

## Stadsbyggnadsnämnden 17 februari 2016

	Sid
Justering .....	4
§22 Information Arbetsutskottet 3 februari .....	5
§23 Månadsrapport januari 2016 - stadsbyggnadsnämnden.....	6
§24 Bokslut 2015 - stadsbyggnadsnämnden .....	8
§25 Resultatöverföring till 2016 samt begäran om nyttjande av eget kapital 2016 - stadsbyggnadsnämnden .....	11
§26 Remissvar - uppföljning av projektet Klimatanpassa Sundsvall inklusive åtgärdsförslag .....	13
§27 Inlösen av Vagnshjulet 6 (Krossvägen 3).....	17
§28 Köpeavtal avseende område av fastigheten Klinten 2, östra byggrätten .....	19
§29 Köpeavtal avseende område av fastigheten Klinten 2, västra byggrätten .....	22
§30 Detaljplan för Haga 3:49, område mellan Hagaskolan och Hagavägen, beslut om ändrad/utökad inriktning, Sundsvalls kommun .....	25
§31 Ändring av detaljplan, upphävande av fastighetsbestämmelse	26
§32 Juni 6:63- Ansökan om förhandsbesked för hästgård (enbostadshus, carport/förråd, stall) .....	28
§33 Norrmalm 3:18 - Bygglov för nybyggnad av radhus samt installation av eldstad/rökkanal .....	31
§34 Nacksta 6:127 Förhandsbesked Nybyggnad av enbostadshus .	33
§35 Birsta 6:11 - Tidsbegränsat bygglov för ändrat ianspråktagande från enbostadshus till gruppbofastad (HVB-hem) .....	35
§36 Avvikelse från detaljplan SEL-376, Granloholms centrum - Varbergsvägen .....	38
§37 Remissvar till koncernstaben angående utformningsförslag för väg 562 .....	40

---

§38	Redovisning av delegationsbeslut, februari.....	47
-----	---	----

---

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

---

Tid	Kl. 13:00-13:45	
Plats	Kommunhuset, mötesrum 434	
Beslutande	Anders Hedenius (S) Åke Johansson (V) Annika Kallin (S) Stefan Broman (S) Rose-Marie Antonic (S) Adele Flodin (S) Gunilla Molin (M) Bertil Kjellberg (M) Sture Norlin (MP)	Ordförande V ordförande
Tjänstgörande ersättare	Jörgen Tjernell (M) Börje Mattsson (SD)	Ersätter vakant (L) Ersätter Mats Hellhoff (SD)
Ersättare	Marianne Törngren (S) Jesper Eriksson (S) Birgitta Holm (S) Magnus Svensson (S) Magnus Persson (C) Signe Weiss (M)	
Tjänstemän	Anneli Wikner, § 37 Kristine Jonsson, §§ 23-25 Gunnar Westerlund, §§ 27-29 Jan Hellman, § 26 Susanne Klockar Öhrnell, §§ 22, 30-31 Claes Rogander, § 37 Anders Bolin, §§ 33-35 Maria Chruzander, §§ 36-37 Eva Sjöstedt	Stadsbyggnadsdirektör Avdelningschef, stab Chef mark- och exploateringsavd Planeringsingenjör Chef planavdelningen  Planarkitekt Chef bygglovavdelningen Chef gatuavdelningen Förvaltningssekreterare

Protokollet omfattar §§ 22-38

Det noteras till protokollet att Gunilla Molin (M), Bertil Kjellberg (M), Jörgen Tjernell (M) och Sture Norlin (MP) reserverar sig mot beslutet i § 37.

Justeras

Anders Hedenius  
Ordförande

Eva Sjöstedt  
Sekreterare

Gunilla Molin  
Justerare

**Bevis/anslag**

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Avser sammanträde med Stadsbyggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum 2016-02-17	Justeringsdatum 2016-02-22	Anslagsdatum 2016-02-22
Protokollet finns tillgängligt på Internet ( <a href="http://www.sundsvall.se">www.sundsvall.se</a> ) och hos Stadsbyggnadskontoret		
Anslaget tas ned tidigast 2016-03-15	Enligt uppdrag (namnteckning)	Namnförtydligande Eva Sjöstedt

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

## Justering

Utöver ordförande ska Gunilla Molin justera dagens protokoll.  
Ersättare är Bertil Kjellberg.

-----

---

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

## **§ 22 Information stadsbyggnadsnämnden 17 februari**

(SBN-2016-00039-2)

### **Alliero/Norrmalm**

Susanne Klockar Öhrnell informerar om planuppdragets ändamål och inriktning samt den strukturstudie som tagits fram i för Norrmalm 2:1, Folkets Park.

Förvaltningen återkommer till stadsbyggnadsnämnden under våren med information om hur planarbetet fortskrider.

-----

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

## § 23 Månadsrapport januari 2016 - stadsbyggnadsnämnden

(SBN-2015-01062-13)

### **Beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

**att** godkänna rapporten och lägga den till handlingarna.

### **Ärendet**

Uppföljning av verksamhet och ekonomi för stadsbyggnadsnämnden redovisas två gånger per år i form av delårsrapporter. Därutöver görs en enklare ekonomisk uppföljning via månadsrapporter för att vid behov kunna vidta korrigerande åtgärder.

### **Ärendets tidigare handläggning**

SBN 151216 § 179, Mål- och resursplan 2016

### **Förvaltningens överväganden**

Prognosen för 2016 uppskattas till -6,2 mkr före justeringar.

Underskottet är sådana kostnadsposter som nämnden kommer begära i kompensation i enlighet med praxis i ärendet för resultatöverföring. Det gäller kostnader för saneringar (-0,8), bostadsanpassning (-4,0), iordningsställande av enskilda vägar (-1,2) samt underhåll av brandposter (-0,2), se detaljer i bilaga 1.

### **Styrdokument och juridik**

Styrdokumentet inom kommunkoncernen har följts i handläggningen av ärendet.

### **Jämställdhet och mångfald**

Ärendet bedöms inte leda till några konsekvenser för den sociala hållbarheten.

### **Ekonomi**

Månadsrapporten är upprättad i enlighet med de ekonomiska styrdokumentet som är antagna inom kommunkoncernen.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Ärendets finansiering ingår i nämndens antagna mål och resursplan 2016 samt utifrån den praxis som tillämpas i ärendet för resultatöverföring.

***Beslutsunderlag***

- Tjänsteskrivelse - SBN-2015-01062-13 - Månadsrapport januari 2016 - stadsbyggnadsnämnden
- Bilaga 1 Månadsrapport SBN jan 2016.doc

***Uppföljning av beslut***

Uppföljning sker i månadsrapporter och delårsrapporter under året.

-----

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande



## § 24 Bokslut 2015 - stadsbyggnadsnämnden

(SBN-2014-01020-42)

### **Beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

**att** godkänna upprättat bokslut 2015.

### **Ärendet**

Uppföljning av verksamhet och ekonomi för stadsbyggnadsnämnden redovisas två gånger per år, i form av delårsrapporter. Därutöver görs en enklare ekonomisk uppföljning via månadsrapporter för att vid behov kunna vidta korrigerande åtgärder.

Bokslutet omfattar januari-december 2015 och innehåller uppföljning av ekonomiskt resultat, uppföljning av verksamhetens måluppfyllelse samt status och uppföljning av nämndens MRP-uppdrag.

### **Investering**

Stadsbyggnadsnämnden har en investeringsbudget på 153,8 mkr. Investeringsmedel från tidigare år är 309 mkr. Utfallet för 2015 är - 159,7 mkr.

Ett urval av investeringsprojekt som pågått under året är Sundsvalls vardagsrum, kajupprustning selångersån norra kajen, bergsåkersbron, gång- och cykelvägar, gator och vägar i anslutning till E4:an.

### **Uppföljning av verksamhetens måluppfyllelse (Prioriterade områden, nämndens mål och MRP-uppdrag)**

Måluppfyllelsen är god, både för de prioriterade områdena, nämndens mål och för MRP-uppdragen. Bedömningen är att målen kommer att uppfyllas under mandatperioden. Måluppfyllelsen mäts med hjälp av indikatorer samt utifrån pågående MRP-uppdrag och genomförda aktiviteter. Bedömningen grundar sig på genomförda aktiviteter, status för de pågående MRP-uppdragen, samt utifrån de indikatorer som vi redovisar mätvärden för.

