

Stadsbyggnadsnämnden 27 april 2016

	Sid
Justering	5
§ 49 Ekonomisk månadsrapport för stadsbyggnadsnämnden, mars 2016	6
§ 50 Förslag till namn på ny gata i Inre hamnen - Rederigatan.....	7
§ 51 Remissvar - Motion (M) angående kommunal handlingsplan för hantering av våldsbejakande extremism.....	8
§ 52 Remissvar - Motion (L) - motverka våldsbejakande extremism	10
§ 53 Svar på motion (M) om avgifter inom stadsbyggnadsnämndens verksamhetsområde	12
§ 54 Remissvar- kommunikationsstrategi för Sundsvalls kommun .	15
§ 55 Remissvar - Fastställande av verksamhetsområden för dricks- spill- och dagvatten.....	20
§ 56 Försäljning av fastigheten Södermalm 1:27 inom kv Hermes .	25
§ 57 Förvärv av del av Korsta 7:1	27
§ 58 Försäljning del av fastigheten Stenstaden 1:4, Inre hamnen, område väster om fryshuset.....	30
§ 59 Högom 3:100, förvärv av fastighet.....	32
§ 60 Detaljplan för Sköns Prästbord 1:93 m.fl., Birsta, IKEA m.fl., beslut om planläggning - förnyat uppdrag.....	34
§ 61 Ändring av detaljplaner i Släda	37
§ 62 Detaljplan för villor längs Stenhammargatan, Södermalm 1:65. Beslut om antagande.....	39
§ 63 Detaljplan för Nolby 6:81, Vaple deponi. Beslut om antagande..	41
§ 64 Stenstaden 1:4 - Tidsbegränsat bygglov för testmodul	43



§ 65	Armplågan 1:38, 1:169, 1:170 – ansökan om strandskyddsdispens för muddring	45
§ 66	Galtholmen 1:15 – ansökan om bygglov för nybyggnad av sjöbod samt dispens från strandskyddet	47
§ 67	Tuna-Berge 1:24 - ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage samt dispens från strandskyddet ..	50
§ 68	Böle 1:150 – ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus	54
§ 69	Lågan 9, Haga - ansökan om bygglov för tillbyggnad av flerbostadshus med inglasade balkonger	56
§ 70	Öde 1:193, Alnö Skidklubb – ansökan om bygglov för nybyggnad av utbildningslokal.....	58
§ 71	Alnö-Vi 18:1, Alnö Skidklubb – ansökan om bygglov för utökning av befintlig parkering	62
§ 72	Alnö-Vi 18:1, Alnö skidklubb - Beslut om byggsanktionsavgift.	67
§ 73	Pilen 10 – ansökan om bygglov för utbyggnad och inglasning av balkonger	68
§ 74	Bacchus 8 – ansökan om bygglov för tillbyggnad av balkonger..	71
§ 75	Runsvik 1:20 – ansökan om bygglov för nybyggnad av fritidshus samt dispens från strandskyddet	73
§ 76	Silje 2:50, del av – ansökan om förhandsbesked för två enbostadshus med garage	77
§ 77	Yttrande över samrådshandling, Underlag för val av utformning, E14 Timmervägen-Blåberget/Töva	80
§ 78	Parkeringsautomater, myntbetalning	85
§ 79	Redovisning av delegationsbeslut, april	88
§ 80	Svar på frågor från ledamöter	90
§ 81	Återrapportering Konferens 2016.....	91

Tid	Kl. 13.00 – 15.45 Ajournering kl. 13.40-13.45 och kl. 13.50-13.55.	
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) Per-Magnus Forsberg (M) Lars Holmgren (L) Sture Norlin (MP)	ordförande v ordförande §§ 49 - 78 Jäv § 66
Tjänstgörande ersättare	Börje Mattson (SD) Signe Weiss (M)	Ersätter Mats Hellhoff (SD) Ersätter Sture Norlin, § 66 Ersätter Per-Magnus Forsberg (M), §§ 79-81
Närvarande ersättare	Lars Back (S) Marianne Törngren (S) Jesper Eriksson (S) Birgitta Holm (S) Magnus Svensson (S) Magnus Persson (C) Signe Weiss (M) Mathias Lindwe (L)	 §§ 49 - 78
Övriga	Anneli Wikner Kristine Jonsson Gunnar Vesterlund, §§ 58, 81 Susanne Klockar Öhrnell, §§ 60 Anders Bolin, §§ 64, 68-75 Maria Chruzander, § 80 Eva Forslund, §§ 78, 80 Markus Juth Gudrun Forslund Helen Fagerström Jan Hellman, § 55 Olof Lindstrand Nina Hallin, §§ 66 Lollo Åhström, §§ 69-71 Leif Nilsson, §§ 73-75	Stadsbyggnadsdirektör Avdelningschef, stab Chef mark- och exploateringsavdelningen Chef planavdelningen Chef bygglovavdelningen Chef gatuavdelningen Sektionschef, trafik Nämndsekreterare Ekonom Personalstrateg Planeringsingenjör Planeringsarkitekt Bygglovhandläggare Bygglovhandläggare Bygglovarkitekt

Maria Jonasson, § 77
Emelie Jonsson
Emma Wiik

Samhällsplanerare
Trainee
Trainee

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Protokollet omfattar §§ 49 - 81

Det noteras till protokollet att Sture Norlin anmäler jäv vid § 66.

Justeras måndag 2016-05-02

Anders Hedenius (S)
Ordförande

Markus Juth
Sekreterare

Lars Holmgren (L)
Justerare

Bevis/anslag

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Avser sammanträde med Stadsbyggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum 2016-04-27	Justeringsdatum 2016-05-02	Anslagsdatum 2016-05-02
Protokollet finns tillgängligt på Internet (www.sundsvall.se) och hos		
Anslaget tas ned tidigast 2016-05-24	Enligt uppdrag (namnteckning)	Namnförtydligande Markus Juth

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Justering

Utöver ordförande ska Lars Holmgren (L) justera dagens protokoll.
Ersättare är Sture Norlin (MP). Justering sker måndag 2016-05-02.

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att Emelie Jonsson och Emma Wiik,
båda trainees på förvaltningen, får närvara vid dagens sammanträde.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

**§ 49 Ekonomisk månadsrapport för
stadsbyggnadsnämnden, mars 2016**
(SBN-2015-01062)

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.

Prognosen för 2016 uppskattas till -8,8 milj kr före justeringar. Ingen skillnad jämfört med februaris prognos.

Underskottet är sådana kostnadsposter som nämnden kommer begära i kompensation i enlighet med praxis i ärendet för resultatöverföring. Det gäller kostnader för saneringar (-3,4), bostadsanpassning (-4,0), iordningsställande av enskilda vägar (-1,2) samt underhåll av brandposter (-0,2).

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse med bilaga, 2016-04-19.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

§ 50 Förslag till namn på ny gata i Inre hamnen - Rederigatan

(SBN-2016-00389)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att fastställa namnet Rederigatan på ny gata i Inre hamnen.

Ärendet

Den 29 april 2013 fattades beslut i Stadsbyggnadsnämnden om detaljplan för Inre hamnen, område söder om Hamnparken (DP-390). Byggnadsarbetet har startat och gatunamn behövs för adressättning.

Bakgrund

Kvarteren i DP-390 har fått namnen, Skutan, Rederiet och Varvet. Beslut togs om dessa namn 2013-05-22 . Tanken var att med dessa namn spegla den aktivitet som tidigare funnits i hamnen. Bl. a. nämns det största rederibolaget som var verksamt i Sundsvall på 1800-talets mitt, ”Sundberg och Cawallin”.

Passagerartrafiken var omfattande på 1800-talet. Hjulångare som ”Norrland”, ”Sundsvall” och ”Njord”, skeppade människor till olika delar av Sverige och Finland. Runt år 1900 gick båtar till och med till St Petersburg.

Rederiet Vasa-Umeå AB inledde 1967 färjetrafik mellan Sundsvall och Vasa. 1993 togs trafiken över av Silja Line. Den sista färjeturen över till Vasa gick 1996.

Förslag till gatunamn REDERIGATAN

Beslutsunderlag

Protokoll stadsbyggnadsnämndens arbetsutskott 2016-04-13, § 27.
Tjänsteskrivelse med bilaga, 2016-04-05.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

**§ 51 Remissvar - Motion (M) angående
kommunal handlingsplan för hantering av
våldsbejakande extremism**
(SBN-2016-00094)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta

att anse motionen besvarad i enlighet med förvaltningens överväganden.

Ärendet

Fullmäktigeledamöterna Jörgen Berglund (M) och Habib Effati (M) har lämnat in en motion om handlingsplan för hantering av våldsbejakande extremism. Ett av förslagen i motionen är att kommunstyrelsen och berörda nämnder skyndsamt ska ta fram rutiner och riktlinjer för att förhindra finansiering, inklusive nyttjande av lokaler, till föreningar, organisationer och andra som bryter mot kommunens värdegrund.

Förvaltningens överväganden

Inledningsvis kan vi konstatera att Sundsvalls kommun har påbörjat ett arbete på tjänstemannanivå för att fullmäktige ska anta en handlingsplan mot våldsbejakande extremism. Det är i linje med Moderaternas första att-sats.

När det gäller den andra att-satsen, finansiering inklusive nyttjande av lokaler till föreningar, organisationer och andra, har Stadsbyggnadskontoret inget att erinra, eftersom vi inte hyr ut lokaler eller ger några föreningsbidrag.

Styrdokument och juridik

Den lagstiftning/styrdokument som reglerar stadsbyggnadsnämndens verksamheter, utgör i sig inga hinder vad gäller genomförandet av åtgärder för att motverka våldsbejakande extremism såsom motionen efterlyser.

Jämställdhet och mångfald

Åtgärdsförslagen i motionen bedöms inte ge några negativa konsekvenser i fråga om jämställdhet och mångfald.

Ekonomi

Det är i dagsläget oklart om de åtgärder som föreslås i motionen dvs

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

framtagandet av handlingsplan, kommer att påverka stadsbyggnadsnämndens ekonomi.

Beslutsunderlag

Protokoll stadsbyggnadsnämndens arbetsutskott 2016-04-13, § 28.
Tjänsteskrivelse med bilaga, 2016-04-05.

Uppföljning av beslut

Inget förslag till uppföljning.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

§ 52 Remissvar - Motion (L) - motverka våldsbejakande extremism (SBN-2016-00095)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta

att anse motionen besvarad i motionens första att-sats,

att bifalla motionens andra att-sats.

Ärendet

Liberalerna har till fullmäktige lämnat in en motion om handlingsplan för hur kommunen på kort och lång sikt ska arbeta fram en handlingsplan på hur kommunen ska arbeta mot våldsbejakande extremism samt med vilka samarbete ska ske för att värna demokratin.

Förvaltningens överväganden

Sundsvalls kommun har påbörjat ett arbete på tjänstemannanivå för att fullmäktige ska anta en handlingsplan mot våldsbejakande extremism. Liberalernas motion är i linje med det påbörjade.

Styrdokument och juridik

Den lagstiftning/styrdokument som reglerar stadsbyggnadsnämndens verksamheter, utgör i sig inga hinder vad gäller genomförandet av åtgärder för att motverka våldsbejakande extremism såsom motionen efterlyser.

Jämställdhet och mångfald

Åtgärdsförslagen i motionen bedöms inte ge några negativa konsekvenser i fråga om jämställdhet och mångfald.

Ekonomi

Det är i dagsläget oklart om de åtgärder som föreslås i motionen d v s framtagandet av handlingsplan kommer att påverka stadsbyggnadsnämndens ekonomi.

Beslutsunderlag

Protokoll stadsbyggnadsnämndens arbetsutskott 2016-04-13, § 29.
Tjänsteskrivelse med bilaga, 2016-04-05.

Uppföljning av beslut
Inget förslag till uppföljning.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

§ 53 Svar på motion (M) om avgifter inom stadsbyggnadsnämndens verksamhetsområde (SBN-2016-00290)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta

att anse motionen besvarad.

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden ska senast 2016-04-29 yttra sig över en motion (M) om avgifter inom stadsbyggnadsnämndens verksamhetsområde.

Förvaltningens överväganden

Sundsvalls kommun har en Plan- och bygglovtaxa som gäller från 1 juli 2011 (bilaga 2). Taxan bygger på rekommendationer från Sveriges Kommuner och Landsting (SKL). Plan- och bygglagen (PBL) anger följande om avgifter inom plan- och byggområdet; *PBL kap 12*

10 § En avgift enligt 8 eller 9 § får inte överstiga kommunens genomsnittliga kostnad för den typ av besked, beslut eller handläggning som avgiften avser.

Stadsbyggnadskontorets bevakar regelmässigt SKL:s rekommendationer vad avser taxa inom plan- och bygglov. Vid större förändringar gentemot gällande taxa så föreslår förvaltningen kommunfullmäktige en ny taxa att ta ställning till.

SKL arbetar sedan något år tillbaka med en översyn av förslag till taxa och säger följande om tidplan för nytt förslag;

Planen är att lägga ut en ny version av taxeunderlaget före sommaren. Vad gäller planverksamheten, så kommer vi däremot inte att ha något särskilt fylligt material. Det har visat sig svårt att göra ett underlag som passar många kommuner eftersom man gör på så olika sätt idag. Taxeförslag är på väg, men det kommer att vara väldigt avskalat!

Förvaltningen anser att kommunen bör invänta nya rekommendationer från SKL innan resurser läggs ner på att se över befintlig taxa.

Plantaxa

Principen för taxans konstruktion är att avgiften grundar sig på byggrätt – hur mycket en fastighet får bebyggas. Med en sådan konstruktion är det självklart att byggrättens storlek och nedlagd arbetstid inte överensstämmer i varje enskilt ärende. De stora byggrätterna tenderar att ge högre intäkt än arbetsinsats medan de mindre byggrätterna ofta resulterar i det motsatta.

Grundformeln som anges i gällande taxa för att räkna ut planavgift bygger på att en avgift för planläggning tas ut i samband med bygglov vilket innebär att kommunen "agerar bank" åt fastighetsägare till dess att bygglov söks.

I Sundsvall, som i många andra kommuner i landet, tecknas plankostnadsavtal med fastighetsägaren vilket löser kostnadsfrågan redan i planskedet. Här används grundformeln för att räkna ut en schablon som sedan justeras utifrån bedömd tidsåtgång. Denna tillämpning är möjlig med nuvarande taxa men är inte heller helt optimal vad gäller tydlighet och förutsägbarhet.

Bygglovtaxa

Principen för taxans konstruktion är att avgiften grundar sig på byggnadsverkets typ, yta samt ärendets komplexitet. Ytfaktorn har stor inverkan på avgiftens storlek. Med en sådan konstruktion är det självklart att byggnadsverkets yta och nedlagd arbetstid inte överensstämmer i varje enskilt ärende. Bygglovtaxan har ett stort inslag av "progressivitet". De stora byggnadsverken tenderar att ge högre intäkt än arbetsinsats medan de mindre byggnadsverken ofta resulterar i det motsatta.

Allmänt

Förvaltningens erfarenhet är att gott bemötande, tidseffektiv handläggning samt rättsäkra beslut är det som våra kunder sätter störst värde på.

Ekonomi

Förändringar i taxan kommer att påverka stadsbyggnadsnämndens budget.

Vid en översyn är det därför viktigt att så långt möjligt förutse och beskriva eventuella förändringars påverkan på intäkter och kostnader.

Överläggning

Gunilla Molin (M) yrkar att ärendet ska återremitteras med hänvisning till motionens att-satser:

att stadsbyggnadskontoret får i uppdrag att utreda sina taxor och

presentera intäkter och utgifter inom detta område,

att stadsbyggnadskontoret får i uppdrag att utarbeta taxor som är mer individuellt anpassade till varje enskilt ärende.

Per-Magnus Forsberg (M) yrkar bifall till Gunilla Mohlins (M) förslag.

Propositionsordning

Ordförande konstaterar att det finns två förslag till beslut, Gunilla Molins (M) m.fl. yrkande på återremiss och arbetsutskottets förslag till beslut.

Ordföranden frågar stadsbyggnadsnämnden om återremiss och finner att ärendet ska avgöras idag. Därmed återstår ett förslag och det är arbetsutskottets förslag till beslut, vilket blir också stadsbyggnadsnämndens förslag till beslut.

Beslutsunderlag

Protokoll stadsbyggnadsnämndens arbetsutskott 2016-04-13, § 30.
Tjänsteskrivelse med bilagor, 2016-04-05.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

§ 54 Remissvar- kommunikationsstrategi för Sundsvalls kommun

(SBN-2016-00278)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att anta förvaltningens remissvar som sitt eget, samt

att överlämna svaret till koncernstaben.

Ärendet

Stadsbyggnadskontoret har av koncernstaben ombetts lämna remissvar på ”*Kommunikationsstrategi för Sundsvalls kommun*”. Förvaltningen anser att kommunikation är en viktig förutsättning för att skapa engagemang hos medarbetare. Forskning visar nämligen att en kommunikativ ledare ökar medarbetarnas motivation och produktivitet på jobbet, och därför är kommunikation en betydelsefull faktor för att nå de mål som har satts upp. Såväl för hela koncernen som för varje enskilt verksamhetsområde. Därför välkomnas en tydlig kommunikationsstrategi för kommunen.

Förvaltningens överväganden

Allmänhetens bild av och förtroende för kommunen som organisation avgörs av summan av samtliga kommunala verksamheters - och dess medarbetares - möten med kommunmedborgarna. Det handlar om tusentals möten varje dag som vart och ett kan betraktas som ”sanningens ögonblick”. Varje medarbetare har därför en nyckelroll i varumärkes- och värds-kapsarbetet.

För att medarbetare och chefer ska känna till och förstå vart vi är på väg och kunna ställa sig bakom och identifiera sig med vad vi lovat kommunmedborgarna i politiska målsättningar, visioner, värdegrund och mål behövs en väl genomtänkt intern och extern kommunikation. Alla medarbetare behöver kunskaper om verksamheten och dess förutsättningar, de behöver känna till lagar, regler, målsättningar och löften som styr vår verksamhet och de behöver förstå sin roll i sammanhanget.

Varje anställd i kommunkoncernen kommunicerar det dagliga arbetet, målsättningar och upplevelser av sin verksamhet såväl internt som externt. Alla anställda behöver därför ges förutsättningar att bidra i utveckling och kommunikation. Det är av den anledningen

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

viktigt att inte bara känna till varför vi arbetar som vi gör utan att känna delaktighet, stolthet och vilja att agera i enlighet med verksamhetens målsättningar.

Om våra löften och medborgarnas upplevelser av oss har stora glapp påverkar det förtroendet för vår organisation på ett negativt sätt.

Betoningen av **samarbete mellan HR och kommunikationsfunktionen** är viktig i utvecklingen av en kommunikativ organisation med kommunikativa ledare och medarbetare. God arbetsmiljö med lägre sjuktal är enligt forskning nära kopplad till väl fungerande intern kommunikation. Detta talar för att dessa funktioner behöver arbeta i nära samverkan.

Med en värdeskapande intern kommunikation står vi oss också bättre rustade för att lyckas med extern kommunikation.

Sundsvalls kommuns primära externa målgrupp är kommunens medborgare. Övriga är: företag, myndigheter, potentiella sundsvallsbor, besökare, studenter, ideella organisationer och andra kommuner och regioner både i Sverige och internationellt. Den externa kommunikationen ska skapa rätt förväntningar på kommunens service, tjänster och utvecklingsområden.

Stadsbyggnadsnämnden har dessutom som ett av sina mål att kommunicera sin planering för Sundsvalls utveckling, dels för att Sundsvall ska kunna bli en attraktiv kommun i toppklass med mer än 100 000 invånare, dels för att medverka till ökat bostadsbyggande. Här ser vi kommunikationsstrategin som ett stöd att genomföra aktiviteter i linje med nya riktlinjer för webb, medier, sociala medier och marknadsföring.

Betoningen av ett väl fungerande **samarbete mellan IT och kommunikationsfunktionen** är viktig i utvecklingen av kostnadseffektiv extern (och intern) kommunikation, i en tid där mer och mer av kommunikationen är IT-baserad genom webb, mail, sociala medier, etc. Den digitala utvecklingen ställer krav på att kommunikationen ska vara snabbare och mer träffsäker. Tekniskt avancerade lösningar är beroende av kommunikationsstrategisk planering. Dessa funktioner går hand i hand.

Då kommunikationsstrategin är omfattande, om än tydlig och väl strukturerad, förutsätter vi att implementeringen av den omgärdas av en lika väl genomtänkt plan.

Det är avgörande för verksamhetens framgång att följa ekonomiska ramar, lagstiftningar och politiska mål, lika viktigt är det att arbeta utifrån ett kommunikationsstrategiskt synsätt.

Svar på frågeställning 1

Under **PUNKT 1** i missivet till aktuell remiss önskas en beskrivning av hur förvaltningen arbetar med årlig kommunikationsplanering i samband med framtagandet av verksamhetsplanen.

Kommunikationsinsatser under året

Kopplat till stadsbyggnadsnämndens MRP och vidare till stadsbyggnadskontorets VP tas årligen en plan fram för kommunikationsinsatser för förvaltningen. Det handlar om mål som rör fortbildning inom kommunikationsområdet, dels för chefer, dels för medarbetare på olika sätt. Det innebär att stötta verksamhetens avdelningar och olika projekt med strategiska kommunikationsinsatser gällande intern och extern kommunikation. Men det handlar även om att marknadsföra kommunen, att positionera oss på marknaden. Vi behöver exempelvis bli synliga och intressanta för potentiella inflyttare, exploatörer, näringslivet med flera. I dagsläget har kommunikatörerna i förvaltningen försökt axla många roller inom såväl intern- och extern kommunikation som marknadsföring. Det har inneburit att resurserna mer fokuserat på att lösa problem kortsiktigt, där mer långsiktig planering skulle ha skapat bättre förutsättningar för framgångsrika kommunikationsinsatser för förvaltningen.

Ansvar för kommunikationsinsatserna

Som huvudansvariga för kommunikationsarbetet står förvaltningsdirektör samt avdelningschefer. Upplägget för förvaltningens kommunikationsinsatser sker i samråd med förvaltningens kommunikatörer/marknadsförare. Förutom detta ansvarar respektive projektledare, handläggare och anställd för att ta del av kommunens övergripande kommunikationsstrategi och riktlinjer. Det finns ett behov av att fler medarbetare på förvaltningen förstår och tar sitt ansvar för kommunikationsbehovet såväl internt som externt då detta även påverkar den långsiktiga planeringen.

Förtydligande av resurser och bättre planering

Koncernstabens önskar få syn på de utmaningar som finns i att ta sig från nuläge till nyläge för att genom verktyg kunna underlätta denna planering.

För att kunna genomföra effektiva kommunikationsinsatser krävs att man i ett tidigt skede avsätter resurser och tar med kommunikativa

frågeställningar i dels det kontinuerliga förbättringsarbetet hos förvaltningen och i planerade projekt. I exempelvis projektmodellen finns det tydligt åskådliggjort att kommunikationsinsatserna i ett projekt ska vara uttalade och mätbara. Detta krävs även när det gäller förvaltningens kontinuerliga arbete. I och med att man i ett tidigt skede har uttalade kommunikationsmål som även är mätbara kräver det per automatik att detta även resurssätts. Varje insats ska vara avgränsad i tid samt ingå som en del av nämndens/förvaltningens verksamhet och budget.

Svar på frågeställning 2

Under **PUNKT 2** i missivet till aktuell remiss önskas en beskrivning av de största utmaningarna för förvaltningen vad gäller förutsättningar för cheferna att bli kommunikativa ledare.

Det finns goda förutsättningar för cheferna att bli kommunikativa ledare. Exempelvis är förvaltningen relativt liten i jämförelse med socialtjänsten och barn och utbildningsförvaltningen. Det är till exempel färre steg mellan olika medarbetare.

På stadsbyggnadskontoret (SBK) finns även en relativt god medvetenhet och vilja hos chefer att utöva ett kommunikativt ledarskap. Medarbetarenkäten för 2015 visar att SBK har högre snitt än kommunen, generellt sett, på alla värdena inom området Kommunikativt ledarskap.

Under maj 2016 kommer chefer i ledningsgruppen samt områdeschefer att genomgå en halvdags utbildning i kommunikativt ledarskap. Utbildningen genomförs av kommunikationsdirektör och kommunikatör från SBK.

Utifrån den nya kommunikationsstrategin skapas möjligheter för chefer och berörda medarbetare att få utbildning inom kommunikationsområdet i de fall, behov synliggjorts i medarbetarenkät, utvecklingssamtal samt i egen bedömning av kompetensutvecklingsbehov.

Några utmaningar är att få en tydligare bild av vad som menas med ett kommunikativt ledarskap samt att skapa förståelse för kommunikationsområdets komplexitet och omfattning, till exempel att förstå skillnader mellan olika yrkeskategorier inom området för att kunna resurssätta projekt och uppdrag på ett bra sätt.

Förvaltningen ser också ett värde i att kommungemensamma verktyg tas fram som lätt kan anpassas för respektive förvaltning, men som

ändå kan följa en enhetlig struktur.

Styrdokument och juridik

Kommunikationsstrategin är en långsiktig plan som beskriver hur kommunikationen ska bidra till att nå Sundsvall kommuns övergripande mål enligt mål och resursplanen och den hållbara tillväxtstrategin, Rikare 2021.

Förslaget till Kommunikationsstrategi bedöms följa den lagstiftning som reglerar kommunikationsområdet.

Jämställdhet och mångfald

Ett kommunikativt ledarskap innebär ledare som engagerar och involverar sina medarbetare i dialog och beslutsprocesser, är öppna och närvarande samt ger och söker återkoppling. Det leder till förbättrad prestation och resultat på såväl individ- som gruppnivå. En kommunikativ ledare ser olikheter och anpassar kommunikationen därefter. Detta bidrar till en öppenhet och respekt. Det i sin tur lägger en bra grund för en jämställd arbetsplats som präglas av mångfald, där kommunen i större utsträckning tar vara på individuella kvalitéer och olikheter.

Ekonomi

Flertalet studier inom kommunikationsvetenskapen visar att väl genomtänkt och strategiskt kommunikationsarbete har flera positiva effekter för organisationen (och medarbetaren) på områden som:

- Ökat förtroende för ledning och chefer
- Ökad motivation
- Minskad omsättning av personal
- Minskad sjukfrånvaro
- Större förståelse för den gemensamma visionen
- Ökat engagemang
- Ökad förändringsvilja
- Högre kundnöjdhetsvärden
- Högre produktivitet

En genomtänkt och övergripande kommunikationsstrategi som får genomslag i agerande kan därför ha positiv inverkan på våra ekonomiska och hållbara resultat.

Beslutsunderlag

Protokoll stadsbyggnadsnämndens arbetsutskott 2016-04-13, § 31.
Tjänsteskrivelse med bilagor, 2016-04-04.

§ 55 Remissvar - Fastställande av verksamhetsområden för dricks- spill- och dagvatten

(SBN-2016-00201)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att anta yttrandet som sitt eget, samt

att överlämna yttrandet till kommunstyrelsen.

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden ombeds yttra sig över den principiella frågan om uppdelning av verksamhetsområden för dricksvatten, spillvatten, dagvatten fastighet och dagvatten gata samt de föreslagna geografiska indelningarna av respektive område.

Stadsbyggnadsnämnden har fått uppföljningen på remiss inför behandling i kommunstyrelsen.

Förvaltningens överväganden

Föreliggande förslag till nya verksamhetsområden har sin grund i vad som framgår av lagen om allmänna vattentjänster (2006:412) och möjligheten, att skäligare och rättvisare kunna fördela kostnaderna i en senare uppgraderad VA-taxa. Det har också funnits ett allmänt behov av att genomföra en heltäckande översyn av verksamhetsområdet.

Tidigare fördelningsprinciper för bruksavgifter i VA-taxan har utgått från dricksvattenförbrukning tillsammans med ett antal faktorer avseende ytor och antal lägenheter, vilket till liten del motsvarar nyttan avseende dagvattenavledning.

Stadsbyggnadskontoret ser därför ett behov av att upprätta nya verksamhetsområden för nyttigheterna dricksvatten, spillvatten och dagvatten.

Dagvatten avleds inte endast via underjordiska ledningar, utan även ytligt via diken, rännstenar och parker etcetera innan de når recipienten. Ansvaret för dessa avrinningsvägar är fortsatt otydligt, vilket kan leda till brister i underhåll och tillsyn, med olägenheter för allmänheten som följd. Ansvaret har varit otydligt sedan den genomförda omorganisationen 1992 då ansvaret för VA-verksamheten och allmän platsmark skiljdes åt, vilket också framgick

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

av rapporten ”Klimatanpassa Sundsvall”, som presenterades 2010. Upprättandet av ett verksamhetsområde för dagvatten bidrar till viss del, att förtydliga ansvaret för dagvatten. Stadsbyggnadskontoret bedömer att ansvaret fortsatt kommer att vara otydligt.

Sundsvall Vatten AB hänvisar till 7 § i lagen om allmänna vattentjänster i vilken framgår bland annat, ” *Av ett beslut om en allmän va-anläggnings verksamhetsområde skall det framgå vilka fastigheter som verksamhetsområdet omfattar*”. I beslutsunderlaget redovisas verksamhetsområdet på karta. Redovisning på karta ger en bra översikt, men kan leda till tolkningar kring om en fastighet tillhör ett verksamhetsområde eller inte. För att undvika tolkningsmöjligheter kan en fastighetsförteckning biläggas, där varje ingående fastighet eller i förekommande fall, delar av fastighet finns registrerad med fastighetsnummer. Vidare har bolaget tagit stöd av 9 § i sin tolkning framtagandet av principer för verksamhetsområden för dagvatten. Paragrafen ger möjlighet till inskränkningar i de fall en fastighet uppenbarligen inte har ett behov av en nyttighet. Bolaget kommer att vara generös i sin bedömning, vilket tolkas som, att bolaget ändå kan tillåta undantag och medge anslutning till den allmänna anläggningen om skäl för detta finns, likväl som att inte ansluta en fastighet som uppenbarligen inte har behov av en anslutning. Stadsbyggnadskontoret anser, att bolagets generösa bedömningar, enligt förvaltningens tolkning är bra och kan skapa bättre förståelse för beslutet om verksamhetsområden.

I en skrivelse daterad 2013-02-11(SVAB-2014-00178), under rubriken ”Principer för framtagande av verksamhetsområden för dagvatten” framgår, att höjdläget på en dagvattenledning avgör om en fastighet kan anslutas. Stadsbyggnadskontoret utgår ifrån, att man med det menar att dagvattenledningar har en tillåten dämningshöjd upp till marknivå, vilket innebär, att nivån på dagvattnet i ledningarna kan nå upp till marknivån. Dagvattenanslutningar av husdräneringar med självfall, kan därmed försvåras. Det är fortfarande möjligt, att precis som med spillvatten, pumpa upp vattnet till en nivå där självfall till den allmänna ledningen kan erhållas. Alternativt och i undantagsfall, kan prövning av anslutning till spillvattenledning göras. Stadsbyggnadskontoret anser därför, att höjdläget inte är avgörande för anslutningsmöjligheten. Fastighetsägare som tidigare har ägt rätt till att använda den allmänna anläggningen och får en inskränkning i den rättigheten, har rätt till ersättning motsvarande inskränkningen. Exempelvis fastighetsägare som idag har rätt att ansluta dränering och takavlopp till den allmänna avloppsledningen, förlorar denna rätt om ett verksamhetsområde för dagvatten fastighet inte upprättas.

Avloppsledningen, vilken nu avleder såväl dag- som spillvatten övergår efter beslutet till att vara en spillvattenledning, till vilken dagvattenanslutningar inte längre tillåts. VA-huvudmannen kan välja, att ersätta fastighetsägaren för förlust av rätten eller att avstå inskränkningen. Det är osäkert ifall Stadsbyggnadskontoret betalat anslutningsavgifter, eftersom VA, gata och park tidigare tillhört samma verksamhet. I det fall förvaltningen betalat anslutningsavgifter för en nyttighet som utgår, i och med att det nya förslaget till verksamhets-områden antas, bedömer Stadsbyggnadskontoret, att ersättning för förlust av sådan nyttighet kan krävas. Exempelvis förlust av en dagvattenanslutning.

Av bilagt kartmaterial framgår också vilka gator som kommer att ingå i verksamhetsområde dagvatten gata. Sundsvall Vatten AB har valt att upprätta verksamhetsområde för dagvatten gata, där dagvattenledningar finns sedan tidigare. Motivet är, att där ledningar finns, bör det också ha funnits ett behov att avleda dagvatten. Stadsbyggnadskontoret menar, att det kan finnas behov av en allmän anläggning för dagvatten i befintliga bostads- och verksamhetsområden utöver de i underlaget redovisade verksamhetsområdena för dagvatten gata. Detta kan utredas senare, för att upptas i verksamhetsområde dagvatten vid en senare revidering av verksamhetsområden.

Det har sedan tidigare funnits en överenskommelse om, att rännstensbrunnar med tillhörande anslutningsledning till huvud/stamledning har tillhört och underhålls av Sundsvalls Kommun. Denna överenskommelse vill VA-huvudmannen ändra, genom att ge Kommunen ett större ansvar för ledningarna i gatan. Detta kan äga sin riktighet, eftersom dessa ledningar primärt i huvudsak, tjänar till att avleda dagvatten från gatan. Sekundärt kan gatan vara till för de boende, vilka har nytta av att gatan är torr och därmed också har nytta av ledningen. Detta gäller även parker, lekparkar och annan allmänplats som ordnats till nytta för de boende i området. Stadsbyggnadskontoret bedömer, att denna nytta bör kunna utgöra motiv till att ta ut taxa för dagvatten gata även av fastighetsägare som har nytta av gatan. Vidare anser förvaltningen, att om ett överlämnande av dagvatten-ledningar sker, ska detta vara väl motiverat utifrån förutbestämda kriterier och väl dokumenterat med avseende på kapacitet, kvalitet och position etc. Stadsbyggnadskontoret kan beroende på omfattningen av ett övertagande, behöva utveckla eller komplettera organisationen med kompetens inom området för dagvattenhantering.

Styrdokument och juridik

Lag 2006:412 om allmänna vattentjänster.

Regeringens proposition 2005/06:78 Allmänna vattentjänster.

Jämställdhet och mångfald

Ärendet saknar koppling till jämställdhet och mångfald.

Ekonomi

Sundsvall Vatten AB, av fullmäktige utsedd till huvudman för VA i Sundsvalls Kommun, stödjer sig på §§ 24-28 lagen om allmänna vattentjänster i sin uppdelning av verksamhetsområden för dagvatten fastighet och gata. Där framgår, att fastighetsägare förutom för sin fastighet ska betala avgift för allmän platsmark. Även ägare av allmän platsmark får nu en betalnings-skyldighet.

Till handlingen bilagd beskrivning av verksamhetsområden visar i vilken omfattning detta kommer att ske. Hur stor del av kostnaderna som överförs från VA-kollektivet till skattekollektivet, visas först efter att ett nytt förslag till VA-taxa presenteras. En sådan taxa ska spegla förhållandet mellan nyttan av och kostnaden för tjänsten.

Stadsbyggnadskontoret är drift- och underhållsansvarig för allmän platsmark och kan därmed sannolikt komma att belastas med nya avgifter i enlighet med en ny VA-taxa. Även ett framtida övertagande av ansvar för dagvatten-ledningar i gata och park kan leda till ökade drift och underhållskostnader.

Mellan Sundsvalls Kommun och SundsvallVatten AB (SVAB) träffades 1994-12-12 ett samarbetsavtal vari § 4 bolaget ges rätt, att för sin verksamhet få bibehålla och underhålla befintliga anläggningar på och i kommunal mark. I avtalet sägs vidare, att kommunen och Sundsvall Vatten AB ska träffa särskild överenskommelse i form av markavtal om ianspråktagande av kommunal mark. Sådant avtal träffades 1997-06-30 avseende VA-ledningar med tillbehör. Avtalet ändrades med motiveringen, att förutsättningarna förändrats, för, att gälla från och med 2007-01-01.

Av detta avtals § 2 framgår bland annat avseende ekonomi, att ”SVAB i sin verksamhet tillhandahåller allmänna nyttigheter och att någon intrångsersättning avseende ianspråktagande av i detaljplan utlagd allmänplatsmark under kommunalt huvudmannaskap därför inte skall erläggas”. Stadsbyggnadskontoret anser, att motivet till befrielse från intrångsersättning i enlighet med ovan nämnda avtal, kan komma att försvagas, med en ny taxa för dagvatten gata.

Förvaltningen har idag kostnader för dagvatten uppgående till ca 2,5 miljoner kr/år, vilka kan förväntas stiga med en antagen ny dagvattentaxa.

Stadsbyggnadskontoret återkommer i ekonomifrågan, när de ekonomiska konsekvenserna av en ny VA-taxa visar sig.

Överläggning

Stadsbyggnadsnämnden får en föredragning av ärendet av Jan Hellman.

Lars Holmgren (L), Gunilla Mohlin (M) och Per-Magnus Forsberg (M) lämnar följande protokollsanteckning:

”Vi ser många frågetecken angående den information kring den nya VA-taxan som föreslås. I remissvaret från SBK vill vi få med parametrar enligt nedan;

- På vad kommer denna nya taxa baseras? Hur mäts mängden dagvatten hos en enskild fastighet? Om detta nya system skall vara en rättvisare metod för att ta ut avgiften så måste detta klart framgå till medborgarna.

- Om ev. ny utrustning krävs för att mäta vattenflödena (ex. flödesmätare eller dylikt), vad kommer då denna omställning att kosta?

- Om nu dagvattenhanteringen idag finansieras utav den nuvarande VA-avgiften, så borde varje hushåll få en lägre sådan om det delas upp i separata avgifter. Detta måste även framgå väldigt tydligt för medborgarna, det kan annars missuppfattas som en smyghöjning utav den kommunala skatten.”

Protokollsanteckningen godkändes.

Ordföranden yrkar bifall till förvaltningens förslag, dvs att anta yttrandet som sitt eget och att överlämna yttrandet till kommunstyrelsen.

Beslutsunderlag

Protokoll stadsbyggnadsnämndens arbetsutskott 2016-04-13, § 32.
Tjänsteskrivelse med bilagor, 2016-03-22.

Uppföljning av beslut

Inget förslag till uppföljning föreslås.

§ 56 Försäljning av fastigheten Södermalm 1:27 inom kv Hermes

(SBN-2016-00407)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta

att godkänna förslag till köpeavtal för fastigheten Södermalm 1:27 mellan Mitthem AB och Sundsvalls kommun, samt

att efter godkännande av köpeavtal, enligt punkten ovan, delegera till stadsbyggnadsnämnden och stadsbyggnadsdirektören gemensamt att underteckna avtalet.

Ärendet

Att godkänna förslag till köpeavtal mellan Mitthem AB och kommunen avseende fastigheten Södermalm 1:27 inom kv Hermes i centrala Sundsvall. Mitthem planerar för uppförande av två byggnader i fyra våningar med totalt ca 50 hyreslägenheter. Avtalet som helhet, inklusive karta, redovisas i bilaga A.

Bakgrund

Mitthem AB har under det senaste året fört en dialog med Sundsvalls kommun om köp av fastigheten Södermalm 1:27. Fastigheten som ligger inom kv Hermes vid Skolhusalléen/Nygatan i centrala Sundsvall inrymmer byggrätter i fyra våningar längs Skolhusalléen. Mitthem AB har sökt bygglov för två byggnader i fyra våningar med tillsammans ca 50 hyreslägenheter. Bruttoarean för de två byggnaderna uppgår till 2 624 kvadratmeter bruttoarea för bostäder och köpeskillingen är beräknad till 3 936 000 kronor vilket motsvarar 1 500 kr/m² bruttoarea.

Inom fastigheten Södermalm 1:27 finns ytterligare byggrätter för tvåvåningshus. Enligt köpeavtalet är Mitthem skyldigt att antingen sälja tillbaka outnyttjade byggrätter till kommunen eller påbörja uppförande av tvåvåningshus senast 2019. Om marken säljs tillbaka till kommunen ska köpeskillingen uppgå till 1 krona och Mitthem ska stå för alla kostnader i samband med kommunens köp. Om marken bebyggs ska Mitthem erlagga tilläggsköpeskillning om 1 500 kronor per kvadratmeter bruttoarea enligt då erhållet bygglov. Köpeavtalet reglerar också Södermalmsskolans rätt att vistas på befintlig bollplan belägen inom fastigheten.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Förvaltningens överväganden

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till att utveckla området i enlighet med gällande detaljplan. Försäljningen innebär att minst 50 hyresrätter tillförs centralt i staden, vilket lindrar bostadsbristen och bidrar till att stärka stadslivet.

Gällande detaljplan medger ytterligare bostadsbebyggelse inom fastigheten och köpeavtalet reglerar att kvarvarande byggrätter överförs till kommunen i princip utan kostnad om Mitthem avstår från att bebygga dem. Mitthems bedömning är att de kommer att bygga tvåvåningshus efter att fyrvåningshusen uppförts.

Styrdokument och juridik

Försäljningen sker i enlighet med gällande detaljplan.

Jämställdhet och mångfald

Ej tillämplig.

Ekonomi

Fastigheten saknar bokfört värde och miljöutredningen som utfördes under hösten visar inga indikationer på föroreningar. Försäljningen sker till marknadspris och förväntas ge ett överskott för kommunen.

Överläggning

Gunnar Westerlund svarar på Rose-Mari Antonics (S) fråga om markersättning.

Beslutsunderlag

Protokoll stadsbyggnadsnämndens arbetsutskott 2016-04-13, § 33.
Tjänsteskrivelse med bilagor, 2016-04-05.

Uppföljning av beslut

Ingen uppföljning planeras.

§ 57 Förvärv av del av Korsta 7:1

(SBN-2016-00419)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att förvärva del av fastigheten Korsta 7:1. Förvärvet ska göras i huvudsak med villkor i enlighet med bifogat avtal, bilaga 1, samt

att ge stadsbyggnadsnämndens ordförande och chefen för mark- och exploateringsavdelningen i uppdrag att underteckna avtal om ovan nämnt förvärv.

Ärendet

Förvärv av del av Korsta 7:1. Syftet med förvärvet är att förbereda för en eventuell apportionering av mark från Sundsvalls kommun till Sundsvall Hamn AB, vid anläggande av containerhamn.

Bakgrund

Det aktuella området utgörs i huvudsak av ett vattenområde utanför Petersviksområdet. Inom en del av området möjliggör gällande detaljplan utbyggnad av en hamnplan som är en fortsättning på dagens Tunadalshamn. Majoriteten av det aktuella området ska apportioneras från Sundsvalls kommun till Sundsvall Hamn AB vid ett eventuellt anläggande av containerhamn. En mindre del av området är tänkt att användas som en del av anläggandet av ny kombiterminal.

Det föreslagna förvärvet ingår i de marköverlåtelse som överenskommit mellan Sundsvalls kommun och SCA i exploateringsavtal för utbyggnaden av Sundsvall Logistikpark som först tecknades 2 juli, 2012, och som Kommunfullmäktige 29 mars, 2016, godkände en uppdatering av.

Vid beslut om genomförande av Sundsvall Logistikpark, §159 år 2013, godkände Kommunfullmäktige att apportionera mark och anläggningar från Sundsvalls kommun till Sundsvall Hamn AB för att möjliggöra anläggande av en containerhamn. Godkännandet villkorades av att externa parter fattade ett antal nödvändiga beslut, vilket inte till fullo har skett ännu.

För att kunna genomföra apportioneringen behöver dels kommunen äga all mark som ska apportioneras, dels vissa fastighetsbildningsåtgärder göras. Nu föreslaget förvärv innebär att kommunen äger all den mark

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

som ska apportioneras. Förvärvet möjliggör också att vissa fastighetsbildningsåtgärder genomförs, vilket sparar tid då apportioneringen ska göras. Motivet till att göra förvärvet före det att de nödvändiga externa besluten till fullo har fattats är att minska tiden från det att dessa beslut eventuellt fattas till det att apportioneringen kan fullföljas, och utbyggnaden därmed genomföras.

Den del av området som ska användas vid anläggandet av ny kombiterminal behöver förvärvas samtidigt som den mark som ska apportioneras för att den efterföljande fastighetsbildningen ska gå att genomföra.

Ärendets tidigare handläggning

- Godkännande av exploateringsavtal mellan Sundsvalls kommun och SCA (Kommunfullmäktige §139, år 2012).
- Beslut om investering i Sundsvall Logistikpark med tillhörande containerhamn (Kommunfullmäktige §159, år 2013).
- Godkännande av revidering av exploateringsavtal mellan Sundsvalls kommun och SCA (Kommunfullmäktige 2016-03-29, ärendenummer KS-2016-00114).

Förvaltningens överväganden

Det föreslagna förvärvet är en förberedelse för den apportionering Kommunfullmäktige godkände år 2013. Det godkännandet villkorades av att vissa externa beslut fattades, vilket inte har skett ännu. Motivet till att detta förvärv föreslås göras före det att de nödvändiga externa besluten fattats är att spara tid vid ett eventuellt genomförande av apportioneringen. Tidsbesparingen uppstår i två led, dels genom att kommunen inte behöver förvärva någon av den mark som ska apportioneras, dels genom att vissa fastighetsbildningsåtgärder kan genomföras före apportioneringen istället för efter.

Skulle det vara så att ett anläggande av en containerhamn inte blir av kvarstår ändå överenskommelsen mellan Sundsvalls kommun och SCA om att kommunen ska förvärva den aktuella marken. Stadsbyggnadskontoret bedömer således att det inte är någon nackdel att förvärva marken före det att de nödvändiga externa besluten har fattats.

Styrdokument och juridik

Det föreslagna förvärvet är en del i utbyggnaden av Sundsvall Logistikpark, med tillhörande containerhamn, vilket är i linje med ÖP2021. Förvärvet överensstämmer i övrigt med tidigare tecknade avtal.

Priset på den mark som överläts är beräknat utifrån följande:

- 10 kr/m² för mark och vatten som har ändamålet ”Hamnplan” i gällande detaljplan.
- 10 kr/m² för mark som har ändamålet ”Natur/Skydd” i gällande detaljplan.
- 5 kr/m² för vatten som har ändamålet ”Hamn” eller ”Öppet vattenområde” i gällande detaljplan.

Det överenskomna priset bedöms vara marknadsmässigt.

På köpeskillingen har ett påslag om 25 % gjorts, i enlighet med expropriationslagens regler. Samtliga privata fastighetsägare i Petersviksområdet vars mark har förvärvats efter ändringen i expropriationslagen år 2010 har givits detta påslag, vilket är motivet till att även SCA nu erbjuds detta påslag.

Jämställdhet och mångfald

Ej tillämpligt

Ekonomi

I enlighet med avtal om genomförande av exploatering, som godkändes av Kommunfullmäktige 29 mars 2016, ska kostnaden för det föreslagna förvärvet räknas till kommunens totala markförvärvskostnader i Petersviksområdet. Detta innebär att förvärvet, inklusive fastighetsbildnings- och lagfartskostnader, ska bekostas av SCA (18 %) och Sundsvall Logistikpark AB (82 %). Kommunens ekonomi belastas således inte av detta förvärv.

Beslutsunderlag

Protokoll stadsbyggnadsnämndens arbetsutskott 2016-04-13, § 34.
Tjänsteskrivelse med bilaga, 2016-04-05.

Uppföljning av beslut

Ingen uppföljning behövs.

§ 58 Försäljning del av fastigheten Stenstaden 1:4, Inre hamnen, område väster om fryshuset
(SBN-2016-00406)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta

att godkänna förslag till köpeavtal, avseende område av fastigheten Stenstaden 1:4, mellan Fastighetsaktiebolaget Norrporten och Sundsvalls kommun, samt

att efter godkännande av köpeavtal, enligt ovanstående punkt, delegera till stadsbyggnadsnämnden och stadsbyggnadsdirektören gemensamt att underteckna avtalet.

Ärendet

Att godkänna förslag till köpeavtal mellan Fastighetsaktiebolaget Norrporten och Sundsvalls kommun avseende område av fastigheten Stenstaden 1:4 i inre hamnen. Försäljningen omfattar byggrätter för centrumverksamhet/kontor.

Bakgrund

Kommunen och Norrporten berörs av pågående planer för studentbostäder längs Storgatan genom ägandet av några mindre fastigheter intill Selångerån. Fastigheterna är var för sig för små att bebyggas men har betydelse för utformningen av den nya detaljplanen för nya studentbostäder. Under de diskussioner som förts mellan Norrporten och kommunen om ovanstående fastigheter har ytterligare dialog förts om möjliga strategiska markaffärer mellan parterna. Kommunen märker av ett ökat intresse för industrimark och Norrporten har intresse av att ha en beredskap och kunna möta nya behov av kontorsytor genom nybyggnad i centrala lägen. Köpeavtalet för del av Stenstaden 1:4 följs av att kommunen gör ett förvärv av industrimark i Nacksta av Norrporten.

Förslag till köpeavtal grundar sig på gällande detaljplan och köpeskillingen är beräknad till 4 400 000 kronor. Området används idag som parkeringsplats för allmänheten. Köpeavtalet innehåller en bestämmelse om att kommunen får arrendera området för fortsatt användning för parkeringsändamål tills området tas i anspråk för bebyggande.

Ärendets tidigare handläggning

Exploateringsavtal mellan parterna har upprättats efter beslut i kommunfullmäktige 2013-12-16, § 255.

Förvaltningens överväganden

Stadsbyggnadskontoret är positivt till markförsäljningen. Norrporten är en stor fastighetsägare i kommunen och det är betydelsefullt att företaget vill investera och skaffa sig ett bättre handlingsutrymme att snabbt kunna påbörja nybyggnad när behovet uppstår. Norrporten äger redan flera större fastigheter i inre hamnen som hyrs ut till stora arbetsgivare. För kommunens del är förvärvet av industrimark viktigt då efterfrågan är stor och utbudet litet. Planläggning för ny industrimark pågår, men det dröjer ett par år innan den marken blir tillgänglig.

Styrdokument och juridik

Försäljningen sker i enlighet med gällande detaljplan

Jämställdhet och mångfald

Ej tillämpligt.

Ekonomi

Försäljningen sker till marknadspris.

Överläggning

Gunnar Westerlund redogör för ärendet och svarar på ledamöternas frågor.

Beslutsunderlag

Protokoll stadsbyggnadsnämndens arbetsutskott 2016-04-13, § 35.
Tjänsteskrivelse med bilagor, 2016-04-05.

Uppföljning av beslut

Ingen uppföljning planeras.

§ 59 Högom 3:100, förvärv av fastighet

(SBN-2016-00425)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta

att förvärva fastigheten Sundsvall Högom 3:100. Förvärvet ska göras i enlighet med bifogat avtal,

att ge stadsbyggnadsnämndens ordförande och stadsbyggnadsdirektören i uppdrag att underteckna avtal om ovanstående förvärv, samt

att till stadsbyggnadsnämndens investeringsbudget tillföra erforderliga medel.

Ärendet

Att godkänna förslag till köpeavtal beträffande fastigheten Sundsvall Högom 3:100, mellan Fastighetsaktiebolaget Norrporten och kommunen. Avtalet redovisas i bilaga.

Bakgrund

Kommunen och Norrporten har fört en dialog om möjliga markaffärer parterna emellan. Enligt förslaget köper Norrporten ett markområde i inre hamnen av kommunen och kommunen förvärvar Högom 3:100 av Norrporten.

Förvaltningens överväganden

Stadsbyggnadskontoret är positivt till markförvärvet. Efterfrågan på industrimark är stor och tillgången liten. Köpeskillingen om 1 500 000 kronor bedöms vara marknadsmässig.

Styrdokument och juridik

Fastigheten som förvärvas är planlagd som industrimark.

Jämställdhet och mångfald

Ej tillämpligt.

Ekonomi

Förvärvet sker till marknadspris

Beslutsunderlag

Protokoll stadsbyggnadsnämndens arbetsutskott 2016-04-13, § 36.
Tjänsteskrivelse med bilagor, 2016-04-05.

Uppföljning av beslut

Ingen uppföljning krävs.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

§ 60 Detaljplan för Sköns Prästbord 1:93 m.fl., Birsta, IKEA m.fl., beslut om planläggning - förnyat uppdrag

(SBN-2010-00143)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att uppdra till stadsbyggnadskontoret att återuppta tidigare planarbete och påbörja planläggning, utifrån nya förhållanden, enligt 4 kap 2 § Plan- och bygglagen (PBL).

Ärendet

IKEA Centers, IKEA Fastigheter och COOP Nord har en gemensam begäran om en ny detaljplan för att utveckla Birsta handelsområde.

Fastighetsägarna önskar tillskapa utökad byggrätt för köpcentrat med ca 10 000 m², för garage med ca 5 000 m² och för P-däck med ca 6 000 m². De nya parkeringslösningarna kommer att möjliggöra ca 420 nya p-platser.

I en första etapp planeras en utbyggnad av köpcentrat med ca 8 000 m² och en ny parkering i garage, i en andra etapp planeras sammanbyggnad av "Birsta city" och "IKEA-varuhuset" med ca 2 000 m².

Fastighetägarna vill tillskapa en ny sträckning av bussgatan (alt. 3) där även nya moderna busshållplatser med väderskydd anläggs.

Fastighetsägarna avser tillskapa grönytor som planeras utan avkall på antalet p-platser.

Bakgrund

Ärendet initierades som ett bygglovärende för ett nytt IKEA-varuhus 2007-05-23, i samband med det gavs planläggningsbeslut i syfte att anpassa byggrätter till befintliga förhållanden samt viss utveckling av området.

Ärendet har varit vilande i avvaktan på utredningar om behov och lokalisering av utökade byggrätter och bussgata.

Ärendets tidigare handläggning

2007-05-23, planläggningsbeslut i stadsbyggnadsnämnden.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Planändringen innebär anpassning till befintliga förhållanden och en viss utveckling av området.

2011-08-18, fördjupad översiktsplan (FÖP) för Birstaområdet antas. FÖP:en anger handelsändamål för planområdet.

2012-06-14, ett utkast till planförslag, som medger Handel med en viss utökad byggrätt, parkeringshus, bussgata samt förslag till en uppstrukturering av parkeringsytan. Planförslaget skickades ut på församråd till fastighetsägarna, IKEA, IKANO och Konsum Nord.

Planarbetet har varit vilande sen 2012 bl.a. på grund av frågan om bussgatans sträckning samt omfattning av utökad byggrätt.

För bussgatans provisoriska sträckning finns ett avtal tecknat mellan Stadsbyggnadskontoret och fastighetsägarna, IKEA, IKANO och Konsum Nord. Avtalet gäller tills detaljplanen har vunnit laga kraft.

Förvaltningens överväganden

Stadsbyggnadskontoret anser att föreliggande förslag kan resultera i en god utveckling av handelsområdet.

Att lösa kollektivtrafikfrågan på ett godtagbart sätt är en angelägen fråga.

En utmaning för handelsområdet är att lösa dagvattenfrågan. Avrinningsområdet Birsta leder mot Ljustabäcken som är ansträngd både vad gäller kapacitet och föroreningar. Dagens avledning sker via kulvert under befintligt IKEA-varuhus. Att sammanbygga Birsta city och IKEA varuhuset kan kräva att en inspektionstunnel för ledningar behöver anläggas, en sådan tunnel bekostas av fastighetsägaren.

Styrdokument och juridik

Planläggningen är förenlig med FÖP Birsta.

Jämställdhet och mångfald

Att hitta en godtagbar kollektivtrafiklösning för handelsområdet är en angelägen fråga.

Ekonomi

Planläggningen omfattar idag privatägd mark, planprocessen får utvisa om den föreslagna bussgatan ska förläggas på allmän plats inom området, mark för det behöver då tillskapas. Planläggningen bekostas gemensamt av exploitörerna.

Överläggningar

Susanne Klockar Öhrnell redogör för ärendet och svarar på ledamöternas frågor.

Beslutsunderlag

Protokoll stadsbyggnadsnämndens arbetsutskott 2016-04-13, § 37.
Tjänsteskrivelse med bilagor, 2016-04-01.

Uppföljning av beslut

Stadsbyggnadsnämnden kommer att behandla ärendet inför ev. granskning och vid antagande.

§ 61 Ändring av detaljplaner i Släda

(SBN-2013-01011)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att uppdra till stadsbyggnadskontoret att påbörja ändring av detaljplaner för fritidshusbebyggelse i Släda.

Ärendet

2013-10-23 tog stadsbyggnadsnämnden ett beslut om att utöka byggrätter för planlagda fritidshusområden från Grönviken till Bänkåsviken då de till stora delar hade anslutits till kommunalt VA. I Slädaområdet finns också liknande typer av detaljplaner för fritidshus där fastigheterna har anslutits till den kommunala VA-anläggningen. Mot bakgrund av detta anser stadsbyggnadskontoret att även planlagda fritidshusområden i Släda ska ingå i planarbetet med utökade byggrätter längs södra och östra Alnön.

Bakgrund

Under årens lopp har ca 30 % av samtliga fritidshus inom detaljplanelagda områden längs södra och östra Alnön övergått till boende av permanent karaktär. Detta har i sin tur påkallat behovet av det nu avslutade VA-projektet på Alnön.

VA-projektet delades upp i ett flertal etapper och avslutades 2015. För de planområden som är belägna från Bänkåsviken till Grönviken har ett beslut tagits i stadsbyggnadsnämnden 2013-10-23 om att pröva möjligheten för utökade byggrätter då gällande byggrätter motsvarar fritidshusstorlek. Inom planlagda områden i Släda finns liknande planbestämmelser, dock saknas beslut om att pröva möjligheten för utökade byggrätter där.

Ärendets tidigare handläggning

Planbeslut för ändring av detaljplaner längs södra och östra Alnön togs 2013-10-23.

Förvaltningens överväganden

Planbestämmelserna för de planer som är aktuella för ändring i Släda överensstämmer till stora delar med de planer längs södra och östra Alnön som det tidigare tagit planändringsbeslut om. De befintliga detaljplanerna antogs till stora delar under 1960-talet med syfte om att planlägga för fritidshusbebyggelse längs kustområdet. Befintliga

detaljplaner innehåller därför bestämmelser bland annat om byggrätter motsvarande fritidshusstorlekar. Med den kommunala VA-anläggningen utbyggd i området ser Stadsbyggnadskontoret möjligheten att pröva möjligheten för utökade byggrätter för berörda detaljplaner i Släda och ersätta otidsenliga planebestämmelser. Ändringen bedöms kunna genomföras i ett större tillägg till ändring av detaljplaner med Släda och övriga delar av kustområdet längs södra och östra Alnön.

Styrdokument och juridik

I den fördjupade översiktsplanen för Alnön ingår området som omvandlingsområde.

Ekonomi

Stadsbyggnadskontoret föreslår att en planavgift tas ut i samband med framtida bygglov inom planområdet.

Beslutsunderlag

Protokoll stadsbyggnadsnämndens arbetsutskott 2016-04-13, § 38. Tjänsteskrivelse med bilaga, 2016-04-05.

Uppföljning av beslut

Ärendet kommer att behandlas i Stadsbyggnadsnämnden inför ett antagande av detaljplaneändringen.

§ 62 Detaljplan för villor längs Stenhammargatan, Södermalm 1:65. Beslut om antagande

(SBN-2014-01111)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att anta detaljplanen enligt 5 kap 27 § Plan- och bygglagen (PBL).

Ärendet

Stenhammargatan mellan sträckan Björkgränd och Pilgränd är idag enkelsidigt bebyggd till skillnad från de flesta andra gator i den här delen av Sundsvall. En planprocess inleddes under 2015 för möjliggöra ett bättre utnyttjande av den befintliga infrastrukturen i området. Detaljplaneförslaget innebär att fyra villatomter kan tillskapas längs med Stenhammargatan.

Bakgrund

I ÖP 2021, Bostadspolitiska programmet och i RIKARE sägs att Sundsvalls kommun ska växa till 100 000 invånare till år 2021. Prognoserna som SCB gör visar också att den befolkningssiffran kommer att uppnås, troligen något tidigare än 2021. Det innebär att antalet bostäder behöver öka i Sundsvalls kommun. I de ovan nämnda politiskt antagna dokumenten sägs också att bebyggelsen ska vara blandad såväl till läge som till typ av bebyggelse och att Sundsvall ska förtätas. En del i detta är alltså villabebyggelse i centrala, attraktiva lägen.

Ärendets tidigare handläggning

Planuppdrag gavs 2014-12-17. Under perioden 14 oktober – 11 november 2015 skedde samråd av planförslaget. Planförslaget har varit föremål för granskning under perioden 28 januari -18 februari 2016.

Förvaltningens överväganden

Under samråd och granskning har det inkommit gemensamma synpunkter från närliggande grannar längs med Björkgränd, Apelgränd och Pilgränd. Synpunkterna har kretsat kring storlek på byggrätt, byggnadshöjd och markförhållanden. Även mer praktiska frågor kring själva genomförandet av detaljplanen har inkommit från berörda grannar. Planförslaget har efter både samråd och granskning justerats för att till viss del tillmötesgå inkomna synpunkter.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Från kommunala bolag har det inkommit synpunkter om dagvattenhanteringen. Planförslaget har kompletterats med beskrivande text gällande dagvatten och ett platsbesök har genomförts tillsammans med MittSverige Vatten AB.

Från Miljönämnden och Plan- och utvecklingsutskottet har det inkommit synpunkter om storleken på exploateringsgraden. Stadsbyggnadskontoret bedömer dock att planförslaget anpassar sig väl in i den befintliga villastrukturen och att det möter upp en liten del av den stora efterfrågan på centrala småhustomter

Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget

Styrdokument och juridik

Planförslaget är förenligt med ÖP 2021.

Ekonomi

Exploateringskalkylen visar på att exploateringen kommer att ge ett överskott.

Beslutsunderlag

Protokoll stadsbyggnadsnämndens arbetsutskott 2016-04-13, § 39.
Tjänsteskrivelse med bilagor, 2016-04-05.

Uppföljning av beslut

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

§ 63 Detaljplan för Nolby 6:81, Vaple deponi. Beslut om antagande

(SBN-2015-01107)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att anta detaljplanen enligt 5 kap 27 § Plan- och bygglagen (PBL).

Ärendet

Deponin i Vaple har bedrivit verksamhet sedan 1996. 2013-08-22 fick verksamheten tillstånd från Mark- och miljödomstolen att fortsätta och utöka sin verksamhet.

Området är idag planlagt med områdesbestämmelser OB-206 som ger markanvändning för avfallsanläggning. Fastighetsägaren till Nolby 6:81 önskar avstycka två fastigheter inom det tillståndsgivna deponiområdet.

Bakgrund

Vaple deponi började tas i bruk hösten 1996. Från och med 2009 har enbart avfall från Stockviksverken körts till Vaple deponi.

Under åren 2011-2013 har verksamheten vid Vaple deponi prövats enligt Miljöbalken. Tillstånd söktes både till att fortsätta befintlig verksamhet samt till ”utökad verksamhet”. Med ”utökad verksamhet” menas bland annat: - Mottagning av nya typer av avfall, t.ex. jordmassor från marksaneringar i området runt Sundsvall. I dagsläget finns ingen anläggning i Sundsvallsområdet som kan ta emot saneringsmassor i form av farligt avfall. Dessa massor måste ofta transporteras långa sträckor, till Umeå, Stockholmsområdet eller Kumla, vilket är både dyrt och belastar miljön.

Ärendets tidigare handläggning

Områdesbestämmelser utarbetades under 1994 (beteckning OB-206) och vann laga kraft 1995-03-29.

Mark- och Miljödomstolen gav 2013 GANSCA Deponi AB tillstånd enligt Miljöbalken till fortsatt och utökad verksamhet. Tillståndet vann laga kraft 2013-09-12.

Plansamråd har hållits under tiden 8 – 26 februari 2016 enl. PBL 5:13.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Granskning har hållits under tiden 8 – 21 mars 2016 enl. PBL 5:18.

Inkomna synpunkter med kommentarer redovisas i utlåtandet.

Förvaltningens överväganden

Planavdelningen bedömer att detaljplanen för Vaple deponi kan antas, i syfte att ersätta befintliga områdesbestämmelser, för att möjliggöra fastighetsbildning inom ramen för verksamhetsområdets tillstånd från Mark- och miljödomstolen 2013-09-12.

Styrdokument och juridik

Detaljplanen överensstämmer med ÖP 2021.

Jämställdhet och mångfald

Ej tillämpligt.

Ekonomi

Planen bekostas av fastighetsägaren.

Beslutsunderlag

Protokoll stadsbyggnadsnämndens arbetsutskott 2016-04-13, § 40.
Tjänsteskrivelse med bilagor, 2016-03-29.

Uppföljning av beslut

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

§ 64 Stenstaden 1:4 - Tidsbegränsat bygglov för testmodul

(SBN-2016-00363)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att ge tidsbegränsat bygglov till 2017-05-31 enligt 9 kap. 33 § Plan- och bygglagen (PBL).

Ärendet

IMORGON Innovation AB, Storgatan 1, 852 30 Sundsvall, ansöker om tidsbegränsat bygglov till 2017-05-31 för testmodul på fastigheten Stenstaden 1:4. Handlingar i ärendet inkom 2016-02-22.

Bakgrund

Fastigheten ligger inom detaljplanelagt område.

Räddningstjänsten är hörda. Inkomna punkter hanteras i samband med startbeskedet.

Mark- och exploateringsavdelningen är hörda. Arrendeavtal ska tecknas för upplåtelsen. Tekniska lösningar kring ankring och förtöjning sker i samråd med mark- och exploateringsavdelningen.

Gatuavdelningen är hörda. Boende och besökande ska använda de befintliga parkeringar som finns i inre hamnen och vid Stuarvägen.

Sundsvall Vatten är hörda. Vatten- och avloppsfrågan bör lösas genom stadsbyggnadskontorets befintliga servis på kajen.

Sundsvall elnät är hörda. Testmodulen kan anslutas till befintlig anläggning.

Förvaltningens överväganden

IMORGON Innovation AB är ett forsknings- och utvecklingsbolag med bas i industridesign. De utvecklar ett flytande bostadskoncept som kallas CONTAIN SUNDSVALL. Tanken är en grupp med flytande bostäder som ser ut som fraktcontainrar och som ska kunna placeras i gränsen mellan stad och industrilandskap.

Som en del i konceptutvecklingen vill man göra en fullskalemodell som ska kunna utprovas under verkliga förhållanden under ca 1 år.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Modellen ska kunna bebos periodvis och även visas upp för studiebesök.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att en tillfällig placering i Inre hamnen kan bidra till att göra kajområdet intressant för både Sundsvallsbor och besökare.

Sökanden begär tidsbegränsat bygglov för en tillfällig åtgärd. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att platsen i dagläget inte är lämplig för permanent placering av en flytande bostad. Åtgärden uppfyller förutsättningarna för tidsbegränsat bygglov enligt 9 kap 33 § PBL. Förvaltningen rekommenderar därför Stadsbyggnadsnämnden att bevilja tidsbegränsat bygglov till 2017-05-31.

Överläggning

Anders Bohlin svarar på Lars Holmgrens (L) fråga om fastighetsägarens tillstånd.

Beslutsunderlag

Protokoll stadsbyggnadsnämndens arbetsutskott 2016-04-13, § 41.
Tjänsteskrivelse med bilagor, 2016-04-05.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

§ 65 Armplågan 1:38, 1:169, 1:170 – ansökan om strandskyddsdispens för muddring
(SBN-2016-00366)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att med stöd av 7 kap 18 b § miljöbalken (MB) medge dispens från 7 kap 15 § MB för åtgärder inom strandskyddat område. Som särskilt skäl för dispens anges, enligt 7 kap 18 c § punkt 3 MB: *”behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området”*.

Livsvillkoren för djur och växtliv på land och i vatten förändras inte. Den allemansrättsliga tillgången till strandsområdet påverkas inte. Strandskyddsdispensen omfattar det område som markerats på karta som bifogas detta beslut.

Information:

- Länsstyrelsen ska inom tre (3) veckor från den dag kommunens beslut kom in till länsstyrelsen ta ställning till om en prövning av dispensbeslutet ska ske eller inte. Länsstyrelsen kan upphäva dispensbeslutet om det inte finns förutsättningar för dispens. Den sökande uppmanas att avvakta tiden för prövningen.
- Strandskyddsdispensen 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.

Ärendet

Ingrid Åsander, Njurunda, ansöker om strandskyddsdispens för muddring på fastigheterna Armplågan 1:38, 1:169 och 1:170.

Bakgrund

Miljökontoret är hörda. De avstyrker strandskyddsdispensen.

Området finns med i kommunens Kustplan som klass 1. Det innebär att all markanvändning som kan skada eller påverka påtalade värden ska undvikas.

Ärendet behandlas som en anmälan om vattenverksamhet hos länsstyrelsen.

Förvaltningens övervägande

Åtgärden avser en muddring för att möjliggöra och säkerställa fortsatt passage till tre fastigheter i den inre delen av viken vid Mannskär. I dagsläget är vattendjupet vid lågvatten 0,5 meter. Muddringsområdet är 3 meter brett, 20 meter långt och med ett schaktdjup på i snitt 0,5 meter. Miljökontoret har fått ärendet på remiss och avstyrker strandskyddsdispensen med motiv att åtgärden orsakar ett för stort ingrepp som medför negativ påverkan på djur- och växtliv, i en känslig och värdefull vattenmiljö samt att området finns med i kommunens Kustplan.

Idag finns inte något annat sätt att ta sig till Mannskär än med båt. Förvaltningens bedömning är att den åtgärd ansökan avser är relativt liten och att påverkan för växter och djur skulle bli avsevärt mycket större vid anordnande av en gemensam bryggplats på annat ställe än den plats som redan är etablerad. Sökande har uppmärksamats på att tillstånd från lagfaren ägare till vattenområdet ska införskaffas innan arbetena påbörjas.

Förvaltningens bedömning är att dispens från strandskyddet ska ges.

Beslutsunderlag

Protokoll stadsbyggnadsnämndens arbetsutskott 2016-04-13, § 42.
Tjänsteskrivelse med bilagor, 2016-04-05.

Uppföljning av beslut

Ingen uppföljning är planerad.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

§ 66 Galtholmen 1:15 – ansökan om bygglov för nybyggnad av sjöbod samt dispens från strandskyddet

(SBN-2016-00401)

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 3; ”*behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området*”.

Livsvillkoren för djur och växtliv på land och i vatten förändras inte. Den allemansrättsliga tillgången till strandsområdet påverkas inte. Strandskyddsdispensen omfattar det område som markerats på karta som bifogas detta beslut.

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

Jäv

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

Information:

- Länsstyrelsen ska inom tre veckor från den dag kommunens beslut kom in till Länsstyrelsen ta ställning till om en prövning av dispensbeslutet ska ske eller inte. Länsstyrelsen kan upphäva dispensbeslutet om det inte finns förutsättningar för dispens. Den sökande uppmanas att avvakta tiden för prövningen.
- Stadsbyggnadsnämnden har genom denna prövning inte tagit ställning till eventuell förekomst av markradon och gällande grundförhållanden.
- Strandskyddsdispensen upphör att gälla om åtgärden som dispensen avser inte påbörjats inom två 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 getts.

Ärendet

Anders Johansson, Njurunda, ansöker om bygglov för nybyggnad av sjöbod på fastigheten Galtholmen 1:15.

Bakgrund

Fastigheten ingår i sammanhållen bebyggelse och ingår i kommunens kulturmiljöinventering med ambitionsnivå A. Det innebär att byggnadernas enskilda värden bedöms stora och att högsta antikvariska hänsynstagande ska tas vid förändringar och bebyggelsekompletteringar.

Fastigheten ligger inom strandskyddat område.

Grannar är hörda. Synpunkt har inkommit från en delägare (dödsbo) i fastigheten 1:11. Svar saknas från tre delägare i samma fastighet.

Förvaltningens överväganden

Fastigheten Galtholmen 1:15 ligger i Skatan, Njurunda. För området gäller sammanhållen bebyggelse, vilket innebär att det inte finns några givna bestämmelser beträffande exempelvis byggrätten. Bedömning görs utifrån kap 2 plan- och bygglagen.

Den befintliga sjöboden kommer att rivas då grunden måste byggas om. Omkringliggande grannar har hörts varav en har inkommit med synpunkter angående placering, användningssätt samt strandskydd.

Den nya sjöbodens placering kommer att bli på samma ställe som den befintliga sjöboden. Förvaltningen bedömer att grannar ska ges möjlighet att närvara vid utsättning av sjöboden. Utformningen skiljer sig något beträffande fönsterplacering och placering av portar. Förändringarna som ska göras bedöms inte som negativa för omkringliggande fastigheter. Byggnadsytan på den nya sjöboden kommer inte att bli större än den befintliga sjöboden. Dispensfrågan föranleder inte något grannhörande.

Skatan är ett utpekade område för kulturmiljö. Rådgivning gällande ombyggnad av sjöboden har framtagits av Sundsvalls museum och delgivits byggherren.

Förvaltningens bedömning är att bygglov och strandskyddsdispens

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

ska ges för nybyggnad av sjöbod.

Överläggning

Sture Norlin (MP) anmäler jäv och deltar inte i handläggningen av detta ärende. Signe Weiss (M) går in som tjänstgörande ersättare.

Nina Hallin svarar på Lars Holmgrens (L) fråga om gestaltningen av sjöboden.

Beslutsunderlag

Protokoll stadsbyggnadsnämndens arbetsutskott 2016-04-13, § 43.
Tjänsteskrivelse med bilagor, 2016-04-05.

Uppföljning av beslut

Ingen uppföljning planeras.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

§ 67 Tuna-Berge 1:24 - ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage samt dispens från strandskyddet

(SBN-2016-00403)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att med stöd av 7 kap § 18 b miljöbalken (MB) ge dispens från 7 kap 15 § MB för byggande inom strandskyddat område. Som särskilt skäl för dispens anges, enligt § 18 c punkt 1; ”området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften”.

Livsvillkor för djur- och växtliv på land och i vatten förändras inte. Den allemansrättsliga tillgången till strandsområdet påverkas inte. Strandskyddsdispensen omfattar det område som markerats på karta som bifogas detta beslut.

att bevilja förhandsbesked enligt 9 kap §§ 17-18 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 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.

Information

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

- Stadsbyggnadsnämnden har genom denna prövning inte tagit ställning till eventuell förekomst av markradon och gällande grundförhållanden.
- Fasta fornlämningar skyddas enligt 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.
- Som tomtplats får ianspråkta den yta som markerats på den karta som hör till detta beslut.
- Vid avstyckning av en fastighet inom strandskyddat område ska omfattningen av eventuell strandskyddsdispens redovisas på fastighetskartan.
- Strandskyddsdispensen upphör att gälla om åtgärden som dispensen avser inte påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dagen då beslutet vinner laga kraft.
- Förhandsbeskedet upphör att gälla om ansökan om bygglov inte inlämnas inom två år från den dagen då förhandsbeskedet vann laga kraft. Tiden kan inte förlängas. Positivt förhandsbesked medför inte rätt att påbörja den sökta åtgärden innan bygglov och startbesked givits.

Ärendet

Niklas Larsson, Sundsvall, ansöker om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage samt dispens från strandskyddet på fastigheten Tuna-Berge 1:24.

Bakgrund

Fastigheten ligger inte inom detaljplanelagt område, ingår inte i sammanhållen bebyggelse, ligger inom riksintresse för kultur samt inom riksintresse fritid och ingår i kommunens kulturmiljöinventering som B-område. Det innebär att höga krav ställs på färg, form och material.

Fastigheten ligger inom område för strandskydd. Som särskilt skäl

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

för strandskyddsdispens har angivits att platsen redan är ianspråktagen på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Miljökontoret är remitterade och är positiva till åtgärden.

MittSverige Vatten meddelar att fastigheten kan anslutas till kommunalt vatten. MittSverige Vatten har en avloppsledning som korsar fastigheten. Beaktande av detta ska ske i kommande bygglovsärende.

E:ON har inget att invända under förutsättning att hänsyn tas till befintlig elanläggning i området.

Länsmuseet Murberget anser att sökt åtgärd inte inverkar på kulturmiljön.

REKO är hörda.

Tre grannfastigheter är hörda, inga synpunkter har inkommit.

Ärendets tidigare handläggning

Positivt förhandsbesked samt dispens från strandskyddet har tidigare givits på fastigheten. Beslut i stadsbyggnadsnämnden 2011-11-16, § 296. Nytt förhandsbesked söks med samma förutsättningar då ovanstående beslut förfallit.

Förvaltningens överväganden

Tuna-Berge 1:24 ligger vid Klingstatjärnens norra sida.

Fastigheten är en redan ianspråktagen tomtplats.

En tomtplatsbestämning för strandskyddsdispensen är gjord.

Förvaltningen bedömer att fastighetens hemfridszon sträcker sig ca 50 meter från den norra tomtgränsen och därmed lämnas ca 25 meter av fastighetens södra del, närmast Klingstatjärnen, till allmänhetens förfogande. Remiss har inte skickats till Kultur- och fritidsförvaltningen då förvaltningens bedömning är att planerad åtgärd inte utgör någon påverkan på det rörliga friliftslivet då fastigheten redan är bebyggd. De höga anpassningskraven som ställs på nya byggnader i kommunens kulturmiljöinventering, kommer att hanteras i en framtida bygglovansökan och är ingenting som hanteras i ett förhandsbesked.

Förvaltningens bedömning är att planerad åtgärd är möjlig.

Beslutsunderlag

Protokoll stadsbyggnadsnämndens arbetsutskott 2016-04-13, § 44.
Tjänsteskrivelse med bilagor, 2016-04-05.

Uppföljning av beslut

Ingen uppföljning planerad.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

§ 68 Böle 1:150 – ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus

(SBN-2016-00409)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att ge bygglov enligt 9 kap. § 31 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

Henrik och Jenny Ahlman ansöker om bygglov för uppförande av enbostadshus på fastigheten Böle 1:150.

Bakgrund

Fastigheten ligger inom sammanhållen bebyggelse.

Fastigheten berörs inte av något intresseområde, vare sig kommunalt eller riksområde.

Ärendet är en del i projektet ”Grönt boende” som består av fyra fastigheter. Projektet genomförs i samverkan med olika bolag och förvaltningar i Sundsvalls kommun.

Grannar är hörda. Svarstiden har inte gått ut.

Ärendets tidigare handläggning

Stadsbyggnadsnämnden gav positivt förhandsbesked för nybyggnad av fyra enbostadshus med garage 2015-03-18 §35.

Förvaltningens överväganden

Aktuell fastighet ingår i projektet ”Grönt boende” och ligger mellan Sidsjövägen och Mårtensro. Platsen har valts utifrån närhet till staden och befintlig infrastruktur samt att marken ägs av kommunen. Den har en gynnsam orientering för att utnyttja solens energi. Bedömningen av åtgärden är gjord utifrån kap 2 i Plan- och bygglagen, allmänna och enskilda intressen samt kap 8, krav på byggnadsverk, byggprodukter, tomter och allmänna platser. Platsen utsätts inte för någon stor bullerstörning.

Dagvatten ska tas om hand lokalt inom egen fastighet.

Förvaltningen konstaterar att områdets iordningsställande där tät vegetation har tagits bort har inneburit att solljus och utblickar har tillförts omgivningen på ett sådant sätt att de samlade boendevärderna i området väsentligt har ökat.

Inlämnat förslag innebär uppförande av ett tvåplanshus med en högsta höjd på 7 560 mm. Enligt en framtagna marksektionsritning för projektområdet ska sockelhöjden vara högst + 97,50 mm.

Uppförande av ett tvåplanshus enligt ansökan bedöms inte innebära en betydande olägenhet för omgivningen.

Förvaltningens bedömning är att platsen är lämplig att bebygga med enbostadshus enligt inlämnad ansökan och föreslår därmed att stadsbyggnadsnämnden ger bygglov.

Överläggning

Anders Bolin redogör för ärendet och svarar på ledamöternas frågor.

Beslutsunderlag

Protokoll stadsbyggnadsnämndens arbetsutskott 2016-04-13, § 45.
Tjänsteskrivelse med bilagor, 2016-04-05.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

§ 69 Lågan 9, Haga - ansökan om bygglov för tillbyggnad av flerbostadshus med inglasade balkonger

(SBN-2016-00378)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att avslå bygglovsansökan enligt 8 kap 14 § PBL (2010:900).

Ärendet

Brf Lågan ansöker om att riva befintliga balkoner på föreningens flerbostadshus och bygga till nya balkongplattor med inglasade balkonger.

Bakgrund

Fastigheten ligger inom planlagt område, S 326. Området finns med i Sundsvalls kommuns översiktliga kulturmiljöinventering och ligger i en miljö som är mycket känslig för förändringar.

Sundsvalls Museum har remitterats och föreslår i sitt yttrande att ansökan avslås.

En utredning av förutsättningar för ombyggnationer av balkonger inom flerbostadshusbestånd med särskilda värden ska göras under 2016. Projektet är ett samarbete mellan bygglovavdelningen och Sundsvalls Museum.

Brf Lågan och Nisses Förvaltnings AB är informerade om att balkongprojektet är på gång under året samt att förvaltningen är restriktiv när det gäller bygglov för ombyggnationer av balkonger inom flerbostadshusbestånd med särskilda värden innan projektet slutförts.

Förvaltningens överväganden

Aktuell fastighet ligger sydväst om Hagavägen i ett område med flerbostadshus från 1950-talet. Fastigheten består av två huskroppar i vinkel mot Lotsgatan och Läraregatan. Fastigheten gränsar i sydost mot ett parkområde.

Det är förvaltningens bedömning att en tillbyggnad av inglasade balkonger på aktuell fastighet enligt inlämnat förslag inte stämmer överens med de arkitektoniska och kulturhistoriska värden som finns

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

på platsen. Förvaltningen bedömer vidare att förslaget inte uppfyller de krav på byggnadsverk som ställs i PBL 8 kap 14 § och ansökan ska därför avslås.

Överläggning

Lollo Åhström och Anders Bolin redogör för ärendet och svarar på ledamöternas frågor.

Gunilla Molin (M) begär att mötet ajourneras för en intern gruppdiskussion kring ärendet. Ajourneringen beviljas, kl. 13.40, och mötet återupptas igen kl. 13.45.

Beslutsunderlag

Protokoll stadsbyggnadsnämndens arbetsutskott 2016-04-13, § 46.
Tjänsteskrivelse med bilagor, 2016-04-05.

Uppföljning av beslut

Ingen uppföljning planeras.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

§ 70 Öde 1:193, Alnö Skidklubb – ansökan om bygglov för nybyggnad av utbildningslokal
(SBN-2016-00380)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att ge bygglov enligt 9 kap 31 § PBL (2010:900).

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

Alnö Skidklubb (Alnö SK) ansöker om bygglov för nybyggnad av en utbildningslokal inom sitt arrende på kommunens fastighet Öde 1:193.

Bakgrund

Aktuellt område ligger utanför detaljplanelagt område och utanför sammanhållen bebyggelse.

Motionsspåret på platsen, Räbbmospåret, anlades av kommunen mellan 1984 och 1985. Den befintliga skidstadion byggdes av Sundsvalls kommun 1989.

Bygglov för befintlig klubbstuga gavs 1992.

Fastigheten Öde 1:193 ägs av kommunen och Alnö SK arrenderar sedan 1993 en del för sin verksamhet. Tre av de sex fastigheter som ligger på andra sidan Slupvägen och angränsar mot aktuellt område är bebyggda under de senaste fyra åren.

Kommunens mark- och exploateringsavdelning har underrättats om planerad åtgärd och har inga synpunkter.

Lagfarna ägare till sex fastigheter på andra sidan av Slupvägen har underrättats om planerad åtgärd. Detta eftersom förvaltningen redan i överklagandet av bygglovbeslutet från 2015 fick kännedom om att de som överklagade också hade synpunkter på planerad utbildningslokal. Synpunkter har i skrivande stund inkommit från

lagfarna ägare till två fastigheter och synpunkterna handlar bland annat om placering, utformning, verksamheten, trafiksäkerhet, parkeringen och värdeminskning. En granne, Alnö-Vi 1:33, skickade in en synpunkt som gällde ärendet om tillbyggnad av befintlig parkering. Svaret är registrerat i båda ärenden, men synpunkter i parkeringsärendet bemöts i det ärendet.

Ärendets tidigare handläggning

Alnö SK lämnade 2014-12-18 in en ansökan om bygglov för nybyggnad av utbildningslokal på fastigheten Öde 1:193 samt utökning av befintlig parkering med ny in/utfart på fastigheten Alnö-Vi 18:1. Sökta åtgärder hanterades i ett gemensamt ärende. Förvaltningen bedömde att åtgärderna inte påverkar omgivningen på ett sådant sätt att grannar ska underrättas och beredas möjlighet att yttra sig och bygglov gavs 2015-01-09. Beslutet kungjordes i Post- och inrikes Tidningar och meddelande om beslutet skickades till lagfarna ägare till fastigheterna Alnö-Vi 1:40 och Alnö-Vi 1:175. Bygglovbeslutet överklagades av ägare till tre grannfastigheter (Alnö-Vi 1:40, 1:175 och 1:174) och 2016-02-22 fattade Länsstyrelsen beslut om att upphäva och ärendet återförvisades för ny handläggning. Länsstyrelsen bedömde att lagfarna ägare till de fastigheter på andra sidan Slupvägen skulle ha underrättats innan beslut om bygglov.

Då beslutet om bygglov från 2015-01-09 inte innehöll information om alla åtgärder som ansökan avsåg, beslutade förvaltningen att separera de sökta åtgärderna i den förnyade handläggningen.

Förvaltningens överväganden

Aktuell plats är ett område där Alnö SK bedrivit verksamhet i mer än 25 år och planerad nybyggnad av utbildningslokal är en naturlig utveckling av verksamheten på platsen.

De synpunkter som inkommit i ärendet har nedan sammanfattats och bemöts punktvis nedan.

Alternativa användningssätt av utbildningslokalen

När det gäller grannars oro att utbildningslokalen kommer att hyras ut eller att det i lokalen kommer säljas fika är det inte frågor som hanteras inom ramen för PBL. Alnö SK har i sin ansökan uppgett att de söker bygglov för en utbildningslokal och det ändamålet är det som prövas i aktuellt ärende.

Placering/utformning

Det förslag som byggherren lämnat in i aktuellt ärende har granskats

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

i handläggningen och förvaltningen bedömer att planerad utbildningslokal har en utformning och placering som uppfyller kraven i andra kapitlet PBL. Förvaltningen bedömer inte att det finns skäl att ifrågasätta nybyggnad till förmån för en tillbyggnad av den befintliga klubblokalen.

Värdeminskning av närliggande fastigheter

Frågor kring värdeminskning hanteras inte inom ramen för PBL. I sitt svar på Synpunkt Sundsvall hänvisas till rättsfall i frågan och förvaltningen bedömer det som osannolikt att ersättning för värdeminskning skulle dömas ut i detta fall, se bifogat dokument.

Trafikflödesmätning / trafiksäkerhet

Närboende anser att en trafikflödesmätning på Slupvägen ska utföras av en oberoende myndighet. Förvaltningen har i svar till Synpunkt Sundsvall kommenterat grannars oro kring trafiksäkerheten och skriver att Gatuavdelningen ska överväga åtgärder för att sänka de högsta hastigheterna på Slupvägen. Förvaltningen kommer inte att hantera denna fråga vidare i detta ärende.

Sammanfattningsvis bedömer förvaltningen att planerad nybyggnation av utbildningslokal inte utgör någon betydande olägenhet för boende i området.

Åtgärden bedöms förenlig med PBL 9 kap 31 § och bedöms uppfylla kraven i PBL 2 kap (allmänna och enskilda intressen) samt PBL 8 kap (krav på byggnadsverk, byggprodukter, tomter och allmänna platser) och lov ska ges.

Överläggning

Lollo Åhström och Anders redogör för ärendet och besvarar på ledamöternas frågor

Lars Holmgren (L) ställer en fråga om det har det gjorts syn på plats. Ordföranden svarar att han personligen har besökt platsen, däremot inte arbetsutskottet.

Gunilla Molin (M) begär att mötet ajourneras för en intern gruppdiskussion kring ärendet. Ajourneringen beviljas, kl. 13.50, och mötet återupptas igen kl. 13.55.

Protokollsanteckning

Gunilla Molin (M), Per-Magnus Forsberg (M), Lars Holmgren (L) och Sture Norlin (MP) lämnar följande protokollsanteckning:

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

”Oppositionen önskar syn på plats för att prata med berörda vilket inte har bifallits.”

Beslutsunderlag

Protokoll stadsbyggnadsnämndens arbetsutskott 2016-04-13, § 47.
Tjänsteskrivelse med bilagor, 2016-04-05.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

§ 71 Alnö-Vi 18:1, Alnö Skidklubb – ansökan om bygglov för utökning av befintlig parkering

(SBN-2016-00245)

Beslut

Arbetsutskottet föreslår stadsbyggnadsnämnden besluta

att ge bygglov enligt 9 kap 31 § PBL (2010:900).

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.
- Byggherren ska ta kontakt med Gatuavdelningen på Sundsvalls kommun innan anläggande av ny anslutning till Slupvägen påbörjas.

Ärendet

Alnö Skidklubb (Alnö SK) ansöker om bygglov för utökning av befintlig parkering inom sitt arrende på kommunens fastighet Alnö-Vi 18:1. Ansökan avser också en ny anslutning till Slupvägen där tillstånd krävs från vägghållaren.

Bakgrund

Aktuellt område ligger utanför detaljplanelagt område och utanför sammanhållen bebyggelse.

Motionsspåret på platsen, Räbbospåret, anlades av kommunen mellan 1984 och 1985. Den befintliga skidstadion byggdes av Sundsvalls kommun 1989.

Fastigheten Alnö-Vi 18:1 ägs av kommunen och Alnö SK arrenderar sedan 1993 en del för sin verksamhet.

Tre av de sex fastigheter som ligger på andra sidan Slupvägen och angränsar mot aktuellt område är bebyggda under de senaste fyra åren.

Stadsbyggnadskontorets mark- och exploateringsavdelning har underrättats om planerad åtgärd och har i sitt svar skrivit att den informationsskylt som Alnö SK satt upp på parkeringen med information om *hur* man ska ställa sin bil för att minska störningsrisken för grannar ska sitta uppe permanent.

Lagfarna ägare till sex fastigheter på andra sidan av Slupvägen har underrättats om planerad åtgärd. Fem svar har inkommit där ägare till fyra har inkommit med synpunkter och ägare till en grannfastighet inte har något att erinra. De klagomål som grannarna anför i sina svar handlar bland annat om störning från parkerade bilar, parkeringens storlek och placering, trafiksäkerhet, värdeminskning, planerad utbildningslokal med mera.

En av de klagande grannarna, ägare till Alnö-Vi 1:174, skrev till Synpunkt Sundsvall i slutet av 2015 och svar skickades från Gatuavdelningen genom Björn Abelsson och Bygglovavdelningen genom Anders Bolin. En del av de synpunkter som inkommit i ärendet om bygglov för parkeringen är de samma, varför hänvisning görs till de svar som Björn Abelsson och Anders Bolin skickade.

Ärendets tidigare handläggning

Alnö SK lämnade 2014-12-18 in en ansökan om bygglov för nybyggnad av utbildningslokal på fastigheten Öde 1:193 samt utökning av befintlig parkering med ny in/utfart på fastigheten Alnö-Vi 18:1. Sökta åtgärder hanterades i ett gemensamt ärende.

Förvaltningen bedömde att åtgärderna inte påverkar omgivningen på ett sådant sätt att grannar ska underrättas och beredas möjlighet att yttra sig och bygglov gavs 2015-01-09. Beslutet kungjordes i Post- och inrikes Tidningar och meddelande om beslutet skickades till lagfarna ägare till fastigheterna Alnö-Vi 1:40 och Alnö-Vi 1:175.

Bygglovbeslutet överklagades av ägare till tre grannfastigheter (Alnö-Vi 1:40, 1:175 och 1:174) och 2016-02-22 fattade Länsstyrelsen beslut om att upphäva och ärendet återförvisades för ny handläggning. Länsstyrelsen bedömde att lagfarna ägare till de fastigheter på andra sidan Slupvägen skulle ha underrättats innan beslut om bygglov.

Då beslutet om bygglov från 2015-01-09 inte innehöll information om alla åtgärder som ansökan avsåg, beslutade förvaltningen att separera de sökta åtgärderna i den förnyade handläggningen. Aktuellt ärende behåller tidigare diarienummer och ett nytt ärende upprättades

för bygglov för utbildningslokal.

Förvaltningens överväganden

De synpunkter som inkommit i ärendet har nedan sammanfattats och bemötts punktvis.

Störning i form av ljus från bilar

Förvaltningen har informerat klagande grannar att ta kontakt med Alnö SK i denna fråga för att komma fram till en överenskommelse gällande ljusavskärmning från parkeringen, men båda parter bedömer att det inte är möjligt att komma överens.

Sundsvalls kommun äger marken för parkeringen. I arrendeavtalet med skidklubben har kommunet angivit att nyttjandet inte får innebära olägenheter för grannar och andra. I detta ärende har kommunen förtydligat att det innebär att skyltar som uppmanar till parkering med bilstrålkastarna bort från Slupvägen ska finnas uppsatta på ett sådant sätt att ingen undgår informationen.

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att utökningen av parkeringen innebär att fastigheterna Alnö-Vi 1:40 samt 1:175 kommer att påverkas av billjus när det är mörkt ute. Parkering kommer framför allt att ske under vinterhalvåret på kvällstid under veckodagar samt dagtid under helger. Avståndet mellan parkerande bilar och bostadshusen är i storleksordningen 25-30 m.

Förvaltningen bedömer att den olägenhet som ljusstörning kan ge upphov till inte kan betraktas som betydande. Förvaltningen anser att det är positivt att klubben uppmanar till att parkera med strålkastarna vända från Slupvägen för att minimera omgivningspåverkan.

Planerad in-/utfart och trafiksäkerhet

Trafiksektionen på kommunens Gatuavdelning bedömer att den planerade in-/utfarten kan genomföras enligt förslaget, dock ska kontakt tas med Gatuavdelningen/drift innan arbetet påbörjas. I svaret på Synpunkt Sundsvall anges att Gatuavdelningen ska överväga åtgärder för att sänka de högsta hastigheterna på Slupvägen och därigenom förbättra trafiksäkerheten.

Utbildningslokalen

Synpunkter som inkommit kring denna hanteras i ett separat ärende som gäller bygglov för nybyggnad av utbildningslokal.

Placering/utformning

Det förslag som byggherren lämnat in har granskats i handläggningen

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

och förvaltningens bedömning är att planerad parkering har en utformning och placering som uppfyller kraven i andra kapitlet PBL.

Värdeminskning av närliggande fastigheter

Frågor kring värdeminskning hanteras inte inom ramen för PBL. I sitt svar på Synpunkt Sundsvall hänvisas till rättsfall i frågan och förvaltningen bedömer det som osannolikt att ersättning för värdeminskning skulle dömas ut i detta fall.

Spårdragning

Riktlinjer om när och hur spårdragning ska ske är en civilrättslig fråga som inte hanteras vidare i detta ärende och klagande granne (Öhman) hänvisas till att ta direktkontakt med Alnö SK.

Strandskydd

I handläggningen av ärendet för utökning av befintlig parkering har förvaltningen bedömt att planerad åtgärd inte omfattas av de förbud som redovisas i miljöbalken 7 kap 15 § och därmed kräver inte åtgärden någon dispens från strandskyddet.

Allmänt

Planerad åtgärd med en utökad parkering bedömer förvaltningen vara en naturlig utveckling av den verksamhet som Alnö SK har utövat sedan 25 år på platsen.

Åtgärden bedöms inte kräva planläggning enligt 4 kap. 2§ plan- och bygglagen då den aktuella marken inte behövs för andra behov samt att byggnadsverkets utvidgning inte bedöms medföra en betydande inverkan på omgivningen.

Skidanläggningen som helhet bedöms alltjämt vara lämpligt lokaliserad i enlighet med 2kap. 5§ plan- och bygglagen.

Åtgärden som sådan bedöms uppfylla kraven i 2 kap. 6§ plan- och bygglagen. Åtgärden innebär inte en betydande olägenhet för omgivningen enligt 2 kap 9§ plan- och bygglagen.

Förvaltningen bedömer sammantaget att sökt åtgärd uppfyller kraven i 9 kap 31 § plan- och bygglagen och att bygglov därför ska ges.

Överläggning

Lollo Åhström och Anders redogör för ärendet och besvarar på ledamöternas frågor.

Protokollsanteckning

Gunilla Molin (M), Per-Magnus Forsberg (M), Lars Holmgren (L)

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

och Sture Norlin (MP) lämnar följande protokollsanteckning:

”Oppositionen önskar syn på plats för att prata med berörda vilket inte har bifallits.”

Beslutsunderlag

Protokoll stadsbyggnadsnämndens arbetsutskott 2016-04-13, § 48.
Tjänsteskrivelse med bilagor, 2016-04-05.

Uppföljning av beslut

Ingen uppföljning planeras.

§ 72 Alnö-Vi 18:1, Alnö skidklubb - Beslut om byggsanktionsavgift

(SBN-2016-00526)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att enligt Plan- och bygglagen, PBL (2010:900) 11 kap. 53 § punkt 2 inte ta ut någon byggsanktionsavgift för användning av den del av parkeringen som inte har något bygglov.

Ärendet

Ett tillsynsärende är upprättat efter att en närboende påpekat att befintlig parkering används. Parallellt med tillsynsärendet handläggs ett bygglovärende för utökning av befintlig parkering.

Bakgrund

Alnö Skidklubb fick 2015-01-09 bygglov för den del av parkeringen som avses i detta ärende. Beslutet överklagades och upphävdes 2016-02-22. Vid det tillfället var utökningen av befintlig parkering färdigställd (slutbesked gavs 2016-01-13).

Förvaltningen fick frågor om hur den utökade delen av parkeringen skulle hanteras efter att bygglovbeslutet upphävts och vände sig till Boverket 2016-03-16 för att få vägledning. 2016-04-15 skickade Boverket svaret att kommunen ska informera byggherren om att det råder användningsförbud för aktuell del av parkeringen. Ett tillsynsärende startades 2016-04-21 efter att en närboende påpekat att aktuell del av parkeringen används.

Förvaltningens överväganden

Alnö Skidklubb har i frågan om hur de ska hantera den befintliga parkeringen hört av sig till förvaltningen men inte fått något annat svar än att invänta besked från Boverket. Tiden det tog för förvaltningen att kunna ge Alnö Skidklubb ett svar kunde inte Alnö Skidklubb påverka. Utifrån den omständigheten är det förvaltningens bedömning att byggsanktionsavgift inte ska tas ut enligt PBL 11 kap 53 § punkt 2.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse med bilaga, 2016-04-22.

§ 73 Pilen 10 – ansökan om bygglov för utbyggnad och inglasning av balkonger

(SBN-2015-01010)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att ge bygglov för utbyggnad och inglasning av balkonger.

Information

Åtgärden ska utföras i samråd med arkitektoniskt sakkunnig eftersom entreprenör inte är utsedd och detaljutformningen inte beslutad.

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

Nisses förvaltnings AB ansöker om bygglov för rivning av befintliga balkonger samt uppförande av nya större som glasas in på fastigheten Pilen 10.

Bakgrund

Fastigheten är belägen inom detaljplanelagt område, ligger inom riksintresse Kulturmiljövård och ingår även i kommunens kulturmiljöinventering.

Sundsvalls Museum är hörda och har synpunkter på omfattning och utförande.

Länsmuseet Murberget är också hörda eftersom det berör ett riksintresseområde.

Ärendets tidigare handläggning

Ärendet har varit uppe i stadsbyggnadsnämnden tidigare med en annan utformning och avslogs då. Det nya förslaget är omarbetat och balkongerna på gavlarna är borttagna.

Förvaltningens överväganden

Förvaltningen delar Sundsvalls Museums synpunkter att det vore bäst att bevara befintligt utseende vid en renovering men förstår även

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

önskemålen att förstora balkongerna samt att glasa in dem.

Originalbalkongerna är 1,2 meter djupa på ursprungsritningen och önskemålet är att utöka dem till 1,7 meter.

En ”förstoring” av befintliga balkonger i liknande utförande skulle vara att föredra och då utan inglasning men för föreningen är själva inglasningen viktig.

Huset i stort är väl bevarat och i ”originalskick” även om ändringar gjorts i suterrängvåningen.

Föreningen har valt ett öppet räcke med glas bakom i stället för den sinusformade plåten som finns i dag och vilken Sundsvalls museum förordar.

Ett exempel på en sådan lösning finns i bilagan.

Balkongtaken blir ett nytt inslag och är det som gör störst påverkan på helhetsintrycket.

Eftersom byggnaden ligger inom ett riksintresseområde har även Läns museet Murberget hörts.

Mot deras resonemang kan ställas att ju fler byggnader vi förvanskar desto viktigare blir de fåtal som är kvar.

Frågan är komplex och svår att bedöma och handlar om de enskildas intressen i en inglasad balkong på sin lägenhet kontra det allmänna intresset att bibehålla en värdefull byggnadstradition från en viss tidsera.

Förvaltningen föreslår att om bygglov beviljas ska åtgärden utföras i samråd med antikvarisk sakkunnig.

Överläggning

Utifrån förvaltningens tjänsteskrivelse och i arbetsutskottets protokoll ska följande stycke ändras:

”Förvaltningen föreslår att om bygglov beviljas ska åtgärden utföras i samråd med *antikvarisk* sakkunnig.”

Anders Bohlin svarar på Åke Johanssons (V) fråga om antikvarisk sakkunnig vid byggnadsåtgärden

Beslutsunderlag

Protokoll stadsbyggnadsnämndens arbetsutskott 2016-04-13, § 49.
Tjänsteskrivelse med bilagor, 2016-04-20.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

§ 74 Bacchus 8 – ansökan om bygglov för tillbyggnad av balkonger

(SBN-2016-00325)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att ge bygglov enligt 9 kap § 30 Plan- och bygglagen (PBL).

Åtgärden bedöms förenlig med såväl enskilda som allmänna intressen enligt PBL 2 kap §1, kulturvärden enligt §3 1p samt stadsbilden respektive skydd mot uppkomst och spridning av brand §6 1-2p.

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.

Ärendet

Bostadsrättsföreningen Bacchus ansöker om bygglov avseende tillbyggnad med nya balkonger på fastigheten Bacchus 8.

Bakgrund

Fastigheten är belägen inom detaljplanelagt område.

Fastigheten ligger inom riksintresse Kulturmiljövård, Stenstaden.

Länsmuseet Murberget är hörda och har svarat enligt bilaga.

Sundsvalls Museum är hörda och har svarat enligt bilaga.

Ärendets tidigare handläggning

Ett tidigare förslag på utformning av balkonger har avslagits i stadsbyggnadsnämnden 2008 då det inte bedömdes uppfylla då gällande

3 kap. §12 avseende förvanskning.

I nu gällande Plan- och bygglag hanteras detta i 8 kap. §13.

Förbud mot förvanskning

13 § En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas.

Förvaltningens överväganden

Det omarbetade förslaget jobbar med ett mer horisontellt formspråk vilket används i husets fönsterband samt friser och putsdetaljer i kringliggande äldre byggnader.

Balkongplattor och räcken sträcker sig längs fasaden och de inglasade delarna görs smäckra och genomsiktliga för att inte dominera helhetsintrycket.

Inglasningarna i sig bildar mer vertikala enheter men då profiler utförs så smäckra som möjligt eller helt utan och ställs innanför räckets bör det ändå ge det horisontala uttryck som eftersträvas.

Att Bacchus 8 är indraget från gatan mer än kringliggande byggnader är en viktig anledning att man kan försöka hitta en lösning på önskemålet från föreningen att få balkonger på sina lägenheter. Det behöver inte innebära att åtgärden skulle bli "prejudicerande" på något sätt för liknande åtgärder inom riksintresset för stenstaden. Den nuvarande fasaden är inte original utan gjordes om 1990 då de tilläggsisolerades och fick en ny skivtäckning.

Då åtgärden inte kan bedömmas som "rätt eller fel" mot Plan- och bygglagen utan mer är en bedömning utifrån "påverkan på stadsbilden och måttet av förvanskning av byggnaden" får en samlad bedömning göras utifrån PBL, förvaltningens bedömning och yttrandena från Länsmuseum Murberget och Sundsvalls Museum.

Överläggning

Anders Bohlin och Leif Nilsson redogör för ärendet och svarar på ledamöternas frågor.

Gunilla Molin (M) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

Beslutsunderlag

Protokoll stadsbyggnadsnämndens arbetsutskott 2016-04-13, § 50.
Tjänsteskrivelse med bilagor, 2016-04-20.

§ 75 Runsvik 1:20 – ansökan om bygglov för nybyggnad av fritidshus samt dispens från strandskyddet

(SBN-2016-00328)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

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

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

Strandskyddsdispensen omfattar hela fastigheten.

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

Information

- Länsstyrelsen ska inom tre veckor från den dag kommunens beslut kom in till Länsstyrelsen ta ställning till om en prövning av dispensbeslutet ska ske eller inte. Länsstyrelsen kan upphäva dispensbeslutet om det inte finns förutsättningar för dispens. Den sökande uppmanas att avvakta tiden för prövningen.
- Stadsbyggnadsnämnden har genom denna prövning inte tagit ställning till eventuell förekomst av markradon och gällande grundförhållanden.
- Fasta fornlämningar skyddas enligt kulturmiljölagens andra kapitel, KML 2 kap. Vid eventuella fynd måste arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen kontaktas.
- 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.
- 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

Ulla Andersson ansöker om bygglov för uppförande av fritidshus på fastigheten Runsvik 1:20.

Bakgrund

Fastigheten är inte detaljplanelagd, ingår i ”sammanhållen bebyggelse”, berörs inte av något riksintresse och ingår inte i kommunens kulturmiljöinventering.

Strandskydd krävs och skäl för dispens finns då det redan finns ett mindre fritidshus på fastigheten som angripits av hussvamp.

Miljökontoret är remitterat då status för den befintliga avloppsanläggningen inte är känd. Miljökontoret väntar på uppgifter från sökande och har därför inte kunnat svara i skrivande stund.

Underrättelse har skickats ut till 4 fastigheter och 3 har synpunkter. Den fjärde har inte svarat.

Ärendets tidigare handläggning

Då moduler började ställas ut på fastigheten åkte tjänstemän ut på plats och stoppade vidare arbeten samt upplyste att det krävdes bygglov för åtgärden. Därefter har bygglov sökts och berörda fastigheter underrättats om åtgärden.

Förvaltningens överväganden

Eftersom fastigheten ligger utanför planlagt område finns ingen reglering av vad som får uppföras och inte heller några begränsningar av area och höjd.

Området är utpekad som ”sammanhållen bebyggelse” och därmed ska kringboende ges möjlighet att yttra sig.

De synpunkter som kommit in tar i flesta fall upp storlek, rumsindelning, utseende och ändamål vilket som nämnts inte finns reglerat och därmed inte strider mot några bestämmelser.

Ärendet prövas utifrån att det är ett fritidshus och skulle ändamålet ändras skulle det kräva en ny prövning.

Utanför detaljplanelagt område ska bygglov ges om:

31 § Bygglov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser,

2. inte förutsätter planläggning enligt [4 kap. 2](#) eller [3 §](#), och
3. uppfyller de krav som följer av [2 kap.](#) och [8 kap. 1 §](#), [2 § första stycket](#), [3](#), [6](#), [7](#), [9–11 §§](#), [12 § första stycket](#), [13](#), [17](#) och [18 §§](#) i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

Åtgärden strider inte mot några områdesbestämmelser och är en ersättning av en befintlig lite stuga som rivs i ett etablerat fritidsområde så någon planläggning krävs inte.

De paragrafer som nämns i punkt 3 behandlar hur olika intressen skall beaktas, allmänna så väl som enskilda, lämpligheten att använda marken utifrån hållbarhet och säkerhet samt trafik och hantering av avfall. Det hanterar även de tekniska egenskapskraven.

I det här fallet är det en etablerad fritidshustomt som uppfyller lämplighetskraven.

Synpunkterna från kringboende kan härledas till 2 kap. 3§ 1 avseende *ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning*.

Sökande avser att ställa upp nio byggmoduler i rad och bygga ett sadeltak så byggnaden får ett traditionellt utseende även om den blir större än de flesta fritidshusen i området.
Som garagebyggnad sätts tre moduler ihop.

Förvaltningens bedömning är att åtgärden inte strider mot några bestämmelser och bygglov ska därmed ges.

Överläggning

Gunilla Molin (M) frågar om det efter arbetsutskottets sammanträde har kommit in nya yttranden. Leif Nilsson svarar att inga ytterligare yttranden har inkommit.

Anders Bolin svarar på ledamöternas frågor.

Sture Norlin (MP) yrkar på återremiss med motiveringen att byggherren behöver komplettera ärendet med ytterligare underlag.

Propositionsordning

Ordföranden konstaterar att det finns två förslag till beslut, *dels* Sture Norlins (MP) yrkande på återremiss, *dels* arbetsutskottets förvaltningens förslag till beslut. Ordföranden frågar stadsbyggnadsnämnden om återremiss och finner att ärendet ska avgöras idag. Därmed återstår ett förslag och det är arbetsutskottets förslag till beslut vilket blir också stadsbyggnadsnämndens beslut.

Beslutsunderlag

Protokoll stadsbyggnadsnämndens arbetsutskott 2016-04-13, § 51.
Tjänsteskrivelse med bilagor, 2016-04-20.

Uppföljning av beslut

Ingen uppföljning planeras.

§ 76 Silje 2:50, del av – ansökan om förhandsbesked för två enbostadshus med garage

(SBN-2016-00329)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att ge positivt förhandsbesked enligt Plan- och bygglagen 9 kap. § 17 (PBL).

Information

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

Fasta fornlämningar skyddas enligt kulturminneslagens andra kapitel. Vid eventuella fynd så måste arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen kontaktas.

Den karta som den sökande bifogat ärendet betraktas som ungefärlig. Fastighetens slutliga utformning kan komma att ändras eller justeras av myndigheten vid fastighetens bildande.

Situationsplanen i ansökan om bygglov ska grundas på nybyggnadskarta.

Förhandsbeskedet upphör att gälla om ansökan om bygglov inte inges inom två år från dagens beslut. Positivt förhandsbesked medför inte rätt att påbörja den sökta åtgärden innan bygglov beviljats, byggsamråd hållits och beslut om kontrollplan fattats.

Ärendet

Johnny Bengtsson söker förhandsbesked på fastigheten Silje 2:50 för uppförande av två stycken enfamiljshus.

Bakgrund

Fastigheten är belägen utom detaljplanelagt område, ingår inte i ”sammanhållen bebyggelse”, ligger inte inom något riksintresseområde och ingår i kommunens kulturmiljöinventering som B- respektive L-område. B anger höga krav på anpassning av färg, form, material och läge och L anger anpassad placering.

Anslutning till kommunalt vatten och avlopp finns, dock inte dagvatten vilket måste tas om hand på egen fastighet.

Grannar är underrättade, 11 fastigheter varav fem har lämnat synpunkter och två har inte svarat.

Förvaltningens överväganden

2010 gavs ett positivt förhandsbesked i området för fyra stycken enbostadshus med garage som överklagades av närboende. Förvaltningsrätten, som det hette på den tiden, avslog överklagan och ärendet gick till Kammarrätten för prövningstillstånd vilket avslogs. Detta var 2011-11-23 och förhandsbeskedet vann laga kraft.

Tre av husen är uppförda och för det fjärde gjordes nyligen ett arbetsplatsbesök och där är stommen och taket klart.

De synpunkter som kommit in från såväl tidigare fastighetsägare som de nya handlar mycket om att det blir en överetablering i området och det får en villaområdeskaraktär i stället för den mer lantliga miljö som traditionellt varit på platsen.

Mot varandra står intressen att förtäta områden och nyttja befintlig infrastruktur kontra att bibehålla de öppna mer lantliga landskapet.

Kriterierna för hur lämplig markanvändning ska bedömas finns i kapitel 2 Plan- och bygglagen och tar upp följande:

I prövningen ska hänsyn tas till både enskilda och allmänna intressen. Ändamålet ska vara det mest lämpade utifrån områdets beskaffenhet, läge och behov.

Vid byggnation ska lämpligheten prövas utifrån allmän synpunkt.

Byggnader ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till:

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

Punkterna 1-5 avseende lokalisering tillgodoses i området där det svåraste är bedömningen av påverkan avseende enskilda respektive allmänna intressen.

Vid det tidigare förhandsbeskedet hördes Sundsvalls Museum och

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Länsstyrelsen för att bedöma inverkan på landskapsbild och fornminnen.

Synpunkter kom in avseende utformning av husen och det genomfördes en arkeologisk utredning för att säkerställa att inga fornminnen påverkades. Utifrån det bedömdes åtgärden möjlig.

Beslutsunderlag

Protokoll stadsbyggnadsnämndens arbetsutskott 2016-04-13, § 52.
Tjänsteskrivelse med bilagor, 2016-04-20.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

§ 77 Yttrande över samrådshandling, Underlag för val av utformning, E14 Timmervägen-Blåberget/Töva

(SBN-2016-00299)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att anta förvaltningens yttrande som sitt eget,

att överlämna yttrandet till koncernstaben.

Ärendet

En samrådshandling för rubricerad sträcka har tagits fram. Underlaget visar olika val av utformning för E14 sträckan Timmervägen och Blåberget. Underlaget visar också hur anslutningarna mellan E14/Timmervägen och E14/Blåberget kan utformas.

Trafikverket förordar att vägen byggs i en ny sträckning söder om befintlig E14, att korsningen vid Blåberget utformas som en trafikplats och att korsningen med Timmervägen utformas som en cirkulationsplats norr och väster om den befintliga cirkulationsplatsen.

Bakgrund

Sundsvalls kommun och Trafikverket träffade år 2009 ett avtal avseende utbyggnad av ny E4. År 2014, i samband med färdigställand av ny E4, uppdaterades avtalet och utökades till att omfatta följande:

- Projekt E4 Sundsvall
- Projekt Triangelspår Maland samt Tunadalsspåret
- Projekt Triangelspår Bergsåker
- Projekt Sundsvalls resecentrum
- Projekt E14 mötteseparering 2+2, Sundsvall-Blåberget, byggstart 2018
- Projekt Ostkustbanan Gävle-Sundsvall inkl. Ådalsbanan, kapacitetsförstärkning

Innan Trafikverket börjar en planläggning utförs en Åtgärdsvalsstudie (ÅVS). Det har det också gjort för detta projekt.

Åtgärdsvalsstudien heter ÅVS Öst-västliga resor och transporter i Sundsvall och är daterad 2014-12-05.

Ärendets tidigare handläggning

Sundsvalls kommun har via Miljönämnden tidigare yttrat sig om projektet kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har 2016-02-01 beslutat att åtgärderna kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Förvaltningens överväganden

Markanvändning och kommunala planer

Det är onödigt att ta ny mark i anspråk för ny väg samtidigt som den gamla blir kvar. Det blir ett brett infrastrukturuområde mellan nya E14 och Mittbanan som "får en död hand på sig" väster ut från Nacksta.

Samrådshandlingen pekar på att ett antal detaljplaner berörs av vägplanen. För att kommunen ska ha möjlighet att hantera dessa planer utifrån vägplanens behov (och tidplan) önskas en kontakt i frågan mellan Trafikverket och Stadsbyggnadskontoret.

Trafik och användargrupper

Gång- och cykeltrafik

Beskrivningen av den gång- och cykelväg som är tänkt att anläggas behöver förtydligas. Det måste framgå hur anslutningarna i öster mot Bergsgatan/Timmervägen och i väster mot Blåberget är tänkt att ske. Det bör också framgå vart det längs sträckan finns behov av planskilda passager för gång- och cykeltrafikanter samt illustrationer av hur dessa kan utformas.

Kollektivtrafik

Det saknas en bedömning av kollektivtrafikens framtida behov längs E14. När en ny väg byggs i ett stråk som redan idag utgör en viktig förutsättning för arbetspendling i regionen bör kollektivtrafikens behov utredas djupare. Exempel på frågor som bör förtydligas är:

- Kan den nya fyrfältsvägen byggas på ett sådant sätt att den relativa framkomligheten för busstrafik (buss/bil) förbättras genom exempelvis reversibla busskörfält?
- Det saknas en analys över busshållplatslägen längs den nya vägen. Utredningen bör visa redogöra för nya busshållplatslägen längs den nya vägen. För att göra denna bedömning kan befolknings- och resandestatistik inhämtas från Regionala

kollektivtrafikmyndigheten i Västernorrlands län.

- I underlaget bör det tydliggöra hur busshållplatser längs en fyrfältsväg kan utformas så att de uppfyller krav på trafiksäkerhet och tillgänglighet till hållplatserna.

Anslutning Timmervägen

Det bör framgå att en lokaliseringsutredning för framtida sträckning av E14 genom Sundsvall pågår och att inriktningen från ÅVS Östvästliga resor och transporter är att E14 ska gå längs Timmervägen. Mot denna bakgrund bör frågan om anslutning till E14/Timmervägen utredas vidare och fler alternativ måste tas fram. En anslutning till befintlig cirkulationsplats medför en linjeföring som inte uppfyller de krav som ställs på utformning och framkomlighet för en europaväg, om E14 ska gå längs Timmervägen. Därtill bör en diskussion föras avseende anslutningens påverkan på mål inom klimat, hälsa och trafik. Placering och utformning av anslutningen till Timmervägen och Bergsgatan påverkar i viss mån trafikmängder in mot centrala Sundsvall. De trafikmodelleringar som tagits fram bör kompletteras med ett alternativ där E14 förläggs till Timmervägen.

Utredningen bör också kompletteras med en analys om hur valet av korsningslösning påverkar möjligheterna att bygga en trafikplats i framtiden. Både när det gäller fysiskt utrymme men också angående kostnader.

Avsnittet om bortval av alternativ ställer vi oss frågande till. Utredningen säger att det inte är bra att schakta för en trafikplats mellan Mittbanan och Selångersån pga. stora grundvattenmagasin och intrång i kulturmiljön. Eftersom inga skissade bortval av alternativ redovisas är det svårt att förstå hur dessa slutsatser har kunnat dras. Det är självklart att det kostar mer att bygga i känsliga miljöer men i så fall bör den höga kostnaden anges som skäl för bortval istället för grundvatten och kulturmiljö.

Trafikflöden

I avsnittet om konsekvenser av ny trafikplats står det att trafik kan flyttas från Timmervägen och västra delarna till ”mer centrala delar av Sundsvall”. Vad menas med centrala Sundsvall, vilka gator avses? Hur stora flöden rör det sig om? Varifrån kommer trafiken och vilka målpunkter har den?

Miljöeffekter och miljökonsekvenser

Buller

Hur många störs i nybyggnadsalternativet? Uppgiften saknas för

detta alternativ.

Luftkvalitet

Projektet måste ta hänsyn till om trafik leds in på gator med luftproblem. Att flytta problemen är inte att lösa dem. Det är fyrkanten runt centrum, Skolhusallén, Köpmangatan, väg 562 och Bergsgatan mellan Skolhusallén och Parkgatan som är de mest utsatta gatorna.

Om trafiken ökar väster om Nacksta är det ingen risk för ytterligare luftproblem eftersom vägrummet är öppet och ventileras på ett bra sätt.

Kostnader

Det går inte att utläsa om kostnaderna för planskilda gång- och cykelpassager samt anslutningar till busshållplatser ingår i kostnadskalkylen. Eftersom planskildheter generellt är kostnadsdrivande är det viktigt att detta framgår.

Det är också svårt att utläsa totalkostnaden för de olika alternativen.

Uppfyllelse av projektmål

Det bör framgå tydligare att utredningen har föregåtts av ÅVS Östvästliga resor och transporter. De mål som togs fram i åtgärdsvalsstudien bör framgå i handlingen. Detta t.ex. genom att mål från ÅVS markeras särskilt och mål som tillkommit ges en förklaring till varför de tillkommit.

Redaktionella synpunkter

Generellt svårt att läsa bilder, många bilder är pixliga ex sid. 17, 21, 24, 26, 27, 32-35.

Hänvisningen till transportplanen som fastställdes i juni 2010 bör istället vara "Regional transportplan för Västernorrlands län 2014-2025", som är den som gäller.

Det finns också en hänvisning till Sundsvalls kommuns Agenda 21. Däremot saknas hänvisning till RIKARE - hållbar tillväxtstrategi 2021 som är en kommunövergripande strategi.

På sidan 18 finns en lista på konstbyggnader. Hänsyn bör tas även till Bergsåkersbron som är nybyggd och anpassad till framtida väg och järnväg i området

Styrdokument och juridik

Samrådshandlingen hänvisar till Översiktsplan Sundsvall 2021.

Hänvisning till RIKARE saknas.

Lagstiftningar som är aktuella, och som rapporten hänvisar till är Väglagen, Plan. och bygglagen samt Miljöbalken.

Investeringen i ny E14 längs den nya sträckan ingår som en åtgärd i ett avtal mellan Trafikverket och Sundsvalls kommun.

Jämställdhet och mångfald

I utredningen beskrivs åtgärder som innebär att bättre förutsättningar för gång-, cykel- och kollektivtrafik skapas. En bättre balans mellan trafiklagen innebär en bättre hållbarhet utifrån alla aspekter – socialt, ekonomiskt och ekologiskt.

Ekonomi

Förslagen i utredningen påverkar inte kommunens ekonomi utöver det som redan är reglerat i avtalet mellan Trafikverket och Sundsvalls kommun.

Förslag till uppföljning

Stadsbyggnadsnämndens synpunkter följs upp när Trafikverket presenterar sin granskningshandling. Då kan vi se hur synpunkterna beaktats.

Överläggning

Maria Chruzander redogör för ärendet och besvarar ledamöternas frågor.

Beslutsunderlag

Protokoll stadsbyggnadsnämndens arbetsutskott 2016-04-13, § 53. Tjänsteskrivelse med bilagor, 2016-04-20.

Uppföljning av beslut

Nämndens synpunkter följs upp när Trafikverket presenterar sin granskningshandling. Då kan vi se hur synpunkterna beaktats.

§ 78 Parkeringsautomater, myntbetalning

(SBN-2016-00109)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att bygga om befintliga parkeringsautomater till att endast ta emot kort för betalning,

att ett antal av dessa parkeringsautomater ska även kunna ta emot betalning med mynt under en övergångsperiod på 3 år,

att utöver parkeringsautomater ska även avgift för parkering kunna erläggas med en för kunden kostnadsneutral betal-app och talsvar.

Ärendet

I oktober 2016 införs nya mynt i Sverige. I Sundsvalls kommun är det 86 parkeringsautomater som måste byggas om. Under perioden oktober 2016 - juni 2017 ska såväl de gamla mynten som de nya mynten kunna tas emot som betalningsmedel. Ärendet handlar om Sundsvalls kommun ska övergå till att endast erbjuda kort- och app-betalning för parkeringsavgifter eller även ha kvar myntbetalning.

Bakgrund

I oktober 2016 införs nya mynt i Sverige. 1-kronan ersätts med en ny 1-krona, 2-kronan återinförs och även 5-kronan ersätts med en ny 5-krona. Endast 10-kronan bibehåller sin nuvarande vikt och form. Under perioden oktober 2016 - juni 2017 ska såväl de gamla mynten som de nya mynten kunna tas emot som betalningsmedel. Allt fler verksamheter som kollektivtrafik, privata företag och banker väljer att inte hantera kontanter av säkerhetsskäl samt svårigheterna att lämna in mynt.

Förvaltningens överväganden

Förvaltningen har under ett flertal år förbättrat och förenklat möjligheterna att erlagga betalning för parkering. Detta har gjorts bland annat genom att köpa in nya parkeringsautomater som kan hantera kortbetalning samt genom att erbjuda betalning via telefon. Förvaltningen arbetar även med att ta fram en kostnadsneutral betalapp för telefonbetalning, där kunderna endast betalar parkeringskostnaden. En kostnadsneutral betalapp skulle innebära att telefonbetalning likställs med kortbetalning där Sundsvalls kommun redan i dag betalar transaktionsavgifterna. Appen kan finnas i drift

till årsskiftet.

Myntbetalning har minskat. År 2013 betalades 9,8 miljoner kronor i parkeringsavgifter med mynt. 2015 var motsatt siffra 6,1 miljoner kronor. Anledningarna till att mynthanteringen har sjunkit är flera, bland annat att alla betalautomater numer kan ta emot kortbetalning och att de telefonappar som erbjuds är smidiga att hantera. Kortbetalning och telefonbetalning har ökat i motsvarande omfattning som myntbetalningen har minskat.

Hanteringen av mynt är resurskrävande och kostnaden för tömning av parkeringsautomaterna, mynttransport, mynträkning, inlämning till Riksbanken och administration uppgår till ca 600 000 kronor per år. För två år sedan avgick 6 % av myntintäkterna i hanteringskostnader, 2015 10%. Mynthantering medför arbetsmiljöproblem som tunga lyft och ökad risk för rån, hot och våld.

Det är önskvärt med mer driftsäkra parkeringsautomater. Minskat antal funktioner som ska samverka i parkeringsautomaterna ger en ökad driftsäkerhet.

Fördelen med att ha kvar myntbetalning är att

- Ytterligare ett betalsätt erbjuds kunderna

Nackdelarna med att ha kvar mynthanteringen är att

- Minskad driftsäkerhet i parkeringsautomaterna
- Kostsam och resurskrävande mynthantering.
- Tung lyft
- Ett stödsystem behöver utvecklas för hantering/uppföljning/kontroll
- Risk för inbrott och skadegörelse av parkeringsautomater

Omställningsarbete

- Informationsinsatser
- Tillhandahålla en kostnadsneutral betal-app
- Ett antal parkeringsautomater som kan ta emot betalning med mynt ska finnas kvar i centrum under en övergångsperiod. De platser där myntbetalning bör vara kvar tas fram i samråd med företrädare för PRO, Handikapporganisationer och Handeln i Stenstan och andra aktörer i centrum.

Mot bakgrund av ovanstående bedömer förvaltningen det lämpligt att bygga om befintliga parkeringsautomater till att hantera endast kortbetalning samt att ett antal parkeringsautomater som kan ta emot

betalning med mynt ska finnas kvar i centrum under en övergångsperiod om tre år.

Styrdokument och juridik

Med stöd av Trafikförordningen har kommuner mandat att meddela lokala trafikföreskrifter som anger vilka betalningsmöjligheter som hanteras för betalning av parkeringsavgifter på allmän plats i kommunen.

Ekonomi

Förvaltningen ansvarar för totalt 86 parkeringsautomater som kräver ombyggnad. En ombyggnad av alla 86 automaterna så att parkeringsautomaterna kan ta emot de nya mynten kommer uppgå till en kostnad av 270 000 kronor + arbetskostnad och resor. En ombyggnation så att parkeringsautomaterna bara kan ta emot kortbetalning kostar 56 000 kronor + arbetskostnad för alla 86 automater.

Ca 600 000 kronor i administrationskostnader per år kvarstår även om intäkterna minskar. Jämför med kort eller app-betalning där transaktionskostnaderna följer intäkterna.

Jämställdhet och mångfald

Avveckling av myntbetalning kräver omställningsarbete. Informationsinsatser behövs i olika grupper. För äldre kan en kostnadsneutral app bli en fördel då man kan undvika onödiga gångsträckor till och från betalautomater. En app kan ge möjligheten att välja information på olika språk.

Överläggning

Eva Forslund redogör för ärendet och besvarar ledamöternas frågor.

Beslutsunderlag

Protokoll stadsbyggnadsnämndens arbetsutskott 2016-04-13, § 54. Tjänsteskrivelse, 2016-04-15.

§ 79 Redovisning av delegationsbeslut, april

(SBN-2016-00038)

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, mars
(enligt delegation punkt 18.5)

Mark- och exploateringsavdelningen

Upplåtelse av offentlig plats, mars
(enligt delegation punkt 17.6)

Upplåtelse av tomträtt, mars genom arrende eller annan nyttjanderätt till fastighet eller anläggning, servituts- och ledningsrättsupplåtelse, inrättande av gemensamhetsanläggning
(enligt delegation punkt 17.3, 17.4 och 17.5)

Planavdelningen

Beslut att inte överklaga lantmäteriförrättningar, nr 25 – 42
(enligt delegation punkt 9.2)

Godkännande av förrättning, förrättningsbeslut eller gränsutmärkning
(enligt delegation punkt 9.3)

Bygglovavdelningen

Ärenden som rör bostadsanpassning januari – mars
(enligt delegation punkt 15.1)

Lov- och anmälningsärenden 2016-03-09—04-18
(enligt delegation punkt 1.2.1 m fl.)

Rättidsprövning av överklagade beslut om bygglov, bostadsanpassning mm
(enligt delegation punkt 18.4)

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Gatuavdelningen

Delegationsbeslut 2016-03-07 – 2016-04-18
(enligt delegation punkt 12.1 m fl.)

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse med bilaga, 2014-04-18.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

§ 80 Svar på frågor från ledamöter

(SBN-2016-00498)

Lars Holmgren (L) ställer en fråga angående delegationsbeslut av lokala trafikföreskrifter. Eva Forslund besvarar frågan samt informerar att hädanefter ska det stå "Lokala trafikföreskrifter", inte "Permanent lokala trafikföreskrifter" i underlagen från gatuavdelningens delegationsbeslut. Lokala trafikföreskrifter är aldrig permanenta, dvs gällande trafikföreskrifter ersätts av nya föreskrifter.

Gunilla Molin (M) har en fråga hur klottersaneringen sköts i kommunen. Maria Chruzander besvarar frågan för den egendom som tillhör kommunen. Stadsbyggnadsnämnden kommer att återkoppling efter att gatuavdelningen har hört med Trafikverket.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

§ 81 Återrapportering Konferens 2016

(SBN-2016-00084)

Presidiedagar för miljö- plan- och byggnämnder, Nacka 19-20 april 2016.

Anders Hedenius (S) och Åke Johansson (V) har deltagit på konferensen och ger en återkoppling i stadsbyggnadsnämnden.

Klimat, naturolyckor och krisberedskap, Sundsvall 25 april 2016.

Deltagare var Jesper Eriksson (S), Signe Weiss (M), Magnus Persson (C) och Tomas Svedberg (KD). Stadsbyggnadsnämnden får en muntlig redovisning från konferensen.

Gunilla Molin (M) har en fråga till Gunnar Westerlund angående byggande av hyresrätter vid Nacksta och markbyte med kommunen.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande