

Stadsbyggnadsnämnden 26 oktober 2016

	Sid
Justering	3
§ 154 Information till Stadsbyggnadsnämnden, oktober	4
§ 155 Månadsrapport september 2016	5
§ 156 Ändrad rutin för försäljning av småhustomter	6
§ 157 Detaljplan för Östra Birsta, Ljusta 7:1, 7:2 mfl, beslut om planbesked.....	8
§ 158 Bergsåker 14:11, Begäran om planbesked.....	10
§ 159 Björneborg 11 Ansökan om tidsbegränsat bygglov för tillfälligt asylboende.....	12
§ 160 Båräng 1:5, Alnö - förhandsbesked nybyggnad av enbostadshus	14
§ 161 Runsvik 5:1 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus	16
§ 162 Rävsvund 2:19 - Nybyggnad av bostadshus samt garage	19
§ 163 Silje 2:50 Förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus	21
§ 164 Bundsböle 2:1 - Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus	23
§ 165 Njurunda-Nyland 13:1 Beslut om byggsanktionsavgift	25
§ 166 Redovisning av delegationsbeslut, oktober.....	27
§ 167 Kurs / Konferens / Återrapportering	29
Övrigt.....	30

Tid	Kl. 13:00-15:10	
Plats	Kommunhuset, mötesrum 434	
Beslutande	Anders Bolin (S) Åke Johansson (V) Stefan Broman (S) Rose-Marie Antonic (S) Gunilla Molin (M), jäv §159 Per-Magnus Forsberg (M) Lars Holmgren (L)	Ordförande Vice ordförande
Tjänstgörande ersättare	Lars Back (S) Marianne Törngren (S) Signe Weiss (M) Joakim Jonsson (KD) Börje Mattsson (SD)	Ersätter Annika Kallin (S) Ersätter Adele Flodin (S) Ersätter Sture Norlin (MP) Ersätter Gunilla Molin §159 Ersätter Mats Hellhoff (SD)
Ersättare	Jesper Eriksson (S) Birgitta Holm (S) Magnus Svensson (S) Magnus Persson (C) Joakim Jonsson (KD) Mathias Lindwe (L)	
Övriga	Anneli Wikner Kristine Jonsson Gudrun Forslund, §155 Andreas Pettersson Gunnar Westerlund, §156 Susanne Klockar Öhrnell, §§154 Polymenis Tsironas, §154 Claes Rogander, §154 Ann-Marie Lopez, §154 Anders Bolin, §§159, 165 Lollo Åhström, §160 Nina Hallin, §164 Anna Jermolajeva Höglund §§161-163 Maria Chruzander Eva Sjöstedt Sanna Jonsson Tobias Nordström, §154	Stadsbyggnadsdirektör Avdelningschef, stab Förvaltningsekonom Chef KolT Chef mar- och exploateringsavd Chef planavdelningen Planeringsarkitekt Planarkitekt Fysisk planerare Chef bygglovavdelningen Bygglovhandläggare Bygglovhandläggare Bygglovarkitekt Chef gatuavdelningen Förvaltningssekreterare Student Miun Planeringsarkitekt, Spacescape AB

Protokollet omfattar §§ 154-167

Det noteras till protokollet att stadsbyggnadsnämnden godkänner att Sanna Jonsson, student vid Mitt Universitetet närvarar vid sammanträdet.

(M) och (L) reserverar sig mot beslut i §155

Mötet ajourneras kl 14:35 – kl 14:40, §159

(SD) reserverar sig mot beslutet i §159

Justeras

Anders Hedenius
Ordförande

Eva Sjöstedt
Sekreterare

Lars Holmgren
Justerare

Bevis/anslag

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Avser sammanträde med Stadsbyggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum 2016-10-26	Justeringsdatum 2016-10-31	Anslagsdatum 2016-10-31
Protokollet finns tillgängligt på Internet (www.sundsvall.se) och hos Stadsbyggnadskontoret		
Anslaget tas ned tidigast 2016-11-22	Enligt uppdrag (namnteckning)	Namnförtydligande Eva Sjöstedt

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Justering

Utöver ordförande ska Lars Holmgren justera dagens protokoll.
Ersättare är Mathias Lindwe.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

§ 154 Information till Stadsbyggnadsnämnden, oktober

(SBN-2016-00039-32)

Planavdelningen

Tobias Nordström, partner och planeringsarkitekt FPR/MSA i Spacescape AB informerar om de stadsbyggnadsanalyser som gjorts på uppdrag av kommunens planavdelning.

