



## Kallelse

Samhällsbyggnadsnämnden kallas till sammanträde 2019-09-18

**Plats och tid**

Förvaltningshuset, Amsterdam 09:00-17:00

**Ordförande**

Daniel Olsson (S)

**Förhinder anmäls till**

Jenny Blomberg

Presskonferens torsdag den 19/9 kl. 11.00 Förvaltningshuset våning 1. Gruppmöten: S+MP+C+L den 12/9 i lokal Hull kl. 16.30, M+KD den 12/9 i lokal Lissabon kl. 18:15, V den 16/9 10.00 i V:s lokal på Brynäs, SD i egen regi. Kallelsen innehåller ordförandens förslag till beslut, förutom på ärende 29 då förslaget är vice ordförandens förslag till beslut.



## Kallelse

### 1. Upprop

### 2. Val av justerare

#### Ärendebeskrivning

Lokal: All Star rummet i Förvaltningshuset

Datum: 24 september 2019 kl. 11:00

Förslag: Stefan Petterson (V)

Vald:

### 3. Fastställande av föredragningslista

### 4. Anmälan av beredning

#### Ärendebeskrivning

Beredning har ägt rum onsdag den 4 september 2019 08:30 – 10:40 med ordförande Daniel Olsson (S), 1:e vice ordförande Kjell Helling (L), 2:e vice ordförande Måns Montell (M), sektorchef Eva Jackson, nämndsekreterare Jenny Blomberg och Andreas Kock samt föredragande tjänstemän.

### 5. Föregående protokoll

#### Handlingar i ärendet

- Justerat protokoll SBN 2019-08-21

### 6. E-petitioner

### 7. Borttagen på grund av personuppgifter.

19SBN230

### 8. Allmänna beslutsärenden

### 9. Delårsrapport 2 2019 med årsprognos för SBN

19SBN242

Tina Hellman

#### Ärendebeskrivning

## Kallelse

Handlingar laddas upp efter 12 september då bokföringen stängs för perioden.

### 10. Beslutsärenden trafik och tillstånd

### 11. Hantering av flyttbara farthinder

19SBN288

Martina Hedström

#### Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att avstå från att ge ut några nya medgivanden till att placera ut flyttbara farthinder på kommunal väg.

Samhällsbyggnadsnämnden ger Livsmiljö Gävle i uppdrag att avveckla hanteringen av flyttbara farthinder fram till årsskiftet 2020/2021.

#### Ärendebeskrivning

Med flyttbara farthinder menas blomlådor och flyttbara gupp som kommunen tillåter privatpersoner att placera ut på kommunala bostadsgator. Syftet är att ge medborgare möjlighet att själva påverka utformningen av bostadsgatan i anslutning till deras fastighet och på så sätt öka trafiksäkerheten. Flyttbara farthinder är i realiteten inte tillståndsprövning utan räknas som verkställighet eftersom hanteringen av trafikordningar inte har något lagrum annat än väglagen.

I väglagen framgår att väghållaren har möjlighet, men inte skyldighet, att låta privatpersoner placera ut farthinder i gaturummet. Väghållaren är dock fortfarande ansvarig för gatan och alla anordningar på den och måste därför kontrollera de hinder som finns med jämna mellanrum.

Under 2018 och 2019 har hanteringen av flyttbara farthinder prioriterats ner kraftigt till förmån för andra arbetsuppgifter och arbetsbelastningen för handläggarna har varit fortsatt hög året om. Många sökande har fått vänta i snart två år på ett svar och ingen som ansökt under 2019 har fått sin ansökan behandlad. Uppskattningsvis krävs cirka två månaders heltidsarbete för att komma ikapp med alla ansökningar som lagts på hög.

Den övriga hanteringen av flyttbara farthinder har brustit under en mycket längre tid. Det har inte funnits resurser till tillsyn och åtgärder av felaktiga och otillåtna farthinder och tyvärr syns det ute på gatorna och märks i våra ärendehanteringssystem där vi får in mycket klagomål på undermåliga farthinder.

En avveckling av hanteringen av flyttbara farthinder skulle innebära att endast kommunen och gatu-/trafikentreprenörer får placera ut farthinder på kommunala gator. Det finns en risk för att hastigheten på vissa gator ökar men handläggarnas erfarenhet är att den upplevda hastigheten är högre än den verkliga, att hindren oftast har en lägre effekt än förväntat. Många av de som fått medgivande att placera ut farthinder hör av sig igen och vill ha fler hinder med förhoppningen att det ska få bilister att köra extra långsamt förbi de fastigheter där det bor barn. Att placera ut flyttbara farthinder vid var och varannan fastighet är varken effektivt eller långsiktigt.

