

Sammanträdesprotokoll

Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2020-10-21

Plats och tid

Förvaltningshuset, Amsterdam, kl. 09:00-16:10

Paragraf

§§276-281, §§283-301, §§303-309

Närvarande

Se sidan 2

Justeringens plats och tid

2020-10-27

.....
Sekreterare Jenny Blomberg

.....
Ordförande Daniel Olsson (S) §§ 276-298, 300-309. Måns Montell (M) § 299

.....
Justerare Mikael Brodin (M)

Anslag/Bevis

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ

Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2020-10-21

Anslag sätts upp

2020-10-28

Anslag tas ned

2020-11-19

Förvaringsplats för protokollet

Förvaltningshuset Arkiv plan 1

.....
Underskrift Jenny Blomberg

Närvaro

Ledamöter	Närvarande	Frånvarande	Tjänstgörande ersättare
Daniel Olsson, ordförande (S)	§§ 276-298, 300-309	Jäv § 299	Niklas Nygren (S) § 299
Eva Löqvist (S)	X		
Kent Edin (S)	X		
Elin Pöllä (S)	X		
Ulla Westerberg (MP)	X		
Anders Ekman (C)	X		
Kjell Helling, vice ordf (L)	X		
Stefan Pettersson (V)	X		
Måns Montell, 2:e vice ordf (M)	§§ 276-293, 295-309	Jäv § 294	Mikael Hillman (M) § 294
Annika Erlandsson (M)		X	Mikael Brodin (M) §§ 276-309
Rosmari Holmgren (KD)	§§ 276-303, 306-309	Jäv §§ 304, 305	Mikael Hillman (M) §§ 304, 305
Christer Larsson (SD)	X		
Thomas Lindberg (SD)	X		
Ersättare			
Niklas Nygren (S)	X		
Marie Rogsberg (S)	X		
Frida Johnsson, (MP)	X		
Bjarni Arnason (C)	X		
Mikael Persson (L)	X		
Karin Qvarnström (V)	§§ 276-298, 300-309	Jäv § 299	
Mikael Brodin (M)	X		
Mikael Hillman (M)	X		
Anders Hemlin (SD)		X	

Övriga närvarande	
Eva Jackson, sektorchef	Sofia Englund, bygglovshandläggare
Jenny Blomberg, nämndsamordnare/utredare	Kerstin Weivert, projektledare och utvecklingschef
Anette Paulsen, nämndsamordnare	Lena Blad, vd Gästrike Vatten AB
Panagiota Kalliora, bygglovsarkitekt	Pia Grönvall, projektledare
Jessica Lingvall, miljöinspektör	Lars Lindström, bygglovshandläggare
Erika Klang, landskapsarkitekt	Patricia Rätsep, bygglovshandläggare
Ulrica Olsson, verksamhetschef	Alva Egebrand, exploateringsingenjör
Anna Tengqvist, enhetschef	Torbjörn Bengtsson, enhetschef

Justerare	Utdragsbestyrkande

Ärendelista

§276	Upprop och val av justerare
§277	Fastställande av föredragningslista
§278	Anmälan av beredning
§279	Föregående protokoll
§280	Allmänna informationsärenden
§281	Ekonomisk månadsrapport år 2020, information
§283	Nya avgälder för tomträttsavtal som löper ut år 2022
§284	Nytt vägnamn vid Norrlandet 1:1, Storsand i Gävle kommun
§285	Nya vägnamn vid Åsbyggeby 8:40, i Gävle kommun
§286	Nytt vägnamn vid Sättra 11:1 Gavlehov, Västra etapp 1 i Gävle kommun
§287	Gävle hundrastgårdsprogram
§288	Förslag till beslut gällande ansökan om utdömande av vite
§289	Information Miljö- och hälsoskydd
§290	Norrsundet 2:27, Järnvägsgatan
§291	Skogmur 4:1 m.fl. Ersbo syd etapp 4
§292	Del av Alderholmen 37:2, Culinarparkeringen
§293	Borttagen på grund av personuppgifter.
§294	Brynäs 125:2 m.fl., kv Baggarvarvet (del av)
§295	Information Planenheten
§296	Väster 23:7 ansökan om bygglov för fasadändring
§297	Borttagen på grund av personuppgifter.
§298	Bygglov för nybyggnad av bostäder
§299	Bygglov för nybyggnad av padelhall
§300	Tidsbegränsat bygglov för nybyggnad
§301	Arkitekturpris
§303	Borttagen på grund av personuppgifter.
§304	Borttagen på grund av personuppgifter.
§305	Borttagen på grund av personuppgifter.
§306	Information bygglovsenheten
§307	Borttagen på grund av personuppgifter.
§308	Redovisning av anmälningsärenden
§309	Frågor från nämndens ledamöter

Justerare		Utdragsbestyrkande	

§276: Upprop och val av justerare

Ärendebeskrivning

Digitalt nämndsammanträde

Ordföranden finner att sådana särskilda skäl föreligger, på grund av coronavirus, att följande ledamöter och ersättare får delta på distans vid detta sammanträde: Ewa Löfqvist (S), Kent Edin (S), Ulla Westerberg (MP), Anders Ekman (C), Kjell Helling (L), Stefan Pettersson (V), Marie Rogsberg (S), Bjarni Arnason (C), Mikael Persson (L), Mikael Hillman (M). Ljud och bildöverföring sker i realtid och samtliga deltagare kan se och höra varandra på lika villkor.