Kollektivtrafik och tillgänglighet

Andreas Pettersson, avdelningschef, informerar om arbetet med ansvars- och rollfördelning samt en ny debiteringsmodell för samhällsbetalda resor som socialtjänsten och barn- och utbildning nyttjar.

Arbetet leds av koncernstaben efter KF beslut november 2015.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

§ 155 Månadsrapport september 2016

(SBN-2015-01062-39)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att godkänna rapporten och lägga den till handlingarna.

Reservation

Gunilla Molin (M), Per-Magnus Forsberg (M) och Lars Holmgren (L) samt Signe Weiss (M) reserverar sig mot beslutet.

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 åtgärder.

Yrkande

Gunilla Molin (M), Per-Magnus Forsberg (M) och Lars Holmgren (L) samt Signe Weiss (M) yrkar att SBN kostnadsposter som är förermål för kompensation enligt praxis, inryms inom egen budgetram avseende exempelvis kostnad för bostadsanpassning. Vi motsätter oss skrivningen, om att SBN justerade resultat blir ett överskott om 4,3 mkr, då det inte är säkerställt att SBN kompenseras med 7,3 mkr i resultatöverföringen.”

Propositionsordning

Ordförande ställer förvaltningens förslag till beslut mot (M) och (L) yrkande och finner att stadsbyggnadsnämnden beslutar i enlighet med förvaltningens förslag till beslut.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse - SBN-2015-01062-39 - Månadsrapport september 2016
- Bilaga Månadsrapport sept 2016-stadsbyggnadsnämnden, bilaga 1 .doc

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

§ 156 Ändrad rutin för försäljning av småhustomter

(SBN-2016-01205-1)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att kommunens rutin för försäljning av småhustomter från 2014-09-01 (SBN 2014-00123) upphör att gälla 2016-10-31,

att fastställa förvaltningens förslag till ny rutin vid försäljning av småhustomter,

att denna nya rutin tillämpas från 2016-11-01.

Ärendet

Ny rutin för försäljning av kommunala småhustomter.

Enligt SBN:s nu gällande rutin, från 2014-09-01, (SBN-2014-00123), ska de som är intresserade att köpa en tomt anmäla sitt intresse ett visst klockslag på kommunens hemsida. De skulle då placeras i kö i den tidsordning de anmält sig och få välja tomt i den ordningen. Detta system har en tid använts av Umeå kommun, men tyvärr med negativa erfarenheter. Det ledde till klagomål om att systemet var orättvist beroende på olika förutsättningar uppkopplingsmässigt på olika platser, samt även att systemet var möjligt att störa.

Förvaltningen vill därför ändra rutinen så att bland de som anmält intresse på hemsidan förrättas en lottning, för att skapa en turordning, i vilken de intresserade får välja tomt.

Sundsvalls kommuns nu gällande rutin har aldrig använts i praktiken, men nu är tomtförsäljningar aktuella och det är därför lämpligt att ändra rutinen.

Förslag till ny rutin är enligt följande:

När kommunen har ett nytt tomtområde klart för försäljning förannonseras detta på hemsidan, samt i lämplig omfattning via andra media, i god tid så att intresserade får tid för förberedelse.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Cirka en vecka före försäljningsstart annonseras ytterligare en gång, via samma media som tidigare. Denna annons förklarar i detalj tillvägagångssätt samt tidsintervall när intresseanmälan kan göras.

