resursplan för 2014,

att överlämna stadsbyggnadsnämndens mål och resursplan för 2014 till kommunstyrelsen för kvittering,

att uppdra till förvaltningen att återkomma med redovisning av budgetfördelning utifrån tilldelad ram till nämndens sammanträde i dec 2013, samt

att uppdra till förvaltningen att återkomma med värden på indikatorerna i samband med delårsrapport 1, 2014.

Ärendet

Arbetsutskottets ledamöter har träffats vid ett tillfälle under hösten och med stöd av delar av förvaltningens ledningsgrupp tagit fram ett förslag på mål och resursplan inom nämndens ansvarsområde för 2014. Utgångspunkt i arbetet har varit den mål och resursplan som kommunfullmäktige antog i juni i år. Kommunfullmäktigebeslutet innebar att endast en teknisk uppräknings gjordes, inga nya mål eller uppdrag fastställdes.

Utifrån ovanstående så har endast mindre revideringar gjorts till kommande års mål och resursplan för stadsbyggnadsnämnden, bland annat har en översyn gjorts av indikatorerna och resulterat i att två indikatorer tagits bort, dels ”meter nyanlagd gång- och cykelväg”, dels ”meter upprustad befintlig gång- och cykelväg”.

Budgetfördelning och kommentarer utifrån tilldelad ram om 226,1 milj kr, redovisas på stadsbyggnadsnämndens sammanträde i december.

Bakgrund

Styrningen av Sundsvalls kommun ska följa en röd tråd från kommunfullmäktiges mål till hur nämnder och förvaltningar prioriterar sitt arbete. När nämnderna brutit ned kommunfullmäktiges mål och formulerat sina mål för verksamheten samt planerat

ekonomin på en övergripande nivå, ska detta kvitteras för att säkra att kommunfullmäktiges mål förvaltas av nämnderna det kommande verksamhetsåret.

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Arbetsutskottet 2013-10-09, § 12 - Mål och resursplan 2014 - Stadsbyggnadsnämnden
- Tjänsteskrivelse 2013-09-24 med bilagor

Uppföljning av beslut

Uppföljning sker i delårsrapporter och bokslut

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

§134 Krisledningsplan för stadsbyggnadskontoret

(SBN-2013-00951)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att godkänna krisledningsplan för stadsbyggnadskontoret, samt

att upphäva plan för hantering av extraordinär händelse samt höjd beredskap beslutad 16 juni 2010, § 123.

Ärendet

En gemensam mall har tagits fram av Räddningstjänstförbundet för kommunala krisledningsplaner. Stadsbyggnadskontoret har efter översyn och mindre justeringar fört in befintlig plan i den nya mallen och föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner planen.

Respektive nämnd/förvaltning har ansvar för sina verksamhetsområden vid krissituationer, om inte krisledningsnämnden fattat beslut om att överta ansvaret.

Bakgrund

Kommunfullmäktige har 2010 fastställt en plan för hantering av extraordinära händelser samt höjd beredskap i Sundsvalls kommun. Fullmäktige gav samtliga nämnder och bolagsstyrelser i uppdrag att senast den 1 augusti 2010 redovisa sin plan för hantering av extraordinära händelser samt höjd beredskap för krisledningsnämnden. Nämnderna ska vid behov uppdatera planen.

Ärendets tidigare handläggning

Stadsbyggnadsnämnden fastställde plan för hantering av extraordinär händelse samt höjd beredskap 16 juni 2010, § 123.

Förvaltningens överväganden

Stadsbyggnadskontoret har sett över befintlig plan, uppdaterat innehållet och fört över den till koncernens nya mall.

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Arbetsutskottet 2013-10-09, § 124
Krisledningsplan för stadsbyggnadskontoret
- Tjänsteskrivelse 2013-09-17 med bilagor

Uppföljning av beslut

Planen gäller tillsvidare och följs upp med praktiska övningar i krishantering tillsammans med räddningstjänsten, kommunens krisledning och andra myndigheter. Vid en kris där stadsbyggnadskontorets krisledningsgrupp träder i kraft ska detta sedan avrapporteras till stadsbyggnadsnämnden.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

§135 Exploateringsavtal del av Inre hamnen, område väster om Fryshuset

(SBN-2012-00725-89)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige besluta

att godkänna upprättat exploateringsavtal mellan exploatören Fastighets AB Norrporten och Sundsvalls kommun, enligt förslag reviderat 2013-10-07,

att bemyndiga stadsbyggnadsnämnden att underteckna upprättat exploateringsavtal,

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

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

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

Fastighets AB Norrporten har för avsikt att exploatera en del av Inre hamnen. Det aktuella området är beläget precis väster om fastigheten Fryshuset 2 (den byggnad där bland annat E.ON har kontor).

Området visas i *bilaga 1*. Gällande detaljplan (se *bilaga 2*) medger centrumbebyggelse, inklusive bostäder, i två – fyra våningar.

Norrporten har för avsikt att bygga kontor. Ett förslag till avtal för att möjliggöra exploateringen har upprättats (se *bilaga 3*).

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse 2013-10-15 Exploateringsavtal del av Inre hamnen, område väster om Fryshuset
- Bilaga 1, flygbild över området
- Bilaga 2, planbestämmelse
- Bilaga 3, exploateringsavtal

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

§136 Förvärv av fastigheten Sundsvall Laboratoriet 6

(SBN-2013-00892)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige besluta

att förvärva fastigheten Sundsvall Laboratoriet 6 av Konsum Nord Ekonomisk Förening för en köpeskilling om 6 800 000 kronor.

Ärendet

Fastigheten Sundsvall Laboratoriet 6 föreslås att förvärvas av Konsum Nord Ekonomisk Förening för en köpeskilling om 6 800 000 kronor.

Bakgrund

Fastigheten som är ca 15 800 m² och obebyggd, är belägen på Skönsmon inom ett område som kommer att bli föremål för detaljplaneläggning och exploatering. Planprogram har upprättats, där området föreslås användas för verksamheter som småindustri, kontor, sällanköpshandel, trafikantservice/bensinstation. Förslaget innebär att detaljhandel inklusive livsmedelsförsäljning, sannolikt inte kommer att kunna medges. Detta medför att säljaren inte kommer att kunna utnyttja fastigheten för egen del och har valt att inte delta i kommande exploatering som fastighetsägare. Sundsvalls kommun äger resterande del av det obebyggda området som avses ingå i detaljplanen.

Köpeskillingen är beräknad efter ett markpris på 430 kr/m², vilket överensstämmer med värdering som utförts av NAI Svefa.

