

Stadsbyggnadsnämnden 18 juni 2014

	Sid
Justering	5
§87 Månadsrapport maj 2014 - stadsbyggnadsnämnden	6
§88 Motionssvar (V) om rökfri arbetstid	8
§89 Rökland 1:144 m.fl, detaljplan för skola- och förskolebyggnad	10
§90 Detaljplan för Björn, del av Galtholmen 1:48 m fl, Njurunda, Sundsvalls kommun.....	13
§91 Ändring av del av detaljplan för Bergsåkers centrum, Selånger. Upphävande av fastighetsindelningsbestämmelser	16
§92 Ändring av del av detaljplan för Kv Försöket, upphävande av fastighetsindelningsbestämmelser. Beslut om antagande.....	18
§93 Beslut om utställning för detaljplan för del av Kubikenborg, Skönsmon 2:12 m fl, Sundsvalls kommun	20
§94 Detaljplan för del av Röde 3:29, Alnö, Sundsvalls kommun ..	22
§95 Bergsåker 2:19 m fl, detaljplaneläggning för gång- och cykelväg	25
§96 Detaljplan för Granlunda äldreboende, Lillhällom 1:26.....	27
§97 Reviderat ramavtal för omvandling av Norra Kajen	30
§98 Reviderat exploateringsavtal för Norra Kajen	33
§99 Avsiktsförklaring om köp av Sundsvall Forsa 1:24.....	36
§100 Uppdatering arrendeavtal Spikarna och Löran	38
§101 Förslag till markanvisningsavtal för område av Sköns Prästbord 1:36, Birsta, med Norrländska Vapenaffären AB.....	41
§102 Alnö-Usland 4:113 – föreläggande angående eftersatt underhåll av byggnad.....	44
§103 Armplågan 1:26 - ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus	46



§104	Kantaren 14 – ansökan om bygglov för tak över befintlig altan	48
§105	Skärsätt 1:52 – ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av fritidshus	50
§106	Östbyn 2:5 - ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av fritidshus samt ansökan om strandskyddsdispens.....	52
§107	Borgmästaren 11 – ansökan om förhandsbesked avseende inredning av bostadslägenheter i befintligt gårdshus.....	54
§108	Dingersjö 1:9, Stockvik – ansökan om bygglov för nybyggnad av servicestation samt ansökan om strandskyddsdispens	56
§109	Luftvärnet 2 - ansökan om tidsbegränsat bygglov från kontor till bostäder för HVB-boende	60
§110	Kv Framåt & Primus, Norra Kajen, Sundsvall - ansökan om bygglov för flerbostadshus.....	62
§111	Yttrande på Trafikverkets järnvägsplan och vägplan för Ostkustbanan och E4 i Dingersjö.....	67
§112	Förslag till sammanträdesplan 2015 för stadsbyggnadsnämnden och dess arbetsutskott	70
§113	Anmälan av delegationsbeslut, juni 2014	71
§114	Övrigt	72

Tid	Kl. 13:00 – 16:10	
Plats	Kommunhuset, mötesrum 434	
Beslutande	Erland Solander (M) Sture Norlin (MP), jäv §§ 90, 103 Jörgen Tjernell (M) Börje Israelsson (M) Leif Carlsson (FP) Per-Olof Swing (MP) Leif Nilsson (S) Sören Ullberg (S) Annika Kallin (S)	ordförande v ordförande
Tjänstgörande ersättare	Stefan Broman (S), §§ 87-99, 101-114, jäv § 100 Rose-Marie Antonic (S), §§ 87- 97 Göran Söderblom (C), § 90 Göran Söderblom (C), §§ 97-114 Miriam Monsell (KD), § 100 Miriam Monsell (KD), § 103	Ersätter Arianne Sundman (S) Ersätter Peter Björklund (S) Ersätter Sture Norlin (MP) Ersätter Peter Björklund (S) Ersätter Stefan Broman (S) Ersätter Sture Norlin (MP)
Närvarande ersättare	Elisabeth Gisslin Burman (M) Miriam Monsell (KD), §§ 87-99, 101-102, 104-114 Göran Söderblom (C), §§ 87-89, 91-96 Rose-Marie Antonic (S), §§ 87- 97	
Övriga	Anneli Wikner Kristine Jonsson, § 87 Gunnar Vesterlund, §§ 97, 99, 100-101 Susanne Klockar Öhrnell, §§ 89- 90, 94, 96 Anders Bolin, §§ 102, 109 Andreas Pettersson Patrik Karlsson, § 100 Siv Nordin, § 95 Ewa Westling, §§ 91-92 Heléne Swang, § 93 Karin Svensson, § 100	Stadsbyggnadsdirektör Stabschef/controller Chef mark- och exploateringsavdelningen Chef planavdelningen Chef bygglovavdelningen Chef avd för kollektivtrafik och tillgänglighet Exploateringsingenjör Planingenjör Planingenjör Planeringsarkitekt Markingenjör

Lollo Åhström, § 102
Nina Hallin, §§ 104-105
Georg Börllin, § 108
Leif Nilsson, § 106
Niklas Bergström, § 111
Markus Juth
Daniel Hägglöf

Bygglovhandläggare
Bygglovhandläggare
Bygglovarkitekt
Bygglovarkitekt
Samhällsplanerare
Förvaltningssekreterare
Praktikant

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Protokollet omfattar §§ 87 - 114

Justeras

Erland Solander (M)
Ordförande

Markus Juth
Sekreterare

Sören Ullberg (S)
Justerare

Bevis/anslag

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Avser sammanträde med Stadsbyggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum 2014-06-18	Justeringsdatum 2014-06-23	Anslagsdatum 2014-06-23
Protokollet finns tillgängligt på Internet (www.sundsvall.se) eller hos Stadsbyggnadskontoret		
Anslaget tas ned tidigast 2014-07-15	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.

Andreas Pettersson, ny chef för avdelningen för kollektivtrafik och tillgänglighet, presenterar sig för stadsbyggnadsnämnden.

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att Daniel Hägglöf, praktikant på planavdelningen, får närvara vid stadsbyggnadsnämndens sammanträde.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

§87 Månadsrapport maj 2014 - stadsbyggnadsnämnden

(SBN-2013-00145)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att godkänna rapporten och lägga den till handlingarna.

Ärendet

Prognosen på helår är oförändrad i jämförelse med delårsrapporten, dvs. -10,8 milj kr vid årets slut. Underskottet i sin helhet, begär stadsbyggnadsnämnden täckning för, i samband med resultatöverföringen. Begäran om täckning av underskottet beror på kostnader som inte är förutsägbara och därmed utanför nämndens kontroll, se tabell nedan:

Poster	Prognos 2014 (milj kr)	Kommentar
Drift inkl. besparingskrav	0,0	Kontinuerligt effektiviserings och besparingsarbete
Vinterväghållning	- 4,0	Nämnden begär täckning för kostnaderna i samband med resultatöverföringen.
Iordningsställande av enskilda vägar	- 2,2	Nämnden begär täckning för kostnaderna i samband med resultatöverföringen.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Drift- och underhåll brandposter	- 0,3	Nämnden begär täckning för kostnaderna i samband med
Bostadsanpassning	-6,0	resultatöverföringen. Nämnden begär täckning för kostnaderna i samband med
Stormen Ivar	-1,2	resultatöverföringen.
Saneringar	-1,2	Nämnden begär täckning för kostnaderna i samband med resultatöverföringen
Åtgärder pga. ras av slänt i Kvissleby	-0,9	Nämnden begär täckning för kostnaderna i samband med resultatöverföringen
Kapitaltjänstkostnader	5,0	Nämnden begär täckning för kostnaderna i samband med resultatöverföringen
		Återbetalning av överskott
Årets resultat	- 10,8	

Beslutsunderlag

Protokollsutdrag stadsbyggnadsnämndens arbetsutskott, 2014-06-04 § 84.

Tjänsteskrivelse, 2014-05-26.

Uppföljning av beslut

Uppföljning sker i månadsrapporter och delårsrapporter under året.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

§88 Motionssvar (V) om rökfri arbetstid

(SBN-2014-00106)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta

att anta Vänsterpartiets motion om att Sundsvalls kommunkoncern inför rökfri arbetstid för personalen.

Ärendet

Vänsterpartiet har i sin motion 2014-01-20 yrkat att Sundsvalls kommunkoncern inför rökfri arbetstid för personalen.

Bakgrund

Att både rökning och passiv rökning är farligt för hälsan är väl känt. Över 200 av Sveriges kommuner har infört rökfri arbetstid. SKL:s Arbetsmiljöråd, som består av arbetsgivare och fack, uppmuntrar kommunerna att fatta beslut om rökfri arbetstid. Arbetsmiljörådet säger att ”Kommunen/Landstinget värnar både om medarbetarens egen, och andras hälsa genom att ha rökfri arbetstid. Såväl arbetsgivare, medarbetare som invånare har mycket att vinna på rökfri arbetstid.

Personalen är den viktigaste tillgången i verksamheten. När undersökningar visar att tre av fyra rökare vill ha hjälp att sluta röka, är det viktigt att det finns en stödjande struktur i arbetet. Det handlar både om att förbättra arbetsmiljön och att minska risken för att anställda ska utsättas för rök i sin arbetsmiljö.

En annan viktig aspekt är att invånare som använder sig av välfärdstjänster ska slippa utsättas för tobaksrök. Medarbetare inom kommunen/landstinget är dessutom en förebild. Det blir en trovärdighetsfråga när kommuner och landsting arbetar med hälsofrågor, bland annat rökfri arbetstid.”

Svar på remiss om rökfri arbetsplats

Stadsbyggnadskontoret stöder förslaget om rökfri arbetstid för personalen med följande argument:

- Stadsbyggnadskontoret jobbar mycket med hälsofrämjande frågor, och har 2014 ett hälsoår. Att vara en rökfri arbetsplats stöder det arbetet.

- Stadsbyggnadskontoret ser det som en möjlighet för personalen som vill sluta röka, att göra det, genom att införa rökfri arbetstid.
- För att åstadkomma en rökfri arbetsplats ska information och differentierat stöd med rökavvänjning ges efter behov.
- Uppföljning på kommunen/förvaltningen kan ske antingen genom att mäta antalet insatser, informationsmöten och antal deltagare i rökavvänjning, eller i anslutning till utvecklingssamtal.

Förslag till uppföljning

Ingen uppföljning av motionen.

Beslutsunderlag

Protokollsutdrag stadsbyggnadsnämndens arbetsutskott, 2014-06-04 § 85.

Tjänsteskrivelse med bilaga, 2014-05-14.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

§89 Rökland 1:144 m.fl, detaljplan för skola- och förskolebyggnad

(SBN-2014-00356)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att lämna positivt planbesked enligt 5 kap 2-5 §§ plan- och bygglagen (PBL), samt

att uppdra till stadsbyggnadskontoret att påbörja planläggning enligt 4 kap 2 § PBL.

Ärendet

Sundsvalls kommun, Drakfastigheter, har inkommit med en ansökan om planbesked. Ansökan innehåller en begäran om planläggning för en ny skola i Rökland. Området ligger i omedelbar närhet till den pågående planläggningen av ett nytt bostadsområde norr om det föreslagna planområdet för en ny skola. Den pågående planläggningen av det nya bostadsområdet är f.n. inne i ett avslutat samrådsskede.

Bakgrund

Ur den fördjupade översiktsplanen för Alnö 2013:

”Nuvarande Kyrkskolan föreslås flyttas till den ”Nya Kyrkskolan”, det vill säga Rönbacken, utbyggnadsområdet för Rökland. Enligt lokalförsörjningsplanen kan ett behov om två till tre nya förskolor med fyra avdelningar i varje komma att uppstå. Lämplig lokalisering av dessa förskolor är vid Sätterskogen, Ankarsviks skola och Rökland.

I markanvändningskartan för Vi centrum, Rökland, har mark reserverats för småhusbebyggelse, gruppboende, möjlig expansion av förskola/skola

Yttranden från kommunala förvaltningar - Miljökontoret

- Riksintresset för natur och kulturmiljö.
- Att i projekteringen ordna bra platser för angöring för att hämta och lämna barnen, i synnerhet för cykel men även för bil.
- Trygghet och trafikfrågan bör ges stor hänsyn. Särskilt kopplingar till det nya planområdet i norr där vi har goda möjligheter att få till en bra lösning.
- Att lekytorna får en bra placering

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

- Dagvattenhantering
- Det finns inga kända punkter med misstanke om förorening men med tanke på att det ska byggas en skola bör det uteslutas att det finns markföroreningar, börja i alla fall med historisk beskrivning
- Radon i marken? Bör undersökas
- Läget stämmer i övrigt med ÖP2021 och närheten till skogen ger möjligheter för bra miljö för barnen och deras utbildning.

Yttranden från kommunala förvaltningar - Gatuavdelningen

- En förutsättning för att planen ska genomföras så måste korsningen Alnövägen/Kryssarvägen trafiksäkras samt gc-väg upp till skolan byggas, enligt detaljplan Rökland (bostäder)
- Yta för lämning/hämtning av skolbarn behöver finnas med, även cykelparkeringar.
- Lärarparkering läggs med fördel en bit från skolan.
- Leveranser ska ske avskilt från skolväg.
- Kryssarvägen ska vara skolans huvudinfart för att inte belasta övrigt bostadsområde.