Intresseanmälan avser hela tomtområdet, dvs man kan inte ange någon specifik tomt.

När tiden för intresseanmälan gått ut förrättas via anmälningssystemet en lottning av turordning mellan inkomna anmälningar.

Vår handläggare kontaktar därefter intressenterna i den ordning de blivit lottade och de får då möjlighet att välja en specifik tomt.

Överläggningar

Gunnar Westerlund redogör för ärendet och svarar på ledamöternas frågor.

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Stadsbyggnadsnämndens Arbetsutskott - 2016-10-12 - § 122
- Tjänsteskrivelse - SBN-2016-01205-1 - Ändrad rutin för försäljning av småhustomter

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

§ 157 Detaljplan för Östra Birsta, Ljusta 7:1, 7:2 mfl, beslut om planbesked

(SBN-2016-00836-2)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att lämna positivt planbesked enl. PBL 5:2-5 samt

att uppdra till stadsbyggnadskontoret att påbörja planläggning enl PBL 4:2

Ärendet

Birsta Östra samfällighetsförening har inkommit med en ansökan om planbesked för ändring av detaljplan för Östra Birsta, Ljusta 7:1, 7:2 mfl, samt detaljplan för ett handelsområde i Östra Birsta mellan E4 och ICA Maxi, Ljusta 2:1, 2:13 mfl. Sökande anser att Sundsvalls kommun ska ta över ansvaret och ägandet av gata inklusive rondeller, busshållplatser och anslutande gång- och cykelväg.

Stadsbyggnadsnämnden i Sundsvall har 2016-01-20 beslutat att prioritera detaljplanläggning som möjliggör bostadsbyggande (SBN-2016-00061-1). Aktuell planändring berör inte bostadsbyggande och är därför inte en prioriterad planläggning.

Under genomförandetid kan detaljplaner enbart ändras under förutsättning att det godkänns av samtliga berörda fastighetsägare. Nuvarande detaljplaner har genomförandetid kvar och motsätter sig någon fastighetsägare planändringen kan den först antas när genomförandetiderna gått ut, dvs. 2021-05-07.

Ställer sig samtliga fastighetsägare bakom planändringen bedömer Stadsbyggnadskontoret att planen tidigast kan antas under kvartal 3, 2019.

Förvaltningens överväganden

Stadsbyggnadskontoret anser att gatan har en betydelsefull funktion som huvudgata. Birsta är en av kollektivtrafikens mest trafikerade målpunkter inom kommunen och vägen är därför viktig som bussgata. Långsiktigt bör därför ansvaret för väg, anslutande gång-

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

och cykelväg samt busshållplatser tillhöra kommunen.

Gatans standard är för närvarande undermålig. En förutsättning för kommunalt huvudmannaskapet är att vägen vid övertagandet håller ett acceptabelt skick.

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Stadsbyggnadsnämndens Arbetsutskott - 2016-10-12 - § 123
- Tjänsteskrivelse - SBN-2016-00836-2 - Detaljplan för Östra Birsta, Ljusta 7:1, 7:2 mfl, beslut om planbesked
- Bilaga Bilaga 1 - Översikt Östra Birsta.docx

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

§ 158 Bergsåker 14:11, Begäran om planbesked

(SBN-2016-00863-6)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att lämna positivt planbesked enl. PBL 5:2-5

att uppdra till Stadsbyggnadskontoret att påbörja planläggning enl. PBL 4:2.

Ärendet

2016-06-28 inkom en begäran om planbesked från Norrlands Travsällskap, som äger fastigheten Bergsåker 14:11, om att ändra nu gällande detaljplan, B454, från vägmark (parkering) till bostadsändamål.

Förvaltningens överväganden

Området är inte utpekad för bostadsutveckling i översiktsplanen men det torde mer ha att göra med att ytan är privatägd och nyttjats på annat sätt än att den inte avsetts som lämplig. Området bedöms lämpligt att planlägga för bostäder i likhet med omgivande fastigheter. Platsen omfattas inte av något riksintresse.