## Kallelse

Livsmiljö Gävle bör istället för att hantera flyttbara farthinder arbeta strategiskt med fokus på permanenta lösningar där det finns ett reellt behov av att höja trafiksäkerheten, det vill säga där gaturummets utformning inbjuder till höga hastigheter och där en för hög medelhastighet har påvisats med hjälp av hastighetsmätning.

### Handlingar i ärendet

- Hantering av flyttbara farthinder

## 12. Beslutsärenden Mark och exploatering

### 13. Nya avgälder för tomträttsavtal som löper ut år 2021

19SBN306

Maria Bergh

#### Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att:

godkänna nya avgälder för tomträtter i Gävle kommun att tillämpas vid tomträttsregleringar för år 2021. De nya avgälderna framgår av bilaga B.

godkänna en avgäldsränta på 3% för alla 10-åriga avgäldsperioder.

#### Ärendebeskrivning

Avgäldsregleringar sker årligen för tomträtter, vars avgäldsperioder löper ut. År 2021 skall avgälden regleras för 168 st tomträtter, vilket motsvarar ca 12 % av Gävle kommuns tomträttsupplåtelse.

Enligt jordabalkens 13 kap 11 § skall avgälden grundas på det värde marken har vid tidpunkten för omprövningen. Enligt praxis bestäms avgälden som en avkastning på ett bedömt marknadsvärde för marken efter pågående markanvändning.

Enligt tidigare beslut i Samhällsbyggnadsnämnden är avgäldsräntan för Gävle kommuns tomträtter för bostäder 3,00 % för 10-åriga avgäldsperioder, och 3,25 % för 20-åriga avgäldsperioder samt för kommersiella tomträtter (industri, handel och kontor). Enligt rättspraxis finns inget stöd för högre ränta än 3 % oavsett ändamål varför vi föreslår att räntan sänks till 3% för alla tioåriga avgälder.

### Handlingar i ärendet

- Tjänsteskrivelse
- Bilaga A - markvärden 2021
- Bilaga B - nya avgälder 2021

## 14. Beslutsärenden miljö- och hälsoskyddsärenden

## Kallelse

### **15. Borttagen på grund av personuppgifter.**

19SBN307

### **16. Information miljö- och hälsoskydd**

#### **Ärendebeskrivning**

Beslut om förbud med löpande vite (livsmedel).

### **17. Beslutsärenden fysisk planering**

### **18. Järvsta 16:20 (del av) mfl, Mårtsbovägen 5 - Beslut om antagande**

18SBN60

Emma Olofsson

#### **Förslag till beslut**

Med hänvisning till nedanstående kommentarer beslutar samhällsbyggnadsnämnden att utan ändring anta detaljplanen.

#### **Ärendebeskrivning**

Syftet med detaljplanen är att planlägga för nya bostäder intill befintligt bostadsområde i Järvsta med en enskild anslutningsgata från Mårtsbovägen. Detaljplanen tar hänsyn till skyddsavstånd till kraftledningen söder om området, trafikbuller från Mårtsbovägen samt dagvattenförhållandena i området.

Detaljplanen har varit ute på samråd under perioden 1–22 oktober 2018. Inkomna synpunkter handlar om påtaglig skada på närboendes boendemiljö, insyn, naturvärden som går förlorade samt kostnader vid eventuell flytt av befintliga ledningar. Länsstyrelsen påpekar att den dagvattenutredning som ska tas fram behöver bl.a. hantera snömassor och nederbörds påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten. Efter samrådet har en dagvattenutredning samt förprojektering för gatan tagits fram. Utredningarna har inneburit att nivå för underkant grundläggning av huvudbyggnad införts på del av planområdet, yta för dagvattenhantering (dike eller liknande) har reserverats samt att gatans nivå regleras med plushöjder för att säkerställa gatans nivå i förhållande till godtagbar dagvattenavrinning. Interngatan har breddats från 6,5 meter till 8,0 meter. Plankartan har kompletterats med markreservat för underjordiska ledningar inom interngatan, planbeskrivningen har uppdaterats utifrån detta samt ytterligare text kring anläggande och förvaltning av enskild eller allmän teknisk anläggning. I och med att det inom planområdet avsätts mark för dagvattendike har den östra plangränsen flyttats ca 3 meter österut och plangränsen längs Mårtsbovägen har också skjutits österut så att avståndet från vägkant till planområde är minst 5 meter. Avsnittet om buller i planbeskrivningen har uppdaterats med senaste bullerkartläggningen. Utförandet av byggnader regleras ytterligare med att minsta takvinkel införs.

## Kallelse

Granskning av detaljplanen har genomförts under perioden 4–25 mars 2019. Inkomna synpunkter handlar om påtaglig skada på närboendes boendemiljö, insyn, naturvärden som går förlorade samt tveksamheter kring dagvattenhanteringen då den kan påverka befintliga diken och trummor som idag sköts av intilliggande samfällighetsförening. På grund av inkomna synpunkter har dagvattenutredningen reviderats efter granskningen. Den reviderade utredningen föreslår justeringar avseende avledning av dagvatten där avrinningen styrs bort från den östra trumman under Renlavsvägen till att istället i första hand avledas mot trumman vid Mårtsbovägen och i andra hand den västra trumman under Renlavsvägen. Dessa revideringar införs i planbeskrivningen.

Detaljplanen är förenlig med en från allmän synpunkt lämplig markanvändning enligt 3 och 4 kap Miljöbalken, samt för området antagen översiktsplan.

Planen handläggs enligt reglerna för standardförfarande, plan- och bygglagen 5 kap 6§.

### Handlingar i ärendet

- Tjänsteskrivelse antagande 18SBN60
- Antagandehandling 18SBN60
- Borttagen på grund av personuppgifter.

## 19. Äby 1:10 mfl, Spikfabriken - Beslut om granskning

15SBN13

Emma Olofsson

### Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att underrättelse om granskning får genomföras.

### Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att ändra markanvändningen från industri till bostadsändamål för att kunna möjliggöra för bostäder i ett område vid den gamla spikfabriken i Valbo. Genom att ändra användningen kan ett naturskönt läge vid Gavleån bebyggas med ca 30 bostäder samtidigt som allmänhetens tillgänglighet till stranden säkras genom allmän platsmark. Syftet är vidare att säkerställa skydd mot störningar så att platsen är lämplig att bebygga med bostäder. De störningar som främst påverkar området och säkerställs i planförslaget är förorenad mark, översvämningsrisk samt markens stabilitet.

Spikfabriken har bedömts som särskilt kulturhistoriskt värdefull men anses inte vara lämplig att bygga om till bostäder och för att kunna skapa en god boendemiljö krävs nya byggnader. Detaljplanen möjliggör därför rivning av befintlig byggnad.

Detaljplanen har varit utställd för samråd under perioden 18 november – 16 december 2016. Inkomna synpunkter omfattar bl.a. kulturmiljövärdena på platsen, dagvatten, skydd av vattentäkten/åsen, förorenad mark, ledningar, avstånd till brandpost, buller och trafik.

## Kallelse

Sammanfattning av revideringar som gjorts av detaljplanen efter samrådet är bl.a. att planområdet minskats (västra delen av planområdet) samt att planbestämmelser avseende byggnadsteknik och skydd mot störningar har reviderats och kompletterats för att säkerställa områdets stabilitet och skydd mot översvämningar. Byggrätten har justerats efter omDispositionering av planområdet (två kvartersgator har blivit en). Ytterligare utredningar avseende förorenad mark och stabilitet har gjorts efter samrådet. Planbeskrivningen har reviderats utifrån förändringarna på plankartan och kompletterande utredningar. Syftet med detaljplanen har kompletterats med behovet av skydd mot störningar och att de identifierade störningar som främst påverkar planområdet är förorenad mark, översvänningsrisk samt markens stabilitet.

### Handlingar i ärendet

- Tjänsteskrivelse granskning 15SBN13
- Borttagen på grund av personuppgifter.

## 20. Sätra 64:5 m.fl., Gavlehov Västra etapp 2

19SBN281

Josef Wårdsäter

### Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden avser att inleda en planläggning för att pröva handel, hotell, kontor och skola samt bostäder på fastigheten Sätra 64:5 m.fl.. Detaljplanen beräknas vara antagen senast tredje kvartalet 2021, 5 kap 2 och 5 §§ plan- och bygglagen, PBL.

Samhällsbyggnadsnämnden uppdrar till Livsmiljö Gävle att upprätta detaljplan. Ett beslut om att nämnden avser att inleda planläggning kan inte överklagas, det framgår av 13 kap. 2 § i PBL.

### Avgift

Kostnad för planbeskedet är 22 320 kronor enligt taxa antagen av kommunfullmäktige. (Femtio procent av denna avgift räknas av om planavtal senare tecknas.) Faktura på avgiften skickas i ett separat brev till sökanden.

### Ärendebeskrivning

Fastighetspartner Skolfastigheter AB har ansökt om en detaljplan för fastigheten Sätra 64:5 m.fl.. Detta i syfte att få uppföra en ny bebyggelse som blir en del av den pågående bostadsutveckling av Gavlehov västra. Fastighetsägaren önskar att i en detaljplan få pröva förutsättningarna för handel, hotell, kontor, bostäder och skola.

### Handlingar i ärendet

- Tjänsteskrivelse planbesked planuppdrag
- bilagor planbesked 19SBN281

## Kallelse

### **21. Del av Varva 3:1 m.fl. Brusängsvägen/Lilluddsvägen - Beslut om antagande**

18SBN259

Petter Jonegård

#### **Förslag till beslut**

Med hänvisning till nedanstående kommentarer beslutar Samhällsbyggnadsnämnden att utan ändring anta detaljplanen.

#### **Ärendebeskrivning**

Syftet med detaljplanen är att skapa 22 nya villatomter i Harkskär (vid samrådet 26 tomter). Detaljplanen har varit utställd för samråd under perioden 8 till 29 januari 2019. Allmänheten och sakägare bjöds in till ett samrådsmöte den 10 januari där ca 50 personer deltog. Granskning har hållits under perioden 12 till 26 juni 2019.

Efter samrådet har område B:57 i översiktsplanen tagits bort samt den rundkörning som tidigare fanns mellan ny gata och Gränstigen. Nya planbestämmelser har tillkommit efter samrådet som berör utformning av gata och utformning, placering och utförande av ny bebyggelse. Dagvattenutredning och geotekniskutredning har även genomförts efter samrådet. Genom dessa ändringar har delar av de inkomna synpunkterna från samrådsskedet tillgodosetts.

Från samrådsskedet kvarstår dock en del erinringar från en del av de boende som är emot hela exploateringen p.g.a. negativ påverkan på natur, karaktär, ökad trafik m.m. Under granskningsskedet kvarstår erinringar som i huvudsak berör dagvattenhantering och dess genomförande. Ett exploateringsavtal kommer att tecknas innan detaljplanen antas som reglerar genomförandet av dagvattenhantering och anläggandet av ny väg.

Efter granskningen har ingen revidering gjorts av detaljplanen förutom redaktionella ändringar i beskrivningen.

Planförslaget utgör en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen och bedöms vara lämplig ur ett helhetsperspektiv. Detaljplanen föreslås därför kunna antas utan ändringar.

Detaljplanen är förenlig med en från allmän synpunkt lämplig markanvändning enligt 3 och 4 kap Miljöbalken, samt för området antagen översiktsplan.

Planen handläggs enligt reglerna för standardförfarande, plan- och bygglagen 5 kap 6§.

#### **Handlingar i ärendet**

- Tjänsteskrivelse Antagande 18SBN259
- Borttagen på grund av personuppgifter.

### **22. Borttagen på grund av personuppgifter.**

18SBN109



## Kallelse

### **23. Borttagen på grund av personuppgifter.**

17SBN610

### **24. Borttagen på grund av personuppgifter.**

18SBN415

### **25. Information fysisk planering**

Sara Bylund

#### **Ärendebeskrivning**

Avstämning om status KBC

### **26. Beslutsärenden bygglov och anmälan**

### **27. Borttagen på grund av personuppgifter.**

19SBN124

### **28. Borttagen på grund av personuppgifter.**

19SBN289

### **29. Borttagen på grund av personuppgifter.**

19SBN249

### **30. Borttagen på grund av personuppgifter.**

19SBN290

### **31. Borttagen på grund av personuppgifter.**

19SBN269

### **32. Borttagen på grund av personuppgifter.**

19SBN265

### **33. Information bygglov och anmälan**

## Kallelse

### Ärendebeskrivning

#### 1. Hantering av kulturmiljö - Lena Boox

#### 2. Information om XX - Rickard Westling

Överinstans upphävt nämndens beslut om strandskydd. Ett beslut nämnden fattade i strid med förvaltningens förslag.

Dnr: BOB-2018-263

#### 3. Information om XX- Rickard Westling

Överinstans upphävt nämndens beslut om föreläggande som MMD tvingade på nämnden.

Dnr: BMN-2014-761

### Handlingar i ärendet

- Hantering av kulturmiljö

### 34. Allmänna ärenden

#### 35. Borttagen på grund av personuppgifter.

19SBN2

#### 36. Borttagen på grund av personuppgifter.

19SBN3

### 37. Frågor från nämndens ledamöter

### 38. Informationsärenden

#### Ärendebeskrivning

a) Sektorchef Eva Jackson

b) Ekonomi

c) Allmän information från ledamöter.