Från kommunfullmäktige har nämnden fått tre områden att bidra till måluppfyllelse inom. Områdena är "Jobb och arbetsliv", "En likvärdig skola för alla" samt "Sociala framtidsinvesteringar".

### Jobb och arbetsliv

Vi har under året erbjudit platser inom "kom i jobb" och via AF,

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

sommarjobb och traineeplatser. Vi bidrar också till utvecklingen av process ”tidiga kundmöten” samt i deltagande i dessa möten i samverkan med näringslivsbolaget för att skapa förutsättningar för det lokala näringslivet att växa.

### En likvärdig skola för alla

Några aktiviteter som vi arbetar med, förutom att erbjuda sommarjobb, praktikplatser, traineeplatser och studiebesök är att vi samverkar med skolan i syfte att få in synpunkter på förbättringar i miljön inför planerade upprustningar. Under hösten 2015 har samverkan skett med Kyrkmons skola för upprustning av Njurundabommen. Samverkan planeras också för att få någon/några skolor att arbeta med hur Navet kan göras tryggare i samband med den upprustningen. I en del åtgärdsvalstudier har skolorna Granloholm, S:t Olof, Engelska skolan och Hagaskolan i projektform arbetat med att identifiera brister och behov gällande trafikfrågor i närheten av respektive skola och längs barnens skolvägar.

### Sociala framtidsinvesteringar

Inom detta område bidrar vi genom att arbeta med och genomföra ett antal MRP-uppdrag, bland andra ”Hela Sundsvall ska leva”, ”Grönare och tillgängligare Sundsvall”, ”Fler och bättre bostäder för gammal som ung” samt ”Stimulera grönt boende”. Uppdragen pågår enligt plan. En detaljerad status finns att läsa i delårsrapporten, bilaga 1. Vi arbetar också med att utarbeta en parkeringsstrategi med långsiktiga hållbara klimatsmarta lösningar samt genomföra infrastruktursatsningar, bl.a. ombyggnad av väg 562, E14, resecentrum, sundsvallspusslet, norra kajen.

### MRP-uppdrag

Uppdragen i samhällsbyggnadsprocessen är i många fall att betrakta som nedbrutna delmål av det övergripande processmålet. MRP-uppdragen inom samhällsbyggnadsprocessen är viktiga att genomföra för att nå fullmäktiges övergripande målsättningar, nämndens mål 1 och 2 samt de prioriterade områdena, men också att på lång sikt uppnå målen i den hållbara tillväxtstrategin 2021.

Stadsbyggnadsnämnden har i nuläget elva MRP-uppdrag som pågår, därutöver bidrar också nämnden till måluppfyllelse i andra nämnders MRP-uppdrag. Många av nämndens uppdrag pågår under en längre tid, då de är större och av komplex karaktär. I nuläget är några deluppdrag aktuella för slutredovisning under våren 2016.

Nämndens uppdrag redovisas med en kortfattad status för respektive uppdrag i bokslutet, bilaga 1.

***Beslutsunderlag***

- Protokollsutdrag Stadsbyggnadsnämndens Arbetsutskott - 2016-02-03 - §2
  - Tjänsteskrivelse - SBN-2014-01020-42 - Bokslut 2015 - stadsbyggnadsnämnden
  - Bilaga 1 Bokslut 2015 SBN.docx
- 

---

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

## **§ 25 Resultatöverföring till 2016 samt begäran om nyttjande av eget kapital 2016 - stadsbyggnadsnämnden**

(SBN-2016-00072-1)

### **Beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

**att** godkänna upprättat förslag till överföring av driftsresultat och investeringsmedel,

**att** godkänna förslag om att ianspråka 2,5 mkr från eget kapital 2016 för att genomföra de påbörjade MRP-uppdragen,

**att** notera den nya modellen vad gäller reglering av vinterväghållningens framtida över-/underskott via eget kapital (överskottet från 2015) samt,

**att** överlämna ärendet till koncernstaben för fortsatt handläggning.

### **Ärendet**

Huvudprincipen är att nämndens resultat gäller över tiden, dvs. att nämnden tar med sig resultatet (samtliga avvikelser mot budget för verksamhet och investeringar) i bokslutet till nästkommande år. Kommunfullmäktige beslutar om överföring av resultat och om eventuella undantag från denna princip i samband med årsredovisningen. Det som kan föranleda ett beslut om undantag från överföring av resultat är bl.a. händelser av force majeure-karaktär eller svårpåverkbara poster.<sup>1</sup>

Koncernstaben har därför begärt att få in förslag till överföring av överskott/underskott från förvaltningen. Stadsbyggnadskontoret har genom skrivelse 2016-01-22 till koncernstaben redovisat förslag till överföring av resultat och investeringsmedel samt användning av eget kapital 2016, se bilaga 1.

### **Beslutsunderlag**

- Protokollsutdrag Stadsbyggnadsnämndens Arbetsutskott - 2016-02-03 - §3
- Tjänsteskrivelse - SBN-2016-00072-1 - Resultatöverföring till

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

2016 samt begäran om nyttjande av eget kapital 2016 -  
stadsbyggnadsnämnden

- Bilaga 1 Skrivelse - Förslag till resultatöverföring SBN

-----

---

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

## **§ 26 Remissvar - uppföljning av projektet Klimatanpassa Sundsvall inklusive åtgärdsförslag**

(SBN-2015-01235-3)

### **Beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

**att** anta yttrandet som sitt eget samt

**att** överlämna yttrandet till kommunstyrelsen

### **Ärendet**

Under 2015 har Koncernstaben gjort en uppföljning av hur långt vi kommit i arbetet med klimatanpassningsåtgärder sedan projektet Klimatanpassa Sundsvall avslutades 2011. I denna uppföljning redovisas även slutsatser och förslag på prioriterade områden samt åtgärdsförslag.

Stadsbyggnadskontoret har fått uppföljningen på remiss inför behandling i kommunstyrelsen.

Koncernstabens önskemål avseende ”Uppföljning – Klimatanpassa Sundsvall” (daterad 2015-11-18) i missivet är,

1. att få en återkoppling på uppföljningen av projektet Klimatanpassa Sundsvall (kapitel tre och fyra utifrån Stadsbyggnadsnämndens perspektiv).
2. att återkoppla slutsatser och förslag till prioriterade områden (kapitel två)
3. att få Stadsbyggnadsnämndens bedömning av tillgängliga resurser för de åtgärdsförslag som är listade.

De åtgärdsförslag där kommunstyrelsen står som samordnande funktion innebär aktivt deltagande från andra nämnder. I kommunstyrelsens samordningsansvar ingår inte, att finansiera åtgärder som ligger inom andra förvaltningar och bolags verksamhetsområden.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

4. Vilka klimatanpassningsåtgärder anser Stadsbyggnadsnämnden bör prioriteras inom sitt verksamhetsområde och till vilken kostnad uppskattas prioriterade åtgärder.

### **Bakgrund**

Klimatanpassning innebär åtgärder för att anpassa samhället till de klimatförändringar vi redan märker av idag och de som vi inte kan förhindra i framtiden. Konsekvenserna av klimatförändringar för ett samhälle beror dels på de direkta klimateffekterna, dels på hur omvärlden drabbas. På bägge punkter är förmågan att anpassa sig till en förändring och förmågan att skydda sig mot negativa effekter viktiga.

Sundsvall har varit en föregångare i klimatanpassningsarbete och ligger fortfarande långt fram jämfört med många andra kommuner. Det finns trots det mer kvar att göra, vad gäller att välja och genomföra åtgärder för att Sundsvall ska bli en klimatsäker plats.

Stadsbyggnadskontoret har tillsammans med MittSverigeVatten AB (MSVAB) ett så kallat funktionsansvar för bäckar, vilket innebär, att samla kunskap om bäckarnas status ur ett hydrauliskt och miljömässigt perspektiv. Även bäckarnas tillrinningsområde ingår i uppdraget. MSVAB har funktionsansvar för tätortsnära bäckar inom Kommunen, dock inte Sidsjöbäcken och övriga bäckar, vilka Stadsbyggnadskontoret har funktionsansvar för.