Om kvaliteten på ljud- eller bildöverföringen försämras under sammanträdet eller om den tekniska förbindelsen bryts, måste sammanträdet ajourneras till dess en fungerande förbindelse kunnat upprättas. Vidare måste de ledamöter som deltar i sammanträdet på distans ha möjligheter att ta del av handlingar, som eventuellt delas ut vid sammanträdet, och delta i besluten, även när ärendena avgörs genom omröstning. I de fall då besluten fattas genom sluten omröstning, t.ex. i ärenden avseende val, måste garantier finnas för att valhemligheten bevaras, att alla de beslutandes röster beaktas vid rösträkningen och att denna inte kan manipuleras.

Justering

Lokal: All Star rummet i Förvaltningshuset

Datum: 27 oktober

Vald: Mikael Brodin (M)

Justerare	Utdragsbestyrkande

§277: Fastställande av föredragningslista

Ärendebeskrivning

Ordföranden Daniel Olsson (S) är jävig i ärende 25 *Bygglov för nybyggnad av padelhall*. Förste vice ordförande Kjell Helling (L) deltar i sammanträdet på distans via Teams. Därför agerar andre vice ordförande Måns Montell (M) mötesordförande vid behandling av ärendet.

Ärende 23 *Brynäs 19:21, kv. 14 i Godisfabriken, Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus* utgår.

Informationsärende *Norr 9:8, Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus och parkeringsavtal* utgår.

Justerare	Utdragsbestyrkande

§278: Anmälan av beredning

Ärendebeskrivning

Beredning har ägt rum onsdag den 7 oktober 2020 kl 11:00-16:45 med ordförande Daniel Olsson (S), 1:e vice ordförande Kjell Helling (L), 2:e vice ordförande Måns Montell (M), sektorchef Eva Jackson, nämndsamordnare Jenny Blomberg samt föredragande tjänstepersoner. Ordföranden godkände att Kjell Helling (L) deltog i beredningen på distans.

Justerare			Utdragsbestyrkande

§279: Föregående protokoll

Beslutsunderlag

- Justerat protokoll omedelbar justering § 254 SBN 2020-09-23, dnr 428316
- Justerat protokoll SBN 2020-09-23, dnr 428317

Justerare			Utdragsbestyrkande

§280: Allmänna informationsärenden

Ärendebeskrivning

1. Sektorchef Eva Jackson

- Den nya organisationen vid Livsmiljö Gävle.
- Gavle Drift och service - översyn av kommunens skötsel på allmän plats.
- Ombyggnation av Förvaltningshuset - mot ett gemensamt verksamhetsanpassat kontor.
- Budgetdialog inför 2021.
- VP-dialog den 16 december.
- Kommunrevision - revisionens dialogmöte med Samhällsbyggnadsnämnden den 9 september.
- Plan för hantering av virus, covid-19.

2. Trafikutskottet

Daniel Olsson (S) meddelar att Trafikutskottets planerade sammanträde i oktober ställdes in pga. för få ärenden. Utredning ska ske om inriktning förutskottets framtida arbete.

3. Allmän information från ledamöter

Daniel Olsson (S) har deltagit i ett samrådsmöte gällande detaljplan för Forsbacka 3:72 m.fl., Valbovägen 579. Den 22 oktober sker samråd om Kultur- och bildningscentret. Daniel Olsson (S) och Måns Montell (M) deltar i det fysiska mötet. Alla ledamöter är välkomna att delta i mötestillfället som sker via Teams.

Rosmari Holmgren (KD) informerar om att hon och Ewa Löfqvist (S) deltog vid Kommunala pensionärsrådets möte den 20 oktober. Representanter från Fixarteamet, Folk tandvården och Polisen höll information. Medskick från rådet till Samhällsbyggnadsnämnden om trygghetsboenden - varför planeras så få trygghetsboenden i nya områden, t.ex. Godisfabriken. Trygghetsboende önskas i Sätra.

Ulla Westerberg (MP) har deltagit i en digital studieresa till Wien. Anordnare var Nätverket för hållbara städer.

4. Föredragning *Äldrevänlig kommun*, Kerstin Weivert, projektledare och utvecklingschef, kl 13:00.

5. Föredragning *VA-försörjning i Gävle kommun*, Lena Blad, VD Gästrike Vatten, kl 13:30.

Justerare	Utdragsbestyrkande

§ 281: Ekonomisk månadsrapport år 2020, information

Dnr 20SBN27

Beslutsunderlag

- Kommentarer till månadsrapport september, dnr 20SBN27-20
- Månadsrapport Avdelningar 2001-2009 SBN, dnr 20SBN27-21
- Månadsrapport September Total SBN, dnr 20SBN27-22
- Verksamhetsstatistik 2019-2020 "Trafik och tillstånd", dnr 20SBN27-24
- Verksamhetsstatistik 2019-2020 SBN, dnr 20SBN27-23

Justerare			Utdragsbestyrkande

§ 283: Nya avgälder för tomträttsavtal som löper ut år 2022

Dnr 20SBN322

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att

- godkänna nya avgälder för tomträtter i Gävle kommun att tillämpas vid tomträttsregleringar för år 2022. De nya avgälderna framgår av Bilaga B.
- godkänna en avgäldsrenta på 3% för alla 10-åriga avgäldsperioder.