Förvaltningens överväganden

Förvärvet kommer att underlätta genomförandet av kommande exploatering, bl.a. för att kunna tillgodose önskemål om lämplig tomtutformning. Kostnaden för förvärvet inklusive eventuell exploateringsförberedande åtgärder, avses täckas med intäkter från tomtförsäljningar inom området.

Separat ärende om exploateringskalkyl med förslag till tomtpris, kommer att redovisas i samband med detaljplaneärendet.

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Arbetsutskottet 2013-10-09. § 126 - Förvärv av fastigheten Sundsvall Laboratoriet 6
- Tjänsteskrivelse 2013-09-18 med bilagor

Uppföljning av beslut

Ingen uppföljning i ärendet.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

**§137 Förslag till namn för parken vid
Kulturmagasinet - Magasinsparken**

(SBN-2013-01069-1)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att fastställa namnet Magasinsparken för parken vid
Kulturmagasinet.

Ärendet

Den nya parken utanför Kulturmagasinet ska namnsättas.

Tanken bakom namnet på den nya parken är att det skall anknyta till
Kulturmagasinet. Det skall vara lätt att förstå att parken är belägen
alldeles intill. Överläggning

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse 2013-10-15 Förslag till namn för parken vid
Kulturmagasinet - Magasinsparken
- Bilaga Illustrationsplan Kulturmagasinet

Uppföljning av beslut

Ingen uppföljning

§138 Detaljplaneärenden för avslut

(SBN-2013-01007)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att de i tjänsteskrivelsen nämnda detaljplaneärendena avslutas.

Ärendet

Stadsbyggnadskontoret föreslår att följande detaljplaneärenden avslutas;

- **Beteshagen** (Bostäder), Alnö – dnr 02/666
- **Birsta Syd** (Handel), Birsta, Berge 2:3 – dnr 07/111, 08/166
- **Nedre Fläsian** (Bostäder), Bredsand – dnr 08/458
- **Kv Barkskeppet** (Kulturhus), Stenstan – dnr 07/1547
- **Slakteriet 3 m fl** (Västra länken) – dnr 06/636
- **Vargbacken** (Bostäder), Sörnacksta – dnr SBN 2010-01185
- **Kv Fåret**, Skönsmon 1:1 m fl – dnr SBN 2010-01202
- **Tuna-Vi 3:55** (Bostäder), Matfors – dnr SBN 2010-00174

Bakgrund

Ovanstående planprocesser har påbörjats, men av olika anledningar inte nått till en antagen detaljplan och föreslås därför avslutas.

Ärendets tidigare handläggning

Ovanstående ärenden har fått planbeslut i stadsbyggnadsnämnden och behöver därför avslutas med ett nämndbeslut.

Förvaltningens överväganden

Att kontinuerligt avsluta planärenden som avstannat av olika skäl gör att förvaltningen renodlar planlistan till att innehålla aktuella ärenden.

Förvaltningens planlista innehåller även s.k. vilande ärenden, sådana som bedöms kunna återupptas då den avvaktande frågan är löst och då utan att stora omtag anses nödvändiga.

Ärenden som föreslås avslutas bedöms förlorat aktualitet eller att en fortsatt planprocess kräver omfattande arbete då t.ex. tidsaspekten gjort samrådet inaktuellt, beträffande sakägande m.m.

Dessa ärenden kan komma att återupptas vid senare tillfälle (inom kortare eller längre tidsperspektiv) då planprocessen bedöms möjlig att genomföra. Avslutat planärende ska därför inte ses som att området är olämpligt för ändamålet i planförslaget.

För ärendet Slakteriet 3 m fl (Västra länken) anser förvaltningen att en västlig förbindelse är av största vikt för trafiksystemet i centrala Sundsvall, dock är planärendet inaktuellt beträffande handlingar och behöver processas på nytt den dag som investeringsmedel avsätts till en västlig förbindelse.

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Arbetsutskottet 2013-10-09, §128
Detaljplaneärenden för avslut
- Tjänsteskrivelse 2013-09-27, reviderad 2013-10-11

Uppföljning av beslut

Ingen uppföljning kommer att ske.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

§139 Ändring av detaljplaner för östra Alnö, planbeslut

(SBN-2013-01011)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att uppdra till stadsbyggnadskontoret att påbörja ändring av detaljplaner för södra och östra Alnö.

Ärendet

Östra och södra Alnö har sedan en tid tillbaka planerats för en VA-utbyggnad och har i skrivande stund delvis genomförts. Kustområdet inom denna del av Alnö består i huvudsak av fritidshusområden som idag står under omvandling d.v.s. att en stor del av bebyggelsen numera används för permanentboende.

Det planerade och delvis redan utbyggda kommunala VA anläggningen, underlättar en expansion av omgivande bostadsbebyggelse inom planområdena. Mot bakgrund av detta anser stadsbyggnadskontoret att gällande detaljplaner kan ändras för att möjliggöra utökade byggrätter. De planområden som är aktuella för ändringar finns redovisade i den information som skickades ut till berörda fastighetsägare sommaren/hösten 2013.

Bakgrund

Under en längre tid har stadsbyggnadskontoret fått många förfrågningar från fastighetsägare på Alnö 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 tidigare inte varit möjlig. I och med utbyggnaden av kommunalt VA finns numera möjligheten att pröva en utökad byggrätt i en planändringsprocess.

I den fördjupade översiktsplanen för Alnö finns riktlinjer för hur en utökad byggrätt kan åstadkommas. Dessa riktlinjer är att för utökad byggrätt krävs:

- detaljplaneändring alternativt upprättande av ny detaljplan.
- att fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

- att största möjliga byggnadsarea är 20 % av den befintliga tomtstorleken. Exakt byggrätt bestäms i respektive detaljplan.

Ärendets tidigare handläggning

Ärendet har under sommaren/hösten 2013 föregåtts av ett utskick till fastighetsägare som omfattas av den planerade VA-utbyggnaden. Utskicket innehöll översiktlig information om förestående planändringar med anledning av VA-utbyggnaden.

Förvaltningens överväganden

Ambitionen är att initialt pröva denna planändring med ett enkelt planförfarande, ändring genom tillägg, men detta kan av olika anledningar övergå till ett normalt förfarande. Planprocessen kan också övergå till att omfatta upprättandet av en helt ny detaljplan inom vissa områden.

Stadsbyggnadskontortet föreslår att planändringen bör innefatta i första hand en utökning av byggrätten till 10-15 % av fastighetens yta, dock högst 250 m² byggnadsarea totalt. Detta och andra eventuella ändringar i gällande bestämmelser får prövas i de kommande planprocesserna.

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 belysas 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.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att huvudsyftet med ändringen inte medför konsekvenser som måste hanteras i en normal planprocess. Planområdena är utbyggda och genomförda sedan en tid tillbaka, inga nya byggrätter tillskapas och tilläggen medför inga betydande nya omständigheter inom området.