Förvaltningen ansvarar också för det prognosystem som larmar för höga flöden i Selångersån och Sidsjöbäcken. Av informationen från systemet, kan slutsatser dras även för mindre vattendrag, vilka dock ofta reagerar snabbare på nederbörd än de större vattendragen.

I uppföljningen föreslås följande åtgärd med direkt bäring på Stadsbyggnadskontorets uppdrag,

- att uppdra till Stadsbyggnadsnämnden att upprätta rutiner och arbetssätt för att på ett robust sätt kunna hantera information från övervakningssystemet till Selångersån

### **Ärendets tidigare handläggning**

Ingen tidigare handläggning av ärendet har genomförts.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

***Förvaltningens överväganden***

Under punkten 1 i missivet till aktuell remiss önskas synpunkter på kapiteln 3 och 4 i uppföljningen av projektet Klimatanpassa Sundsvall. Ansvaret för dagvatten är i många fall ottydligt och fördelat mellan många intressenter. Dagvatten hanteras dessutom inom flera olika lagrum, vilket ytterligare komplicerar frågorna. Stadsbyggnadskontoret har medverkat till att starta upp ett dagvattenforum, där Stadsbyggnadskontoret och MSVAB deltagit. I forumet har information och frågor kring dagvattenansvar utbytt. Forumet har nu dragit ner på tempot och avses nu att hållas 1-2 gånger per år. Istället har ett dagvattenråd startats upp på initiativ av MSVAB. Dagvattenrådet arbetar för närvarande med att planera och prioritera aktuella utredningar avseende dagvatten. Denna typ av översiktliga utredningar är svåra att prioritera inom förvaltningens uppdrag.

I punkten 2 önskas Stadsbyggnadsnämndens syn på slutsatser i kapitel 2. Stadsbyggnadsnämndens instämmer i de i uppföljningen dragna slutsatserna och ställer sig bakom åtgärdsförslagen i kapitel 2.1

Beträffande i punkten 3 efterfrågade tillgängliga resurser för listade åtgärdsförslag, har Stadsbyggnadsnämnden vissa resurser att tillgå. Däremot är det svårt att överblicka resursbehovet för de av Kommunstyrelsen initierade uppdragen. Stadsbyggnadsnämnden har begränsade resurser för ytterligare uppdrag.

Önskemål i punkten 4, avseende klimatanpassningsåtgärder som Stadsbyggnadsnämnden anser bör prioriteras inom sitt verksamhetsområde är kopplat till kraftiga regn och höga flöden. Större kunskap om avrinningsvägar, vattennivåer och kapacitet för avledning av dagvatten behövs, för att kunna avväga var och hur insatser kan komma till störst nytta, när prioriteringar behöver göras inom befintlig bebyggelse. Det är viktigt, att en god effektivitet kan nås i förslag till klimatanpassningsåtgärder, i befintliga områden, där klimatanpassningsåtgärder är en stor utmaning. Kunskapen kan dessutom effektivisera bygg- och exploateringsprocessen vid nybyggnad genom att ett bra beslutsunderlag finns till hands initialt i processen.

I ett första steg kan befintliga avrinningsanalyser kompletteras med en översiktlig avrinningsanalys för Sundsvall och övriga centralorter. En grov uppskattning av kostnaderna för en sådan översiktlig avrinningsanalys är ca 20 000kr/Km<sup>2</sup>, vilket skulle kunna innebära ca 1-1,5 miljoner kronor för centrala Sundsvall med omgivande



centralorter. Dessa analyser kan senare leda till fördjupade analyser, där risker och konsekvenser bedöms som stora. Därefter kan åtgärder prioriteras.

Det är viktigt, att vid varje ny- och ombyggnad, överväga behovet och kostnaden för klimatanpassningsåtgärder. Vid ny produktion erhålls de mest kostnadseffektiva åtgärderna.

#### Styrdokument och juridik

I det koncernövergripande styrdokumentet Hållbar tillväxtstrategi 2021 – RIKARE ska Sundsvall sträva efter att bli en klimatsäker plats.

#### Jämställdhet och mångfald

Ärendet saknar koppling till jämställdhet och mångfald

#### Ekonomi

Kostnader för skador till följd av det förändrade klimatet, riskerar bli betydande i framtiden. En anpassning av samhället kan, förutom att minska de olägenheter som uppstår i form av otrygghet mm, reducera uppkomna skadekostnader. Det är mycket svårt att beräkna vad en klimatanpassning av den befintliga infrastrukturen i Sundsvall skulle kunna uppgå till. En mycket grov bedömning är ca 500 miljoner till 1 miljard kronor.

#### **Beslutsunderlag**

- Protokollsutdrag Stadsbyggnadsnämndens Arbetsutskott - 2016-02-03 - §4
- Tjänsteskrivelse - SBN-2015-01235-3 - Remissvar - uppföljning av projektet Klimatanpassa Sundsvall inklusive åtgärdsförslag
- Bilaga Uppföljning klimatanpassa Sundsvall18 nov.pdf

-----

## **§ 27 Inlösen av Vagnshjulet 6 (Krossvägen 3)**

(SBN-2015-01283-4)

### **Beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta

**att** genom inlösen förvärva fastigheten Sundsvall Vagnshjulet 6 av Josip Dzanan för 2 500 000 kronor och erlægga 625 000 kronor i personlig ersättning enligt expropriationslagens regler,

**att** tillföra stadsbyggnadsnämndens investeringsbudget för 2016 3 125 000 kronor.

### **Ärendet**

Förvärv genom inlösen av fastigheten Sundsvall Vagnshjulet 6.

### **Bakgrund**

Stadsbyggnadskontoret har kontaktats av fastighetsägaren med önskemål om inlösen av fastigheten med hänvisning till att området är utpekad som ett framtida industriområde i ÖP2021.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är, med stöd av ÖP2021, att inlösen av fastigheten är strategiskt ur markanskaffningssynpunkt.

### **Förvaltningens överväganden**

Ett förvärv av fastigheten bedöms ur markanskaffningssynpunkt vara av strategisk betydelse och därför föreslås ett förvärv vara motiverat.

Fastigheten Vagnshjulet 6 har värderats av Värderingsinstitutet Södra Norrland AB till 2 500 000 kronor. Parterna har enats om en köpeskilling om 2 500 000 kronor, med tillägg om 625 000 kronor enligt expropriationslagens ersättningsregler. Stadsbyggnadskontoret anser att överenskommen ersättning är skälig.

Styrdokument och juridik  
ÖP2021.

Jämställdhet och mångfald  
Ej tillämpligt.

**Ekonomi**

Stadsbyggnadsnämndens investeringsbudget måste kompletteras med överenskommen köpeskilling, totalt 3 125 000 kronor.

**Beslutsunderlag**

- Protokollsutdrag Stadsbyggnadsnämndens Arbetsutskott - 2016-02-03 - §5
- Tjänsteskrivelse - SBN-2015-01283-4 - Inlösen av Vagnshjulet 6 (Krossvägen 3)
- Bilaga Köpeavtal Vagnshjulet 6.pdf
- Bilaga Karta Vagnshjulet 6.pdf

**Uppföljning av beslut**

Ingen uppföljning behövs.

-----

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

## § 28 Köpeavtal avseende område av fastigheten Klinten 2, östra byggrätten

(SBN-2016-00041-1)

### **Beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att föreslå Kommunfullmäktige besluta

**att** godkänna förslag till köpeavtal avseende område av Klinten 2 (östra byggrätten) mellan Bostaden i Vännäs AB och Kommunen,

**att** efter godkännande av köpeavtal (enligt punkten ovan) uppdra till stadsbyggnadsnämndens ordförande och stadsbyggnadsdirektören gemensamt att underteckna avtalet.

### **Ärendet**

Att godkänna förslag till köpeavtal mellan Bostaden i Vännäs AB och Kommunen avseende område av fastigheten Klinten 2, Västermalm Sundsvall. Försäljningen omfattar den östra byggrätten och avser nybyggnad av bostäder i form av hyresrätter i ett flerbostadshus. Avtalet som helhet redovisas i **bilaga 1**, av **bilaga 1** framgår även läget av det området som föreslås säljas och bebyggas.