Ärendebeskrivning

Avgäldsregleringar sker årligen för tomträtter, vars avgäldsperioder löper ut. År 2021 skall avgälden regleras för 53 st tomträtter, vilket motsvarar ca 4 % av Gävle kommuns tomträttsupplåtelser.

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 avgäldsrentan 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.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse - nya avgälder för tomträttsavtal som löper ut år 2022, dnr 20SBN322-3
- Bilaga A : MARKVÄRDEN, dnr 20SBN322-1
- Bilaga B nya avgälder 2022, dnr 20SBN322-2

Justerare	Utdragsbestyrkande

§ 284: Nytt vägnamn vid Norrlandet 1:1, Storsand i Gävle kommun

Dnr 20SBN324

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att den nya vägen vid Storsand ges namnet Storsandsstigen.

Ärendebeskrivning

Det har gjorts en ny detaljplan vid Storsand på Norrlandet 1:1 och en ny väg har tillkommit. Den nya vägen ligger i direkt anslutning till Storsandsvägen.

Namnberedningen har gått igenom upphävda arrenden och namnet Storsand har använts i det området tidigare.

Namnberedningen föreslår därför att den nya vägen får namnet Storsandsstigen.

Ärendet har skickats på remiss till räddningstjänsten vilka inte har något att erinra.

Beslutsunderlag

- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN324-4
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN324-5

Justerare	Utdragsbestyrkande

§ 285: Nya vägnamn vid Åsbyggeby 8:40, i Gävle kommun

Dnr 20SBN274

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att namnge de två nya vägarna vid Åsbyggeby 8:40 till Trävändan och Sågverksslingan.

Ärendebeskrivning

Det gamla sågverket i Åsbyggeby har detaljplanelagts och inom detaljplanen finns två nya vägar. Enligt den nya detaljplanen ska området mestadels bestå av friliggande villor med möjlighet att delvis uppföra annan typ av bostadsbebyggelse, exempelvis parhus, radhus eller mindre flerfamiljsbostäder. Strukturen i området ska samspela med den lantliga bymiljön i omgivningen. De nya vägarna bör namnges med anknytning till sågverk och den typ av verksamhet som vittnar om fastighetens tidigare verksamhet, på så sätt får vi idag en tydligare bild av platsens utveckling och historia.

Namnberedningen föreslår att Trävändan och Sågverksslingan är passande namn för vägarna.

Ärendet har skickats på remiss till räddningstjänsten vilka inte har något att erinra.

Beslutsunderlag

- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN274-1
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN274-3

Justerare	Utdragsbestyrkande

§ 286: Nytt vägnamn vid Sättra 11:1 Gavlehov, Västra etapp 1 i Gävle kommun

Dnr 20SBN275

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att den befintliga vägen Folkparksvägen förlängs med samma namn och den nytillkomna vägen som går norrut från Folkparksvägen namnges till Estradenvägen.

Ärendebeskrivning

Två nya vägar har tillkommit vid Sättra 11:1, Gavlehov.

Namnberedningen föreslår att den nytillkomna vägen som ansluter till befintlig väg Folkparksvägen förlängs med samma namn. Folkparksvägen förlängs således till att inkludera den tillkomna vägen. Den nytillkomna vägen som går norrut från Folkparksvägen föreslår Namnberedningen att ge namnet Estradenvägen.

En estrad är en scen för teater, dans, konserter el dyl. Tidigare har det funnits en estrad på denna plats och därför anser Namnberedningen att vägnamnet är passande. Namnen Folkparksvägen och Estradenvägen vittnar på så sätt om en tidigare användning av området. Genom namnen får vi i dag en passande bild av platsens utveckling och historia.

Ärendet har skickats på remiss till räddningstjänsten vilka inte har något att erinra.

Beslutsunderlag

- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN275-3
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN275-1

Justerare	Utdragsbestyrkande

§287: Gävle hundrastgårdsprogram

Ärendebeskrivning

Erika Klang, landskapsarkitekt, informerar om progressen i framtagandet av programmet samt de analyser som gjorts. Hundrastgårdsprogrammet har till uppgift att fastställa riktlinjer för hur hundrastgårdar i Gävle ska utformas samt lokaliseras.

Justerare	Utdragsbestyrkande

§ 288: Förslag till beslut gällande ansökan om utdömmande av vite

Dnr 20SBN308

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden ansöker om utdömmande av vite om 25 000 kronor, för Salaam Namaste AB (556953-2137), med stöd av beslut taget på delegation av miljöchef den 5 mars 2020 med diarienummer M-2020-385:8.

Ärendebeskrivning

Salaam Namaste AB har inte uppfyllt de krav på rengöring, säker förvaring av livsmedel och skadedjursbekämpning som framgår i beslut om föreläggande förenat med löpande vite, delgivet den 5 mars 2020.

Efter upptäckten av skadedjur i verksamheten den 30 juni 2019 har Livsmiljö genomfört ett antal kontroller hos verksamheten, bland annat i syfte att kontrollera hur verksamhetens skadedjursarbete fortlöper. Då skadedjursarbetet ej bedömdes som tillfredställande och Livsmiljö Gävle ej kunde se förbättringar ställdes krav på rengöring, förvaring av säkra livsmedel och skadedjursbekämpning via ett föreläggande förenat med löpande vite. Vid en uppföljande kontroll den 4 augusti 2020 (se kontrollrapport med Dnr M-2020-385:17) bedömdes verksamheten ej uppfylla de krav som framgår i föreläggandet.

En grundförutsättning för ett fungerande skadedjursarbete är rengöring av lokalen, då matrester och smuts utgör en födokälla för kackerlackor. Goda rutiner för rengöring är även viktigt för att minska risken att eventuell smitta från kackerlackorna sprids via de livsmedel som serveras. I detta syfte är det även viktigt att livsmedel förvaras skyddade från skadedjur. Det är även viktigt att livsmedelslokalen är tät så att skadedjur förhindras komma in, men vid kontrollen den 4 augusti 2020 stod dörren till soprummet stod öppen. Ytterligare en indikation till att verksamhetens rutiner för skadedjursbekämpning ej efterlevdes var att många av de klisterfällor som lagts ut av skadedjursföretaget var förstörda (tillplattade), vilket motverkade klisterfällornas syfte.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, dnr 20SBN308-1
- Förslag till beslut gällande ansökan om utdömmande av vite, dnr 20SBN308-2
- Föreläggande med löpande vite, dnr 20SBN308-3
- Delgivningskvitto, dnr 20SBN308-4
- Kontrollrapport, dnr 20SBN308-5

Justerare	Utdragsbestyrkande

§289: Information Miljö- och hälsoskydd

Ärendebeskrivning

Information om återkallande av vitesföreläggande – Konditori Lido Söder

Föredragande: Jessica Lingvall, miljöinspektör

Vid kontroll i mars 2019 noterades avvikelser i form av att ingrediensförteckningen ej stämde överens med ingredienserna i de egenproducerade produkterna. Oanmäld uppföljande kontroll genomfördes maj 2019. Avvikelsena var då ej åtgärdade. Information om föreläggande kommer att beslutas delgavs. Uppföljande kontroll genomfördes i september 2019. Avvikelser var fortfarande ej åtgärdade. Information om vitesföreläggande gavs. SBN beslutade den 23 oktober 2019 om föreläggande med löpande vite.

Vid en ordinarie kontroll den 27 augusti 2020 noterades att verksamheten ej längre tillverkar produkter som kräver märkning. Livsmedelsinspektörerna gjorde bedömningen att ett återkallande av vitesföreläggandet kunde göras, baserat på Livsmedelverkets information:

- När kontrollmyndigheten meddelat ett vitesföreläggande kan det inträffa omständigheter senare som gör att föreläggandet inte behövs.
- Det har helt enkelt förlorat sin betydelse. Myndigheten kan då själv återkalla vitesföreläggandet om det inte längre fyller sitt ändamål.

Justerare			Utdragsbestyrkande

§ 290: Norrsundet 2:27, Järnvägsgatan

Dnr 20SBN222

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden avser att inleda en planläggning för att pröva bostäder i centrala Norrsundet inom fastigheten Norrsundet 2:27. Samhällsbyggnadsnämnden vill att särskilt fokus ska läggas på att i kommande detaljplan utreda rådande vatten- och spillvattensituation och att detaljplanens genomförande ska representera en tillväxt som är långsiktigt hållbar utifrån idag rådande situation. Detaljplanen beräknas vara antagen senast kvartal 3 år 2022, 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 23 839 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

AB Gavlegårdarna har för avsikt att förvärva aktuell fastighet och har därför ansökt om planbesked med önskan om ny detaljplan för fastigheten Norrsundet 2:27 med syftet att uppföra 1-2 flerbostadshus i 3-4 våningar. Förslaget redovisar ett till två kombohus i 3-4 våningar med totalt ca 12-16 lägenheter per hus.

Översiktsplan för Gävle kommun främjar ny bebyggelse i Norrsundet i centrala lägen och anger ingen särskild inriktning fastigheten. Fastigheten angränsar mot kulturhistorisk bebyggelse i väster och utpekade centrumfunktioner inkl. utredningsområde för pendlarparkering i norr.

Beslutsunderlag

- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN222-2
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN222-3

Justerare	Utdragsbestyrkande

§ 291: Skogmur 4:1 m.fl. Ersbo syd etapp 4

Dnr 20SBN317

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden avser att inleda en planläggning för att pröva verksamheter på fastigheten Skogmur 4:1 m.fl. Detaljplanen beräknas vara antagen senast fjärde 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 31 786 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

Utgångspunkt för aktuell förfrågan är att skapa en fortsättning söderut på det verksamhetsområde som idag uppförs i Ersbo syd. Intentionen är att skapa ett område som kan möta upp marknadens krav och erbjuda en flexibel användning som håller över tid.

Beslutsunderlag

- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN317-2
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN317-3

Justerare	Utdragsbestyrkande

§ 292: Del av Alderholmen 37:2, Culinarparkeringen

Dnr 20SBN64

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att samråd och underrättelse får genomföras.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att planen inte antas medföra sådan betydande miljöpåverkan att en miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL 4:34 ska upprättas.