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

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Arbetsutskottet 2013-10-09, § 129 - Ändring av detaljplaner för östra Alnö, planbeslut
- Tjänsteskrivelse 2013-09-30 med bilagor

Uppföljning av beslut

Ärendet kommer att behandlas i stadsbyggnadsnämnden inför ett antagande av detaljplanen.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

§140 Ändringar av detaljplan för Björn, del av Galtholmen 1:48 m fl, Njurunda, beslut om granskning

(SBN-2013-00016-32)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att låta planförfarandet övergå från enkelt förfarande till normalt förfarande,

att uppdra till stadsbyggnadskontoret att ställa ut detaljplanen för granskning enligt **PBL 5:18** efter erforderliga justeringar.

Jäv

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

Ärendet

Ändringen av detaljplanerna syftar till utöka byggrätten för de fastigheter som omfattas av detaljplanen för Björn, del av Galtholmen 1:48 m.fl. (detaljplan 175) samt detaljplanen för Del av Sundsvall Galtholmen 1:48 m.fl. Björn (detaljplan 356). Detaljplanerna har processats som ett enkelt planförfarande.

Bakgrund

Under en 10-års period 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.

Ärendets tidigare handläggning

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 30 januari 2013, § 8, att uppdra till stadsbyggnadskontoret att inleda en kommunikation med berörda sakägare för rubricerat planområde, angående kommunens intentioner gällande planändring

att efter slutförd kommunikation med berörda sakägare, redovisa resultatet av slutförd dialog för stadsbyggnadsnämnden, inför ett ställningstagande om ett eventuellt påbörjande av planändring för Björn, del av Galtholmen 1:48.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 24 april 2013, § 62: att planändring för rubricerat område får påbörjas. Samråd har hållits under tiden 1 juli – 21 augusti 2013. Inkomna synpunkter har bemötts och motiverats i bilagda granskningsutlåtande.

Förvaltningens överväganden

Efter samrådet har följande revideringar utförts:

1. DP 175 och DP 356 har revideras m.h.t. framtida havsnivåhöjning. En bestämmelse har införts med ordalydelsen:

- v4 Nivå på färdigt golv för nya byggnader ska vara minst + 1.9 meter över nollplan (RH 2000).

Detta innebär att man planerar för en förväntad höjning av havsytan med 0,5 meter, det s.k. hundraårsperspektivet (Klimatanpassa Sundsvall).

2. Genomförandetiden för DP 356 ändras ej i de delar som ändringarna avser då genomförandetiden fortfarande löper för denna underliggande plan. Detta innebär att den administrativa bestämmelsen om genomförandetid har tagits bort från planhandlingen.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att huvudsyftet med ändringen inte medför konsekvenser som måste hanteras i en normal planprocess. Planområdet är utbyggt och genomfört sedan en tid tillbaka, inga nya byggrätter tillskapas och tilläggen medför inga betydande nya omständigheter inom området.

Med hänvisning till ovanstående och de motiveringar och bemötanden som finns redovisade i granskningsutlåtandet och de revideringar som har utförts efter genomfört samråd, anser stadsbyggnadskontoret att föreliggande ändringar av rubricerade detaljplaner kan antas av stadsbyggnadsnämnden.

Överläggningar

Tommy Berglund och Susanne Klockar Öhrnell redogör för ärendet och anger att skälet och motivet till att övergå till normalt planförfarande är att revidering av en klimatanpassningsbestämmelse har utförts i ett sent skede av planprocessen och att denna revidering

bedöms vara av sådan vikt att de bör komma sakägarkretsen till kännedom innan beslut om antagande företas.
Stadsbyggnadsnämnden beslutar enligt förvaltningens förslag till beslut.

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Arbetsutskottet 2013-10-09, §130 - Detaljplan för Björn, del av Galholmen 1:48 m fl Njurunda
- Tjänsteskrivelse 2013-09-30, reviderad 2013-10-17, med bilagor

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

§141 Kvissle 14:19, Nolby - föreläggande om att inkomma med bygglovhandlingar

(SBN-2013-00999)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att enligt 11 kap 19 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) förelägga XX XX (pers nr) och XX XX (pers nr), Adress, Kvissleby, ägare till fastigheten Kvissle 14:19 (adress enligt ovan) att senast två veckor från det att han tagit del av detta beslut inkomma med bygglovhandlingar som visar reviderade ritningar på planerade förändringar av förråd och carport på den egna fastigheten,

att enligt 11 kap 37 § PBL utdöma ett vite om 0,25 prisbasbelopp om föreläggandet inte följs, samt

att enligt 11 kap 40 § PBL sända detta beslut till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

Ärendet

XX och XX XX, lagfarna ägare till fastigheten Kvissle 14:19 i Nolby, ska inkomma med reviderade handlingar för förråd och carport på Kvissle 14:19 för att på nytt kunna pröva ärendet om bygglov.

Ärendets tidigare handläggning

Bygglov för nybyggnad av carport med förråd gavs av stadsbyggnadsnämnden den 16 juni 2011, § 173. Ärendet överklagades och i en dom den 29 januari 2013 beslutade Mark- och miljööverdomstolen, Svea hovrätt, att länsstyrelsens beslut att upphäva stadsbyggnadsnämndens bygglovsbeslut och återförvisa ärendet till stadsbyggnadsnämnden stod fast. Det innebar ett omtag i ärendet, vilket komplicerades av att fastighetsägaren under tiden för överprövningen hade uppfört lovgiven carport med förråd. Förvaltningen har fört diskussioner med fastighetsägaren och gemensamt kommit fram till ett förslag till ändring av uppförd byggnad.

Förvaltningens överväganden

Eftersom bygglovhandlingar från fastighetsägaren inte bör fördröjas är det förvaltningens bedömning att ett föreläggande med vite är en lämplig åtgärd.

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Arbetsutskottet 2013-10-09, § 132 - Kvissle 14:19, Nolby - föreläggande om att inkomma med bygglovhandlingar
- Tjänsteskrivelse 2013-10-01, reviderad 2013-10-15, med bilagor

Uppföljning av beslut

Uppföljning utifrån tidsangivelser i besluten kommer att göras.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

**§142 Galtholmen 1:48, Njurunda – ansökan
om bygglov för tillbyggnad av fritidshus samt
dispens från strandskyddet**

(SBN-2012-00717)

Ärendet utgår på grund av revideringar i ansökningshandlingen.

§143 Njurunda Prästbol 1:1, Nolby - ansökan om bygglov för nybyggnad av utställnings-/informationsplats

(SBN-2013-00992)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att ge bygglov enligt 9 kap 31 § plan- och bygglagen (PBL).

Stadsbyggnadsnämnden förutsätter att övriga berörda myndigheters godkännande fås.