### **Bakgrund**

Bostaden i Vännäs AB, nedan kallad Exploatören, har under hösten 2015 fört dialog med Kommunen om att bebygga del av fastigheten Klinten 2, Västermalm. Exploatörens syfte med exploateringen är att förvärva marken och därefter uppföra ett flerbostadshus med hyresrätter som upplåtelseform. Exploateringen är i enlighet med gällande detaljplan, dp 323, från år 2006 som medger bostadsbebyggelse i form av punkthus (4 - 14 våningar). Exploatören avser att bygga ca 50 lägenheter i 9 våningar vilket motsvarar ca 3000 kvm BTA. Separat ansökan om bygglov kommer att krävas.

Bostadsbebyggelsen sker som en del av en samexploatering. Detta innebär att även den östra byggrätten inom Klinten 2 avses att försäljas och bebyggas parallellt med Exploatörens projekt. De exploateringsförberedande utredningarna och förhandlingen mellan de två Exploatörerna och Kommunen har skett som ett projekt. Försäljningen av Klinten 2 (östra byggrätten) regleras dock i ett

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

separat avtal och beslutsärende.

Förslag till köpeavtal grundar sig på gällande detaljplan, Exploatörens förslag till omfattning (ett punkthus) samt hyresrätter som upplåtelseform. Köpeskillingen är beräknad till 5 250 000 kronor vilket motsvarar 1500 kr/BTA. Förrättningskostnader och anslutningsavgifter ingår i priset. Om det slutliga bygget enligt erhållet bygglov överstiger ovan nämnda BTA ska Exploatören erlagga en tilläggsköpeskillning för varje överskjutande kvadratmeter BTA.

Med anledning av bostadsläget och kommunens behov av boenden för sin egen verksamhet reglerar avtalsförslaget en punkt om hyreslägenheter för kommunala behov. Denna avtalspunkt innebär att Kommunen (i samband med första uthyrning) har möjlighet att hyra upp till 10 % av det totala antalet lägenheter som Exploatören bygger. Se vidare **bilaga 1** punkt 11.

Styrdokument och juridik

Försäljningen sker i enlighet med gällande detaljplan, dp 323.

Jämställdhet och mångfald

Ej tillämpligt.

Ekonomi

Försäljningen sker till marknadspris.

### ***Förvaltningens överväganden***

Stadsbyggnadskontoret är positivt till föreslagen bebyggelse och därmed även försäljningen av mark för detta ändamål. Att Sundsvall som stad kompletteras med hyresrätter är bra då området kring stadskärnan sedan tidigare har en stor andel bostadsrätter. Efter avslutad bebyggelse (västra samt östra byggrätten inom Klinten 2) är dp 323 genomförd och samtliga byggrätter genomförda.

### ***Beslutsunderlag***

- Protokollsutdrag Stadsbyggnadsnämndens Arbetsutskott - 2016-02-03 - §6
- Tjänsteskrivelse - SBN-2016-00041-1 - Köpeavtal avseende område av fastigheten Klinten 2, västra byggrätten
- Bilaga 1 SBN-2016-00041.pdf

***Uppföljning av beslut***

Ingen uppföljning planeras.

-----

---

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

## § 29 Köpeavtal avseende område av fastigheten Klinten 2, västra byggrätten

(SBN-2016-00045-1)

### **Beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att föreslå Kommunfullmäktige besluta

**att** godkänna förslag till köpeavtal avseende område av Klinten 2 (västra byggrätten) mellan RBM Fastigheter 5 AB och Kommunen,

**att** efter godkännande av köpeavtal (enligt punkten ovan) uppdra till stadsbyggnadsnämndens ordförande och stadsbyggnadsdirektören gemensamt att underteckna avtalet.

### **Ärendet**

Att godkänna förslag till köpeavtal mellan RBM Fastigheter 5 AB och Kommunen avseende område av fastigheten Klinten 2, Västermalm Sundsvall. Försäljningen omfattar den västra byggrätten och avser nybyggnad av bostäder i form av hyresrätter i ett flerbostadshus. Avtalet som helhet redovisas i **bilaga 1**, av **bilaga 1** framgår även läget av det området som föreslås säljas och bebyggas.

### **Bakgrund**

RBM Fastigheter 5 AB, nedan kallad Exploatören, har under hösten 2015 fört dialog med Kommunen om att bebygga del av fastigheten Klinten 2, Västermalm. Exploatörens syfte med exploateringen är att förvärva marken och därefter uppföra ett flerbostadshus med hyresrätter som upplåtelseform. Exploateringen är i enlighet med gällande detaljplan, dp 323, från år 2006 som medger bostadsbebyggelse i form av punkthus (4 - 14 våningar). Exploatören avser att bygga ca 50 lägenheter i 9 våningar vilket motsvarar ca 3000 kvm BTA. Separat ansökan om bygglov kommer att krävas.

Bostadsbebyggelsen sker som en del av en samexploatering. Detta innebär att även den östra byggrätten inom Klinten 2 avses att försäljas och bebyggas parallellt med Exploatörens projekt. De exploateringsförberedande utredningarna och förhandlingen mellan de två Exploatörerna och Kommunen har skett som ett projekt. Försäljningen av Klinten 2 (östra byggrätten) regleras dock i ett

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

separat avtal och beslutsärende.

Förslag till köpeavtal grundar sig på gällande detaljplan, Exploatörens förslag till omfattning (ett punkthus) samt hyresrätter som upplåtelseform. Köpeskillingen är beräknad till 5 250 000 kronor vilket motsvarar 1500 kr/BTA. I priset ingår förrätningskostnader och anslutningsavgifter. Om det slutliga bygget enligt erhållet bygglov överstiger ovan nämnda BTA ska Exploatören erlagga en tilläggsköpeskillning för varje överskjutande kvadratmeter BTA.

Med anledning av bostadsläget och kommunens behov av boenden för sin egen verksamhet reglerar avtalsförslaget en punkt om hyreslägenheter för kommunala behov. Denna avtalspunkt innebär att Kommunen (i samband med första uthyrning) har möjlighet att hyra upp till 10 % av det totala antalet lägenheter som Exploatören bygger. Se vidare **bilaga 1** punkt 11.

Styrdokument och juridik

Försäljningen sker i enlighet med gällande detaljplan, Dp 323

Jämställdhet och mångfald

Ej tillämpligt.

Ekonomi

Försäljning sker till marknadspris.

### ***Förvaltningens överväganden***

Stadsbyggnadskontoret är positivt till föreslagen bebyggelse och därmed även försäljningen av mark för detta ändamål. Att Sundsvall som stad kompletteras med hyresrätter är bra då området kring stadskärnan sedan tidigare har en stor andel bostadsrätter. Efter avslutad bebyggelse (västra samt östra byggrätten inom Klinten 2) är dp 323 genomförd och samtliga byggrätter genomförda.

### ***Beslutsunderlag***

- Protokollsutdrag Stadsbyggnadsnämndens Arbetsutskott - 2016-02-03 - §7
- Tjänsteskrivelse - SBN-2016-00045-1 - Köpeavtal avseende område av fastigheten Klinten 2, östra byggrätten
- Bilaga 1 SBN-2016-00045.pdf



***Uppföljning av beslut***

Ingen planeras.

-----

---

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

**§ 30 Detaljplan för Haga 3:49, område mellan Hagaskolan och Hagavägen, beslut om ändrad/utökad inriktning, Sundsvalls kommun**  
(SBN-2014-01112-9)

**Beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att uppdra till stadsbyggnadskontoret att förutom villabebyggelse även pröva möjligheten att uppföra flerbostadshus inom rubricerad fastighet

**Ärendet**

Området söder om Katrinelundsskolan mellan Hagaskolan och Hagavägen är idag obebyggt. Stadsbyggnadsnämnden har sedan tidigare, 2014-12-17, beslutat att en ny detaljplan för småhusbebyggelse ska upprättas inom rubricerad fastighet. På grund av den akuta bostadsbristen som råder på både småhus och lägenheter ser vi ett behov av att komplettera tidigare beslut med en möjlighet att inom rubricerad fastighet även pröva uppförandet av flerbostadshus.