Ärendebeskrivning

Planens syfte är att pröva möjligheten att bygga ett parkeringshus med möjlighet till centrumverksamhet på del av fastigheten Alderholmen 37:2, nuvarande Culinarparkeringen. Genom att bygga ett parkeringshus kan det parkeringsbehov som finns i närområdet tillgodoses och möjlighet finns att få bort del av den markparkering som idag sker i bland annat Magasinsområdet och därmed kunna nyttja annan mark mer effektivt. Parkeringsanläggningen ska rymma både korttidsparkering, besöksparkering och tillståndsparkering för pendlare, besökare och verksamma i området. En ny byggnad kan innehålla ca 400 parkeringsplatser vid fullt nyttjande, vilket är en dubbling jämfört med nuvarande markparkering. För att kunna ge större flexibilitet och bredda byggnadens användning möjliggörs även för centrumverksamhet i del av byggnaden.

Då planområdet ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövården och i anslutning till flertalet byggnader med höga kulturmiljövården är det viktigt att en ny byggnad samspelar med befintliga värden. Föreslagen volym utgår från platsens förutsättningar och innebär att byggnaden får i södra delen vara högst 17 meter i nockhöjd medan det mot norr är möjligt med högst 20 meter i nockhöjd. Detta innebär att högsta våningen är indragen 15,5 meter från fastighetsgräns mot Drottninggatan för att få ett bra samspel med skalan och volymen på omgivande bebyggelse. För att skapa en aktiv bottenvåning som kan bidra till rörelse och vistelse runt byggnaden ska den mot Drottninggatan vara indragen minst 1 meter från fastighetsgräns. Planen säkerställer även ett respektavstånd till befintliga alléträd längs Holmkanalen samt att yta möjlig för dagvatten-hantering finns mellan ny byggnad och Holmkanalen.

Planens genomförande bedöms inte medföra sådan betydande miljöpåverkan att miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL 4:34 ska upprättas.

Planen är förenlig med gällande översiktsplan.

Beslutsunderlag

- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN64-9
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN64-10

Justerare	Utdragsbestyrkande

§ 293: Borttagen på grund av personuppgifter.

Dnr 19SBN7

Justerare			Utdragsbestyrkande

§ 294: Brynäs 125:2 m.fl., kv Baggarvarvet (del av)

Dnr 17SBN138

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att samråd får genomföras.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att planen inte antas medföra sådan betydande miljöpåverkan att en miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL 4:34 ska upprättas.

Nämnden önskar att man tittar vidare på hur fasaderna ska utformas då man inte önskar loftgångar, vare sig till funktion eller uttryck. Nämnden önskar även att man lägger särskild omsorg på utformningen av fasaderna i marknivå mot Södra Skeppsbron. Fasaderna önskas tillföra mervärde i gaturummet och upplevas som öppna, inbjudande och intressanta genom tex entréer, fönster och variation i fasadmateriell.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att inom kv. Baggarvarvet ändra markanvändning från handel och kontor till bostads- och centrumändamål samt att planlägga för allmän plats och vattenområde kring kvarteret. För att bidra till ett aktivt stadsliv kan kvarteret med fördel nyttjas för centrumändamål, det vill säga handel, service, mindre samlingslokaler, kontor och liknande verksamheter. God bebyggd miljö ska uppnås och därför innehåller detaljplanen bestämmelser om utformning och utförande bland annat med syfte att skydda mot störningar för att området ska uppfylla gällande krav.

Detaljplanen syftar även till att säkerställa allmänhetens tillgänglighet och upplevelse av platsen bland annat genom hur planerad bebyggelse möter kajen, att allmänheten kan röra sig tvärs igenom kvarteret och att allmän plats planläggs öster om byggnadskvarteret.

Kvarteret har en central plats i staden intill Gavleån och förändrad markanvändning från verksamheter till främst bostads- och centrumändamål kommer bidra till omvandlingen av Norra Brynäs i stort i enlighet med den fördjupande översiktsplanens långsiktiga bebyggelsestrategi för området. Platsen lyfts fram som en av de platser längs ån där allmänheten ska kunna nå å-rummet på ett smidigt sätt. Ett av syftena med detaljplanen är därför att säkerställa allmänhetens tillgänglighet och upplevelse av platsen, och det görs genom att ta hänsyn till hur planerad bebyggelse möter kajen, säkerställa att allmänheten kan röra sig tvärs igenom kvarteret samt att allmän plats planläggs öster om bebyggelsekvarteret.

Byggnadsvolymer ska möta kravet på god bebyggd miljö och hög arkitektonisk kvalitet ska eftersträvas. Grundidéen är att byggnadskropparna blir högre ut mot havet och en skyddad innegård mellan byggnaderna bildas för de boende i kvarteret. Kvarteret får en relativt hög exploatering i förhållande till verksamhetskvarteren i närområdet och all parkering placeras

Justerare	Utdragsbestyrkande

Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2020-10-21

delvis under mark, i ett halv nedsänkt parkeringsgarage. Förslaget omfattar ca 60 nya bostäder eller centrumfunktioner på en yta om ca 6400 kvadratmeter.

I å-rummet säkerställs den pågående marina verksamheten som kan bidra till aktivitet i området. Möjlighet till sjösättning av båtar vid kajen inom den planerade parkytan öster om bostadskvarteret bibehålls och säkerställs i planen.