Yttranden från kommunala förvaltningar - Räddningstjänsten

- Räddningstjänsten har funderingar funderar kring trafikmängder/trafikslag till och från föreslagen förskola/skola samt tillfartsvägars sträckning och kvalitet – även ev. skyddsobjekt längs tillfartsvägen. Vi vill absolut inte skapa barriärer i form av högtrafikerade gator och parkeringar – vilket oskyddade trafikanter skall korsa.

Yttranden från kommunala förvaltningar – Kultur- och fritidskontoret

- Förvaltningen vill framhålla att vid planering av den nya förskolan/skolan i Rökland ska mark för skolskog avsättas för elevernas möjligheter till lek, rekreation och lärande. Skolskogen ska utmärkas på kartan och avtal ska tecknas för nyttjande och ansvar.

Ärendets tidigare handläggning

Ärendet inkom till stadsbyggnadskontoret 2014-04-09. Ärendet kommer att behandlas av stadsbyggnadsnämnden 2014-06-18.

Förvaltningens överväganden

Begärd planläggning av aktuellt område är bekräftat i den fördjupade översiktsplanen från 2013 och har därmed ansetts som en möjlig etablering av en ny förskola/skola. Trots detta har det i det intilliggande området som för närvarande planläggs för bostäder, har

det under planprocessen, rests en del frågeställningar som bör beaktas/utredas i den framtida planläggningen av den föreslagna nya skolverksamheten. Dessa är bland annat följande aspekter:

- Dagvattenhantering
- Trafikalstringen och trafikföringen till den nya skolan. Observeras bör att i den intilliggande planen för bostäder, har reserverats ett vägområde för huvudmatning till bostadsområdet och till den nya skolan. Om detta är den mest optimala lösningen får framtida trafikutredningar visa på i den planlägningsprocess som initieras i och med detta planbesked.
- Geoteknik och eventuella markföroreningar.
- Naturvärden och biologisk mångfald
- Lokala rekreationsvärden

Förslag till uppföljning

Planläggningen av den nya skolan föreslås handläggas med normalt planförfarande. Denna planprocess, beräknas kunna föras till antagande i kommunfullmäktige tidigast kring årsskiftet 2015-2016.

Beslutsunderlag

Protokollsutdrag stadsbyggnadsnämndens arbetsutskott, 2014-06-04 § 86.

Tjänsteskrivelse med bilagor, 2014-05-26.

Uppföljning av beslut

Planläggningen av den nya skolan föreslås handläggas med normalt planförfarande. Denna planprocess, beräknas kunna föras till antagande i kommunfullmäktige tidigast kring årsskiftet 2015-2016.

§90 Detaljplan för Björn, del av Galtholmen 1:48 m fl, Njurunda, Sundsvalls kommun

(SBN-2013-00016)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att anta ändringen av detaljplanen för Björn, del av Galtholmen 1:48 m.fl. Njurunda, Sundsvalls kommun, (DP-175), enligt 5 kap 27 § plan- och bygglagen (PBL).

Jäv

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

Ärendet

Ändringen av detaljplanen syftar till utöka byggrätten och att klimatsäkra tillkommande nya byggnader för bostadsändamål, för de fastigheter som omfattas av detaljplanen för Björn, del av Galtholmen 1:48 m.fl. (detaljplan 175). Detaljplanen har initialt processats som ett enkelt planförfarande, men har övergått till ett normalt planförfarande vilket inneburit att detaljplanen skickats ut på förnyad granskning enligt beslut i stadsbyggnadsnämnden 2013-10-23, § 140.

Bakgrund

Under en 10-årsperiod har stadsbyggnadskontoret fått många förfrågningar från fastighetsägare på Björn om möjligheten att bygga till sina bostäder - som i gällande detaljplaner har begränsade byggrätter avseende i första hand byggnadsarean. P.g.a. att VA-frågan inte varit tillfredställande löst ur ett miljö- och hälsoperspektiv, så har en expansion av bostadsbebyggelsen inte varit möjlig. Sedan något år tillbaka finns nu kommunalt VA i området och stadsbyggnadskontoret anser därför att gällande detaljplan kan ändras för att möjliggöra utökade byggrätter.

Ärendets tidigare handläggning

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2013-01-30, § 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 2013-04-24, § 62

att planändring för rubricerat område får påbörjas.

Samråd har hållits under tiden 2013-07-01 – 2013-08-21 och granskning har skett under tiden 2013-10-01 – 2013-10-17.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2013-10-23, § 140

att låta planförfarandet övergå från enkelt förfarande till normalt förfarande

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

Förnyad granskning (normalt planförfarande) har hållits under tiden 2013-11-25 – 2013-12-16.

Inkomna synpunkter har bemötts och redovisats i ett utlåtande (normalt planförfarande).

Överväganden

Under planprocessen har det efter synpunkter från miljökontoret införts en klimatsäkringsbestämmelse. Denna bestämmelse har från länsstyrelsen och miljökontoret ansetts nödvändig men har ifrågasatts av en del sakägare som yttrat sig under planprocessen. Interna samråd har resulterat i ett ställningstagande som innebär att denna bestämmelse tas bort i planhandlingen och ersätts med en upplysning om att klimatsäkringsfrågor hänskjuts till bygglovprövningen. Motiven till detta är bland annat följande:

I det planeringsunderlag som finns för klimatpåverkan och dess konsekvenser, (Klimatanpassa Sundsvall) används ett hundraårsperspektiv när slutsatser ska dras om klimatpåverkan på vår byggda miljö. I det interna samrådet har synpunkter lämnats angående det långa tidsperspektivet. Experter inom detta kompetensområde (klimatpåverkan) pekar i rapporter på det faktum att det är svårt att med säkerhet veta något bestämt med så långa tidshorisonter. Antaganden och prognoser pekar möjligen ut en färdriktning men kan inte med säkerhet säga något om slutresultatet

hundra år i framtiden. I de diskussioner som förts har förslag lämnats att nuvarande slutsatser som finns att utläsa i *Klimatanpassa Sundsvall* och som numera är en riktlinje i den nyligen antagna översiktsplanen, föreslås att denna riktlinje omprövas/revideras varje gång översiktsplanen förnyas. Detta innebär att kortare tidsperspektiv erhålls vilken ger en trovärdigare bedömning av de krav som eventuellt framförs vid planering och bygglovprövning.

Andra motiv till ovan nämnda ställningstagande är att en bestämmelse om klimatsäkring torde ha sin starkaste grund i tätorten och staden där skadeverkningarna på omgivande byggnader och infrastruktur blir betydligt mera omfattande vid extrema vädertyper, större ekonomiska värden står på spel. Detta innebär att för planläggning i strandnära lägen inom tätorten och staden är motiven starkare för införande av klimatsäkringsbestämmelser i detaljplan, än de är i exempelvis omvandlingsområden utmed vår kust. Omvandlingsområden bör fortsättningsvis kunna hanteras och bedömas inom ramen för bygglovprövningen.

Dock bör det i all planläggning och i ändringar av detaljplaner, ges en kort genomförandetid för att kunna korrigera för hastiga klimatförändringar som inte kunnat förutses i dagsläget.

Ett PM eller liknande dokument bör utarbetas för att ge tydliga instruktioner för hur översiktsplanens övergripande riktlinje skall uttolkas i olika planeringsscenario och i prövningar av bygglov.

Planområdet är utbyggt och genomfört sedan en tid tillbaka, inga nya byggrätter tillskapas och tilläggen medför inga betydande nya omständigheter inom området. Planområdet är sedan en tid tillbaka fullt utbyggt med kommunalt VA.

Med hänvisning till ovanstående anser stadsbyggnadskontoret att föreliggande ändringar av rubricerade detaljplan kan antas av stadsbyggnadsnämnden.

Beslutsunderlag

Protokollsutdrag stadsbyggnadsnämndens arbetsutskott, 2014-06-04 § 92.

Tjänsteskrivelse med bilagor, 2014-03-03, reviderad 2014-06-10.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

§91 Ändring av del av detaljplan för Bergsåkers centrum, Selånger. Upphävande av fastighetsindelningsbestämmelser

(SBN-2014-00109)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att anta ändring av del av detaljplan för Bergsåkers centrum enligt 5 kap 27 § plan- och bygglagen (PBL).

Ärendet

Den detaljplaneändring som pågår för att göra det möjligt att bygga en gång- och cykelväg genom Bergsåkers centrum förutsätter att fastighetsindelningsbestämmelserna (tidigare tomtindelning, fastighetsplan) hävs inom dess sträckning.

Då fastighetsindelningen är genomförd för hela Bergsåkers centrum har förvaltningen valt att häva den tomtindelning (2281K-SEL-149) och fastighetsplan (2281K-FP-14) som gäller inom området. I övrigt gäller de bestämmelser som respektive detaljplan anger.

Bakgrund

I och med ny PBL 2011 har gällande fastighetsplaner fått benämningen fastighetsindelningsbestämmelser och gäller som en del av detaljplanen. När önskemål om ändringar i fastighetsindelning där en fastighetsplan finns sker den ändringen via en planprocess.

Ärendets tidigare handläggning

Ärendet initierades i samband med att detaljplaneförslaget för ny gång- och cykelväg genom Bergsåkers centrum startades. Planförslaget har handlagts enligt reglerna för enkelt planförfarande. Planförslaget har varit på samråd under tiden 2014-05-13 – 2014-05-26.

Förvaltningens överväganden

Ett upphävande av tomtindelning och fastighetsplan krävs för den del som berörs av ny detaljplan för ny gång- och cykelväg genom Bergsåkers centrum.

Då fastighetsindelningen inom planområdet är genomförd i enlighet med gällande fastighetsplan/tomtindelning anser stadsbyggnadskontoret i samråd med lantmäterikontoret det lämpligt

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

att upphäva den tomtindelning och fastighetsplan som finns för Bergsåkers centrum.

Idag är det inte möjligt att göra mindre gränsjusteringar av fastigheter inom området då de äldre tomtindelningarna och fastighetsplanerna inte får frångås. Efter upphävandet finns möjlighet att i en lantmåteriförrättning genomföra ändringar i fastighetsindelningen avseende fastighetsreglering eller annan fastighetsbildningsåtgärd med utgångspunkt i gällande detaljplan. Bebyggelsen regleras även fortsättningsvis genom detaljplaner. Planändringen innebär enbart att fastighetsindelningsbestämmelserna upphör att gälla. Nuvarande utformning på fastigheterna påverkas inte.

Inga synpunkter på förslaget har kommit in under samrådtiden.

Överläggning

Ordföranden föreslår en rättelse utifrån arbetsutskottets förslag att stadsbyggnadsnämnden beslutar att anta ändring av del av detaljplan för Bergsåkers centrum.

Förslag till uppföljning

Stadsbyggnadsnämnden kommer att få kännedom om när detaljplanen vinner laga kraft.

Beslutsunderlag

Protokollsutdrag stadsbyggnadsnämndens arbetsutskott, 2014-06-04 § 90.

Tjänsteskrivelse med bilaga, 2014-05-25.

Uppföljning av beslut

Stadsbyggnadsnämnden kommer att få kännedom om när detaljplanen vinner laga kraft.

§92 Ändring av del av detaljplan för Kv Försöket, upphävande av fastighetsindelingsbestämmelser. Beslut om antagande

(SBN-2014-00390)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att anta ändring av del av detaljplan för Kv Försöket enligt 5 kap 27 § plan- och bygglagen (PBL).

Ärendet

Ägaren till fastigheterna Försöket 1 och 2 har för avsikt att slå samman de två fastigheterna. En ändring av detaljplanen (upphäva fastighetsindelingsbestämmelserna) blir nödvändig för att möjliggöra önskad fastighetsreglering.

Anledningen till att fastighetsägaren vill upphäva fastighetsplanen är för att kunna skapa en mer ändamålsenlig fastighetsindelning.

Bakgrund

I och med ny PBL 2011 har gällande fastighetsplaner fått benämningen fastighetsindelingsbestämmelser och gäller som en del av detaljplanen. När önskemål om ändringar i fastighetsindelning där en fastighetsplan finns sker den ändringen via en planprocess.

Ärendets tidigare handläggning

Ansökan inkom 2014-04-07. Planförslaget har handlagts enligt reglerna för enkelt planförfarande. Planförslaget har varit på samråd under tiden 2014-05-08 – 2014-05-22.

Förvaltningens överväganden

Stadsbyggnadskontoret anser att detta upphävande leder till ett ändamålsenligt nyttjande av fastigheten och inte påverkar utvecklingen av staden på ett negativt sätt.

Inga synpunkter har inkommit under samrådstiden.

Överläggning

Ordföranden föreslår en rättelse utifrån arbetsutskottets förslag att stadsbyggnadsnämnden beslutar att anta ändring av del av detaljplan för Kv Försöket.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Beslutsunderlag

Protokollsutdrag stadsbyggnadsnämndens arbetsutskott, 2014-06-04
§ 89.

Tjänsteskrivelse med bilaga, 2014-05-25.

Uppföljning av beslut

Stadsbyggnadsnämnden kommer att få kännedom om när
detaljplanen vinner laga kraft.

§93 Beslut om utställning för detaljplan för del av Kubikenberg, Skönsmon 2:12 m fl, Sundsvalls kommun

(SBN-2010-01098)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att uppdra till stadsbyggnadskontoret att ställa ut detaljplanen för del av Kubikenberg, Skönsmon 2:12 m.fl, enligt 5 kap 23 § ÄPBL.

Ärendet

Syftet med planläggningen är att pröva förutsättningarna för utveckling av området mellan Oljehamnen och Kubal i enlighet med ambitionerna i Hotspots-studien, (Kuben strand). Detaljplanen skapar möjlighet att etablera verksamhet för sällanköpshandel, fordonservice och industri (ej störande för omgivningen) inklusive parkering och trafikytor på tomtmark.

Bakgrund

Under 2007-2009 har planavdelningen arbetat med upphävande av alla detaljplaner som skulle kunna komma i konflikt med E4 arbetsplan samtidigt som Trafikverket arbetat med själva arbetsplanen. Detaljplan för del av Kubikenberg, Skönsmon 2:12 ersätter nu en del av de upphävda detaljplanerna.

Ärendets tidigare handläggning

Programsamråd genomfördes under september 2010. Samråd genomfördes under januari-februari 2014.

Förvaltningens överväganden

Planområdet dockar emot arbetsplanen för E4 och återinför byggrätt (anpassad till PBL) för befintlig verksamhet (Laboratoriet 2). I övriga delar inom planområdet skapas möjligheter att etablera verksamheter som stämmer överens med föreslagen markanvändning i Hotspots-studien (2010) samt Översiktsplan 2021 (2012).

Överläggning

Stadsbyggnadsnämnden yrkar bifall till förvaltningens förslag att uppdrag till stadsbyggnadskontoret att ställa ut detaljplanen för del av Kubikenberg, Skönsmon 2:12 m.fl, enligt 5 kap 23 § ÄPBL.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Förslag till uppföljning

Stadsbyggnadsnämnden kommer att behandla ärendet inför beslut om antagande.

Beslutsunderlag

Protokollsutdrag stadsbyggnadsnämndens arbetsutskott, 2014-06-04 § 91.

Tjänsteskrivelse med bilagor, 2014-06-09.

Uppföljning av beslut

Stadsbyggnadsnämnden kommer att behandla ärendet inför beslut om antagande.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

§94 Detaljplan för del av Röde 3:29, Alnö, Sundsvalls kommun

(SBN-2010-00976)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att anta detaljplan för del av Röde 3:29 enligt 5 kap 27 § plan- och bygglagen (PBL).

Ärendet

Håkan Lundberg, ägare till fastigheten Röde 3:29 och Erik Jonsson, ägare till fastigheten Röde 5:2, har ansökt om planläggning i syfte att möjliggöra 12 småhustomter på rubricerade fastigheter.

Förutom tillskapande av attraktiva tomter med havsutsikt syftar planen även till att bevara och skydda områdets berghällar och artrika våtmarker.

Bakgrund

Aktuellt område kommer att kunna anslutas till kommunalt vatten och avlopp och tänkt exploatering ligger inom område för möjlig förtätning enligt den fördjupade översiktsplanen för Alnö. Området ligger inom strandskyddat område, särskilt skäl för upphävande är att området är väl avskilt från strandområdet genom väg, MB 7 kap. 18 § c 2. Planen omfattar inte några skyddsvärda områden enligt Kustplanen.

Ärendets tidigare handläggning

Planläggningsbeslut togs av Stadsbyggnadsnämnden 2013-02-27 och planförslaget har varit ute på samråd från 21 oktober till den 11 november.

Inkomna synpunkter finns kommenterade i samrådsredogörelsen och förslaget har reviderats i erforderlig omfattning. Som underlag för kommande exploatering har även en geoteknisk undersökning, upprättad av Sweco 2013-08-23, tagits fram.

Granskningsbeslut togs av stadsbyggnadsnämnden 2014-01-15 och planförslaget var utställt för granskning under tiden 3 februari till den 24 februari.

Förvaltningens överväganden

Efter samrådet har planförslaget bearbetats i enlighet med inkomna synpunkter, se samrådsredogörelsen i bifogad antagandehandling.

Planområdet har utökats västerut för att underlätta angöring och byggbarhet med hänsyn till skyddsvärda hållmarker för de föreslagna tre tomterna längst västerut.

Planbestämmelserna har ändrats gällande utnyttjandegrad från 250 m² bruttoarea till 250 m² byggnadsarea. Detta med anledning av de generösa tomtstorlekarna och att områdets sluttande terräng minimerar risken för skymd sikt eller att områdets luftiga karaktär förändras i alltför hög utsträckning.

Planbeskrivningen har, efter inkomna synpunkter från myndigheter, övriga förvaltningar, företag och närboende, kompletterats under rubrikerna:

- Planens syfte och huvuddrag (bevarande av hållmarker och våtmarker)
- Planens förenlighet med 3, 4 och 5 kap miljöbalken
- Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB
- Strandskydd
- Fornlämningar
- Bebyggelseområden (byggnadsarea ersätter bruttoarea)
- Gator och trafik
- Risker/Störningar
- Teknisk försörjning
- Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Förutom att planbeskrivningen har förtydligat och fördjupat faktatexterna innehållsmässigt under respektive rubrik har den även kompletterats med skäl till enskilt huvudmannaskap i stället för kommunalt för allmän platsmark.

Planförslaget föreslår att dagvatten avleds via öppna diken, eventuellt kan en dagvattenutredning behöva tas fram för att säkerställa dagvattnets omhändertagande.

Efter granskningen har planen förtydligats avseende:

- trafiksituationen på Alnö och även för berört område redovisat avstånd till busshållplats samt resealstringsuppgifter vid fullt utbyggt område.
- Texten under rubrikerna Markavvattning och Dagvatten har kompletterats.

- Planbestämmelserna har kompletterats med bestämmelse att lokalgatorna ska beläggas med genomsläppligt material. Detta för att minimera dagvattentillströmning mot våtmarken i planens sydvästra del.

Stadsbyggnadsnämnden anser att planförslaget bearbetats i den omfattningen att ärendet är klart för att antas enligt 5 kap 27 § PBL.

Beslutsunderlag

Protokollsutdrag stadsbyggnadsnämndens arbetsutskott, 2014-06-04 § 86.

Tjänsteskrivelse med bilaga, 2014-05-24.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

§95 Bergsåker 2:19 m fl, detaljplaneläggning för gång- och cykelväg

(SBN-2012-01350)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att anta detaljplanen för gång- och cykelväg genom Bergsåkers centrum, Bergsåker 2:19 m.fl, enligt 5 kap 27 § plan- och bygglagen (PBL).

Ärendet

Trafikverket planerar utföra ett antal åtgärder för att höja trafiksäkerheten och framkomligheten längs Väg 86. En del av arbetet handlar om att skapa ett tryggt och gent gång- och cykelstråk genom Bergsåker centrum. För att möjliggöra en gång- och cykelväg enligt det förslag som finns krävs det att en ny detaljplan upprättas. Detaljplaneförslaget syftar även till att säkerställa stråket som allmän platsmark eftersom det utgör en viktig del av det kommunala gång- och cykelvägnätet.

Bakgrund

Under 2013 färdigställde Trafikverket en förstudie för sträckan Bergsåker-Kovland och för närvarande pågår arbetet med att ta fram en vägplan för sträckan Bergsåker-Silje. Trafikverkets planarbete har bland annat initierats av att den aktuella sträckan lider av bristande trafiksäkerhet och dålig framkomlighet. En av åtgärderna som föreslås är att skapa ett sammanhängande gång- och cykelstråk mellan Bergsåker och Kovland. I Trafikverkets förstudie presenterades två alternativa sträckningar för gång- och cykelstråket genom Bergsåker centrum, varav det ena ligger till grund för utformningen i det här detaljplaneförslaget.

Ärendets tidigare handläggning

Planläggningsbeslut togs av stadsbyggnadsnämnden 2012-11-21. Detaljplaneförslaget var ute på samråd under perioden 24 oktober – 18 november 2013. Granskning pågick under tiden 10 februari – 28 februari 2014.

Förvaltningens överväganden

Under granskningstiden inkom inga synpunkter på planförslaget som medför någon förändring av plankarta eller planhandling.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Förslag till uppföljning

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

Beslutsunderlag

Protokollsutdrag stadsbyggnadsnämndens arbetsutskott, 2014-06-04 § 87.

Tjänsteskrivelse med bilaga, 2014-05-19.

Uppföljning av beslut

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

§96 Detaljplan för Granlunda äldreboende, Lillhällom 1:26

(SBN-2013-01309)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att ärendet återremitteras till förvaltningen för fortsatt handläggning gällande markföroreningarna i och i närheten av det tänkta planområdet.

Ärendet

Drakfastigheter (SoT) har inkommit, 2013-12-19, med begäran om planbesked/planläggning i syfte att pröva möjligheten att planlägga för en tillbyggnad av Granlundas äldreboende, Selånger. Området är beläget i Bergsåker, intill väg 86, ca 500 meter väster om Bergsåkers centrum.

Bakgrund

Socialförvaltningen har ett stort behov av att tillskapa flera platser för äldreboende/särskilt boende.

Planläggningen avser att utöka befintlig byggrätt för att ge plats för en tillbyggnad i två eller tre våningar i den norra delen av fastigheten, Lillhällom 1:26. Tillbyggnaden beräknas innehålla ca 24 lägenheter och gemensamma lokaler. Utemiljön föreslås få en ny utformning med bl.a. en innergård mellan befintlig byggnad och föreslagen tillbyggnad.

En ny tillfart från Lillhällomsvägen föreslås. Tillfarten kommer att ansluta till befintligt parkeringsområde som ska utökas med ytterligare platser.

Föreslagen tillbyggnad ligger inom ett område som i gällande detaljplan är delvis utlagt som prickmark (mark som ej får bebyggas) och även ska fungera som en skyddszon mot intilliggande industriområde. Utökningen av befintligt parkeringsområde ligger något i det nordvästra hörnet av fastigheten inom allmän platsmark i gällande detaljplan.

För fastigheten gäller detaljplan, S 5216 från 1986 som medger allmänt ändamål och ett våningsantal om tre våningar.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Ärendets tidigare handläggning

Ärendet inkom till stadsbyggnadskontoret 2013-12-19. Samråd har genomförts under tiden 2014-05-02 – 2014-05-16. De som har haft synpunkter under samrådet har givits möjlighet att granska planen innan antagandet.

Förvaltningens överväganden

Inkomna synpunkter under samrådet har sammanfattningsvis behandlat:

- **Markföroreningar** – Sammanfattningsvis bedömer Stadsbyggnadskontoret att den föreslagna markanvändningen i detaljplanen för fastigheterna Lillhällom 1:26 (bostäder och vård) och Bergsåker 5:18 (småindustri – avsett som skyddszon mot vårdhemmet med restriktioner för byggnation mm) är lämplig. För fastigheten Lillhällom 1:26 visar historiken och genomförda undersökningar att fastigheten inte har berörts av sågverket (i alla fall inte i någon avgörande omfattning) och att genomförd miljöteknisk markundersökning därför kan ses som representativ för hela fastigheten. På fastigheten Bergsåker 5:18 har förvisso dioxin och pentaklorfenol påträffats i och i närheten av det tänkta planområdet, men med halter under Naturvårdsverkets generella riktvärde för mindre känslig markanvändning. Stadsbyggnadskontoret anser att Rambölls undersökning från 2007 håller tillräckligt hög kvalitet för att kunna bedöma markens lämplighet.
- **Industribuller** – Utförd bullerutredning visar att placeringen av den nya tillbyggnaden gör att den ekvivalenta ljudnivån vid fasad och på innergård klarar gällande riktvärde 55 dB(A). Fasadens utformning kommer att prövas vid bygglovprövningen, så att gällande riktvärden för ljudnivåer uppfylls, både för väg- och industribuller.
- **Robäcken** – Kommunens översiktsplan, ÖP 2021, antagen 2014-05-26, visar att pågående och planerad markanvändning för området samt för ett större område avser komplettering av bostäder/verksamheter. I samband med att det blir aktuellt att omvandla industriområdet till bostäder/verksamheter är kommunens ambition att öppna upp Robäcken. Aktuellt projekt, att möjliggöra en tillbyggnad till Granlundas äldreboende, bär dock inte en sådan kostnad. Enligt utförd dagvattenutredning kommer genomförandet av föreslagna lokala åtgärder för dagvattenhantering att ge positiva effekter för flödesdynamik och föroreningsbelastning till recipienten, Robäcken.
- **Dagvatten** – Utförd dagvattenutredning visar att genomförandet av föreslagna lokala åtgärder för dagvattenhantering kommer att

ge positiva effekter för flödesdynamik och föroreningsbelastning till recipienten, Robäcken.

En planbestämmelse, **n**, reglerar att markytan ska möjliggöra infiltration av dagvatten. I samband med bygglovprövningen ska dagvattenhanteringen följas upp, finns med som en upplysning på plankartan.

- **Snö** – Snöröjning kommer att ske med hänsyn till Robäcken.

Ovanstående synpunkter har bearbetats vidare i antagandehandlingen.

Överläggning

Ordföranden yrkar att ärendet återremitteras till förvaltningen för fortsatt handläggning gällande markföroreningarna med anledning av att det har konstaterats att ytterligare markprover behöver tas i och i närheten av det tänkta planområdet. Stadsbyggnadsnämndens ledamöter ställer sig bakom förslaget.

Beslutsunderlag

Protokollsutdrag stadsbyggnadsnämndens arbetsutskott, 2014-06-04 § 94.

Tjänsteskrivelse med bilaga, 2014-05-27, reviderad 2014-06-10.

Uppföljning av beslut

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

§97 Reviderat ramavtal för omvandling av Norra Kajen

(SBN-2011-00596)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta

att godkänna förslag till reviderat ramavtal, daterat 2014-05-26 mellan Sundsvalls kommun och Norra Kajen Exploatering AB, samt

att uppdra till stadsbyggnadsnämndens ordförande att underteckna avtalet.

Ärendet

2013-10-28, § 215, beslutade kommunfullmäktige om åtgärder för ökat bostadsbyggande i Sundsvall och utvecklingen av Norra Kajen som exploateringsområde. Bland annat fick Norra Kajen Exploatering AB (bolaget) i uppdrag att revidera planer och program så att projektet kan möta marknadens möjligheter att bygga på Norra Kajen.

Med anledning av ovanstående har kommunen och bolaget gått igenom förutsättningarna för exploateringen. Det har bland annat resulterat i förslag till revidering av gällande ram- och exploateringsavtal. I detta ärende redovisas förslag till reviderat ramavtal, revideringen avser ge kommunen och bolaget större flexibilitet vid val av kvalitetsnivå i projektet. I samband med revideringen har även avtalet setts över och förtydligats. Principen för kostnads- och ansvarsfördelningen mellan kommunen och bolaget påverkas inte av det reviderade avtalet utan kvarstår helt oförändrade.

Bakgrund

Norra kajen utgör ett viktigt exploateringsområde för bostäder centralt i Sundsvall.

Exploateringen av området drivs via det helägda kommunala bolaget Norra Kajen Exploatering AB vars verksamhet består i att exploatera området och via försäljning av byggrätter utveckla området med främst bostäder.

Exploateringen av Norra kajen ska utföras i linje med intentionerna i stadsvisionen, den fördjupade översiktplanen, i enlighet med de

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

detaljplaner som upprättas för området samt enligt de avtal som ger förutsättningar för exploateringen.

Den fördjupade översiktsplanen antogs av kommunfullmäktige i januari 2010. I juni 2011 godkändes ramavtal som reglerar principerna för hur området ska exploateras, samt vilken övergripande kostnads- och intäktsfördelning som ska gälla mellan kommunen och bolaget. Ramavtalet omfattar hela området för den fördjupade översiktsplanen.

Den första detaljplanen (DP-376) godkändes av kommunfullmäktige i juni 2011, samtidigt godkändes även det första exploateringsavtalet. Efterhand som utbyggnadsetapper aktualiseras kommer detaljplaner med tillhörande exploateringsavtal att tas upp för beslut. Exploateringsavtalen baseras på förutsättningar i ramavtalet och omfattar ansvars-, kostnads- och intäktsfördelning mellan kommunen och bolaget för det aktuella detaljplaneområdet. Med de ursprungliga planerna och avtalen som grund har bolaget tagit fram ett bygggrättspris och försökt få marknadens acceptans på prisnivån. Sammantaget kan det konstateras att den totala byggkostnaden gjort byggrätterna svårsålda.

2013-10-28 § 215 beslutade kommunfullmäktige om åtgärder för ökat bostadsbyggande i Sundsvall och utveckling av Norra kajen som exploateringsområde. Bland annat fick Norra Kajen Exploatering AB i uppdrag att revidera planer och program så att projektet kan möta marknadens möjligheter att bygga på Norra Kajen.

Ärendets tidigare handläggning

Ärendets tidigare handläggning har varit (i urval)

- Beslut kommunfullmäktige 2011-06-20, § 190, att godkänna förslag till ramavtal.
- Beslut kommunfullmäktige 2011-06-20, § 191, att godkänna förslag till exploateringsavtal.
- Beslut i kommunfullmäktige 2013-10-28, § 215, att arbeta med åtgärder för ökat bostadsbyggande i Sundsvall och utveckling av Norra Kajen.
- Beslut i kommunfullmäktige 2013-12-16, § 256, att förlänga tidsfristen för återrapportering enligt beslut 2013-10-28 § 215.

Förvaltningens överväganden

Kommunen arbetar för att skapa förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande i Sundsvall. En väl fungerande bostadsförsörjning är en förutsättning för fortsatt och ökad tillväxt i Sundsvall. Norra Kajen Exploatering AB, som är ett helägt kommunalt dotterbolag, är

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

därför ett viktigt verktyg för att stärka kommunens arbete med bostadsförsörjningen.

Norra Kajen Exploatering AB har under ett antal år sökt hitta intressenter till att bygga bostäder inom området. De företag som visat intresse för att bygga har dock bedömt att möjligheterna inte är tillräckligt goda för att påbörja byggnationerna, motiveringen har varit den totala byggkostnaden, bland annat beroende på den höga nivån på kvalitetskraven i projektet.

För att underlätta en start av bostadsbyggandet på Norra kajen har bolaget arbetat med att revidera planer och program inom området. Som en del i detta arbete har bolaget sett över kvalitetskraven inom projektet så att kostnaderna för byggnationen bättre ska möta marknadens möjligheter att investera i området. Med detta som bakgrund har kvalitetskraven, i gällande ram- och exploateringsavtal från år 2011, setts över och förslag till reviderade avtal har upprättats. Förslag till reviderat ram- respektive exploateringsavtal avser ge kommunen och bolaget större flexibilitet vid val av kvalitetsnivå för byggnationerna på kvarters- och allmän platsmark. I samband med revideringen har även avtalet setts över och förtydligats. Principen för kostnads- och ansvarsfördelningen mellan kommunen och bolaget påverkas inte av de reviderade avtalen utan kvarstår helt oförändrade. Ramavtal ger förutsättningar för exploateringsavtalet varför beslut att godkänna reviderade avtal måste ske vid samma tidpunkt.

Beslutsunderlag

Protokollsutdrag stadsbyggnadsnämndens arbetsutskott, 2014-06-04 § 95.

Tjänsteskrivelse med bilagor, 2014-05-27.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

§98 Reviderat exploateringsavtal för Norra Kajen

(SBN-2011-00560)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta

att godkänna förslag till reviderat exploateringsavtal, daterat 2014-05-26 mellan Sundsvalls kommun och Norra Kajen Exploatering AB, samt

att uppdra till stadsbyggnadsnämndens ordförande att underteckna avtalet.

Ärendet

2013-10-28, § 215, beslutade kommunfullmäktige om åtgärder för ökat bostadsbyggande i Sundsvall och utvecklingen av Norra Kajen som exploateringsområde. Bland annat fick Norra Kajen Exploatering AB (bolaget) i uppdrag att revidera planer och program så att projektet kan möta marknadens möjligheter att bygga på Norra Kajen.

Med anledning av ovanstående har kommunen och bolaget gått igenom förutsättningarna för exploateringen. Det har bland annat resulterat i förslag till revidering av gällande ram- och exploateringsavtal. I detta ärende redovisas förslag till reviderat exploateringsavtal, revideringen avser ge kommunen och bolaget större flexibilitet vid val av kvalitetsnivå i projektet. I samband med revideringen har även avtalet setts över och förtydligats. Principen för kostnads- och ansvarsfördelningen mellan kommunen och bolaget påverkas inte av det reviderade avtalet utan kvarstår helt oförändrade.

Bakgrund

Norra kajen utgör ett viktigt exploateringsområde för bostäder centralt i Sundsvall.

Exploateringen av området drivs via det helägda kommunala bolaget Norra Kajen Exploatering AB vars verksamhet består i att exploatera området och via försäljning av byggrätter utveckla området med främst bostäder.

Exploateringen av Norra kajen ska utföras i linje med intentionerna i

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

stadsvisionen, den fördjupade översiktplanen, i enlighet med de detaljplaner som upprättas för området samt enligt de avtal som ger förutsättningar för exploateringen.

Den fördjupade översiktplanen antogs av kommunfullmäktige i januari 2010. I juni 2011 godkändes ramavtal som reglerar principerna för hur området ska exploateras, samt vilken övergripande kostnads- och intäktsfördelning som ska gälla mellan kommunen och bolaget. Ramavtalet omfattar hela området för den fördjupade översiktplanen.

Den första detaljplanen (DP-376) godkändes av kommunfullmäktige i juni 2011, samtidigt godkändes även det första exploateringsavtalet. Efterhand som utbyggnadsetapper aktualiseras kommer detaljplaner med tillhörande exploateringsavtal att tas upp för beslut. Exploateringsavtalen baseras på förutsättningar i ramavtalet och omfattar ansvars-, kostnads- och intäktsfördelning mellan kommunen och bolaget för det aktuella detaljplaneområdet.

Med de ursprungliga planerna och avtalen som grund har bolaget tagit fram ett bygggrättspris och försökt få marknadens acceptans på prisnivån. Sammantaget kan det konstateras att den totala byggkostnaden gjort bygggrätterna svårsålda.

2013-10-28 § 215 beslutade kommunfullmäktige om åtgärder för ökat bostadsbyggande i Sundsvall och utveckling av Norra kajen som exploateringsområde. Bland annat fick Norra Kajen Exploatering AB i uppdrag att revidera planer och program så att projektet kan möta marknadens möjligheter att bygga på Norra Kajen.

Ärendets tidigare handläggning

Ärendets tidigare handläggning har varit (i urval)

- Beslut kommunfullmäktige 2011-06-20, § 190, att godkänna förslag till ramavtal.
- Beslut kommunfullmäktige 2011-06-20, § 191, att godkänna förslag till exploateringsavtal.
- Beslut i kommunfullmäktige 2013-10-28, § 215, att arbeta med åtgärder för ökat bostadsbyggande i Sundsvall och utveckling av Norra Kajen.
- Beslut i kommunfullmäktige 2013-12-16, § 256, att förlänga tidsfristen för återrapportering enligt beslut 2013-10-28 § 215.

Förvaltningens överväganden

Kommunen arbetar för att skapa förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande i Sundsvall. En väl fungerande bostadsförsörjning

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

är en förutsättning för fortsatt och ökad tillväxt i Sundsvall. Norra Kajen Exploatering AB, som är ett helägt kommunalt dotterbolag, är därför ett viktigt verktyg för att stärka kommunens arbete med bostadsförsörjningen.

Norra Kajen Exploatering AB har under ett antal år sökt hitta intressenter till att bygga bostäder inom området. De företag som visat intresse för att bygga har dock bedömt att möjligheterna inte är tillräckligt goda för att påbörja byggnationerna, motiveringen har varit den totala byggkostnaden, bland annat beroende på den höga nivån på kvalitetskraven i projektet.

För att underlätta en start av bostadsbyggandet på Norra kajen har bolaget arbetat med att revidera planer och program inom området. Som en del i detta arbete har bolaget sett över kvalitetskraven inom projektet så att kostnaderna för byggnationerna bättre ska möta marknadens möjligheter att investera i området. Med detta som bakgrund har kvalitetskraven, i gällande ram- och exploateringsavtal från år 2011, setts över och förslag till reviderade avtal har upprättats.

Förslag till reviderat ram- respektive exploateringsavtal avser ge kommunen och bolaget större flexibilitet vid val av kvalitetsnivå för byggnationerna på kvarters- och allmän platsmark. I samband med revideringen har även avtalet setts över och förtydligats. Principen för kostnads- och ansvarsfördelningen mellan kommunen och bolaget påverkas inte av de reviderade avtalen utan kvarstår helt oförändrade. Ramavtal ger förutsättningar för exploateringsavtalet varför beslut att godkänna reviderade avtal måste ske vid samma tidpunkt.

Beslutsunderlag

Protokollsutdrag stadsbyggnadsnämndens arbetsutskott, 2014-06-04 § 96.

Tjänsteskrivelse med bilagor, 2014-05-27.

§99 Avsiktsförklaring om köp av Sundsvall Forsa 1:24

(SBN-2014-00430)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att godkänna upprättad avsiktsförklaring mellan Trafikverket och Sundsvalls kommun, rörande Sundsvall Forsa 1:24, samt

att ovanstående godkännande endast är giltigt under förutsättning att Miljönämnden också godkänner samma avsiktsförklaring.

Ärendet

Avsiktsförklaring om köp av Forsa 1:24 i Njurunda. Syftet med köpet är att ge Miljönämnden möjlighet att återställa Stångån med tillkommande biotopvård.