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 något av riksintressena kulturmiljövård och friluftsliv.

Information

- Stadsbyggnadsnämnden har genom denna prövning inte tagit ställning till eventuell förekomst av markradon och gällande grundförhållanden.
- Fasta fornlämningar skyddas enligt enligt Lag (1988:950) om kulturminnen m.m. 2 kapitel. Vid eventuella fynd 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 givits.

Ärendet

Trafikverket ansöker om bygglov för nybyggnad av utställnings/informationsplats på fastigheten Njurunda Prästbol 1:1.

Bakgrund

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område, ingår inte i "sammanhållen bebyggelse" och ligger inom riksintresse friluftsliv, FR8108 Nedre Ljungan.

Fastigheten ligger inom riksintresse för Kulturmiljövården: Kvissle - Nolby - Prästbolet [Y 4] (Njurunda sn). Motivering: Unik fornlämningsmiljö där kombinationen av ett gravfält med flera storhögar, varav en är Norrlands största, en runsten och en tidigmedeltida gårdskyrkoruin representerar en sannolik stormannabebyggelse under järnålder och tidig medeltid och utgör en av de tydligaste markeringarna av förhistorisk och tidigmedeltida makt och status norr om Dalälven. Uttryck för riksintresset: Rikt bestånd av husgrundsterrasser, gravgrupper och gravfält från järnålder, inslag av storhögar på två platser samt gårdskyrkoruin. Ensamliggande storhög vid Tingsta gårdsbacke.

Fastigheten ingår i kommunens kulturmiljöinventering som L-område vilket innebär: Natur- och/eller kulturlandskapsmiljö med så stora kulturhistoriska/miljömässiga värden att särskilda restriktioner gäller för eventuell nyttillkommande bebyggelse. Vid tillkommande bebyggelse ställs krav på placering i enlighet med landskapets karaktäristiska bebyggelse- och odlingsmönster.

Miljönämnden har inget emot att bygglov lämnas. Miljönämnden påpekar dock att man tidigare ifrågasatt placeringen av parkeringen och att man fortsatt påpekar att dagvattenreningen måste lösas på ett adekvat sätt.

Sex grannar har hörts. En har inga synpunkter, en har inkommit med synpunkter, resterande har inte svarat.

Gatuavdelningen tillstyrker ansökan om bygglov.

Förvaltningens överväganden

En ingående beskrivning av projektet finns i bilaga till ansökan. Området ligger inom riksintresse för kulturmiljövård och friluftsliv. Allmänhetens tillgång till området förbättras både vad gäller friluftslivet och de kulturmiljövården som finns på platsen.

En närboende granne som bedriver verksamhet med hästar har yttrat sig. Yttrandet rör främst Gamla vägens begränsade bredd, hur möten mellan bussar/hästvagnar, bussar/bussar etc. ska kunna genomföras med nuvarande vägbredd. I yttrandet efterlyses nya mötesplatser efter Gamla vägen. Mötesplatser efter Gamla vägen hanteras inte inom ramen för detta bygglov, men frågan är lyft till väghållaren.

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

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Arbetsutskottet 2013-10-09, § 133 – Njurunda Prästbol 1:1, Nolby - ansökan om bygglov för nybyggnad av utställnings-/informationsplats
 - Tjänsteskrivelse 2013-09-24, reviderad 2013-10-15 med bilagor
-

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

§144 Arbetet 3 - ansökan om förlängning av bygglov för digital fasadskylt

(SBN-2013-00970)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att avslå ansökan. 9 kap. § 30 1a, 2 samt 4 plan- och bygglagen (PBL) uppfylls inte.

Ärendet

Företaget "Du syns AB" ansöker om nytt tidsbegränsat bygglov alternativt permanent bygglov för en digital reklamskylt på fastigheten Arbetet 3, "Blå huset", på Esplanaden.

Bakgrund

Företaget "Du syns AB" fick den 16 augusti 2011 ett tidsbegränsat bygglov för att sätta upp en digital reklamskylt på norra fasaden av "Blå huset", på Esplanaden. Bygglovet blev tidsbegränsat då gatuvardningen ville avvakta en utredning som Trafikverket skulle göra beträffande digitala reklamskyltar nära vägar.

Byggnaden ligger inom Riksintresse Stenstaden.

Ärendets tidigare handläggning

Tidsbegränsat bygglov gavs den 16 augusti 2011 för två år.

Förvaltningens överväganden

Trafikverkets utredning gav vid handen att digitala reklamskyltar med växlande budskap är en påtaglig distraktion för bilister även om ingen olycksstatistik kan peka på att just den faktorn ökar antalet olyckor.

Under tiden för det tidsbegränsade bygglovet har det kommit in klagomål på störningar från de boende i angränsade byggnad. De har beretts möjlighet att lämna synpunkter på ansökan och tre personer har lämnat sina synpunkter.

Rättsfall visar att skyltar som inte hänvisar till verksamhet enligt gällande detaljplan utan innehåller ett mer allmänt kommersiellt budskap är att betrakta som en detaljplaneavvikelse.

Vägt mot riksintresset för Stenstaden görs bedömningen att riksintresset ska prioriteras före den här typen av skylt som då inte passar in i stadsbilden.

Dessa faktorer sammantaget gör att förvaltningens bedömning blir att den digitala skylten strider mot detaljplanen samt riksintresset stenstad och ansökan ska avslås. 9 kap. 30§ 1a, 2 samt 4 PBL uppfylls inte.

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Arbetsutskottet 2013-10-09, § 136 - Arbetet 3 ansökan om förlängning av bygglov för digital fasadskylt
- Tjänsteskrivelse 2013-09-30 med bilagor

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

§145 Västerkolsta 4:32, utgrävning och dämning av bäck

(SBN-2012-01149)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

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

Som särskilt skäl för dispens anges, enligt § 18 c punkt 4, området behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området.

Livsvillkoren för djur- och växtlivet på land och i vatten förändras inte.

Den allemansrättsliga tillgången till strandområdet påverkas inte. Strandskyddsdispensen omfattar den del av fastigheten som berörs av strandskyddet.

Åtgärden bedöms förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt **PBL 2 kap §§ 1-2** 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.
- Strandskyddsdispensen börjar gälla från den dagen då beslutet vinner laga kraft.
- Vandringsväg ska anordnas enligt direktiv från Länsstyrelsen. En eventuell alternativ lösning ska först presenteras för, och godkännas av, Länsstyrelsen.

Ärendet

XX XX ansöker om strandskyddsdispens för viltvatten på fastigheten Västerkolsta 4:32.

Bakgrund

Fastigheten är belägen utom detaljplanelagt område, ingår inte i "sammanhållen bebyggelse", berörs inte av något kommunalt eller riksintresse och ingår inte i kommunens kulturmiljöinventering.