Planens genomförande bedöms inte medföra sådan betydande miljöpåverkan att miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL 4:34 ska upprättas.

Planen är förenlig med gällande översiktsplan.

Yrkanden

Ordföranden Daniel Olsson (S) yrkar att Samhällsbyggnadsnämnden bara beslutar om samråd och finner att nämnden beslutar enligt det reviderade förslaget.

Jäv

Måns Montell (M) anmäler jäv.

Beslutsunderlag

- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 17SBN138-8
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 17SBN138-9

Justerare			Utdragsbestyrkande

§295: Information Planenheten

Ärendebeskrivning

Gävle kommuns naturreservatsbildning

Föredragande: Ulrica Olsson, verksamhetschef

Information om Gävle kommuns naturreservatsbildning samt förslag på hur Livsmiljö Gävle tar det vidare för att uppnå det Miljöstrategiska programmets nya mål som säger att total andel skyddad natur i procent ska öka till målåret 2030.

Justerare			Utdragsbestyrkande

§ 296: Väster 23:7 ansökan om bygglov för fasadändring

Dnr 20SBN293

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden bifaller ansökan om bygglov, med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Avgiften för handläggningen av ärendet är 18 000 kr i enlighet med kommunens taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Ärendebeskrivning

Önskemålet är att bygga balkonger på en särskilt värdefull byggnad enligt plan- och bygglagens 8 kap. 13§. Utredningen har visat att balkongernas utformning, placering och storlek skadar en viktig egenskap på byggnaden som ligger till grund för dess värde. Förslaget tar inte hänsyn till byggnadens arkitektur.

Av den anledningen är inte önskad ändring förenlig med plan- och bygglagens krav kring varsamhet och förvanskingsförbud.

Yrkanden

Måns Montell (M) yrkar bifall till ansökan om bygglov med följande motivering: Önskemålet att bygga balkonger påverkar inte byggnaden i en negativ bemärkelse avseende byggnadens värdefulla yttre. Under byggnadens ungefär hundraåriga historia har om- och tillbyggnader gjorts vid ett flertal tillfällen som är i direkt paritet med den önskade.

Ordföranden Daniel Olsson (S) ställer sitt förslag mot Måns Montells (M) och finner att nämnden beslutar i enlighet med Måns Montells (M) förslag.

Beslutsunderlag

- Väster 23:7 Ansökan om bygglov för fasadändring, dnr 428079
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN293-2
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN293-1
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN293-7
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN293-9
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN293-10
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN293-8
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN293-12
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN293-11
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN293-13
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN293-16
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN293-18
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN293-19
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN293-20
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN293-17
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN293-14

Justerare	Utdragsbestyrkande

Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2020-10-21

- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN293-15
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN293-6
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN293-5
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN293-4
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN293-3

Justerare			Utdragsbestyrkande

§ 297: Borttagen på grund av personuppgifter.

Dnr 20SBN297

Justerare			Utdragsbestyrkande

§ 298: Bygglov för nybyggnad av bostäder

Dnr 20SBN318

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beviljar bygglov för nybyggnad av 37 radhuslägenheter med tillhörande förråd på fastigheten HEMLINGBY 70:20 i enlighet med ansökan, med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Ärendebeskrivning

Ärendet gäller bygglov för nybyggnad av 37 radhuslägenheter med tillhörande förråd på fastigheten HEMLINGBY 70:20, som ligger inom detaljplanelagt område. Åtgärden avser en byggnadsarea om 2 327,6 kvadratmeter och en bruttoarea om 4 504,9 kvadratmeter.

Beslutsunderlag

- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN318-21
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN318-20
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN318-15
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN318-17
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN318-11
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN318-3
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN318-6
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN318-5
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN318-7
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN318-8
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN318-10
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN318-9
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN318-1
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN318-2
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN318-4
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN318-13
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN318-12
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN318-14
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN318-16
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN318-18
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN318-19
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN318-34
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN318-31
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN318-32
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN318-33
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN318-30
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN318-29
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN318-28
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN318-27
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN318-26
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN318-25
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN318-24
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN318-23

Justerare	Utdragsbestyrkande

Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2020-10-21

- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN318-22
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN318-35

Justerare			Utdragsbestyrkande

§ 299: Bygglov för nybyggnad av padelhall

Dnr 20SBN232

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beviljar ansökan med stöd av 9 kap. 31 d § Plan- och bygglagen (2010:900).

Avgiften för handläggningen av ärendet är 88 900 kronor i enlighet med kommunens taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan på avgiften skickas separat.

Ärendebeskrivning

Ärendet gäller bygglov för nybyggnad av padelhall på fastigheten SÖRBY URFJÄLL 36:5, som ligger inom detaljplanelagt område. Åtgärden avser en byggnadsarea om 2 480 kvadratmeter.

Fullständigt beslutsförslag och motivering finns i nämndsyttrande daterat 2020-09-30.

Livsmiljö Gävle föreslår att Samhällsbyggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov, med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Yrkanden

Vice ordförande Kjell Helling (L) yrkar bifall med följande motivering:

Efter en samlad bedömning av de verksamheter som idag finns inom aktuell detaljplan, Gymnastikens hus (en verksamhet med runt 1400 aktiva medlemmar) beslut Stadsbyggnadskontoret 1995-06-08 dnr: 1995.0344 och Stadsbyggnadskontoret 2013-02-22 dnr: 2013/BMN0077-7 samt bygglov för gymnastikhall såsom liten planavvikelse (fastigheten Sörby Urfjäll 36:4 och bygglov med dnr 1995.0344 samt 2013/BMN0077-7, m.fl.

Genom dessa redovisningar av tidigare beslut och motivering föreslår jag att ansökan om bygglov för Padelhall Sörby Urfjäll 36:5 kan beviljas med liten planavvikelse med följande lagstöd, 9 kap. 31 d § plan- och bygglagen (2014:900) som lyder: om avvikelser tidigare har godtagits enligt 30 § första stycket 1 b, 31 b eller 31 c §, ska en samlad bedömning göras av den avvikande åtgärd som söks och de som tidigare har godtagits.

Avgiften för handläggningen av ärendet är 88 900 kr i enlighet med kommunens taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Stefan Pettersson (V) yrkar avslag med hänvisning till Livsmiljö Gävles förslag om avslag med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Beslutsgång

Andre vice ordförande Måns Montell (M) ställer vice ordföranden Kjell Hellings (L) förslag om bifall mot Stefan Petterssons (V) förslag om avslag och finner att nämnden beslutar i enlighet med Kjell Hellings förslag.

Justerare	Utdragsbestyrkande

Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2020-10-21

Votering

Votering begärs. Nämnden godkänner följande beslutsgång.

Ja-röst för Kjell Hellings (L) förslag.

Nej-röst för Stefan Petterssons (V) förslag.

Resultat

Med 10 röster för Kjell Hellings förslag och 3 nej-röster för Stefan Petterssons (V) förslag beslutar Samhällsbyggnadsnämnden i enlighet med Kjell Hellings (L) förslag om bifall.

Redovisning av röster

Ja-röster: Niklas Nygren (S), Ewa Löfqvist (S), Kent Edin (S), Elin Pöllä (S), Kjell Helling (L), Måns Montell (M), Mikael Brodin (M), Rosmari Holmgren (KD), Christer Larsson (SD), Thomas Lindberg (SD).

Nej-röster: Ulla Westerberg (MP), Anders Ekman (C), Stefan Pettersson (V).

Reservationer

Stefan Pettersson (V) reserverar sig mot beslutet.

Jäv

Daniel Olsson (S) och Karin Qvarnström (V) anmäler jäv.

Beslutsunderlag

- BOB-2020-1066__2020-09-30 Nämndsytttrande Avslag bygglov, dnr 428436
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN232-4
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN232-6
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN232-3
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN232-5
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN232-7
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN232-9
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN232-8
- Nämndsbeslut 2020-09-23, dnr 428453
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN232-13

Justerare			Utdragsbestyrkande

§ 300: Tidsbegränsat bygglov för nybyggnad

Dnr 20SBN327

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beviljar bygglov för restaurangbyggnad på fastigheten NORR 2:1 i enlighet med ansökan, med stöd av 9 kap. 33 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Ärendebeskrivning

Ärendet gäller bygglov för restaurangbyggnad på fastigheten NORR 2:1, som ligger inom detaljplanelagt område. Åtgärden avser en byggnadsarea om ungefär 465 kvadratmeter för restaurangbyggnaden inklusive markisställningen. Ärendet beskrivs i sin helhet i det reviderade nämndsytttrandet daterat 2020-10-20.

Beslutsunderlag

- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN327-20
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN327-16
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN327-4
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN327-11
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN327-5
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN327-17
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN327-12
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN327-18
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN327-19

Justerare	Utdragsbestyrkande

§ 301: Arkitekturpris

Dnr 20SBN282

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att nuvarande priser Nybyggnadspriset, Byggteknikpriset, Byggnadsvårdspris och Tillgänglighetspriset upphör att gälla.

Ärendebeskrivning

Befintliga priser har inte delats ut på många år, är resurskrävande och inte längre adekvata och bör därför upphöra. Tidigare prisers delaspekter kan ingå i ett nytt pris som delas ut av Gävle kommun.

Gävle kommun har de senaste åren arbetat med att höja ambitionsnivå och kvalitet i den byggda och anlagda miljön. Framtagandet av Arkitekturpolicy - Arkitektur Gävle, som antogs av kommunfullmäktige i september 2020, är en av åtgärderna som beskriver vikten av att skapa väl gestaltade livsmiljöer i Gävle kommun.

I en förlängning av arkitekturpolicyn som ett ytterligare led i att höja nivån på arkitekturen - den gestaltade livsmiljön - och uppmärksamma, premiera goda exempel och förebilder behövs ett nytt kommunövergripande Arkitekturpris för Gävle kommun. Arkitekturpriset svarar lämpligen Kommunstyrelse för, med stöd av stadsarkitekt och kommunens forum för arkitekter.

Beslutsunderlag

- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN282-3
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN282-4

Justerare	Utdragsbestyrkande

§ 303: Borttagen på grund av personuppgifter.

Dnr 20SBN295

Justerare			Utdragsbestyrkande

§ 304: Borttagen på grund av personuppgifter.

Dnr 20SBN287

Justerare			Utdragsbestyrkande

§ 305: Borttagen på grund av personuppgifter.

Dnr 20SBN326

Justerare			Utdragsbestyrkande

§306: Information bygglovsenheten

Ärendebeskrivning

Information om tillsyn gällande takkonstruktioner från Statens haverikommission

Föredragande: Andreas Kock

Efter ett allvarligt takras på en idrottshall (Tarfalahallen) i Kiruna tidigare i år har Statens haverikommission konstaterat att det finns fler byggnader i Sverige med liknande takkonstruktion. Statens haverikommission har därför skickat ut brev till samtliga Sveriges kommuner med en uppmaning att dessa takkonstruktioner ska utvärderas ur säkerhetssynpunkt för att undvika fler takras.

Boverket, som ansvarig myndighet för plan- och bygglagstiftningen, har i sin tur kommit med instruktioner för hur Sveriges byggnadsnämnder ska gå tillväga i tillsynsarbetet.

Livsmiljö Gävle har påbörjat arbetet med att inventera byggnader i kommunen samt vidtagit andra åtgärder för att utreda hur många byggnader det finns med likande takkonstruktion i kommunen.

Justerare			Utdragsbestyrkande

§ 307: Borttagen på grund av personuppgifter.

Dnr 20SBN2

Justerare			Utdragsbestyrkande

§ 308: Redovisning av anmälningssärenden

Dnr 20SBN1

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden lägger de redovisade anmälningssärendena till handlingarna.

Beslutsunderlag

- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN1-158
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN1-159
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN1-160
- § 84: Namn på förskola, skola och idrottshall i Södra Hemlingby, dnr 20SBN1-161
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN1-162
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN1-163
- §152 KS Sammanträdesdagar för kommunstyrelsen 2021, dnr 20SBN1-164
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN1-165
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN1-166
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN1-167
- § 114: Namn på nytt vård- och omsorgsboende i Södra Hemlingby, dnr 20SBN1-168
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN1-169
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN1-170
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN1-171
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN1-172
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN1-173
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN1-174
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN1-175
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN1-176
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN1-177
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 20SBN1-178

Justerare			Utdragsbestyrkande

§309: Frågor från nämndens ledamöter

Ärendebeskrivning

1. Förstudien för kustcykelvägen ska vara klar, men när kommer redovisningen? Kent Edin (S)

Svar ges på sammanträdet av Pia Grönwall.

Förstudien beskriver en sträcka för rekreations- och fritidscyklning på cirka 70 km längs befintliga skogsstigar samt grus- och asfaltsvägar mellan Utvalnäs och Axmar bruk/kommungränsen. Kustcykelleden är tänkt att användas under barmarksperioden och kommer inte att underhållas för vintercyklning.

Mestadels går leden över marker ägda av skogsbolag eller enskilda ägare. Norr om Axmarby, längs Axmarstig (tidigare E4) med Trafikverket som väghållare, saknas utrymme för oskyddade trafikanter, hastighetsbegränsningen är 80 km/h och stor del av trafiken består av tunga transporter. Skulle kustcykelleden anläggas idag utmed befintliga stigar och vägar bör den därför sluta i Axmarby.

Längs befintlig sträcka finns fina miljöer för både medhavd matsäck och bad, men även möjlighet att köpa mat och fika eller att övernatta vilket gagnar turistnäringen i kommunen.

Aktuella investeringar, förutom att skylta leden, är i första hand att fylla upp stigar med grus och att anlägga tre mindre broar. Löpande underhåll kommer främst att vara byte eller reparation av trasiga skyltar, brolagning, skräpplockning samt att lägga på mer grus. För att stoltsera med en "äkta" kustcykelled behöver man, för att se mer av kusten, anlägga en del nya sträckningar. För att nå hela vägen fram till den norra kommungränsen behöver anläggas ny sträcka även där, då förhoppningsvis i närheten av kusten.

2. Jag undrar om prissättning vid markförsäljningar. Jämför priset för marken till MAX i Hemlingby köpcentrum 5,5 miljon för 3 555 m2 med priset för McDonalds markköp 5,4 miljoner för 6000 m2 vid Gävle Bro. Storlek på markköp och pris/m2. Stefan Pettersson (V)

Svar ges på sammanträdet av Avla Egebrand.

När kommunen säljer detaljplanelagd kvartersmark så anlitas en auktoriserad oberoende värderare som tar fram en prisbild som ska motsvara marknadsvärdet, sedan påbörjas en förhandling.

En handelstomt med markanvändningen restaurang prissätts inte efter m2 tomt utan efter byggrätten i m2 bruttoarea som detaljplanen medger.

Andra faktorer som påverkar priset är bl.a. tomtens lokalisering, markförhållanden och tillgänglighet. Den stora skillnaden på tomtarna i Hemlingby handelsområde och Gävle Bro är just lokaliseringen.

Justerare	Utdragsbestyrkande

Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2020-10-21

Tomten i Hemlingby ligger i anslutning till ett etablerat handelsområde och nås enkelt via E4an i båda riktningar, medan tomten i Gävle Bro saknar kommersiell omgivning utöver Gävle Bro samt att den nås endast enkelt från en färdriktning på E4. Trafikflödet in mot Gävle stad är även betydligt högre i Hemlingby.

Hade objektens lägen varit likvärdiga hade tomten på Gävle Bro haft en högre prissättning än den kommunen sålde i Hemlingby med hänsyn till prisutvecklingen som skett.

Justerare			Utdragsbestyrkande