Bakgrund

Trafikverket utreder byggandet av en förlängd mötesstation i Dingersjö, Sundsvalls kommun. Stångå kraftverk är beläget inom fastigheten Forsa 1:24. Byggandet av mötesstationen kommer att störa verksamheten i kraftverket och försvåra omläggningen av tilloppstuben. Vid en framtida utbyggnad av järnvägen med dubbelspår kommer intrånget att påverka fastigheten. Trafikverket har för avsikt att förvärva fastigheten Sundsvall Forsa 1:24, så snart järnvägsplanen för den nya mötesstationen har vunnit laga kraft. En förutsättning för Trafikverkets förvärv är att Sundsvalls kommun, förbinder sig att förvärva fastigheten Sundsvall Forsa 1:24 för 1 krona, med tillträde då Trafikverket har rivit kraftverket med tillhörande inloppstub, samt att utföra vissa åtaganden efter tillträdet.

Ett förslag till avsiktsförklaring mellan Trafikverket och Sundsvalls kommun, rörande köp av Forsa 1:24, har upprättats.

Avsiktsförklaringen innebär åtaganden både för Miljönämnden och för Stadsbyggnadsnämnden. Miljönämndens syfte med avsiktsförklaringen är att få möjlighet att återställa Stångån med tillkommande biotopvård. Stadsbyggnadsnämndens syfte med köpet är att möjliggöra för Miljönämnden att uppfylla sina åtaganden.

Avsiktsförklaringen fastslår parternas åtaganden och Stadsbyggnadsnämndens åtagande är att, om avsiktsförklaringens samtliga villkor uppfylls, förvärva fastigheten Sundsvall Forsa 1:24

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

för 1 krona, med tillträde då Trafikverket har rivit kraftverket med tillhörande inloppstub, samt att ge Trafikverket all den markåtkomst som behövs i fastigheten Forsa 1:24 under byggtiden för såväl Dingersjö mötesstation som för framtida dubbelspår och för bildande av järnvägsfastighet utan ersättning till Sundsvalls kommun för båda dessa projekt.

Miljökontoret bereder för närvarande ett ärende där Miljönämnden föreslås besluta att godkänna avsiktsförklaringen.

Förvaltningens överväganden

Mark- och exploateringsavdelningen har gjort en bedömning av vilka konsekvenser avsiktsförklaringen innebär. Trafikverket ansvarar för rivning av kraftverk samt eventuell sanering av fastigheten.

Miljönämnden ansvarar för samtliga åtgärder och arbeten som erfordras för att återställa Stångån, inklusive eventuella åtgärder på den damm som tillhör fastigheten. Övriga konstruktioner i ån ägs antingen av samfälligheter som Forsa 1:24 ingår i, eller av andra fastighetsägare. Då kraftverket på fastigheten rivs bedöms fastighetens andel i samfälligheterna kunna minskas till en obetydlig omfattning, eftersom trafiken fastigheten genererar minskar.

Fastighetens övriga driftkostnader bedöms vara obetydliga.

Beslutsunderlag

Protokollsutdrag stadsbyggnadsnämndens arbetsutskott, 2014-06-04 § 97.

Tjänsteskrivelse med bilagor, 2014-05-27.

§100 Uppdatering arrendeavtal Spikarna och Lörän

(SBN-2014-00592)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att upphäva Stadsbyggnadsnämndens beslut 2009-06-17, § 127, gällande uppräknning av arrendeavgifterna i Spikarna och Lörudden,

att gällande arrendeavtal i Spikarna och Lörudden härnäst hanteras inom ramen för Stadsbyggnadskontorets gällande delegationsordning, samt

att stadsbyggnadskontoret återkommer med en analys av förutsättningar för nya arrendevillkor för Spikarna och Lörudden, vid stadsbyggnadsnämndens sammanträde i augusti 2014.

Jäv

Stefan Broman (S) anmäler jäv och deltar inte i handläggningen av ärendet.

Ärendet

Sundsvalls kommun äger fiskelägena Spikarna och Lörudden. Flertalet av byggnaderna i hamnarna står på mark som ägs av kommunen och upplåts till arrendatorer. Var femte år kan arrendevillkoren omförhandlas, genom att avtalen sägs upp för villkorsändring. Sådan uppsägning måste ske senast 2014-06-30.

En värdering har beställts av Stadsbyggnadskontoret, för att kontrollera att arrendenivåerna i hamnarna är marknadsmässiga. Värderingen visar att så inte är fallet.

Det föreslagna beslutet införlivar Spikarnas och Löruddens arrenden i Stadsbyggnadskontorets löpande verksamhet, och möjliggör en höjning av arrendeavgifterna.

Bakgrund

Sundsvalls kommun äger de bägge fiskelägena Spikarna och Lörudden. Flertalet av byggnaderna i hamnarna står på mark som ägs av kommunen, och upplåts till arrendatorer genom arrendeavtal. Mestadels löper dessa avtal på fem år i taget, och innevarande avtalsperiod för merparten av avtalen löper ut 2015-06-30. Eftersom

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

uppsägningstiden på dessa avtal är ett år måste uppsägning, med begäran om förhandling av villkorsändring ske senast 2014-06-30.

2009-06-17, § 127, fattade Stadsbyggnadsnämnden beslut att öka arrendavgifterna i Spikarna och Lörudden och då upprättades nya avtal för samtliga arrendatorer; med några få, små, undantag innehöll avtalen samma villkor för alla. Förutom att justera dessa mindre undantag är det arrendavgiften som nu är aktuell att se över. Stadsbyggnadskontoret har därför beställt en värdering av marken, för att kontrollera om avgiftsnivåerna är marknadsmässiga. Värderingen visar att så inte är fallet, och avtalen bör därför sägas upp för villkorsändring.

I Stadsbyggnadskontorets delegationsordning ingår en rätt för avdelningschefen för Mark- och exploateringsavdelningen att upplåta mark genom arrende. Detta innebär att en översyn av arrendena på Spikarna och Lörudden kan hanteras inom Stadsbyggnadskontorets löpande verksamhet. I och med att Stadsbyggnadsnämnden år 2009 fattade beslut avseende nivåerna på arrendavgifter i Spikarna och Lörudden behöver ett nytt beslut fattas, som innebär att det tidigare beslutet upphävs för att Stadsbyggnadskontoret ska kunna se över gällande arrendenivåer.

Det beslut som nu föreslås innebär alltså att arrendeavtalen i Spikarna och Lörudden införlivas i Stadsbyggnadskontorets löpande verksamhet, istället för att, som idag, hanteras med nämndsbeslut inför varje förändring av arrendavgifterna.

Förvaltningens överväganden

För närvarande prissätts arrenden i Spikarna och Lörudden på annat sätt än kommunens övriga arrenden. Avsikten med det föreslagna beslutet är att Stadsbyggnadskontoret ska ges möjlighet att säga upp gällande arrendeavtal, för villkorsändring, med syfte att ändra sättet arrendavgiften beräknas på så att det stämmer överens med kommunens övriga arrenden. Det skulle innebära att arrendavgiften räknas som en procent av gällande markvärde (för obebyggd mark).

Normalt uppskattas markens värde av Stadsbyggnadskontorets tjänstemän, men då Spikarna och Lörudden bedöms svåra att värdera har oberoende värderingsman anlåtats. Den värdering som har genomförts pekar på att en marknadsmässig arrendavgift totalt för hela Spikarna och Lörudden bör vara mycket högre än dagens arrendavgift. För vissa arrenden kan avgiften komma att sänkas, men för majoriteten av arrendatorerna skulle en marknadsmässig arrendavgift vara avsevärt högre än dagens.

För stora höjningar av arrendeavgiften bedöms inte vara realistiska att genomföra från ett år till ett annat. Stadsbyggnadskontoret har därför för avsikt att föreslå en trappstegsvis höjning av arrendeavgiften, för att på sikt nå marknadsmässiga nivåer.

Genom det föreslagna beslutet ges Stadsbyggnadskontoret ett förhandlingsutrymme gentemot berörda arrendatorer. En alternativ utformning av beslutet skulle kunna vara att Stadsbyggnadsnämnden beslutar om vilken nivå som ska gälla för arrendeavgiften. Beroende på hur stor ökningen av arrendeavgiften då skulle bli, skulle med stor sannolikhet arrendatorerna skjuta ärendet till domstol, där en avgift bestäms. Det bedöms då som mer fördelaktigt att öppna upp för en möjlighet för Stadsbyggnadskontoret att förhandla med arrendatorerna.

Överläggning

Ordföranden yrkar bifall till arbetsutskottets förslag samt kommer med ett tilläggsyrkande att stadsbyggnadsförvaltningen återkommer med en analys av de nya arrendenivåerna för Spikarna och Lörudden för politisk förankring vid stadsbyggnadsnämndens sammanträde i augusti 2014.

Stadsbyggnadsnämndens ledamöter ställer sig bakom tilläggsyrkandet.

Beslutsunderlag

Protokollsutdrag stadsbyggnadsnämndens arbetsutskott, 2014-06-04 § 98.

Tjänsteskrivelse med bilaga, 2014-05-27.

§101 Förslag till markanvisningsavtal för område av Sköns Prästbord 1:36, Birsta, med Norrländska Vapenaffären AB

(SBN-2014-00351)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att godkänna och därefter underteckna förslag till markanvisningsavtal för område av Sköns Prästbord 1:36 med Norrländska Vapenaffären AB.

Ärendet

Att godkänna förslag till markanvisningsavtal för område av fastigheten Sköns Prästbord 1:36 med Norrländska Vapenaffären AB.

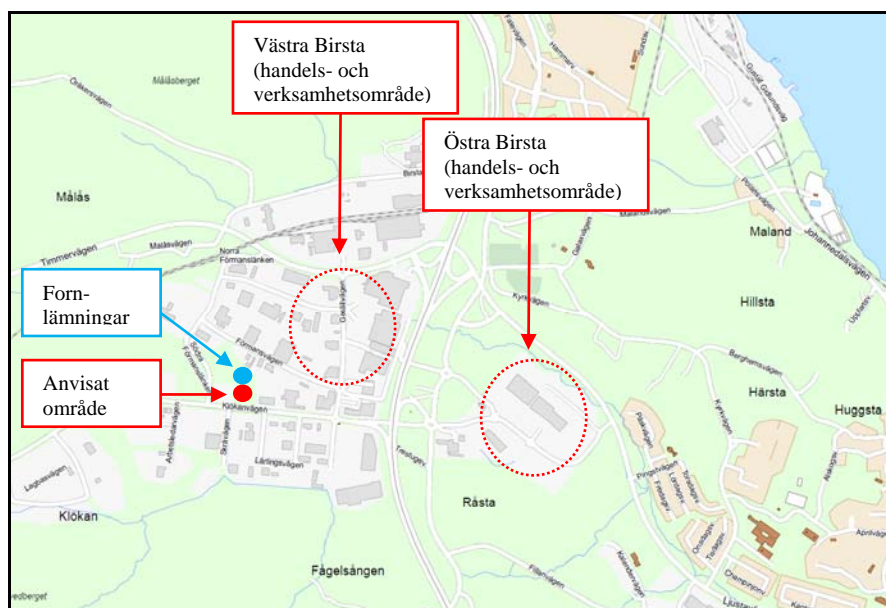
Bakgrund

Norrländska Vapenaffären AB har inkommit med en ansökan om markanvisning för område av fastigheten Sköns Prästbord 1:36 i Birsta. Norrländska Vapenbutiken AB håller i dagsläget till i Skönsberg men är i behov av större lokaler för sin verksamhet. Syftet med begäran är för dem att utreda möjligheten att uppföra en lokal om ca 1000 m². Byggnaden föreslås inrymma dels lokaler för vapen- och jaktbutik med tillhörande vapenverkstad, dels lokaler för postorderverksamhet med lager, paketering, in- och utlastning mm. På lång sikt kan ytterligare expansion av verksamheten bli aktuell.

Det föreslagna området ligger i direkt anslutning till befintlig bebyggelse i Birsta handelsområde (västra Birsta), se figur 1 nedan. Omkringliggande verksamhet består i huvudsak av kontor, handel och småindustri. Området består idag av slyskog.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande



Figur 1: Karta över Birsta handels- och verksamhetsområde med läge för anvisat område markerat (röd markering).

Enligt gällande stadsplan (2480 SKÖ S3564) från år 1975 är området reglerat som allmän platsmark i form av park eller plantering. Detaljplaneändring krävs för exploatering enligt inkommen ansökan.

Föreslagen exploatering går i linje med fördjupad översiktsplan för Birsta från år 2011 (FÖP 371). I FÖP:en är anvisat område utpekad som ”tillkommande område för småindustri och service”. Föreslagen exploatering går även i linje med förslag till ny översiktsplan (ÖP 2021) i vilken utvecklingen av Birsta beskrivs som ett område för i första hand volymhandel.

Förvaltningens överväganden

Avsaknaden av en arkeologisk förundersökning innebär en osäkerhet i projektet. Med anledning av detta har Mark- och exploateringsavdelningen formulerat förslag till markanvisningsavtal så att Exploatören endast betalar den arkeologiska förundersökningen i det fall en ny detaljplan antas. Av samma anledning har även avgiften för det föreslagna markanvisningsavtalet reducerats.

Under ovanstående förutsättning samt med anledning av Norrländska Vapenbutikens ansökan, områdets strategiska läge och Stadsbyggnadskontorets arbete med att utveckla/kompletera Birsta handelsområde, ser Mark- och exploateringsavdelningen positivt på att föreslagen exploatering genomförs.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Beslutsunderlag

Protokollsutdrag stadsbyggnadsnämndens arbetsutskott, 2014-06-04

§ 99.

Tjänsteskrivelse med bilagor, 2014-05-27.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

§102 Alnö-USland 4:113 – föreläggande angående eftersatt underhåll av byggnad

(SBN-2014-00551)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att enligt plan- och bygglagen 11 kap 19 § förelägga Muskö Sjöskog AB, 556733-4494, ägare till fastigheten Alnö-USland 4:113 att senast fyra veckor från det att Muskö Sjöskog tagit del av detta beslut laga det trasiga fönstret i övre plan på befintlig byggnad samt ersätta de takpannor som är trasiga på yttertaket,

att enligt plan- och bygglagen 11 kap 37 § förena föreläggandet med ett vite om 0,25 prisbasbelopp, samt

att enligt plan- och bygglagen 11 kap 40 § sända detta beslut till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

Ärendet

Muskö Sjöskog AB föreläggs att underhålla befintlig byggnad på fastigheten Alnö-USland 4:113.

Bakgrund

Bygglov gavs 2008-03-19 för sex st enbostadshus med garage på avstyckade tomter i en befintlig plan. Tre enbostadshus med garage (varav en är den dubbeltomt) har uppförts och två tomter återstår där Alnö-USland 4:113 är en. På den tomten står idag en äldre byggnad där underhållet är eftersatt.

Ärendets tidigare handläggning

Stadsbyggnadsnämnden gav 2013-11-20, § 156, XX positivt planbesked att i en ny detaljplan omvandla de återstående två villatomterna till ett radhusområde. Arbetet med planen har dock avtagit, då Kollberg har informerat förvaltningen om att det finns intresserade köpare till de två villatomterna.

Förvaltningens överväganden

Det befintliga huset på aktuell fastighet är eftersatt och förvaltningen får samtal från boende i området som påpekar avsaknaden av underhåll. XX har varit i kontakt med bygglovavdelningen under våren och uppgett att bygglov för två enbostadshus med garage ska

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

lämnas in. Detta samt den positiva planbesked som gavs är orsaker till att ärendet inte togs upp på Stadsbyggnadsnämndens möte i maj som det var tänkt.

Utifrån aktuellt läge bedömer stadsbyggnadsnämnden att föreläggande med vite är en lämplig åtgärd.

Förslag till uppföljning

Uppföljning utifrån tidsangivelser i besluten kommer att göras.

Beslutsunderlag

Protokollsutdrag stadsbyggnadsnämndens arbetsutskott, 2014-06-04 § 100.

Tjänsteskrivelse med bilagor, 2014-05-27.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

§103 Armplågan 1:26 - ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus

(SBN-2014-00444)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att ge bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Armplåga 1:26.enligt 9 kap 30 och 36 §§ plan- och bygglagen (PBL).

Villkor

Åtgärden får inte påbörjas innan ändringen av detaljplanen vunnit laga kraft.

Information

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

Jäv

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

Ärendet

XX och XX XX Sundsvall, ansöker om bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Armplågan 1:26.

Bakgrund

Fastigheten är belägen inom detaljplanelagt område och är ansluten till kommunalt VA.

I gällande detaljplan är bygggrätten uppdelad i tre delar, 75 m² för huvudbyggnad, 40 m² för komplementbyggnad och 40 m² för sjöbod/båthus.

Fastighet är belägen på norra Björn, Björköfjärden, Njurunda. Området som är ett tidigare fritidshusområde har nyligen anslutits till kommunalt vatten och avlopp. Kommunen har med anledning av detta och att området är mycket eftertraktat för boende genomfört ett ändringsarbete av bygggrätten i detaljplanen för Björn.

Ändringen medför en utökad bygggrätt för huvudbyggnad med

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

tillhörande komplementbyggnader på 15 % av fastighetens yta, dock högst 250 m². Byggrätten för sjöbodarbåthus är oförändrat 40 m². En huvudbyggnad och sjöbodarbåthus får uppföras per fastighet.

Beslut om antagande om ändring av detaljplan för Björn kan förväntas vid stadsbyggnadsnämndens sammanträde 2014-06-18.

Ärendets tidigare handläggning

Ärendet har tidigare diskuterats vid arbetsutskottets möte.

Förvaltningens överväganden

Enligt den ansökan som inkom till bygglovavdelningen 2013-11-11 är sökandens förslag att uppföra en huvudbyggnad på 136 m², vilket innebär att sökt åtgärd utifrån den nya ändringen är planenligt.

Förvaltningens bedömning är att bygglov kan ges med villkor att åtgärden ej får påbörjas innan ändringen av detaljplanen har vunnit laga kraft.

Beslutsunderlag

Protokollsutdrag stadsbyggnadsnämndens arbetsutskott, 2014-06-04 § 101.

Tjänsteskrivelse med bilagor, 2014-05-27, reviderad 2014-06-09.

Uppföljning av beslut

Ingen uppföljning planerad.

§104 Kantaren 14 – ansökan om bygglov för tak över befintlig altan

(SBN-2014-00580)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att ge bygglov för tak över befintlig altan på fastigheten Kantaren 14 enligt 9 kap 30 § plan- och bygglagen (PBL).

Information

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

Ärendet

XX XX, Sundsvall, ansöker om bygglov för tak över befintlig balkong på fastigheten Kantaren 14.

Bakgrund

Fastigheten är belägen inom detaljplanelagt område och ingår i kommunens kulturmiljöinventering som ej registrerad ambitionsnivå.

Grannen Kantaren 10 är underrättade och har inkommit med synpunkt beträffande närhet till tomtgräns.

Förvaltningens överväganden

Balkongtaket som får en yta av ca 11 m² ryms inom de åtgärder som inte är bygglovkrävande för en- och tvåbostadshus enligt 9 kap 4 § punkt 2 PBL,

- anordna ett skärmtak över en sådan uteplats som anges i 1 eller över en altan, balkong eller entré, om skärmtaket tillsammans med andra skärmtak som har anordnats på tomten med stöd av undantag från krav på bygglov inte täcker en större area än 15 m² och inte placeras närmare tomtgräns än 4,5 meter.

Då balkongens placering är närmare tomtgräns än 4,5 meter från fastigheten Kantaren 10, krävs grannens godkännande. På grund av att sökande inte fått något medgivande har bygglov lämnats in. Kantaren 10 är underrättad i ärendet och har inkommit med synpunkt om att de inte godkänner åtgärden då de anser att deras hemfrid störs. De har även inkommit med synpunkter som inte regleras i plan- och

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

bygglagen.

Taket kommer att uppföras över en redan befintlig balkong som renoverats. Balkongens placering är uppskattningsvis en meter från tomtgräns till fastigheten Kantaren 10. Vid tomtgränsen på grannens fastighet finns ett stort syrenträd, buskar samt en hallonhäck som sommartid kommer skymma balkongen.

Den detaljplan, S46, som omfattar fastigheten anger vilka minsta avstånd till tomtgränsen som avser byggnader. Bygglov gavs för balkongen 1962. Förvaltningens bedömning är att skärmtaket utgör en kompletterande åtgärd på balkongen. Åtgärden föranleder därför inte en prövning mot planens bestämmelse om minsta avstånd till tomtgränsen. Skärmtaket kan inte anses innebära en sådan betydande olägenhet för grannfastigheten Kantaren 10 som avses i 2 kap 9 § plan- och bygglagen. Åtgärden bedöms uppfylla kraven i 8 kap plan- och bygglagen.

Beslutsunderlag

Protokollsutdrag stadsbyggnadsnämndens arbetsutskott, 2014-06-04 § 101.

Tjänsteskrivelse med bilagor, 2014-05-27.

Uppföljning av beslut

Ingen uppföljning planeras

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

§105 Skärsätt 1:52 – ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av fritidshus

(SBN-2014-00560)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att ge förhandsbesked för nybyggnad av fritidshus på fastigheten Skärsätt 1:52 enligt 9 kap 17 § plan- och bygglagen (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 2 kap 1-2 §§ och 4-6 §§ PBL och 3 kap miljöbalken (MB) samt med den för området gällande kommunala översiktsplanen.

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

Ärendet

XX XX, Sundsvall, ansöker om förhandsbesked för nybyggnad av fritidshus på fastigheten Skärsätt 1:52.

Bakgrund

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område, ingår inte i ”sammanhållen bebyggelse” och ligger inte inom något område för riksintresse.

Strandskydd 100 meter råder på platsen. Dispens gavs 2013-09-25.

Miljökontoret är hörda. De bedömer att det finns förutsättningar att lösa avkopsfrågan på ett bra sätt.

E.ON är hörda. Vid byggnation ska hänsyn tas till befintliga elanläggningar.

Sundsvall Vatten är hörda. Kommunalt vatten finns i området.

Länsmuseet Murberget har hörts utifrån att det finns fornlämningar i

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

området. Några kända fornlämningar finns inte inom fastigheten. Tre grannar samt vägsamfällighetsföreningen är hörda. Inga synpunkter har inkommit.

Ärendets tidigare handläggning

Positivt förhandsbesked för nybyggnad av fritidshus gavs 2013-09-25, § 124. I samband med det beslutet gavs även en dispens från strandskyddet.

Överväganden

XX XX fick 2013-09-25 positivt förhandsbesked samt strandskyddsdispens för nybyggnad av fritidshus på fastigheten Skärsätt 1:52. En ny ansökan har nu inkommit för ytterligare ett fritidshus.

Efter besök på platsen är förvaltningens bedömning att sökt åtgärd är lämplig. Fastigheten är av den storleken (7 356 m²) att ytterligare ett fritidshus känns som en naturlig komplettering till befintlig bebyggelse.

I samband med strandskyddsdispensen som gavs 2013-09-25 gjordes en tomtplatsbestämning för hela fastigheten. Någon ny dispens krävs inte för den nu sökta åtgärden.

Beträffande placering av byggnaderna kommer den frågan att belysas i framtida bygglovansökan. Förvaltningen kommer att förorda att placeringen blir i linje med befintlig bebyggelse.

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

Beslutsunderlag

Protokollsutdrag stadsbyggnadsnämndens arbetsutskott, 2014-06-04 § 102.

Tjänsteskrivelse med bilagor, 2014-05-27.

Uppföljning av beslut

Ingen uppföljning planeras

§106 Östbyn 2:5 - ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av fritidshus samt ansökan om strandskyddsdispens

(SBN-2014-00090)

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, genom en väg är väl avskilt från området närmast strandlinjen. Dispensen gäller för berörd del av den nya fastigheten, samt

att ge positivt förhandsbesked för nybyggnad av fritidshus på fastigheten Östbyn 2:5 enligt 9 kap 17 § plan- och bygglagen (PBL).

Ärendet

XX XX ansöker om förhandsbesked för att på fastigheten Östbyn 2:5 uppföra ett fritidshus.

Bakgrund

Fastigheten ligger utanför såväl planlagt område som så kallad "sammanhållen bebyggelse". Inga kommunala- eller riksintressen påverkar fastigheten. Inga fornminnen finns registrerade.

Strandskydd gäller för del av tänkt fastighet.

Miljökontoret har varit på platsen och konstaterat att det är möjligt att anordna avlopp.

Grannar är hörda, sju fastigheter, ingen har några synpunkter. E.ON och REKO har inga synpunkter.

Överväganden

Området består av ett antal fritidshus vid Holmsjöns nordöstra strand. Etableringen passar in som en komplettering av området och inga motstående intressen har framkommit under handläggningen.

Väg 320 skiljer tänkt fastighet från stranden och möjliggör därmed en strandskyddsdispens. Området består av blandskog med mycket stenblock och bedöms inte vara av något större värde för friluftslivet.

Ändamålet bedöms därmed uppfylla villkoren i Plan- och bygglagens kapitel 2, 1-5 §§.

Förvaltningen bedömer åtgärden lämplig och förutsättningarna för en strandskyddsdispens uppfyllda och föreslår därför stadsbyggnadsnämnden ge positivt förhandsbesked med tillhörande strandskyddsdispens för hela den tänkta avstyckningen ovan väg 320.

Beslutsunderlag

Protokollsutdrag stadsbyggnadsnämndens arbetsutskott, 2014-06-04 § 104.

Tjänsteskrivelse med bilagor, 2014-05-20.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

§107 Borgmästaren 11 – ansökan om förhandsbesked avseende inredning av bostadslägenheter i befintligt gårdshus

(SBN-2014-00583)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att ge positivt förhandsbesked för inredning av bostadslägenheter i befintligt gårdshus på fastigheten Borgmästaren 11 enligt 9 kap 17 § plan- och bygglagen (PBL).

Villkor

- Inför en bygglovansökan måste en bullerutredning göras och ett tekniskt utförande redovisas som visar att riktlinjerna för buller uppfylls.
- Trafikverkets krav på utredning av risker och vibrationer ska också redovisas.
- Miljökontorets synpunkter avseende förorenad mark ska utredas.

Information

- Förutsättningar som ska uppfyllas för att bygglov ska kunna ges finns i Trafikverkets och Miljökontorets remissvar.
- 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

Provinsor Sundsvall II AB ansöker om förhandsbesked för inredning av bostadslägenheter i gårdshuset på fastigheten Borgmästaren 11.

Bakgrund

Fastigheten är belägen inom detaljplanelagt område och ligger inom riksintresse kultur.

Miljökontoret har synpunkter avseende buller och markföroreningar som ska beaktas.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Inga grannar berörs av åtgärden.

Trafikverket har synpunkter avseende buller, vibrationer och risker på grund av farligt gods på järnvägen som ska beaktas.

Överväganden

Byggnaden uppfördes i samband med den gamla brandstationen och innehöll elverkstaden och några logement för personalen. Verksamheten har under senare år varierat med till exempel symaskinsaffär, databutik och restaurang.

Fastigheten utsätts för buller dels från järnvägen och dels från Skolhusallen. Järnvägen genererar även vibrationer samt risker från transporter av farligt gods. Trafikverket rekommenderar att i första hand nyttja fastigheten till annat än boende.

Ändringen strider inte mot gällande detaljplan.

Förvaltningen förutsätter att ombyggnationen utförs varsamt och att byggnadens karaktärsdrag inte påverkas.

Sammantaget är fastigheten påverkad av flera negativa faktorer men om man genom utredningar som nämns i remissvaren från Miljökontoret och Trafikverket kan påvisa att riktvärden uppfylls ser arbetsutskottet inget hinder för ett positivt förhandsbesked.

Beslutsunderlag

Protokollsutdrag stadsbyggnadsnämndens arbetsutskott, 2014-06-04 § 105.

Tjänsteskrivelse med bilagor, 2014-05-26.

§108 Dingersjö 1:9, Stockvik – ansökan om bygglov för nybyggnad av servicestation samt ansökan om strandskyddsdispens

(SBN-2014-00576)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att med stöd av 7 kap § 18 b miljöbalken (MB) ge dispens från 7 kap 15 § miljöbalken (MB) för byggande inom strandskyddat område. Som särskilt skäl för dispens anges, enligt § 18 c punkt 1 MB, redan har 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 hela den fastighet som avstyckas för Statoils räkning.

att ge bygglov enligt 9 kap 31 § plan- och bygglagen (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 2 kap §§ 1-2 och 4-6 PBL och 3 kap MB samt med den för området gällande kommunala översiktsplanen.

Startbesked får inte lämnas innan byggherren lämnat in reviderade handlingar som tillgodoser de anmärkningar som remissinstanserna redovisat i sina yttranden.

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.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

- Stadsbyggnadsnämnden har genom denna prövning inte tagit 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 måste arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen kontaktas.
- Som tomtplats får ianspråkta hela den fastighet som avstyckas för Statoils räkning.
- 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.
- Bygglovets upphör att gälla om åtgärden som bygglovets avser inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dagen då bygglovets vann laga kraft. Bygglovets medför inte rätt att påbörja den sökta åtgärden innan startbesked givits.

Ärendet

Statoil Fuel & Retail Sverige AB söker bygglov för nybyggnad av servicestation på fastigheten Dingersjö 1:9.

Bakgrund

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område och ligger inom riksintresse för ny E4.

Strandskydd råder på platsen inom 100 meter från Svartjärnsbäcken.

Miljökontoret, Trafikverket och MittSverige Vatten har till stadsbyggnadsnämndens sammanträde lämnat in sina yttranden. Miljökontoret tillstyrker bygglov under förutsättning att frågor kring dag- och spillvatten kan lösas på så sätt att riskerna för att föroreningar tillförs Svartjärnsbäcken minimeras.

Trafikverket tillstyrker bygglov med vissa förbehåll, t.ex. centralpåfyllningens nedgrävda tank närhet till ny E4 och avvattningsav området.

MittSverige Vatten skriver i sitt yttrande bl.a. att vattenanslutning kan beredas genom den planerade tillfälliga vattenledningen.

Grannar har hörts utan erinringar.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Stadsbyggnadskontorets gatuavdelning har inga erinringar.

AkzoNobel är positiva till bygglovets och klargör synpunkter gällande säkerhetsavstånd, avvattning och tillfartsväg över deras fastighet.

Räddningstjänsten lämnar synpunkter avseende tillgång till markbrandpost i området.

Ärendets tidigare handläggning

Platsen för etableringen utgör en mindre del av planområdet i ett planprogram som varit ute på samråd.

Förvaltningens överväganden

Området för etableringen är idag fullständigt markplanerat som en del av den nya E4, trafikplats Stockvik, och bedöms inte ha några betydande naturvärden. Svartjärnsbäcken är kulverterad i nära anslutning till området för etableringen. Bäckens har idag inga betydande naturvärden, men projektering pågår för att bäcken öster om aktuellt område ska ledas på ett naturligt sätt för att i framtiden kunna återskapa förlorade värden. Etableringen kommer inte att påverka allmänhetens tillgång till det framtida strandområdet nedströms runt Svartjärnsbäcken.

Etableringen ligger inom riksintresse för väg, men bedöms inte påverka detta nämnvärt. Inga kända fornlämningar finns i området. Tidigare använda stigar för friluftslivet är idag avskurna eller borttagna till följd av nya E4. Miljömålen, nationella, regionala och lokala, bedöms inte påverkas av etableringen. Vad gäller miljö kvalitetsnormer avseende luftföroreningar, vattenförekomster och buller bedöms etableringen inte ha någon betydande påverkan. Dagvattenhanteringen är beskriven i bilaga till bygglovansökan. Givna skyddsavstånd hålls vad gäller risk för olyckor och risker med närhet till transporter av farligt gods. Riskbedömning för miljön är gjord och beskrivs tillsammans med skyddsåtgärder i bilaga till bygglovansökan.

En sammantagen bedömning utifrån besök på platsen, planprogrammet och nedanstående bilagor till bygglovansökan ger att etableringen inte genererar betydande miljöpåverkan.

Överläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår en komplettering i anslutning till bygglovets att *startbesked får inte lämnas innan byggherren lämnat in reviderade handlingar som tillgodoser de anmärkningar*

som remissinstanserna redovisat i sina yttranden.

Stadsbyggnadsnämnden ställer sig bakom tillägget.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse med bilagor, 2014-06-09.

Förslag till uppföljning

Ingen uppföljning planeras

§109 Luftvärnet 2 - ansökan om tidsbegränsat bygglov från kontor till bostäder för HVB-boende

(SBN-2014-00617)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att ge tidsbegränsat bygglov till 2019-12-31 enligt 9 kap 33 § plan- och bygglagen (PBL).

Ärendet

M-punkten Fastighets AB ansöker om tidsbegränsat bygglov för att ianspråkta befintliga kontorskloaker för bostadsändamål till 2019-12-31.

Bakgrund

För fastigheten gäller detaljplan S 1375 från 1985. Planen anger Jm, småindustri, för denna fastighet.

Fastigheten ägs av Sundsvalls kommun och upplåts med tomträtt till sökanden.

Ansökan gäller att under en begränsad tid (knappt fem år) använda byggnaden för ungdomsbostäder i kommunal regi.

Samtliga intilliggande fastighetsägare har informerats om ansökan och beretts möjlighet att komma med synpunkter. Ägaren till Luftvärnet 3 har utan att lämna några skäl framfört att den inte vill att bostäder tillåts på Luftvärnet 2.

Förvaltningens överväganden

Bygglov för åtgärder inom detaljplanelagt område ska lämnas om förutsättningarna enligt 9 kap 30 § är uppfyllda.

För en åtgärd som uppfyller något eller några men inte alla förutsättningar enligt 30-32 §§ får ett tidsbegränsat bygglov ges, om sökanden begär det och åtgärden avses att pågå under en begränsad tid. Ett sådant lov ska ges, om åtgärden har stöd i en detaljplanebestämmelse om tillfällig användning av byggnad eller mark. Ett tidsbegränsat bygglov får ges för högst fem år. Tiden kan på sökandes begäran förlängas med högsta fem år i taget. Den sammanlagda tiden får inte överstiga 10 år.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Stadsbyggnadskontoret konstaterar åtgärden avses pågå under en begränsad tid samt att sökanden begär ett tidsbegränsat lov. Åtgärden innebär en avvikelse från detaljplanens bestämmelser om fastigheters och byggnaders användning. Åtgärden innebär mindre ombyggnadsarbeten inomhus och lokalerna kan efter en tillfällig användning som ungdomsbostäder återgå till kontor, exempelvis kontorshotell. Åtgärden bedöms inte innebära någon negativ påverkan på trafiksäkerheten i området och inte heller innebära någon betydande olägenhet för omgivningen.

Stadsbyggnadsnämnden bedömer att förutsättningar finns för att ge tidsbegränsat bygglov till 2019-12-31.

Beslutsunderlag

Protokollsutdrag stadsbyggnadsnämndens arbetsutskott, 2014-06-04 § 108.

Tjänsteskrivelse med bilagor, 2014-06-04.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

§110 Kv Framåt & Primus, Norra Kajen, Sundsvall - ansökan om bygglov för flerbostadshus

(SBN-2014-00549)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att ge bygglov för flerbostadshus på Kv Framåt och Primus, Norra Kajen, enligt 9 kap 31 b § plan- och bygglagen (PBL), samt

att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att i dialog med Norra Kajen AB se över förutsättningar för vissa ändringar i planbestämmelserna inom nu gällande genomförandetid, och återrapportera detta till stadsbyggnadsnämnden i november 2014.

Ärendet

Mitthem AB (sökanden) har ansökt om bygglov för att uppföra tre flerbostadshus i kvarteren Framåt och Primus på Norra kajen, Sundsvalls kommun.

Bakgrund

Byggandet av stadsdelen Norra kajen finns med i kommunens översiktsplan och i Stadsvision Sundsvall. Ett tidigare industriområde omvandlas till en modern stadsdel med ett strategiskt läge. I bästa söderläge byggs en helt ny kajpromenad, parker, gator, bostäder, arbetsplatser, gator, moderna bostäder och arbetsplatser.

Den första etappen utgörs av detaljplan 1B. Den innehåller 13 kvarter som kan innehålla bostäder, handel, kontor och förskola. Det anläggs en kajpromenad och stadsdelspark som är tillgängliga för alla Sundsvallsbor. I planområdets östra del kan man anlägga skyddade båtplatser inne i kvarteren.

Detaljplanen har föregåtts av en fördjupad översiktsplan som visar på en hur en sammanhållen grundstruktur för hela området mellan Skepparplatsen i väster och norra brofästet i öster kan läggas upp.

Vissa planeringsförutsättningar har förändrats sedan den fördjupade detaljplanen beslutades. Då var utgångspunkten att den huvudgata i öst-västlig riktning, Heffners Allé, som ska utgöra stadsdelens huvudstråk också ska vara stadens huvudinfart från norr. I dagsläget pekar mycket mot att delar av nuvarande E4-stråket från Skönsberg till Skepparplatsen kommer i stället att utgöra infartsstråk norrifrån

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

mot stadens centrum. Det innebär att trafikmängderna och därmed utrymmesbehovet för Heffners Allé minskar, vilket i sin tur innebär att bullerförutsättningarna för stadsdelen förändras. Huvudgatan kommer inte få de trafikmängder som var utgångspunkten i den fördjupade översiktsplanen. Den infartstrafik som kan komma att gå på f.d. E4 kommer att kunna avskiljas från bostäderna genom en kvartersstruktur norr om huvudgatan. Plats kommer också att finnas för bullerreducerande åtgärder i direkt anslutning till infartsgatan.

Risk och störningspåverkan (lukt mm) från Tivoliverket utreddes och hanterades i planprocessen för detaljplan 1B. En uppdaterad sammanfattning av riksfrågorna har tagits fram under 2014. Norra Kajen AB och Sundsvall Vatten AB har upprättat ett avtal om vilka åtgärder som ska utföras med anledning bebyggandet i planområdet.

Bolaget Norra kajen AB tog i samband med planarbetet fram ett s.k. kvalitetsprogram för att beskriva sina ambitioner med stadsdelen. Kvalitetsprogrammet behandlar utformningen av kvarters- och allmän platsmark. Kvalitetsprogrammet har en hög ambitionsnivå när det gäller omsorgen om utformning samt upplevelsen av en grönskande stadsdel. Begreppet grönytefaktor används som måttstock för detta.

Översiktplanen och kommunens bostadspolitiska program pekar på ett stort behov av nya, bekväma bostäder för äldre. En ökad andel trygga och bekväma bostäder för den delen av befolkningen minskar trycket på specialboende för äldre och frigör villor och större lägenheter för yngre och barnfamiljer. En viktig förutsättning för att genomföra byggandet av trygghetsbostäder och särskilda boenden är det investeringsstöd som kan fås från staten. Dagens stödform gäller till utgången av 2014 varför sökanden måste påbörja byggnadsarbetena under detta år.

Ärendets tidigare handläggning

Den föreslagna bebyggelsen följer tankarna i stadsdelens uppbyggnad med sluta kvarter mot norr som öppnar sig mot vattnet i söder.

Förslaget för kvarteret Framåt är en byggnad i 5 våningar med huskroppar i tre vädersträck, norr, väster och öster (byggnad 1). Byggnadens huskroppar mot väster och öster är 3,4 m djupare än vad som föresågs i planarbetet vilket innebär att drygt 130 m² av byggnaden inkräktar på den gårdsyta som enligt planen inte får bebyggas (knappt 10 %). På den norra fasaden, mot huvudgatan, där planen anger att balkonger inte får finnas, föreslås 16 balkonger. Vid

en ekvivalent buller nivå vid denna fasad på över 60 dB ska minst hälften av boningsrummen ligga mot ”tyst sida”. Utmed denna fasad ligger 16 enkelsidiga lägenheter. I huskroppen mot huvudgatan underskrids lägsta förskrivna rumshöjd på ca 25 % av våningsytan på entréplanet. Byggnaden är inte utformad i enlighet med den planbestämmelse som säger att varje trapphus ska gestaltas och färgsättas som en individuell byggnad för att skapa variation. Sökanden avser inte ordna bilparkeringsplatser inom kvarteret.

Förslaget för kv Primus är byggnader i fem våningar utmed gågatorna. Gårdsrummet öppnar sig både mot norr och söder. För detta kvarter avser planen att den västra byggnaden kan ha en vinkel mot kajen och en lägre 3m djup tvåvåningsdel mot väster och söder. Förslaget innehåller inte detta och då huskroppen (byggnad 2) är placerad lika den östra (byggnad 3) innebär det en avvikelse från planen. Planen medger kontor i entréplanen och planen 1tr. På dessa våningsplan ska rumshöjden vara 3,2 m även om de används för bostäder. Förslaget avviker från detta då entréplan och plan 1 tr, förutom en lokal med en rumshöjd på 3,5 m i entréplanet i byggnad 2, innehåller bostäder med en rumshöjd på 2,5 m på. Byggnaden är inte utformad i enlighet med den planbestämmelse som säger att varje trapphus ska gestaltas och färgsättas som en individuell byggnad för att skapa variation. Sökanden avser inte ordna bilparkeringsplatser inom kvarteret.

För att lösa det samlade behovet av bilparkering för båda kvarteren har sökanden möjlighet att teckna ett avtal med Sundsvalls kommun, kommunstyrelsen. Ett sådant avtal gäller med 20 års löptid.

Förvaltningens överväganden

För en åtgärd som avses utföras inom detaljplanelagt område ska prövningen ske mot detaljplanens bestämmelser samt mot 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ och 8 kap. 1-3, 6, 7, 9-13, 17 och 18 §§ PBL. Om åtgärden avviker från detaljplanen får bygglov ges om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte.

Ansökan avviker i flera avseenden från detaljplanen. Förvaltningen bedömer att avvikelserna inte berör någon annan part (sakägare).

Ansökan avviker från planen beträffande utformning och färgsättning. Förvaltningen bedömer att sökandens förslag kan fungera bra för byggnaderna som sådana och för stadsdelen som helhet.

Planens krav på lägsta rumshöjd i entréplanet mot huvudgatan finns för att bebyggelsen i ett långsiktigt perspektiv ska kunna inrymma lokaler för handel och service till allmänheten. Förslaget uppfyller detta till 75 %.

Det går i dagsläget inte att fastställa vilka bullernivåer som kan förväntas vid fasad i kv Framåt. Boverkets byggregler kräver att byggherren klarar normkraven för buller inomhus. Samtliga bostäder har tillgång till egen inglasad balkong. De har också tillgång till glasade balkonger i gemensamhetsutrymmen och till uteplatser på den tysta gården.

Förvaltningens uppfattning är att enkelsidiga lägenheter mot norr bör om möjligt undvikas vilket förvaltningen också framfört till byggherren.

Det större husdjupet i kvarteret innebär att gårdsytan blir 10 % mindre än vad planen anger. Detta har helt naturlig en viss negativ inverkan på gårdens funktion.

Avvikelsen för byggnad 2 i kv Primus är i formell mening avsevärd. Under planarbetet fanns en intressent till en kontorslokal i två plan på denna byggrätt. När behovet nu istället är hyreslägenheter har byggherren föreslagit att förlägga den 5 våningar höga byggnadskroppen mot förgårdsmarken precis som i alla andra kvarter i stället för att den ska inkräkta 3 m på gårdsrummet. Byggherren avser inte fullfölja det krav på minsta rumshöjd i entréplan och plan 1 tr som finns i detta kvarter.

Balkonger och burspråk är placerade utanför fasadliv vilket medges i detaljplanen.

Enligt detaljplanen ska byggherren tillhandahålla 1 bilparkering per lägenhet, vilket för ansökan innebär minst 192 bilplatser. Stadsbyggandskontoret bedömer att ett trygghetsboende genererar ett mindre behov av bilparkering än vad planen kräver. Ett avdrag på 0,5 bilplats per lägenhet i trygghetsboende bedöms vara rimlig. Trygghetsboendet omfattar 138 lägenheter vilket då ger 69 bilplatser. Till detta bör läggas ett antal platser för personal och hemtjänst på trygghetsboendet. Antalet lägenheter i kv Primus är 54 st. Stadsbyggnadskontoret bedömer att totala behovet är 130 bilplatser.

Förvaltningens samlade bedömning är att förslaget kan leva upp till de kvalitetskrav som plan- och bygglagen ställer på denna typ av byggnader.

Avvikelserna från detaljplanen är flera och i vissa fall avsevärda. Orsaken till avvikelserna beror till största delen på att detaljplanebestämmelserna är mycket detaljerade. De förutsättningar som gäller för att genomföra nyexploateringar i Sundsvall talar för mer generella detaljplaner med färre detaljstyrande bestämmelser. För att skapa bättre förutsättningar för stadsdelens bebyggande bör övervägas om inte vissa ändringar planbestämmelser bör prövas inom nu gällande genomförandetid.

Överläggning

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att ge bygglov för flerbostadshus på Kv Framåt och Primus, Norra Kajen. Ordföranden föreslår även att stadsbyggnadskontoret får uppdraget att i dialog med Norra Kajen AB se över förutsättningar för vissa ändringar i planbestämmelserna inom nu gällande genomförandetid, och återrapportera detta till stadsbyggnadsnämnden i november 2014.

Stadsbyggnadsnämndens ledamöter ställer sig bakom förslaget.

Beslutsunderlag

Protokollsutdrag stadsbyggnadsnämndens arbetsutskott, 2014-06-04 § 108.

Tjänsteskrivelse med bilagor, 2014-06-02, reviderad 2014-06-09.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

§111 Yttrande på Trafikverkets järnvägsplan och vägplan för Ostkustbanan och E4 i Dingersjö

(SBN-2011-00243)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att anta och till Trafikverket överlämna stadsbyggnadskontorets förslag till samlat yttrande över järnvägsplan för ombyggnad av Ostkustbanan med förlängd mötesstation i Dingersjö samt vägplan för ombyggnad av nuvarande E4 mellan väg 551 i Njurundabommen och väg 568 Tunavägen,

att i yttrandet uppmana Trafikverket att ompröva förslaget om att låta den gamla trumman för Tingstagärdesbäcken ligga kvar,

att inte godkänna Trafikverkets skrivning om att bullerskärmar är undantagna från krav på byggnadslovsprövning, samt

att stödja Trafikverkets förslag till att ta mer mark i anspråk för att åstadkomma god landskapsanpassning vid ny vägbro över järnvägen vid Dingersjö än vad som rent tekniskt behövs för anläggningen.

Ärendet

Trafikverket har upprättat ett förslag till järnvägsplan för ombyggnad av Ostkustbanan med förlängd mötesstation i Dingersjö samt förslag till vägplan för ombyggnad av nuvarande E4 mellan Njurundabommen och Tunavägen. Trafikverket har begärt att Sundsvalls kommun lämnar synpunkter på dessa två planer. Förslag till yttrande har tagits fram av gatuavdelningen i samråd med mark- och exploateringsavdelningen och miljökontoret.

Bakgrund

Trafikverket planerar en ombyggnad av Ostkustbanan mellan Njurundabommen och Nolby i form av en förlängd mötesstation i vilken tre nya järnvägsbroar ingår. Ombyggnaden syftar till att öka kapaciteten på den hårt belastade Ostkustbanan. Befintliga järnvägsbroar över Stångån, Mjösundsvägen och Ljungan har en återstående teknisk livslängd på 10 - 15 år och klarar inte en ökning av tillåten axellast (STAX) till 25 ton som är målet för Ostkustbanan vilket inneburit att mötesstationen förlängts då dessa broar ändå måste bytas ut. I järnvägsplanen ingår även en plattform för pendeltågstation i Njurundabommen.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

För att få ett samlat grepp över trafiksituationen i området har Trafikverket parallellt med järnvägsplanen även tagit fram vägplan för nuvarande E4 eftersom den kommer att få en ny funktion och bli en länsväg med gång- och cykelbana när nya E4 tas i bruk.

Stadsbyggnadskontorets överväganden

Ombyggnaden av järnvägen mellan Njurundabommen och Nolby är en viktig satsning såväl för att upprätthålla kapaciteten på järnvägen som för att klara ökade krav på tyngre axellaster. Ombyggnaden anpassas till framtida dubbelspår både norr och söder om bandelen. Redan under 2015 kommer planarbetet för dubbelspår mellan Nolby och Sundsvall C startas upp. Inom ramen för projektet ”samordnad planering” har ytterligare steg tagits mot ett möjligt bortval av en av de två kvarvarande järnvägskorridorerna vid Skrängstasjön söder om Njurundabommen. Förhoppningen är att ett sådant bortval kan ske under 2015.

Sundsvalls kommun har tillsammans med Trafikverket och Landstinget i Gävleborg tagit fram en avsiktsförklaring för en tågstation i Njurundabommen. Genom avsiktsförklaringen visar de tre parterna tydligt viljan av att en station ska anläggas i Njurundabommen med tillhörande ytor och anordningar. Järnvägsplanen är ett steg närmare ett förverkligande av tågstationen.

Utöver arbetet med Ostkustbanan söder om Sundsvall pågår planer för ombyggnad av befintlig E4 mellan Njurundabommen och Tunavägen. Syftet är att hitta lösningar för hur nuvarande E4 ska omvandlas till länsväg. En viktig del i arbetsplanen är att den nya länsvägen, när E4-trafiken flyttas bort, bidrar till en ökad tillgänglighet och trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter mellan Njurundabommen och Nolby/Kvissleby.

Vägens utformning görs utifrån att referenshastigheten sätts till 60 km/h vilket kommer få en måttlig negativ inverkan på restiderna med buss. I det kommande arbetet med ombyggnation av befintlig E4 är det viktigt att beakta kollektivtrafikens förutsättningar och behov för att inte riskera förlängda restider med minskat resande som följd.

PRO Njurunda har yttrat sig till kommunen med önskemål om att vägbron över Stångån byggs om i samband med ombyggnaden av den förlängda mötesstationen. Vägbron ligger utanför planområdet för både vägplan och järnvägsplan. Sundsvalls kommun delar PRO:s uppfattning om behovet av att bygga om/bredda vägbron men lyfter inte in detta i yttrandet till Trafikverket. Kommunens förhoppning är

att Trafikverket ska se över vägutformning och trafiklösningar i centrala Njurundabommen där standarden längs Njurundavägen och Mjösundsvägen har en undermålig utformning och därtill eftersatt underhåll.

Överläggning

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att anta förvaltningens förslag.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse med bilagor, 2014-06-10.

Uppföljning av beslut

Ingen uppföljning i ärendet.

**§112 Förslag till sammanträdesplan 2015 för
stadsbyggnadsnämnden och dess arbetsutskott**

(SBN-2014-00552)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att fastställa sammanträdesplan 2015 enligt upprättat förslag.

Ärendet

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram förslag till sammanträdesplan för 2015 för stadsbyggnadsnämnden och dess arbetsutskott;

Arbetsutskottet	Stadsbyggnadsnämnden
7 januari	21 januari
4 februari	18 februari
4 mars	18 mars
8 april	22 april
6 maj	20 maj
3 juni	17 juni
12 augusti	26 augusti
9 september	23 september
7 oktober	21 oktober
4 november	18 november
2 december	16 december

Beslutsunderlag

Protokollsutdrag stadsbyggnadsnämndens arbetsutskott, 2014-06-04 § 109.

Tjänsteskrivelse med bilaga, 2014-05-20.

§113 Anmälan av delegationsbeslut, juni 2014

(SBN-2014-00063)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att godkänna redovisningen av delegationsbesluten.

Ärendet

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

Kollektivtrafik och tillgänglighet

Parkeringstillstånd för rörelsehindrade. Beslutade under perioden 2014-04-30 – 2014-06-04 (enlig delegation punkt 13.4).

Mark- och exploateringsavdelningen

Markärenden (enligt delegation punkter 18.5 och 18.8).

Upplåtelse av offentlig plats, maj (enligt delegation punkt 18.6).

Gatuavdelningen

Delegationsbeslut (enligt delegationer punkter 13.1, 13.2, 13.3).

Bygglovavdelningen

Beslutade bostadsanpassningsbidrag, maj 2014.

Beslutade bygglovärenden för perioden 2014-05-13 – 2014-06-09.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse med bilaga, 2014-06-11.

§114 Övrigt

Ordföranden avslutar sammanträdet med att tacka både ledamöterna och förvaltningen för den gångna terminen och tillönskar alla en trevlig sommar.

Leif Nilsson (S) önskar på oppositionens vägnar alla en en trevlig sommar.