Kommunens gatu- och markavdelning ser positivt på att komplettera befintlig bebyggelse.

Miljökontoret har inga ärenden som visar på miljöföroreningar eller att någon verksamhet som kan ha orsakat miljöföroreningar har funnits på platsen. Markförorening i begränsad omfattning till följd av fordonsparkering/upplagsyta kan förekomma.

Viktiga frågor att utreda och belysa vid en eventuell framtida planprocess:

- En historisk beskrivning av platsen behöver göras och utifrån det en bedömning av behovet av miljöteknisk markundersökning.
- Hästallgener (avstånd från hästhållning, förhärskande vindriktning osv.)
- Ljud från travbanans högtalarsystem
- Ljus från travbanans strålkastare

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Stadsbyggnadsnämndens Arbetsutskott - 2016-10-12 - § 124
 - Tjänsteskrivelse - SBN-2016-00863-6 - Bergsåker 14:11, Begäran om planbesked
 - Bilaga - Översikt Bergsåker 14_11.docx
-

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

§ 159 Björneborg 11 Ansökan om tidsbegränsat bygglov för tillfälligt asylboende

(SBN-2016-00707-6)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att enligt plan- och bygglagen 9 kap. 33 § ge tidsbegränsat bygglov till 2020-12-31.

Jäv

Gunilla Molin (M) anmäler jäv och deltar inte i handläggning av ärendet.

Reservation

Börje Mattsson (SD) reserverar sig mot beslutet.

Ärendet

DIÖS AB ansöker om att till 2020-12-31 tillfälligt använda kontorsbyggnaden på fastigheten Björneborg 11, Björneborgsgatan 37 Sundsvall, som asylboende. Det tillfälliga nyttjandet inkluderar uppförande av skyddsplank samt tillbyggnad med en modul för duschar.

Överläggning

På begäran från (M) och (L) ajourneras mötet 14:35-14:40 för partiöverläggningar

Yrkande

Börje Mattsson (SD) yrkar att ansökan avslås och därmed också avslag till arbetsutskottets förslag till beslut, med följande motivering;

”Enligt gällande detaljplan är användningsbestämmelsen för fastigheten att marken skall användas för industrifastigheter. Detaljplanen medger endast att bostäder får anordnas i den utsträckning som fordras för tillssyn och bevakning av anläggningen inom området. Detaljplanen medger därmed inte några bostäder i den utsträckning som ansökan avser.”

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Protokollsanteckning

Signe Weis (M), Per-Magnus Forsberg , Lars Holmgren (L) och Joakim Jonsson (KD) begär en protokollsanteckning.

Efter fört resonemang om innehållet återtas begäran om protokollsanteckning då synpunkterna inte har någon relevans till ärendet.

Propositionsordning

Ordförande ställer arbetsutskottets förslag till beslut mot (SD) yrkande och finner att stadsbyggnadsnämnden beslutar enligt arbetsutskottets förslag till beslut.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse - SBN-2016-00707-6 - Björneborg 11
- Ansökan om tidsbegränsat bygglov för tillfälligt asylboende
- Bilaga Bilagor.pdf
- Bilaga Komplettering Björneborg 11.pdf

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

§ 160 Båräng 1:5, Alnö - förhandsbesked nybyggnad av enbostadshus

(SBN-2016-01186-1)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900), 9 kap. § 17 ge förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Båräng 1:5

Villkor

- Dagvatten från den framtida etableringen skall tas omhand inom den planerade fastigheten och inte föras vidare
- Riktvärden för buller får inte överskridas vid nybyggnation