Strandskydd råder på plats.

Miljökontoret är hörda och är negativa till åtgärden.

Grannar berörs inte av strandskyddsdispenser för vattenverksamhet och således är inga hörda.

Samråd med Lantmäteriet har skett och de bedömer åtgärden möjlig under vissa förutsättningar.

Ärendets tidigare handläggning

En dialog mellan sökande och länsstyrelsen hölls i ett tidigt skede men detta finns inte dokumenterat och dessvärre uppstod missförstånd och det utfördes åtgärder som formellt kräver strandskyddsdispens. Nya kontakter har tagits med länsstyrelsen för att hitta en fungerande lösning och få strandskyddsdispens i efterhand.

Förvaltningens överväganden

En viltbygg skapades på fastigheten Västerkolsta 4:32 år 2011 efter att fastighetsägaren haft kontakt med länsstyrelsen och uppfattat det som att han kunde utföra arbetet utifrån den kontakten.

När sedan förvaltningens och miljökontorets representanter gjorde besök på platsen kunde konstateras att det rörde sig om en dispenspliktig åtgärd. Förvaltningen uppmanade fastighetsägaren att söka en strandskyddsdispens i efterhand och gjorde en åtalsanmälan enligt miljöbalken.

En tillsyn gjordes senare på plats av länsstyrelsens och byggavdelningens representanter och åtgärden bedömdes utgöra ett vandringshinder som måste återställas. Förvaltningen har avvaktat utfallet av länsstyrelsens handläggning av ärendet där man nu kommit till ett beslut.

Länsstyrelsen säger i sitt beslut att fria vandringsvägar för fisk och andra vattenlevande organismer är ett angeläget allmänt intresse och måste säkerställas, då förslagsvis med ett omlöp runt dammen, för att åtgärden i övrigt ska kunna medges.

Fastighetsägaren föreslår en lösning med en tröskling av utflödet i stället för att möjliggöra vandring och ett större flöde genom dammen. Länsstyrelsen har mottagit förslaget till alternativ lösning och öppnat upp för en dialog om en fungerande lösning med en trappning.

Utifrån detta ser förvaltningen det möjligt att ge en strandskyddsdispens i efterhand om vandringsväg säkras. Strandskyddsdispensen grundar sig på en lösning med omlöp men med ett tillägg av ett villkor, att om man vill välja trappningslösningen så ska den lösningen redovisas för, och godkännas av, länsstyrelsen. Strandskyddsdispens kan då med stöd av 7 kap § 18 b miljöbalken (MB) ges från 7 kap 15 § MB för åtgärd inom strandskyddat område.

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Arbetsutskottet 2013-10-09, § 135 - Västerkolsta 4:32, utgrävning och dämning av bäck
- Tjänsteskrivelse 2013-10-08 med bilagor

**§146 Svar på frågor om nämndens
handläggning av bygglovsärendet, Lärkan 24
(SBN-2013-00941-2)**

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att besvara XX XX i enlighet med denna skrivelse

Ärendet

XX XX har ställt frågor till stadsbyggnadsnämnden med anledning av de brister som hon anser att bostadshuset har på fastigheten Lärkan 24.

Bakgrund

Aktuell byggnad uppfördes på stadens mark 1952 som hemvärnsgård. Grunden platsbyggdes och överbyggnaden flyttades från Fabriksgatan 8. Sundsvalls kommun sålde 2006 byggnaden till Leif Nordensson som sedan 2002 använt byggnaden som möbellager för sin verksamhet. Nordensson sålde 2010 fastigheten till Peter Sendelbach som 2012 sålde fastigheten till det egna bolaget Byggbiten i Norrland AB. XX XX förvärvade fastigheten från Byggbiten 2012.

Ärendets tidigare handläggning

En ny detaljplan för fastigheten antogs 2010 (Dp 350). Tidigare detaljplan medgav endast att byggnaden användas som samlingslokal. Den nya detaljplanen medger nyttjande för bostad, kontor och samlingslokal. Sendelbach fick 2010 bygglov för att ändra byggnadens användning från samlingslokal till bostad (enfamiljsvilla). Ärendet handlades enligt gamla plan- och bygglagen (ÄPBL), byggnadsverkslagen (BVL) samt byggnadsverksförordningen (BVF). Den förändrade användningen medförde ändringsarbeten för vilken en bygganmälan gjordes. Boverkets byggregler (BBR) kunde enligt ÄPBL endast tillämpas vid nybyggnad. Då anmälan rörde en befintlig byggnad prövades åtgärderna mot de tekniska egenskapskraven enligt BVL och BVF. Boverkets allmänna råd om ändring av byggnad, BÄR ger vägledning. Sendelbach meddelade att han avsåg utföra ändringsarbetena i egen regi (självbyggeri).

Förvaltningens överväganden

Fråga 1:

På vilka grunder beviljade byggnadsnämnden (BN) bygglov för att inreda källarvåningen till bostadsutrymme då det var uppenbart att rumshöjderna kraftigt avvek från bestämmelserna i Boverkets byggregler.

Svar 1:

Enligt 8 kap 11 § ÄPBL ska ansökningar om bygglov för åtgärder inom område med detaljplan bifallas om

1. åtgärden inte strider mot detaljplanen eller fastighetsplanen som gäller för området,
2. den fastighet och den byggnad det gäller stämmer överens med detaljplanen och med den fastighetsplan som gäller för området, och
3. åtgärden uppfyller kraven i 3 kap. 1,2 och 10-18 §§.

Ovan nämnda lagrum reglerar inte byggnadens tekniska egenskaper som exempelvis rumshöjd. Ansökan uppfyllde kraven enligt ÄPBL 8 kap. 11 § varför bygglov lämnades för att ändra byggnadens ändamål från samlingslokal till bostad.

Fråga 2 och 3:

Detaljplanen anger att, *markradonmätning bör göras i samband med den geotekniska undersökningen. Varför framfördes detta inte till SWECO vid det samråd som företaget hade med stadsbyggnadskontoret?*

Detaljplanen anger att, *uppföljning av radonsäkert byggande sker i samband med handläggning av bygglov och bygganmälan. Av en byggherre krävs att han/hon känner till gällande detaljplaner och byggregler. När det gäller en nyligen antagen detaljplan måste det vara byggnadsnämndens skyldighet att i bygglovet upplysa byggherren om detaljplanens bestämmelser. Varför togs inte ett krav på radonmätning med i bygglovet?*

Svar 2 och 3:

En detaljplan bestämmer hur mark och vatten ska användas inom ett visst område. Inom detaljplanen ska det gå att se vad som är allmänna platser, kvartersmark och vattenområden. Allmän platsmark är oftast gator, torg och parker medan kvartersmark exempelvis är kvarteret med bostäder, affärer, tomter och kontor. För det som ska vara kvartersmark och vattenområden ska användningen bestämmas. Användningen inom kvartersmark kan till exempel vara för bostäder, handel, kontor osv. Detaljplanen kan även bestämma storlek på hus, hushöjd, avstånd från hus till tomtgräns och rättigheter att dra fram ledningar eller gångvägar över någon annans mark. Detaljplanen

består av en karta och tillhörande bestämmelser. Till en plan ska också följa en planbeskrivning som redovisar planeringsförutsättningarna, planens syfte och skälen för planens utformning samt de överväganden som legat till grund för vilka bygglovkrav som ska gälla inom planområdet.

Inga bestämmelser avseende om radon finns i aktuell detaljplan (Dp 350). I planbeskrivningen finns under rubriken *natur* en punkt som heter *radon*. Den anger att markradonmätning inte är utförd i området och en sådan bör göras i samband med geotekniska markundersökningen. Vidare rekommenderas radonsäkert byggande samt anges att uppföljning av radonsäkert byggande sker i samband med handläggning av bygglov och bygganmälan.

Undersökning av markradon samt geotekniska förhållanden i övrigt kan bedömas vara nödvändiga underlag vid detaljplanläggning. Vid nybyggnad kan sådana underlag krävas i samband med prövning av bygglov och bygganmälan för nybyggnad.

Den markundersökning som SWECO gjorde 2009 för fastigheten Lärkan 24 avsåg endast att klarlägga förekomsten av markföroreningar inom området. Uppdraget hade SWECO med dåvarande fastighetsägaren Leif Nordensson. Företaget har inte haft något samråd med kommunen.

Vid nybyggnation av bostadshus uppmärksammar byggnadsinspektören byggherren om det gränsvärde för radon i inomhusluften som anges i BBR (200 Bq/m³) samt att mätning lämpligen gör under den vintersäsong som närmast följer efter inflyttning. I ärenden enligt ÄPBL angav bygglagstiftningen inga gränsvärden för radon i befintliga byggnader. Socialstyrelsens allmänna råd anger att ett årsmedelvärde överskridande 200Bq/m³ utgör en olägenhet för människors hälsa.

I aktuellt ärende har eventuell radonförekomst inte varit föremål för någon kommunikation mellan byggherren och Stadsbyggnadskontoret.

Fråga 4:

9§ ”Detaljplanen består av en plankarta och en särskild handling med bestämmelser. Planen får dock bestå av endast endera av dessa handlingar eller av en handling som innehåller både plankarta och bestämmelser, om planens innehåll ändå framgår tydligt”. Detta är hämtat ur PBL 5 kap. 9§. Anser Stadsbyggnadsnämnden att Dp-350 uppfyller ovanstående bestämmelse i Plan- och bygglagen?

Svar 4:

Ja, se svar på fråga 2 och 3.

Fråga 5, 6 och 7:

Hur tolkar Stadsbyggnadsnämnden detaljplanens bestämmelse om antalet ljuddämpade fönster när det gäller Lärkan 24?

Hur många dB ska fönstren minska ljudnivån?

Varför togs inte detaljplanens bestämmelse om ljuddämpande fönster med i bygglovets för Lärkan 24.

Svar 5, 6 och 7:

Planbestämmelserna anger att bullerdämpande åtgärd ska ordnas i fasad. Planbeskrivningen anger att det kan uppstå störande ljud från den intilliggande tryckstegringsstationen i det fall att den tas i bruk. Vidare att det i första hand bör handla om ljuddämpande fönster. En hänvisning till PBL 5:7 fjärde stycket (4 st.) görs. Denna hänvisning är felaktig. Det som avses är PBL 5:7 första stycket 11 (punkt 11) d.v.s. en plan får föreskriva skyddsanordningar för att motverka störningar från omgivningen osv.

Planbestämmelsen är omöjlig att följa upp då tryckstegringsstationen inte är i bruk och det därmed inte finns några faktiska bullernivåer vid fasad eller i bostadsrum att utgå från.

Byggnaden har isolerglasfönster i samtliga bostadsrum. Vidare har byggnaden tilläggsisolerats på in- och utsidan och försetts med ny fasadpanel. Dessa åtgärder innebär att fasadernas bullerdämpande förmåga ökat avsevärt jämfört med utgångsläget. Stadsbyggnadskontoret bedömer därmed att planens krav på bullerdämpande åtgärder kan anses uppfyllda.

Fråga 8:

Är det inte Stadsbyggnadsnämndens uppgift att se till att detaljplanens bestämmelser följs när bygglov beviljas?

Svar 8:

Se svar på fråga 1.

Fråga 9:

Har någon dokumentation om genomförd ventilationskontroll presenterats av byggherren före det att slutbevis utfärdades? Om inte, varför krävdes i så fall inte denna dokumentation in?

Svar 9:

Krav på ventilationskontroll gäller inte en- och tvåbostadshus med självdrag eller enbart mekanisk frånluftsventilation vilket byggherren redovisade att byggnaden skulle ha (BFS 191:35 ÖVR 61 1 §).

Fråga 10:

Hur kan Stadsbyggnadsnämnden godkänna den redogörelse om vindsbjälklagets uppbyggnad som står i den tekniska beskrivningen, när dessutom inget u-värde angivits?

Svar 10:

I BÄR 4.6 står det att: ”Byggnader skall vara utformade så att energianvändningen begränsas genom låga värmeförluster, lågt kylbehov, effektiv värme- och kylanvändning och effektiv elanvändning. Vid nybyggnad anges i avsnitt 9 i BBR den högsta tillåtna specifika energianvändningen för olika typer av byggnader. Kraven ställs på hela byggnaden, inte enskilda delar eller system”. (BVL 2§.6 och 8§, BVF 8, 10 (gäller vid nya byggnader) och 15§§. Eftersom detta handlade om en befintlig byggnad som man ändrade användningssätt för, så fanns inget energikrav, som i annat fall hade föranlett annan utformning av vindsbjälklaget. Hade det gällt en nybyggnad och uppvärmningen skulle ske med fjärrvärme så skulle kravet på 130 kWh per m² golvarea (Atemp) och år i klimatzon norr ha gällt.

Fråga 11:

Med tanke på bestämmelsen BBR 9:1. Anser Stadsbyggnadsnämnden att isoleringen i vindsbjälklaget i en lagerbyggnad från 50-talet fullt ut motsvarar de krav som ställs på isolering av vindsbjälklag i en bostadsbyggnad 2010?