**Beslutsunderlag**

- Protokollsutdrag Stadsbyggnadsnämndens Arbetsutskott - 2016-02-03 - §8
- Tjänsteskrivelse - SBN-2014-01112-9 - Detaljplan för Haga 3:49, område mellan Hagaskolan och Hagavägen, beslut om ändrad/utökad inriktning, Sundsvalls kommun
- Bilaga Översigtskarta Haga 3\_49.JPG

**Uppföljning av beslut**

Stadsbyggnadsnämnden kommer att behandla ärendet inför antagande.

-----

**§ 31 Ändring av detaljplan, Snickaren 8-10,  
upphävande av fastighetsbestämmelse**  
(SBN-2015-01353-1)

**Beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

**att anta detaljplanen enl. PBL 5:27**

**Ärendet**

Ändringen syftar till att upphäva fastighetsindelingsbestämmelserna (2281K- 158SKÖ, 1944 och 2282K-1286 SKÖ, 1962) som gäller för fastigheterna Snickaren 8-10 i Sundsvall. Upphävandet gör det möjligt att överföra mark mellan de nämnda fastigheterna i kvarteret Snickaren.

**Förvaltningens överväganden**

Ett upphävande av fastighetsindelingsbestämmelsen (tomtindelningen) krävs för att göra det möjligt att reglera mark mellan fastigheterna Snickaren 8, 9 och 10.

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

**Beslutsunderlag**

- Protokollsutdrag Stadsbyggnadsnämndens Arbetsutskott - 2016-02-03 - §9
- Tjänsteskrivelse - SBN-2015-01353-1 - Ändring av detaljplan, upphävande av fastighetsbestämmelse
- Bilaga 09 Karta Snickaren 8-10, Haga.pdf

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

***Uppföljning av beslut***

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

-----

---

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

## **§ 32 Juni 6:63- Ansökan om förhandsbesked för hästgård (enbostadshus, carport/förråd, stall)**

(SBN-2016-00081-1)

### **Beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

**att ge förhandsbesked PBL 9 kap. §17**

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

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

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

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

**Villkor:**

I samband med bygglovprövningen kommer det ställas krav på färg, form, material och placering på samtliga byggnader.

Stall och gödsel förvaring ska placeras minst 100 meter från befintliga bostadshus och hage/ridstig ska placeras minst 50 meter från befintliga bostadshus.

**Ärendet**

XX och XX XX, Njurunda, ansöker om förhandsbesked för nybyggnad av hästgård (enbostadshus, carport/förråd, stall) på fastigheten Juni 6:63 enligt handling daterad 2015-08-28. Diarienummer BYGG 2015-000928.

**Bakgrund**

- Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område.
- Fastigheten ingår inte i "sammanhållen bebyggelse".
- Miljökontoret är hörda beträffande avloppsfrågan. Tillstånd för enskilt avlopp ska sökas.
- Mitt Sverige Vatten är hörda. Vattenanslutning kan beredas genom att upprätta förbindelsepunkt vid fastighetsgräns. Inget avloppsledningsnät finns i området.
- E:ON är hörda.
- REKO är hörda.
- Trafikverket är hörda. De har inga synpunkter om byggnadsfritt avstånd 12 meter följs och bullerriktvärdena klaras. Om ändring av tillfartsväg kommer att ändras ska tillstånd sökas hos Trafikverket.
- Murberget är hörda. De ställer sig positiva till åtgärden.
- Sundsvalls museum är hörda. Höga krav på val av byggnadstyp och utformning av gårdsplan bör ställas.
- Länsstyrelsen har gjort bedömningen att Juni 6:63 ligger på behörigt avstånd från kända fornlämningar och riksintressen för kulturmiljövård.  
Om en okänd fornlämning påträffas under arbetets gång, ska arbetet omedelbart avbrytas och en anmälan ska göras till Länsstyrelsen.
- Grannar är hörda, 9 st. Lagfarna ägare till Juni 16:22 har inkommit med synpunkt om att den enskilda väg som går över deras fastighet inte bör trafikeras ytterligare. Tre grannar har inte svarat.
- Beräkning av trafikbuller har gjorts. Bedömningen är att värdena

ligger inom ramen för vad som är godtagbart utifrån trafikmängd och hastighet.

### ***Förvaltningens överväganden***

Juni 6:63 ligger söder om Juniskärsvägen. Hästgården ska enligt sökande inrymma fyra hästar. Fastigheten ingår i kommunens översiktsplan som värdefullt kulturlandskap. Området omkring aktuell fastighet består av äldre jordbrukslandskap. På norra sidan av Juniskärsvägen finns ett område med modernare villor. Lagfaren ägare till Juni 16:22, har inkommit med synpunkt på att de inte vill att den väg som går igenom deras fastighet blir mer trafikerad. Tillfartsvägen till den aktuella fastigheten kommer inte att ske via den vägen, utan via en annan mindre väg som ligger i direkt anslutning till aktuellt område. Om den vägen ska ändras, breddas eller flyttas ska en ansökan göras till Trafikverket.

Efter besök på platsen är förvaltningens bedömning att en nyetablering med en hästgård väl stämmer in med det jordbrukslandskap som råder på platsen och att åtgärden inte negativt påverkar det värdefulla kulturlandskapet.

Förvaltningens bedömning är att positivt förhandsbesked ska ges.

### ***Beslutsunderlag***

- Protokollsutdrag Stadsbyggnadsnämndens Arbetsutskott - 2016-02-03 - §10
- Tjänsteskrivelse - SBN-2016-00081-1 - Juni 6:63- Ansökan om förhandsbesked för hästgård (enbostadshus, carport/förråd, stall)
- Bilaga Juni 6\_63.pdf

### ***Uppföljning av beslut***

Ingen uppföljning planeras.

-----

**§ 33 Norrmalm 3:18 - Bygglov för nybyggnad av radhus samt installation av eldstad/rökkanal**  
(SBN-2016-00090-1)

**Beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

**att** ge bygglov PBL 9 kap. §30.

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.

**Information**

- Stadsbyggnadsnämnden har genom denna prövning inte tagit ställning till eventuell förekomst av markradon och gällande grundförhållanden.
- Fasta fornlämningar skyddas enligt kulturmiljölagens andra kapitel, KML 2 kap. Vid eventuella fynd måste arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen kontaktas.
- Bygglovet upphör att gälla om åtgärden som bygglovet avser inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dagen då bygglovet vann laga kraft. Bygglovet medför inte rätt att påbörja den sökta åtgärden innan startbesked givits.

**Ärendet**

ARSFA AB ansöker om bygglov för nybyggnad av radhus och installation av eldstad/rökkanal på fastigheten Norrmalm 3:18. Beskrivning enligt handling daterad 2016-01-18.

**Bakgrund**

- Fastigheten är belägen inom detaljplanelagt område.
- Räddningstjänsten är remitterad men har i skrivande stund inte svarat.
- Mark- och exploateringsavdelningen är remitterad men har i skrivande stund inte svarat.

**Förvaltningens överväganden**

ARSFA Sundsvall AB har lämnat in en planenlig bygglovansökan gällande sju stycken radhus i två plan med lägenheter i det tredje



planet. Bostäderna är genomgående välplanerade och funktionella och byggnadernas exteriör bör kunna bli ett positivt tillskott i stadsbilden. Minst en (1) parkering per bostad skall finnas tillgänglig i garage under mark i detta kvarter. Om garage under mark inte byggs i detta kvarter måste byggherren uppvisa avtal för motsvarande antal parkeringar på annan plats innan startbesked får lämnas.

**Beslutsunderlag**

- Protokollsutdrag Stadsbyggnadsnämndens Arbetsutskott - 2016-02-03 - §11
- Tjänsteskrivelse - SBN-2016-00090-1 - Norrmalm 3:18 - Bygglov för nybyggnad av radhus samt installation av eldstad/röckanal
- Bilaga.pdf

-----

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

## **§ 34 Nacksta 6:127 Förhandsbesked Nybyggnad av enbostadshus**

(SBN-2015-01314-1)

### **Beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

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

Som särskilt skäl för dispens anges, enligt § 18 c punkt 7, området har pekats ut som lämpligt för landsbygdsutveckling i strandnära läge (LIS-område).

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

Strandskyddsdispensen omfattar det område som markerats på karta som bifogas detta beslut och utgör underlag för avstyckning.

**att** ge positivt förhandsbesked **PBL 9 kap. §17.**

Förhandsbeskedet upphör att gälla om ansökan om bygglov inte inlämnas inom två år från den dagen då förhandsbeskedet vann laga kraft. Tiden kan inte förlängas.

Positivt förhandsbesked medför inte rätt att påbörja den sökta åtgärden innan bygglov och startbesked givits.

### **Ärendet**

XX XX ansöker om förhandsbesked för uppförande av ett envånings enbostadshus och garage på del av fastigheten Nacksta 6:127 enligt handling inlämnad 2015-11-16.

### **Bakgrund**

Platsen ligger utanför detaljplanelagt område och berörs inte heller av begreppet "Sammanhållen bebyggelse".

Platsen berörs inte av något vare sig kommunalt eller riksintresse. Platsen är utpekad som "Utveckling i landsbygd" i Översiktsplanen och omfattas av LIS, område som pekats ut som lämpligt för landsbygdsutveckling i strandnära läge.

3 fastigheter är underrättade om åtgärden och inga synpunkter har

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

lämnats in. Alla fastigheter har svarat.  
Sundsvalls Elnät kan leverera el men en förstärkning av nätet krävs så anslutningstiden kan ta lite längre tid än brukligt så sökande rekommenderas anmäla anslutning i god tid före inflyttning.  
Anslutning till fibernät är möjlig.  
EON har inget att erinra då deras regionledning ligger cirka 180 meter från platsen och påverkas inte.  
Sundsvalls Museum har i skrivande stund inte svarat.  
Miljökontoret tillstyrker bygglov under vissa förutsättningar enligt bilagda yttrande.

### ***Förvaltningens överväganden***

I ett förhandsbesked prövas en åtgärds lämplighet på en specifik plats.  
Enligt 2 kap PBL ska hänsyn tas till bland annat beskaffenhet, läge och behov.

Mark ska nyttjas för det ändamål som anses lämpligt utifrån säkerhet för människor, markförhållanden, möjlighet att anordna vatten och avlopp, väganlutning, förebygga föroreningar och buller samt vara lämpligt såväl i allmänt som enskilt intresse.

Platsen ligger i direkt anslutning till befintliga bostadshus. Skäl för dispens från strandskyddet enligt 7 kap § 18 c punkt 7 föreligger.

Inga förutsättningar talar emot och kringboende har inga synpunkter så förvaltningens samlade bedömning är att åtgärden är lämplig samt överensstämmer med översiktsplanen så dispens från strandskyddet och positivt förhandsbesked kan ges.

### ***Beslutsunderlag***

- Protokollsutdrag Stadsbyggnadsnämndens Arbetsutskott - 2016-02-03 - §12
- Tjänsteskrivelse - SBN-2015-01314-1 - Nacksta 6:127 Förhandsbesked Nybyggnad av enbostadshus
- Bilaga Nacksta 6:127.docx

-----

## § 35 Birsta 6:11 - Tidsbegränsat bygglov för ändrat ianspråktagande från enbostadshus till gruppbostad (HVB-hem)

(SBN-2016-00100-3)

### **Beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att ge tidsbegränsat bygglov till 2018-12-31 **PBL 9 kap 33 §**

### **Ärendet**

Drakfastigheter ansöker om tidsbegränsat bygglov till 2018-12-31 för att tillfälligt ta i anspråk ett enbostadshus för att användas som gruppbostad för ensamkommande flyktingbarn (HVB-hem).

### **Bakgrund**

Fastigheten är bebyggd med ett enbostadshus i suterräng och ligger utanför detaljplan och inom sammanhållen bebyggelse. Området ligger mellan Norra vägen och E4 (motorvägen).

Då antalet ensamkommande har ökat mycket mer än vad kommunens långsiktiga planering tidigare räknat med finns inte permanenta boenden i den utsträckning som behövs idag. Sundsvalls kommun avser att som en tillfällig lösning i en ansträngd situation hyra den aktuella byggnaden under en begränsad tid. Det tillfälliga boendet ska inrymma upp till 8 ungdomar. Kommunen arbetar med att ta fram permanenta boendelösningar för ensamkommande barn/ungdomar.

Miljökontoret har fått ansökan på remiss och tillstyrker åtgärden.

Berörd omgivning har underrättats om att ansökan har kommit in samt beretts möjlighet att yttra sig.

Tidsbegränsat bygglov kan ges för en åtgärd som uppfyller någon eller några men inte alla förutsättningar enligt 30-32 §§ PBL, 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 tio år. Tiden kan på sökandens begäran förlängas med högst fem år i taget. Den sammanlagda tiden får överstiga femton år endast om lovet ska användas för ett ändamål som avses i 9 § PBL. Lag (2014:900).

### **Förvaltningens överväganden**

Ägare till två grannfastigheter har ställt frågor om verksamheten. Drakfastigheter har svarat samt lämnat kontaktuppgifter till ansvarig för verksamheten vid socialtjänsten.

Ägare till en grannfastighet motsätter sig helt åtgärden.

Fastigheten ligger utsatt för trafikbuller från E4 och Norra vägen. De ekvivalenta bullernivåerna från E4 bedöms översiktligt överstiga riktvärdena vid fasad med ca 10 dBA.

Bullernivåerna innebär att platsen inte uppfyller dagens regelverk. Ansökan uppfyller av det skälet inte förutsättningarna i 31 § PBL.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att verksamheten inte utgör en sådan betydande olägenhet för omgivningen som avses i 2 kap 9 § PBL.

Med hänsyn tagen till verksamhetens tillfälliga natur, den begränsade tid som den avses pågå samt att ansökan inte uppfyller 31 § PBL föreslår förvaltningen Stadsbyggnadsnämnden att med stöd av 9 kap 33 § PBL bifalla ansökan och ge tidbegränsat bygglov till 2018-12-31.

### **Överläggning**

Anders Bolin redogör på begäran av Gunilla Molin (M) för kompletteringar efter arbetsutskottets sammanträde 3 februari.

Gunilla Molin (M), Bertil Kjellberg (M), Jörgen Tjernell (M) och Sture Norlin (MP) begär protokollsanteckning.

Ordförande medger protokollsanteckning.

### **Protokollsanteckning**

*”Kommunens måste lägga sig vinn om att ha korrekt information initialt, till medborgarna.*

*Medborgare skall informeras om rutiner och organisation kring tilltänkt verksamheter från kommunens tjänstemän på ett godtagbart, heltäckande och fullödigt sätt.”*

***Beslutsunderlag***

- Tjänsteskrivelse - SBN-2016-00100-3 - Birsta 6:11 - Tidsbegränsat bygglov för ändrat ianspråktagande från enbostadshus till gruppbofastad (HVB-hem)
  - Protokollsutdrag Arbetsutskottet 2016-02-03, § 13
  - Bilaga Birsta 6.11.pdf
- 

---

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

**§ 36 Avvikelse från detaljplan SEL-376,  
Granloholms centrum - Varbergsvägen**  
(SBN-2016-00085-1)

**Beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

**att** godkänna föreslaget om avvikelse från utfartsförbud i detaljplan SEL-376 samt tillfart till parkeringsplats i område som i samma detaljplan utgör allmän platsmark för park.

**Ärendet**

Stadsbyggnadskontoret har för avsikt att förbättra trafiksäkerheten på Varbergsvägen i Granloholms centrum. De åtgärder förvaltningen önskar genomföra innebär bl.a. en ny in- och utfart till en av parkeringsytorna i området där det i gällande detaljplan råder utfartsförbud i detaljplan SEL-376. Den tilltänkta tillfarten berör också en ca tre meter bred gräsremsa som i detaljplanen utgör allmän platsmark för park. Stadsbyggnadskontoret önskar därför stadsbyggnadsnämndens godkännande av denna avvikelse från detaljplanen.

**Bakgrund**

Busshållplatserna i Granloholms centrum längs Varbergsvägen byggdes om 2011 i samband med en linjeomläggning av busslinjenätet. Efter ombyggnaden har tillbud inträffat till följd av skymd sikt vid passage av bussar vid den nya avstigningshållplatsen (närmast Granloholms kyrka). Busshållplatsen är en sk. reglerhållplats där bussen inväntar avgångstid. Stilleståndstiden blir därför ofta betydlig längre än vid en vanlig på- och avstigningshållplats. Hållplatsen är utformad som en vanlig kantstenshållplats som dessutom ligger intill en 90 graders kurva.

**Förvaltningens överväganden**

Ett första utredningsalternativet var att bygga en bussficka vid den aktuella busshållplatsen. Efter påtryckningar från bl.a. Selånger församling (som är delägare i den samfällighet som berörs av ombyggnaden) är bedömningen att ett större grepp behövs för att skapa en bättre trafikmiljö och trafiksäkerhet i området. Det förslag som förvaltningen önskar genomföra innebär att befintlig anslutning till parkeringsplatsen vid pizzeria Vera stängs och ersätts med en ny anslutning till samma parkeringsplats enligt bifogad karta. Genom

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

denna åtgärd skapas möjlighet att flytta befintliga busshållplatser närmare centrum samtidigt som reglerhållplatsen flyttas närmare Göteborgsvägen. Dessutom byggs en kortare gånganslutning till reglerhållplatsen som ansluter till befintlig gång- och cykelväg parallellt med Göteborgsvägen.

### **Styrdokument och juridik**

Planerade åtgärder syftar till en förbättrad trafikmiljö i Granloholms centrum samt förbättrad tillgänglighet till kollektivtrafiken. Planerade åtgärder ligger helt i linje med Stadsbyggnadsnämndens mål ”Sundsvall har säkra och framkomliga huvudstråk för GC-trafikanter och kollektivtrafikresenärer där fler har möjlighet att välja hållbara transportalternativ”. Åtgärderna strävar också mot att uppnå RIKARE:s målbild om gröna resor i alla vädersträck samt att Sundsvall erbjuder trygghet och livsmiljö i toppklass där alla ges möjlighet att växa i ett klimatsmart och klimatsäkert samhälle. Åtgärderna är också ett led i att uppnå översiktsplanens vision om att två tredjedelar av alla resor i kommunen ska utgöras av gång, cykel eller kollektivtrafik.

De planerade åtgärderna förutsätter en mindre avvikelse från detaljplanen. Avvikelsen är förankrad med såväl trafiksektionen som med planavdelningen.

### **Jämställdhet och mångfald**

Ej tillämpligt

### **Ekonomi**

Bedömd kostnad för planerade åtgärder är 1,5 Mkr. Medel tas från stadsbyggnadsnämndens investeringsbudget för utveckling av kollektivtrafik.

### **Beslutsunderlag**

- Protokollsutdrag Stadsbyggnadsnämndens Arbetsutskott - 2016-02-03 - §14
- Tjänsteskrivelse - SBN-2016-00085-1 - Avvikelse från detaljplan SEL-376
- Bilaga Åtgärder Granloholms C 160121.pdf

### **Uppföljning av beslut**

Ingen uppföljning planeras.

-----



## § 37 Remissvar till koncernstaben angående utformningsförslag för väg 562

(SBN-2015-01133-14)

### **Beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

**att** anta denna tjänsteskrivelse och tillhörande ”PM Alternativ väg 562, delen Skönsberg – resecentrum” som sitt remissvar till koncernstaben.

**att** godkänna Trafikverkets korrigeringar i redan beslutat avtal med Sundsvalls kommun enligt markeringar i avtalstexten.

### **Reservation**

Gunilla Molin (M), Bertil Kjellberg (M) Jörgen Tjernell (M) och Sture Norlin (MP) reserverar sig mot beslutet.

### **Ärendet**

Ärendet är en remiss från koncernstaben där man ger möjlighet till Stadsbyggnadsnämnden att lämna synpunkter på tre alternativa principutformningar av väg 562 (gamla E4) genom centrala Sundsvall. Principutformningarna tas fram i samband med avtal mellan Trafikverket och Sundsvalls kommun angående ombyggnation av väg 562.

Från Koncernstaben till Stadsbyggnadsnämnden:

*Kommunstyrelsen beslutade 2016-01-11 §6 om återremiss av ärendet om avtal för att ta fram en vägplan och bygga om väg 562 (KS-2015-00876).*

*Koncernstaben önskar därför, i enlighet med kommunstyrelsens beslut, få stadsbyggnadsnämndens synpunkter på de utformningsförslag som tagits fram. Förslagen redovisas i ”PM Alternativ väg 562, delen Skönsberg – resecentrum”. Handlingen färdigställs av arbetsgruppen under nästa vecka och bifogas därför inte i detta meddelande.*

*Senast den 18 februari behöver Stadsbyggnadsnämndens synpunkter vara koncernstaben tillhanda, så att kommunstyrelsen kan fatta beslut i frågan på sitt ordinarie sammanträde den 14 mars.*

Principutformningen som ska bifogas avtalet med Trafikverket är kommunens viljeinriktning. Utformningen kommer att bearbetas vidare i vägplanen och det innebär att det med stor sannolikhet blir förändringar i utformningen oavsett vilket alternativ som väljs (bortsett från OA som inte ska innebära några åtgärder alls). Den slutgiltiga utformningen kommer att beslutas av Trafikverket i samband med fastställelsen av vägplanen.

Under processen med att ta fram vägplanen kommer kommunen få möjlighet att yttra sig över vägplanen och utformningen.

### **Förvaltningens överväganden**

Förvaltningens överväganden görs mot de visioner, syften och mål som beslutats i kommunens planer - HT 2021, Översiktsplanen och Stadsvisionen. Dessutom bedöms alternativen utifrån funktionalitet, genomförbarhet, exploateringsmöjligheter, ekonomi, avtalsenlighet och aktuella tidplaner.

### **Styrdokument och juridik**

De kommunala styrdokument som berör detta ärende är främst Översiktsplanen ÖP21, HT 2021, Stadsvisionen, de fördjupade översiktsplanerna för Norra kajen och för Resecentrum och järnvägen samt Friskare luft i Sundsvall.

För området finns ett antal gällande detaljplaner.

Det är Trafikverket som beslutar om den slutliga utformningen i fastställelsen av Vägplanen efter samråd med bland andra kommunen.

### **Bedömning**

Inledningsvis kan sägas att de olika alternativen uppnår de överordnade målen i olika utsträckning och inom olika områden.

Grunden för denna bedömning utgörs av bifogad PM (för mer utförlig beskrivning se PM). Sammanfattningsvis kan sägas att Ursprungsalternativet (UA) klarar många av de mål som finns i kommunens planer, fyrfältsalternativet (FA) klarar något färre än UA och 0-alternativet (OA) klarar endast få av målen. OA och FA har något större framkomlighet för biltrafiken i den här delen av staden.

De största **fördelarna** för de olika alternativen:

**UA** uppfyller många av kommunens mål för stadens utveckling, ger störst byggbar yta vid Norra kajen, ger god kontakt mellan stadsdelar

i staden och bidrar starkt till en mer integrerad stad. Här finns också goda möjligheter att få till en mer attraktiv stad än idag genom minskade asfaltytor och mer yta för park och grönska, för samvaro.

**FA** uppfyller också många av kommunens mål men inte lika många som **UA**. Även här går det att få till en attraktivare stad än idag, dock inte i samma omfattning som i **UA** eftersom vägytorna blir större än i **UA**. **FA** ger också byggbar yta vid Norra kajen. Dock mer osäkert eftersom det inte är helt säkert hur Skepparplatskorsningen kan se ut i detta alternativ.

**0A** har ingen fördel som är i linje med kommunens mål men biltrafiken behåller dagens kapacitet. Alternativet innebär också låg investeringskostnad.

De största **nackdelarna** med de olika alternativen:

**UA** har få nackdelar men ska någon lyftas är det att nuvarande kapacitet för biltrafik sänks när målet att öka gående och cyklisters framkomlighet uppfylls.

**FA** kan begränsa exploateringen av Norra kajens västra del samt i den norra delen av hela området. Dock osäkert eftersom det inte är helt säkert hur Skepparplatskorsningen eller fyrfältslösningen mellan Skepparplatsen och nya cirkulationen kan se ut i detta alternativ. Eventuellt kan även Skönsbergvägen påverkas negativt. Kontakten mellan Norra Kajen och Haga/Skönsberg kan också försvåras. Det kan också ge problem att på ett bra sätt få till en gångtunnel i förlängningen av Trädgårdsgatan och kan därmed försvåra genomförandet av planeringen av Södra kajenområdet. Det blir också svårare att få till en bra förlängning av gångstråket längs Storgatan österut. Riskerar att fortsätta isolera Stenstan från Norra och Södra kajerna, Inre Hamnen och Sundsvallsfjärdens vatten.