Information

- Stadsbyggnadsnämnden förutsätter att övriga berörda myndigheters godkännande fås och att byggnaden får en utformning och placering på tomten, sett med särskilda krav på miljöanpassning och övriga intressen, som stadsbyggnadsnämnden kan godkänna.
- Stadsbyggnadsnämnden har genom denna prövning inte tagit ställning till eventuell förekomst av markradon och gällande grundförhållanden.
- Fasta fornlämningar skyddas enligt kulturminneslagens andra kapitel, KML 2 kap. Vid eventuella fynd så måste arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen kontaktas.
- Den karta som den sökande bifogat ärendet betraktas som ungefärlig. Fastigheters slutliga utformning beslutas av Lantmäterimyndigheten.
- Situationsplanen i ansökan om bygglov ska grundas på nybyggnadskarta.
- Förhandsbeskedet upphör att gälla om ansökan om bygglov inte inlämnas inom två år från den dagen då förhandsbeskedet vann laga kraft. Tiden kan inte förlängas. Positivt

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

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

Ärendet

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Båräng 1:5, Alnö.

Förvaltningens överväganden

Området ligger längs Pottängsvägen på norra Alnö och förhandsbesked för ett enbostadshus gavs intill aktuell plats 2013. Den fastigheten är nu bebyggd och det finns en befintlig infart. Föreslagen åtgärd följer de riktlinjer som anges för landsbygdsområde på norra Alnö i den fördjupade översiktsplanen för Alnö och förvaltningen bedömer att åtgärden är lämplig.

Styrdokument och juridik

Åtgärden bedöms förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt PBL 2 kap 1-2 och 4-6 §§ och miljöbalken 3 kap. Åtgärden bedöms också vara förenlig med den fördjupade översiktsplanen för Alnö.

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Stadsbyggnadsnämndens Arbetsutskott - 2016-10-12 - § 126
- Tjänsteskrivelse - SBN-2016-01186-1 - Båräng 1:5, Alnö - förhandsbesked nybyggnad av enbostadshus
- Bilaga Båräng 1.5.pdf

§ 161 Runsvik 5:1 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

(SBN-2016-01190-1)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att enligt 9kap. 17§ plan- och bygglagen (2010:900) ge förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten Runsvik 5:1

Villkor

- Dagvatten från den framtida etableringen skall tas om hand inom den planerade fastigheten och inte föras vidare. Innan startbesked ges kommer underlag krävas in som redovisar dagvattenhanteringen.

Information

- Stadsbyggnadsnämnden förutsätter att övriga berörda myndigheters godkännande fås och att byggnaden får en utformning och placering på tomten, sett med särskilda krav på miljöanpassning och övriga intressen, som stadsbyggnadsnämnden kan godkänna.
- Stadsbyggnadsnämnden har genom denna prövning inte tagit ställning till eventuell förekomst av markradon och gällande grundförhållanden.
- Fasta fornlämningar skyddas enligt kulturminneslagens andra kapitel, KML 2 kap. Vid eventuella fynd så måste arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen kontaktas.
- Den karta som den sökande bifogat ärendet betraktas som ungefärlig. Fastigheters slutliga utformning beslutas av Lantmäterimyndigheten.
- Situationsplanen i ansökan om bygglov ska grundas på nybyggnadskarta.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

- 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 getts.

Ärendet

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Runsvik 5:1.

Förvaltningens överväganden

Aktuell plats finns med i kommunens översiktsplan som utvecklingsstråk i inlandet. Förvaltningens bedömning är att förslaget utgör en naturlig komplettering till omkringliggande bebyggelse i området.

Nyetableringen av ett bostadshus på platsen bedöms inte inverka negativt på riksintresset för kulturmiljövård.

Åtgärden bedöms uppfylla kraven i 2 kap plan- och bygglagen samt 3 kap miljöbalken och förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna.

Förvaltningen bedömer att förhandsbesked om att uppförande av ett enbostadshus kan tillåtas på aktuell plats.

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Stadsbyggnadsnämndens Arbetsutskott - 2016-10-12 - § 127
- Tjänsteskrivelse - SBN-2016-01190-1 - Runsvik 5:1 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus
- Bilaga ansökan, yttranden 1.pdf
- Bilaga bilaga.pdf

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

§ 162 Rävsvund 2:19 - Nybyggnad av bostadshus samt garage

(SBN-2016-01193-1)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att ge bygglov för uppförande av ett enbostadshus samt garage på fastigheten Rävsvund 2:19.

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 beslutet vann laga kraft. Bygglovet medför inte rätt att påbörja den sökta åtgärden innan startbesked getts.
- Fasta fornlämningar skyddas enligt kulturminneslagens andra kapitel, KML 2 kap. Vid eventuella fynd så måste arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen kontaktas.
- Vid arbete under och bredvid kraftledningar ska Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter och arbetsmiljöverkets föreskrifter följas.

Ärendet

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten Rävsvund 2:19.

Förvaltningens överväganden

Plan-och bygglagen (PBL) anger i 9 kap 31 § att bygglov utanför detaljplanelagt område ska ges om åtgärden:

1. inte strider mot områdesbestämmelser,
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap.
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap

Fastigheten omfattas inte av områdesbestämmelser.

Åtgärden är en enskild komplettering som inte förutsätter planläggning.

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.*

Bebyggelse och byggnadsverk som för sin funktion kräver tillförsel av energi ska lokaliseras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till energiförsörjningen och energihushållningen.

Kommunens översiktsplan pekar ut området i anslutning till Junikärsvägen som ett lämpligt område för nytillskott av bostäder, lämpligen småhus/radhus i ett attraktivt kustområde.

Åtgärden överensstämmer med gällande översiktsplan och står inte i strid med allmänna och enskilda intressen enligt 2 kap PBL.

Åtgärden uppfyller kraven i 8 kap. Förvaltningen föreslår därför Stadsbyggnadsnämnden att ge bygglov enligt 9 kap 31§ PBL.

Styrdokument och juridik

Plan- och bygglagen 9 kap. 31 §,

Plan- och bygglagen 2 kap. 1-2, 4-6 §§,

Plan- och bygglagen 8 kap. 1, 2, 4, 5, 9 §§.

§ 163 Silje 2:50 Förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus

(SBN-2016-01194-1)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att enligt 9kap. 17§ plan- och bygglagen (2010:900) ge förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten Silje 2:50.

Villkor

- Dagvatten från den framtida etableringen skall tas om hand inom den planerade fastigheten och inte föras vidare. Innan startbesked ges kommer underlag krävas in som redovisar dagvattenhanteringen.

Information

- Stadsbyggnadsnämnden förutsätter att övriga berörda myndigheters godkännande fås och att byggnaden får en utformning och placering på tomten, sett med särskilda krav på miljöanpassning och övriga intressen, som stadsbyggnadsnämnden kan godkänna.
- Stadsbyggnadsnämnden har genom denna prövning inte tagit ställning till eventuell förekomst av markradon och gällande grundförhållanden.
- Fasta fornlämningar skyddas enligt kulturminneslagens andra kapitel, KML 2 kap. Vid eventuella fynd så måste arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen kontaktas.
- Den karta som den sökande bifogat ärendet betraktas som ungefärlig. Fastigheters slutliga utformning beslutas av Lantmäterimyndigheten.
- Situationsplanen i ansökan om bygglov ska grundas på nybyggnadskarta.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

- 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 getts.

Ärendet

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten Silje 2:50.

Förvaltningens överväganden

Det aktuella området finns med i kommunens översiktsplan som utvecklingsstråk i inlandet. Det nya bostadshuset är tänkt att placeras vid norra sidan av Siljekvarnsvägen. Söder om vägen ligger redan en rad nya villor och det nya bostadshuset placeras i anslutning till vägen samt den nya bebyggelsen i området.

Förvaltningens bedömning är att förslaget utgör en naturlig komplettering till omkringliggande bebyggelse i området. Nyetableringen av ett bostadshus på platsen bedöms inte inverka negativt på landskapsbilden och bedöms överensstämma med riktlinjer i översiktsplanen.

Åtgärden bedöms uppfylla kraven i 2 kap plan- och bygglagen samt 3 kap. miljöbalken och förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna.

Berörda grannar och vägföreningen framförde synpunkter avseende planläggning av området, användning av jordbruksmark och påverkan på landskapsbilden. Förvaltningen bedömer att åtgärden inte är av sådan omfattning som skulle kunna föranleda planläggning. Det tänkta bostadshuset placeras nära Siljekvarnsvägen utan att det inverkar störande på det odlingslandskapet vid Silje by.

Förvaltningen bedömer att förhandsbesked om uppförande av ett enbostadshus kan tillåtas på aktuell plats.

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Stadsbyggnadsnämndens Arbetsutskott - 2016-10-12 - § 129
- Tjänsteskrivelse - SBN-2016-01194-1 - Silje 2:50 Förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus
- Bilaga Silje bilagor.pdf

§ 164 Bundsböle 2:1 - Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus

(SBN-2016-01187-2)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900), 9 kap. § 17 ge förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus på fastigheten Bundsböle 2:1.

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

Villkor

- Dagvatten från den framtida etableringen skall tas om hand inom den planerade fastigheten och inte föras vidare. Innan startbesked ges kommer underlag krävas in som redovisar dagvattenhanteringen.
- Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter skall uppfyllas vid nybyggnation.
- Riktvärden för buller får inte överskridas vid nybyggnation.
- Planerad angöring mot Juniskärsvägen ska vara färdigställd innan framtida bygglov ges.

Information

- Stadsbyggnadsnämnden förutsätter att övriga berörda myndigheters godkännande fås och att byggnaderna får en utformning och placering på tomten som, sett med särskilda krav på miljöanpassning och övriga intressen, stadsbyggnadsnämnden kan godkänna.
- Stadsbyggnadsnämnden har genom denna prövning inte tagit ställning till eventuell förekomst av markradon och gällande grundförhållanden.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

- Fasta fornlämningar skyddas enligt kulturminneslagens andra kapitel, KML 2 kap. Vid eventuella fynd så måste arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen kontaktas.
- Den karta som den sökande bifogas ärendet beaktas som ungefärlig. Fastigheters slutliga utformning beslutas av Lantmäterimyndigheten.
- Situationsplan i ansökan om bygglov ska grundas på nybyggnadskarta.
- Förhandsbeskedet uppgör 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 getts.

Ärendet

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus på fastigheten Bundsböle 2:1, Juniskär.

Överläggning

Gunilla Molin (M), Per-Magnus Forsberg (M) och Lars Holmgren (L) samt Signe Weiss (M) begär protokollsanteckning.

Protokollsanteckning

”Vi förordar att nämnden, innan beslut av denna karaktär tas, gör en planerad syn av plats och förutsättningar i geografi”.

Ordförande medger protokollsanteckningen.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse - SBN-2016-01187-2 - Bundsböle 2:1 - Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus
- Bilaga 11 Bundsböle 2.1 Bilaga.pdf

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

§ 165 Njurunda-Nyland 13:1 Beslut om byggsanktionsavgift

(SBN-2016-01204-1)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att enligt plan- och bygglagen 11 kap. 54 § ta ut en byggsanktionsavgift av Caspien Fastigheter AB, Västanforsgatan 30A, 21450 MALMÖ, med org. nr. 556902-6197

att enligt plan- och byggförordningen 9 kap. 20 § 3 punkten bestämma byggsanktionsavgiften till 33 668 kronor

Ärendet

Stadsbyggnadskontoret har vid besök 2016-08-26 på fastigheten Njurunda-Nyland 13:1, med adress Nylandsvägen 25, konstaterat att ett HVB- boende drivs trots att slutbesked för åtgärden inte utfärdats. Stadsbyggnadskontoret är enligt plan- och bygglagen (PBL) skyldig att ingripa vid överträdelser av PBL.

Förvaltningens överväganden

Byggnaden har tagits i bruk för sitt nya ändamål utan att slutbesked för åtgärderna har lämnats. Det är uppenbart att denna åtgärd strider mot PBL. Sökanden har informerats om överträdelserna och beretts möjlighet att yttra sig. Något svar har inte inkommit.

Stadsbyggnadskontoret överlämnar ärendet till stadsbyggnadsnämnden för att enligt PBL 11 kap. 51§ besluta om byggsanktionsavgift.

Byggsanktionsavgiften är enligt PBF 9 kap. 20 § 3 p. beräknad till 33 668 kr.

Byggsanktionsavgiften baseras på en sanktionsarea på 284 kvm.

Förvaltningen har inte tagit emot någon begäran eller i övrigt funnit något skäl till att sätta ner avgiften. Byggherren bedöms vara fullt medveten om sina skyldigheter.

Om byggherren trots denna byggsanktionsavgift inte vidtar rättelse bedömer förvaltningen att en ny avgift på dubbla beloppet ska tas ut senast 2 månader efter detta beslut.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Överläggningar

Anders Bolin meddelar att verksamhetschefen på Junigårdens HVB-hem på fastigheten Njurunda-Nyland 13:1 har i telefonsamtal 2016-10-26 bekräftat att verksamheten fortfarande pågår.

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Stadsbyggnadsnämndens Arbetsutskott - 2016-10-12 - § 131
- Tjänsteskrivelse - SBN-2016-01204-1 - Njurunda-Nyland 13:1
Beslut om byggsanktionsavgift
- Bilaga Bilagor.pdf

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

§ 166 Redovisning av delegationsbeslut, oktober

(SBN-2016-00038-18)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att godkänna redovisningen av delegationsbesluten.

Ärendet

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

Kollektivtrafik och tillgänglighet

Ärenden som rör p-tillstånd för funktionshindrade, januari – september 2016

(enligt delegation punkt 12.4)

Mark- och exploateringsavdelningen

Upplåtelse av offentlig plats, september 2016

(enligt delegation punkt 17.6)

Upplåtelse av tomträtt, mark genom arrende eller annan nyttjanderätt
m m

2016-06-30 –09-27

(enligt delegation punkt 17.3, 17.4, 17.5)

Planavdelningen

Planbeslut Skönsberg 1:50 m fl

(enligt delegation punkt 1.1.2)

Beslut att inte överklaga lantmäteriförrättningar nr 113 – 142

(enligt delegation punkt 9.2)

Godkännande av förrättning, förrättningsbeslut eller gränsutmärkning

(enligt delegation punkt 9.3)

Bygglovavdelningen

Ärenden som rör bostadsanpassningsbidrag, januari – september
(enligt delegation punkt 15.1)

Lov- och anmälningsärenden 2016-09-21—10-18
(enligt delegation punkt 1.2 m fl)

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

Gatuavdelningen

Lokala trafikföreskrifter, väghållarbeslut, dispenser 2016-09-20—10-17
(enligt delegation punkt 12.1, 12.2 och 12.3)

Överläggning

Gunnar Westerlund svarar på frågor ang olika typer av arrenden och avtalstider.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse - SBN-2016-00038-18 - Redovisning av delegationsbeslut, oktober
- Bilaga 13 Del beslut, okt.pdf

§ 167 Kurs / Konferens / Återrapportering
(SBN-2016-00084-9)

Trafik och gatudagarna 3-4 oktober

Lars Back (S) och Gunilla Molin (M) återrapporterar från deltagande i rubr konferens i Stockholm.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Övrigt

Guide till nya Sundsvall.

Stadsbyggnadsnämnden gratulerar förvaltningen till vinsten av Stora Designpriset som delats ut i kategorin Information – digital
Motivering lyder:

”För ett fängslande berättande som skickligt utnyttjar mediets alla möjligheter och relevanta upplevelser.”

Fråga till förvaltningen

Gunilla Molin (M) ställer en fråga till förvaltningen ang parkeringar, avgifter, regelverk för el-bilar .

Förvaltningen återkommer till stadsbyggnadsnämnden med svar på frågan.