Svar 11:

I ärenden enligt ÄPBL så gäller BBR 9:1 enbart för byggnader och endast vid nybyggnad (uppförande) och tillbyggnad (då byggnadens volym ökar). Eftersom denna åtgärd gällde ändring av en byggnad, så regleras inte detta genom kraven i BBR.

Fråga 12:

Kan det vara i bygglagstiftningens anda och mening att en företagare som köper, renoverar och säljer fastigheter ska kunna slippa teckna byggförsäkring bara genom att säga att de gör det i ”egen regi”?

Svar 12:

Enligt 1a § Lag (1993:320) om byggförsäkring m.m. så står det att: ”I fråga om en- och tvåbostadshus (småhus) gäller i stället för det som sägs i 1§ att en byggförsäkring ska finnas 1. vid en nybyggnad, och 2. vid en tillbyggnad eller åtgärd som är anmälningspliktig enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 § plan- och bygglagen (2010:900), om det finns behov av en sådan försäkring. Trots första stycket behöver en byggförsäkring inte finnas för åtgärder som enligt 9 kap. 4 § PBL inte kräver bygglov eller åtgärder som utförs av byggherren i

egenskap av konsument av huset”. Enligt Boverkets tolkning är det genom såkallat ”självbyggeri”.

Byggherren var vid denna tidpunkt privatpersonen Peter Sendelbach och det var han som sökte bygglov för ändrat ianspråktagande av Lärkan 24. I första skedet ansåg man från Stadsbyggnadskontorets sida att det krävdes en byggfelsförsäkring, vilket också skrevs in som en kontrollpunkt i kontrollplanen. Men eftersom byggherren byggde själv för att i ett senare skede bruka byggnaden, så ansåg Stadsbyggnadskontoret att beslutet om byggfelsförsäkringen kunde omprövas i efterhand. Formellt sett skulle byggherren kontaktat oss på Stadsbyggnadskontoret i ett tidigare skede, för att ompröva beslutet om byggfelsförsäkringen, eftersom han redan från början byggde i egen regi. Han skulle då ha fått samma svar, att kontrollpunkten skulle strykas, vilket den gjorde när beslutet om slutbeviset blev aktuellt.

Fråga 13:

Av vilken anledning slipper man teckna en byggfelsförsäkring om ombyggnaden sker i egen regi? Utesluter ”egen regi” att det uppkommer byggfel?

Svar 13:

Enligt 1a§ Lag (1993:320) om byggfelsförsäkring m.m. så står det att: ”I fråga om en- och tvåbostadshus (småhus) gäller i stället för det som sägs i 1 § att en byggfelsförsäkring ska finnas 1. vid en nybyggnad, och 2. vid en tillbyggnad eller åtgärd som är anmälningspliktig enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 § plan- och bygglagen (2010:900), om det finns behov av en sådan försäkring. Trots första stycket behöver en byggfelsförsäkring inte finnas för åtgärder som enligt 9 kap. 4 § plan- och bygglagen inte kräver bygglov eller åtgärder som utförs av byggherren i egenskap av konsument av huset”.

Som svar på den första frågeställningen och med hänvisning till ovanstående citat, så gäller det om byggnationen utförs av byggherren d v s denne bygger själv för att sedan bo och använda huset.

Det är naturligtvis inte uteslutet att det kan uppkomma byggfel när åtgärder utförs i ”egen regi”. Lagstiftarens mening får tolkas så att man utgått från att byggherren som boende i huset får stå för konsekvenserna av något som är felaktigt utfört. Lagstiftaren har därmed medvetet eller omedvetet blundat för möjligheten att byggnaden sålts vidare till annan part.

Fråga 14:

En åtgärd som skall ”åtgärdas snarast”, när skall den enligt stadsbyggnadsnämndens normer vara färdigställd?

Svar 14:

Stadsbyggnadskontorets uppfattning är att någon sådan fast tidsgräns inte kan bestämmas. Villkoren för en åtgärd måste bedömas utifrån ärendets specifika förutsättningar.

Fråga 15:

Har stadsbyggnadsnämnden enligt ovanstående prövat behovet av byggförsäkring?

Svar 15:

I 9 kap. 12 § ÄPBL står att läsa: ”Byggnadsarbetena får inte påbörjas om det krävs en sådan byggförsäkring eller ett sådant färdigställandeskydd som avses i lagen (1993:320) om byggförsäkring m.m., förrän ett bevis om försäkringen respektive färdigställandeskyddet har visats upp för byggnadsnämnden.” Vidare står det i Lag (1991:320) om byggförsäkring m.m., 1b § att: ”Den eller de kommunala nämnder som fullgör uppgifter inom plan- och byggnadsväsendet (byggnadsnämnden) prövar behovet av en försäkring enligt 1a § första stycket 2”...” Vid behovsprövningen skall byggnadsnämnden särskilt beakta de beräknade kostnaderna för åtgärden och försäkringen samt risken för allvarliga fel och skador.”

I den tekniska granskningen hade Stadsbyggnadskontoret, i det första skedet, ansett att behovet av en byggförsäkring och färdigställandeskydd krävdes, med utgångspunkt från ovan nämnda citat. När sedan slutbeviset skulle skrivas, så framkom det att någon byggförsäkring och färdigställandeskydd inte hade tecknats av byggherren. Byggherren hade därmed brutit mot ÄPBL 9:12. Någon sanktion mot den överträdelsen finns dock inte i ÄPBL. Det går inte att teckna en försäkring i efterhand. Då byggherren själv kommit fram till uppfattningen att det inte var relevant med en försäkring då han utförde arbetena i egen regi borde han kontaktat Stadsbyggnadskontoret för att ompröva beslutet om byggförsäkringen. Beslutet om behovet av byggförsäkringen hade då kunnat omprövas, med stöd av sista stycket i 1a§ Lag (1991:320) om byggförsäkring m.m. där det står att läsa: ”Trots första stycket behöver en byggförsäkring inte finnas för åtgärder som enligt 9 kap. 4§ plan- och bygglagen inte kräver bygglov eller åtgärder som utförs av byggherren i egenskap av konsument av huset”. Omprövningen skedde nu när det var aktuellt att skriva slutbevis.

Fråga 16:

Vid en jämförelse mellan den exteriörritning (Inte ens väderstrecken på exteriörritningen har Sendelbach lyckats få rätt, men 25 % rätt är mer än vad han gjort rätt i huset) som bifogades bygglovansökan (bilaga 4b) och färdiga fasader (bilaga 4c), noteras en diskriptans. Hur stor avvikelse från exteriörritningen är acceptabelt ur Stadsbyggnadsnämndens synvinkel?

Svar 16:

Det kan få förekomma mindre avvikelser exteriört, om det är så att man kan se att fasaderna på ritningen i stort stämmer överrens med det byggda.

Enligt bilaga 4c så har ett skärmtak byggts ovan entrén och det är en bygglovfri åtgärd, om den är mindre än 12 kvm, vilket det är i detta fall (8 kap. 4§ PBL).

En- och tvåbostadshus inom detaljplanlagt område har enligt ÄPBL lättnader från de obligatoriska kraven på bygglov för fasadförändringar. Det innebär att byggnadsnämnden accepterar att slutresultatet kan avvika någon från de handlingar som låg till grund för beslutet.

Fråga 17:

Anser Stadsbyggnadsnämnden att den till bygglovet för Lärkan 24 kopplade kontrollplanen säkerställer att de väsentligaste samhällskraven uppfylls?

Svar 17:

Enligt 9 kap.1 § PBL ska ”Den som för egen räkning utför eller låter utföra byggnads-, rivnings-, eller markarbeten (byggherren) skall se till att arbetena utförs enligt bestämmelserna i denna lag och enligt föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen. Byggherren skall vidare se till att kontroll och provning utförs i tillräcklig omfattning.”

Stadsbyggnadskontoret har uppfattningen att en kontrollplan alltid ska innehålla de för objektet, åtgärden och byggherren relevanta kontrollpunkterna. Samtliga samhällskrav som ska uppfyllas kan och bör inte vara föremål för kontrollpunkter. I detta fall gjordes bedömningen att de föreslagna kontrollpunkterna var viktiga utifrån förutsättningarna i detta ärende.

Byggherren har enligt ovan citat, ett stort ansvar när det gäller ett byggprojekt. Om åtgärden kräver det, ska byggherren ta hjälp av en kvalitetsansvarig, för att se till att bl a kontroll och provning utförs i tillräcklig omfattning. Vidare ska de inblandade entreprenörernas egenkontroller ha utförts på ett fackmannamässigt sätt, utöver att den

kvalitetsansvarige ska ha gjort ett korrekt arbete samt att byggherren ska ha tagit sitt ansvar utifrån gällande regler och föreskrifter.

Fråga 18:

Var det i lagstiftningens anda och mening att en oseriös byggare (Peter Sendelbach) tillsammans med en lika oseriös kvalitetsansvarig (Rune Hellgren) genom att på icke sanningsenliga grunder skriva under kontrollplanen för att på ett enkelt sätt, och för vinnings skull, kringgå den bygglagstiftning som gällde 2010?

Svar 18:

Enligt 9 kap.1 § PBL ska ”Den som för egen räkning utför eller låter utföra byggnads-, rivnings-, eller markarbeten (byggherren) skall se till att arbetena utförs enligt bestämmelserna i denna lag och enligt föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen. Byggherren skall vidare se till att kontroll och provning utförs i tillräcklig omfattning.”

I 9 kap. 10 § PBL står det att: ”När byggherren har uppfyllt sina åtaganden enligt kontrollplanen och byggnadsnämnden inte funnit skäl att ingripa enligt 10 kap., skall nämnden utfärda ett bevis om detta (slutbevis).”

Myndigheten utgår från att den kvalitetsansvarige och byggherren är sanningsenliga, samt att de håller sig till den lagstiftning som de omfattas av.

Samhällets kontrollsystem för byggandet finns för att så långt rimligt förebygga säkerhets- och hälsorisker samt olägenheter. Systemets existens och funktion är tänkt minska risken för att allvarliga misstag begås samt att byggbranschens egna kontrollsystem utvecklas och används för att minimera risken för byggfel.

Fråga 19:

Vilket ansvar har Stadsbyggnadsnämnden gentemot tredje man som drabbats mycket hårt ekonomiskt på grund av de överträdelser av bestämmelser som gjorts av byggherren, Peter Sendelbach, då det uppenbarligen finns brister i Stadsbyggnadsnämndens handläggning såväl som uppföljning av ärendet?

Svar 19:

Stadsbyggnadskontoret anser inte att nämnden har något ansvar för de fel och brister i byggnaden som XX XX hänvisar till.

Enligt Jordabalken har man som köpare av en fastighet en undersökningsplikt. Detta finns reglerat i Jordabalken 4:19. Denna undersökning skall göras innan köpet ingås. Som köpare kan/bör man anlita en besiktningssman eller annan sakkunnig, som kan upplysa om

eventuella brister. Om det uppdagas brister vid besiktningen eller om besiktningen rekommenderar en fördjupad teknisk utredning kan som köpare inleda en dialog med säljaren om detta. Köparen avgör om man vill köpa fastigheten till fastställd summa, försöka minska köpesumman för att kunna åtgärda de brister som framkommit, förhandla med säljaren om denne ska avhjälpa bristerna eller om man helt enkelt ska avstå från köpet.

Det gjordes en överlåtelsebesiktning av BM-gruppen 2012-03-16 på uppdrag av Byggbiten i Norrland/ Peter Sendelbach. En kopia på besiktningsprotokollet visar att uppdragsgivaren, besiktningsförrättaren Håkan Larsson och XX XX var närvarande vid besiktningstillfället.

XX XX bör därmed ha varit medveten om de brister som fanns. Därmed utökades undersökningsplikten och XX skulle behövt ta reda på orsak och omfattning av de noterade bristerna. Stadsbyggnadskontorets uppfattning är att XX XX ingått köpet medveten om brister i byggnaden.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

§147 Redovisning av delegationsbeslut oktober 2013

(SBN-2013-00076-18)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att godkänna redovisningen av delegationsbesluten.

Ärendet

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

Kollektivtrafik och tillgänglighet

Ärenden som rör bostadsanpassningsbidrag januari-september 2013
(enligt delegation punkt 16.1)

Parkeringstillstånd för rörelsehindrade augusti-september 2013
(enligt delegation punkt 13.4)

Mark- och exploateringsavdelningen

Upplåtelse av offentlig plats september 2013
(enligt delegation punkt 18.6)

Planavdelningen

Beslut att ej överklaga lantmäteriförrättningar september 2013
(enligt delegation punkt 10.2)

Bygglovdelen

Rättidsprövning över inkomna överklaganden september 2013
(enligt delegation punkt 19.2)

Beslutade om bygglov m m, 20 september – 15 oktober
(enligt delegation punkt 1.2.1 m fl)

Gatuavdelningen september 2013

Permanent LTF:er
(enligt delegation punkt 13.1)

Väghållarbeslut
(enligt delegation punkt 13.2)

Dispenser

(enligt delegation punkt 13.3)

Flytt av fordon
(enligt delegation punkt 12.1)

Ordförandebeslut

Svar på motion (V) för en tillgänglig lekplats
(enligt delegation punkt 20.1)

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse 2013-10-16 Redovisning av delegationsbeslut oktober 2013
- Bilaga redovisade delegationsbeslut

Uppföljning av beslut

Ingen uppföljning.