**0A** minskar byggbar yta på Norra kajens västra del påtagligt, fortsätter skära av staden från Inre hamnen och resecentrum, skapar ingen förbindelse mellan Norra kajen och Stenstan, behåller dåliga gångförbindelser genom otrygga gångtunnlar, väg 562 fortsätter att vara en led genom staden och inte en stadsgata. Dessutom inga åtgärder för att förbättra stadsmiljön kring vägen. Ingen bra gångförbindelse över v 562 för Storgatan. Fortsätter att isolera Stenstan från sin omgivning och Sundsvallsfjärdens vatten.

## Jämställdhet och mångfald

Generellt kan sägas att gång och cykel samt kollektivtrafik normalt stödjer jämställdhet eftersom större andel män än kvinnor åker bil. En bra integrering av olika stadsdelar samt bra grund för möten ger också större mångfald än en stad med många barriärer. Båda dessa faktorer stödjer ursprungsalternativet (UA).

### **Avgränsning**

Noteras bör att alternativet med två fält (UA) är mer genomarbetat än det med fyra fält (FA). Skulle alternativet med fyra fält (FA) väljas krävs mer detaljerade studier.

OA innebär också att Överenskommelsen om hela E4-projektet - alltså inte bara nu aktuellt avtal - mellan Trafikverket och Sundsvalls kommun måste omförhandlas. Vad det leder till går ej att bedöma idag.

### **Avtal med Trafikverket**

Trafikverket har lämnat förslag på korrigeringar i avtalet. Det är korrigeringar av förtydligande karaktär och förvaltningen bedömer att korrigeringarna kan godkännas då det inte påverkar avtalets innerbörd.

Korrigeringarna är gulmarkerade i bifogat avtal.

Avtalet som nu ska upp för beslut i KS och som tidigare godkänts av Stadsbyggnadsnämnden, utgår från principlösningen med totalt 2 körfält för stora delar av vägsträckan. Det vill säga ursprungsalternativet (UA).

Skulle ett annat alternativ än ursprungsalternativet väljas så innebär det en omförhandling med Trafikverket innan avtalet kan antas. Särskilt 0-alternativet, dvs i princip inga åtgärder alls på sträckan, innebär stora förändringar i förhållande till den överenskommelse som redan finns mellan Trafikverket och kommunen.

## Ekonomi

### **Kostnader**

Driftskostnaden för konstruktionsbyggnader blir dyrast i alternativ OA, då kommunen kommer att behöva sköta drift och underhåll av fyra gångportar, en bro samt en gångbro. I alternativ UA och FA är driftskostnaderna för konstruktionsbyggnader lika. Driftskostnaden för gatan, trafikljus samt belysning är densamma oavsett vilket

alternativ som väljs.

Underhållskostnaderna för gatan är något billigare i alternativ UA eftersom det innebär en minskning av kvadratmetytan asfalt. För alternativ FA och 0A är underhållskostnaderna lika stora.

#### *Tillkommande investeringar alternativ FA*

Föreslaget med fyra körfält innebär framförallt en fördyring av gångporten samt större kostnader för anläggandet av gatan.

#### *Sammanfattning ekonomi*

Det föreslagna alternativ UA har lägst kostnader vad gäller drift och underhåll, i jämförelse med de två andra alternativen. Om alternativ FA väljs tillkommer ytterligare investeringskostnader.

### **Tidplan**

Den tidplan som gäller för ombyggnaden av väg 562 i detta avsnitt blir svår att klara om alternativet med 4 körfält (FA) väljs. Även 0A innebär en stor osäkerhet eftersom det alternativet betyder att Överenskommelsen om hela E4-projektet mellan Trafikverket och Sundsvalls kommun måste omförhandlas. Vad det leder till i övrigt går ej att bedöma idag.

### **Slutsats**

- UA uppfyller bäst kommunens mål och visioner för stadens utveckling totalt sett (se vidare PM),
- exploateringsmöjligheterna är störst i UA och något mindre i FA och sämst i 0A,
- UA och FA följer Överenskommelsen mellan Trafikverket och kommunen vilket 0A inte gör.
- för ekonomin så har UA lägst kostnader för drift och underhåll och FA högst investeringskostnader. Investeringskostnaderna för 0A går inte att beräkna då alternativet inte följer Överenskommelsen mellan Trafikverket och kommunen.
- UA klarar de aktuella tidplanerna med endast någon mindre förskjutning. FA ger troligen en större försening av projektet. 0A innebär inga investeringar längs sträckan men skapar oklarheter i förhållande till Överenskommelsen.

### **Överläggning**

Anneli Wikner, stadsbyggnadsdirektör, beskriver än en gång att det principiutformningsförslag som är framtaget har processats fram utifrån kommunens mål, strategier och riktlinje rörande stadsutveckling och trafik.

Val och bortval har gjorts under resans gång och det finns beskrivet i PM.

Förslaget är input till Trafikverket i sitt arbete med vägplaneprocessen, men där det slutgiltiga förslaget tas fram av Trafikverket. Det är trafikverket som bygger om vägen och för att därefter överlämna den till Kommunen.

Det förslag som trafikverket arbetar fram kommer i sedvanlig ordning, att i enlighet med vägplaneprocessen, samrådas om innan det fastställs.

### **Yrkande**

Gunilla Molin (M), Bertil Kjellberg (M), Jörgen Tjernell (M) och Sture Norlin (MP) yrkar återremiss med motiveringen;

*”att en oberoende konsult skall granska materialet före beslut, inklusive ursprungsförslaget i Stadsvision Sundsvall 2007, samt en tydligare redovisning med beräkningar av vägbredder och konkreta kartbeskrivningar.”*

Börje Mattsson (SD) yrkar bifall till (M) och (MP) yrkande om återremiss.

### **Propositionsordning**

Ordförande ställer proposition på yrkandet om återremiss och finner att ärendet ska avgöras idag.

Därmed finns ett förslag till beslut och det är arbetsutskottets förslag till beslut. Det blir också stadsbyggnadsnämndens beslut.

### **Beslutsunderlag**

- Protokollsutdrag Stadsbyggnadsnämndens Arbetsutskott - 2016-02-03 - §15
- Tjänsteskrivelse - SBN-2015-01133-14 - Remissvar till koncernstaben angående utformningsförslag för väg 562
- Bilaga Avtal om finansiering och genomförande Väg 562 (gamla E4) delen Sundsvalls RC - Tpl Skönsberg.docx
- Bilaga PM Alternativ väg 562, delen Skönsberg\_Resecentrum.pdf

***Uppföljning av beslut***

Arbetet rapporteras löpande till stadsbyggnadsnämnden under projektets tid.

-----

---

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

## § 38 Redovisning av delegationsbeslut, februari (SBN-2016-00038-3)

### **Beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

**att** godkänna redovisningen av delegationsbesluten.

### **Ärendet**

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

#### **Kollektivtrafik och tillgänglighet**

Ärenden som rör p-tillstånd för funktionshindrade, januari  
(enligt delegation punkt 12.4)

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

Köp- och försäljning av fastigheter  
(enligt delegation punkt 17.1)

Fastighetsbildningsåtgärder  
(enligt delegation punkt 17.8)

Beslut om upplåtelse av offentlig plats  
(enligt delegation punkt 17.6)

Beslut om ärenden om vägbidrag  
(enligt delegation punkt 21-5)

#### **Planavdelningen**

Beslut att ej överklaga lantmäteriförrättningar  
(enligt delegation punkt 9.2)

Beslut att godkänna förrättningar, gränsutmärkning  
(enligt delegation punkt 9.3)

#### **Bygglovavdelningen**

Lov – anmälningsärenden 2016-01-12—02-10  
(enligt delegation punkt 1.2 m fl)



Ärenden om rör bostadsanpassningsbidrag, januari  
(enligt delegation punkt 15.1)

Rättidsprövning av överklagade beslut om bygglov  
(enligt delegation 18.4)

***Beslutsunderlag***

- Tjänsteskrivelse - SBN-2016-00038-3 - Redovisning av delegationsbeslut, februari
  - Bilaga Delegationsbeslut, febr.pdf
- 

---

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande