

Kallelse

Samhällsbyggnadsnämnden kallas till sammanträde 2021-10-27

Plats och tid

Förvaltningshuset, Amsterdam+Teams 09:00-17:00

Ordförande

Daniel Olsson (S)

Förhinder anmäls till

Anette Paulsen

Presskonferens torsdag den 28 oktober kl.11.00 via Teams.

Gruppmöte S+MP+C+L den 21/10 kl.16.30 i lokal Hull.

Gruppmöte M+KD den 24/10 kl.18.15 i egen regi.

Gruppmöte V den 25/10 kl.15.00 i V:s lokaler.

Gruppmöte SD i egen regi.

Kallelsen innehåller ordförandens förslag till beslut.

Kallelse

1. Upprop och val av justerare

Ärendebeskrivning

Lokal: All Star rummet i Förvaltningshuset

Datum: 2 november 2021

Förslag: Thomas Lindberg (SD)

2. Fastställande av föredragningslista

3. Anmälan av beredning

Ärendebeskrivning

Beredning har ägt rum onsdag 13 oktober 2021 kl. 11.00 - 16.33 med ordförande Daniel Olsson (S), 1:e vice ordförande Mats Ivarsson (L), 2:e vice ordförande Måns Montell, sektorchef Eva Jackson, nämndsamordnare Anette Paulsen samt föredragande tjänstepersoner.

4. Föregående protokoll

Allmänna beslutsärenden

5. Ekonomisk månadsrapport år 2021

21SBN73

Ellinor Bostedt

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden lägger informationen till handlingarna.

Handlingar i ärendet

- Kommentarer till månadsrapport september
- Verksamhetsstatistik 2020-2021 SBN
- Resultaträkning per september 2021
- Resultat per avdelning september 2021

6. Allmänna informationsärenden

Ärendebeskrivning

1. Sektorchef Eva Jackson

2. Trafikutskottet

3. Allmän information från ledamöter

Kallelse

Beslutsärenden Beställning och strategi

7. Borttagen på grund av personuppgifter.

21SBN322

Beslutsärenden Drift och förvaltning

8. Nya avgälder för tomträttsavtal som löper ut år 2023

21SBN316

Simon Roos

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta att

- godkänna nya avgälder för tomträtter i Gävle kommun att tillämpas vid tomträttsregleringar för år 2023. 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 2022 skall avgälden regleras för 89 st tomträtter, vilket motsvarar ca 6 % 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.

Handlingar i ärendet

- Tjänsteskrivelse- Nya avgälder för tomträttsavtal som löper ut år 2023
- Borttagen på grund av personuppgifter.
- Bilaga A Markvärden 2023

Beslutsärenden Kart och mät och GIS

9. Namnärende- ny väg vid Lund 1:32, Hagaströmsvägen/Lundbyvägen i Gävle kommun

21SBN297

Kallelse

Annelie Höök

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att nya vägen vid Lund 1:32 ges namnet Lundbyslingan.

Ärendebeskrivning

Ett nytt bostadsområde ska byggas i Lund i Valbo vid Hagaströmsvägen/Lundbyvägen i Gävle kommun. Bostadsområdet kommer att utgöras av ett flertal friliggande bostadshus.

Inom området återfinns namn med begynnelsen Lund och Lundby. Namnberedningens förslag är att den nya vägen ges namn på samma tema.

Namnberedningen föreslår att den nya vägen ges namnet Lundbyslingan.

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

Handlingar i ärendet

- Borttagen på grund av personuppgifter.
- Karta- Ny väg vid Lund 1_32 Lundbyvägen_ Hagaströmsvägen

Beslutsärenden Miljö- och hälsoskydd

10. Ändrad prioriteringsordning för inventering av enskilda avlopp

21SBN285

David Hansen

Förslag till beslut

Att samhällsbyggnadsnämnden beslutar att låta Miljö- och hälsoskydd ändra prioriteringsordningen för inventering av enskilda avlopp och inte inventera Limön.

Ärendebeskrivning

Gävle kommuns inventeringsplan reviderades och beslutades av samhällsbyggnadsnämnden i slutet på 2018. Syftet med planen är att ta fram en prioriteringsordning för Miljö- och hälsoskydds tillsyn av enskilda avlopp i kommunen. Planen fungerar också som ett informationsmaterial till kommunens invånare med enskilda avlopp för att de ska få kännedom om när i tid deras fastighet kan komma att inventeras.

I planen finns poängsatta prioriteringsgrunder och poängen fördelas utifrån risk för hälsa samt miljö. Desto högre poäng ett område får desto högre kommer det att prioriteras i tillsynsarbetet. Närmaste recipients känslighet och bebyggelsens belastning är den första prioriteringsgrunden, bebyggelsens täthet är den andra grunden och den

Kallelse

tredje är andel permanentboende inom ett område. Miljö- och hälsoskydd inventerar ett område per år.

Miljö- och hälsoskydd har efter att planen beslutats arbetat med tillsyn utifrån prioriteringsordningen. Dock har Stackbo efter ett beslut från nämnden om att frånga planen inte inventerats. Det senaste området som har inventerats är Iggön med omnejd och det skedde hösten 2021.

Av planen framgår att Limön med närliggande öar är det nästa området som ska inventeras, år 2022. Området har 93 fastigheter och en prioriteringspoäng på 7, den totala tillsynstiden beräknas vara 558 timmar.

Miljö- och hälsoskydd har inför kommande verksamhetsplanering sett över området och gjort en ny bedömning. På alla öar inom kommunens gränser gäller hög hälsoskydds nivå och ett förbud mot markinfiltration av avloppsvatten från vattentoalett (WC). Det innebär i praktiken för att kunna ha en toalettlösning på en ö i kommunen ska det vara en torr toalettlösning. Eftersom Gästrike Återvinnare AB inte har några slamtömningsfartyg är sluten tank för WC inget alternativ.

Antalet fastigheter på Limön med närliggande öar stämmer dock har förarbetet till planen inte tagit hänsyn till att en av fastigheterna har cirka 90 arrenden med fritidshus på. Tillsynstiden är därför inte aktuell i planen och kan vara högre än 558 timmar. Beräkningen i inventeringsplanen bygger på ett antagande om att varje fastighet är bebyggd och har ett avlopp. Miljö- och hälsoskydd har i aktuell bedömning inte utrett hur många av fastigheterna och arrendena som är bebyggda.

I den planerade och i den händelsestyrda tillsynen riktar Miljö- och hälsoskydd fokuset mot avloppsanläggningar med utsläpp av WC-avloppsvatten eftersom dessa utsläpp innebär en högre risk för människors hälsa samt miljön. När inventeringen av Öjaren 2019 återupptogs avskrevs alla ärenden där det fanns en torr toalettlösning och/eller en anläggning för omhändertagande av avloppsvatten för bad, disk och tvätt (BDT). Generellt är hantering av latrin och utsläpp av BDT-avloppsvatten en mindre risk för människors hälsa samt miljön jämfört med WC. Dock förekommer undantag där Miljö- och hälsoskydd måste prioritera latrinhantering och utsläpp av BDT-avloppsvatten.

När Iggön med omnejd inventerades hösten 2021 har de fastighetsägare som angivit att de har en torr toalettlösning med BDT-avloppsanläggningen strukits ur inventeringen. Således har Miljö- och hälsoskydd inte ställt krav på tillstånd och åtgärdade avloppslösningar.

Jämfört med andra områden i kommunen finns det få dricksvattentäkter på Limön med närliggande öar. På Iggön finns dricksvattentäkter i regel på varje fastighet med det finns någon enstaka på hela Limön med närliggande öar. Risken för påverkan och förorening av dricksvatten är därmed liten och med förbudet mot WC-utsläpp är risken ännu mindre än vad den är på fastlandet.

Att inte inventera Limön med närliggande öar skulle frigöra tid för Miljö- och hälsoskydd att arbeta med digitalisering av avloppstillstånd och genomföra andra tillsynsinsatser kopplat till enskilda avlopp.

Handlingar i ärendet

Kallelse

- Tjänsteskrivelse
- Inventeringsplan för enskilda avlopp

11. Yttrande på förslag till reviderade föreskrifter om avfallshantering

21SBN288

David Hansen

Förslag till beslut

Att samhällsbyggnadsnämnden antar yttrandet från Livsmiljö Gävle som sitt eget.

Ärendebeskrivning

Innan kommunfullmäktige beslutar om förslag till reviderade föreskrifter om avfallshantering krävs ett formellt yttrande från Livsmiljö Gävle genom samhällsbyggnadsnämnden.

Miljö- och hälsoskydd har tidigare under 2021 skickat synpunkter till Gästrikre Återvinnare om invasiva växter och befrielse från att lämna avfall. Det är positivt att information om invasiva växter är med i förslaget. Befrielse att lämna avfall beviljas högst i 5 år och det är väldigt få fastighetsägare som får befrielse. De senaste åren har Miljö- och hälsoskydd gett avslag med motivering om att det alltid uppkommer brännbart avfall vid permanent- och fritidsboende. Några ärenden har blivit överprövade och under 2020 kom en vägledande dom från Mark- och miljööverdomstolen. Enligt domen gällande ett ärende i norra Sverige var det rätt av tillsynsmyndigheten att ge avslag när en fastighetsägare besökt ett fritidshus en gång i veckan under några timmar. Efter att domen kom har Miljö- och hälsoskydd uppdaterat Gävle kommuns hemsida om att det är ovanligt att få en beviljad befrielse då det alltid uppkommer brännbart hushållsavfall vid permanent- och fritidsboende.

Miljö- och hälsoskydd har stämt av med Plan och bygg samt Tekniska för att se om de har synpunkter på förslaget. Svar har inkommit från Plan och bygg om att de inte har några synpunkter. Tekniska har inte inkommit med några synpunkter.

Handlingar i ärendet

- Tjänsteskrivelse
- Avstämning Plan och bygg samt Tekniska
- Förfrågan om yttrande

12. Prisindexjustering (PKV) av timavgifter rörande miljöbalken och livsmedelslagen

21SBN295

Patrik Gustavsson

Kallelse

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att höja de fasta avgifterna och timavgifterna i taxa för prövning och tillsyn inom miljöbalken samt taxa enligt livsmedelslagen med 2,4 %. Beslutet gäller från och med den 1 januari 2022.

Ärendebeskrivning

Den 22 februari 2016 beslutade kommunfullmäktige i Gävle om en ny taxa enligt miljöbalken, strålskyddslagen samt tobakslagens område m.m. inklusive bilagor och en höjning inom livsmedelslagstiftningen. Kommunfullmäktige beslutade också att Jävsnämnden för varje kalenderår får besluta att höja de fasta avgifterna och timavgifterna med en procentsats som motsvarar de tolv senaste månadernas förändring i prisindex för kommunal verksamhet (PKV). Detta räknas från den 1 oktober året före avgiftsåret. Basmånad för indexuppräknning är oktober månad 2016.

PKV används av kommuner som underlag vid beräkning av kostnadernas utveckling i fasta löner och priser. Sveriges kommuner och landsting (SKL) publicerar löpande ett prisindex över kommunernas kostnadsutveckling. Det är detta prisindex som används i SKL:s egna beräkningar och beskrivning av sektorns kostnadsutveckling. PKV tas fram genom att priserna för löner, material och tjänster samt köpt verksamhet viktas till ett genomsnittligt pris.

PKV ligger på 2,4 % för år 2021.

Handlingar i ärendet

- Tjänsteskrivelse
- Prisindex kommunal verksamhet
- Taxa prövning och tillsyn enligt Miljöbalken
- Utdrag gällande höjningen av livsmedelstaxan

Informationsärenden Miljö- och hälsoskydd

13. Informationsärende: Miljö- och hälsoskydd

Ärendebeskrivning

1. NKI, nulägesresultat, arbete som pågår och planeras

Föredragande: Patrik Gustavsson

Beslutsärenden Planenheten

14. Valbo-Ön 2:98, Valbo Köpcentrum - Beslut om planbesked och planuppdrag

21SBN291

Josef Wårdsäter

Kallelse

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden avser att inleda en planläggning för att pröva en utökning av byggrätten för handelsområdet på fastigheten Valbo-Ön 2:98, Valbo Köpcentrum.

Detaljplanen beräknas påbörjas senast andra kvartalet 2022 och vara antagen senast tredje kvartalet 2023, 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 31 987 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

Fastighetsägaren till Valbo-Ön 2:98/Valbo Köpcentrum har inkommit med en förfrågan att se över befintlig detaljplan i syfte att utöka byggrätten.

Fastighetsägaren har sedan övertagandet av handelsplatsen arbetat med att rusta befintliga lokaler och har i det arbetet förbrukat sin byggrätt enligt gällande detaljplan. Efterfrågan på ytterligare affärslokaler är hög. Utöver att utöka själva huvudbyggnaden önskas också att det tillskapas ytterligare byggrätter för restauranger.

Den handel som avses inrymmas i nya handelslokaler är detaljhandel (ej livsmedel) enligt nuvarande fastighetsägare.

Handlingar i ärendet

- Tjänsteskrivelse planbesked 21SBN291
- Bilaga planbesked 21SBN291

15. Del av Hedesunda-Ön 8:6, östra Sandnäs - Beslut om planbesked och planuppdrag

21SBN281

Emma Olofsson

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden avser att inleda en planläggning för att pröva nya bostäder på Ön i Hedesunda.

Detaljplanen beräknas påbörjas senast första kvartalet 2022 och vara antagen senast tredje kvartalet 2023, 5 kap 2 och 5 §§ plan- och bygglagen, PBL.

Samhällsbyggnadsnämnden uppdrar till Livsmiljö Gävle att upprätta detaljplan.

Kallelse

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 23 990 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

HMP Bygg AB har ansökt om planbesked för att pröva möjligheten att bygga nya bostäder på Öns östra sida i Hedesunda. Området pekas ut som lämpligt för landsbygdsutveckling i strandnära läge för bostäder, LIS-område, i översiktsplanen för Gävle kommun.

Inkommit förslag omfattar ca 25 nya bostadstomter intill Dalälven.

Bebyggelsestrukturen föreslås bli relativt gles med stora tomter och insprängd grönska där utformningen av bostäderna anpassas till naturen och omgivningen i skala, färg och form. Inom området föreslås gemensam vatten- och avloppslösning och någon form av gemensam brygganläggning.

Området saknar detaljplan och i översiktsplanen för Gävle kommun 2030 så redovisas LIS-området 9.2 enligt följande: ”Utbyggnad inom området 9.2 skulle bidra med ett behövt tillskott av bostäder samt skapa underlag för förstärkt service, kollektivtrafik m.m. i Hedesunda. Området är vackert beläget och flera attraktiva tomter kan skapas. Stor risk för oupptäckta lämningar i området 9.2, vilket innebär att ytterligare utredning kan bli aktuell.”

Området ligger inom riksintressen för naturvård, friluftsliv och kulturmiljövård och ligger i närheten till Natura 2000-område. Fastigheten ligger utanför verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Utgångspunkten initialt i ärendet avseende teknisk försörjning är därför enskild lösning för vatten och spillvatten då det är ca 3 km till närmaste kommunala vatten- och spillvattensledningar. Fastighetsägare är för närvarande Gysinge Skogsfastigheter AB.

En tidig dialog har förts med Länsstyrelsen avseende utredningsbehov i ärendet då området är utpekad som ett LIS-område inom överlappande riksintresseområden. I dialogunderlaget angavs att kommunen bedömer initialt att utredningsbehov finns avseende fornlämningar, naturvärden, kulturmiljövärden, dagvatten, översvämning samt VA.

Länsstyrelsen har i dialogen angett att det kommer krävas stort hänsynstagande till de stora värdena på platsen med avseende på natur och kultur samt karaktären på befintlig bebyggelse. Länsstyrelsen anger utredningsbehov kring arkeologisk utredning med eventuellt tillkommande fördjupningar, naturvärdesinventering, översvämningrisker och påverkan på landskapsbilden. Med anledning av detta i kombination med bland annat påverkan av bryggor i vattenområdet och att flera riksintressen berörs, kan projektet eventuellt komma innebära en betydande miljöpåverkan med följd att en miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas i fortsatt planarbete.

Länsstyrelsen meddelar även att strandskyddet har utvidgats från 100 meter till 300 meter för aktuell plats sedan Länsstyrelsens yttrande vid översiktsplanens granskningskede.

Kallelse

Under kommande detaljplaneprocess kan exploateringsavtal behöva upprättas för att bl.a. styra standard på gator och gemensamma ytor inom planområdet. Initialt bedöms området enligt riktlinjer för huvudmannaskap omfattas av enskilt huvudmannaskap om planen kommer omfatta allmän plats.

När det gäller trafik för motorfordon till och från området så finns förutsättningar att försörja området inom befintlig vägstruktur. Områdets läge drygt 5 km söder om Hedesunda tätort och avståndet till närmaste busshållplats är ca. 3,4 km vilket gör att tillgängligheten till kollektivtrafik är begränsad och skolskjuts krävs. Likaså gäller separerade färdvägar för oskyddade trafikanter som idag och i framtiden till hög grad hänvisas till befintliga bilvägar, vilket kan medföra boende i området inte har samma förutsättningar att utifrån tillgänglighet och säkerhetsperspektiv kunna välja ett alternativt transportsätt till bilen. Ur trafik- och mobilitetssynpunkt bedöms planförslaget medföra ett ökat bilberoende och större transportarbete för de boende i området.

Kommunen har tidigt i beredningen klarlagt att det är viktigt att väva in grönstruktur i planområdet, ur landskaps-, natur- och kulturmiljösynpunkt. Den naturvärdesinventering som tas fram tillsammans med behovet att hantera dagvatten i området kan med fördel ligga som grund till planområdets utformning.

I samband med beredningen av inkommen ansökan om planbesked har ett visst behov av ytterligare utredningar i kommande planarbete identifierats.

I fortsatt arbete behöver ärendets prövning kompletteras med ytterligare underlagsutredningar rörande:

- Arkeologisk utredning med eventuellt tillkommande fördjupningar,
- Naturvärdesinventering,
- Dagvattenutredning,
- Eventuellt en miljökonsekvensbeskrivning, om detaljplanen bedöms innebära betydande miljöpåverkan (se ovan).

Andra områden som behöver studeras ytterligare i kommande planarbete är påverkan på landskapsbilden, anpassning till befintlig bebyggelse, VA-lösning, hur utvidgning av strandskyddet i området påverkar förutsättningarna och översvämningsrisken i förhållande till Dalälven.

Livsmiljö Gävle kommer i samband med ärendets uppstart att avgränsa utredningarnas innehåll utifrån aktuell förfrågan och platsens förutsättningar. I samband med fortsatt arbete kan ytterligare utredningsbehov uppkomma, behov som av olika skäl inte kunnat förutses i samband med beredningen av aktuell ansökan.

Sammantaget är Livsmiljö Gävle positiva till projektet och ser att det finns möjlighet att pröva frågan om ytterligare bostäder vidare i ett kommande planarbete. Det är dock viktigt att särskilt beakta de underlagsutredningar och frågeställningar som identifierats i samband med ärendets beredning.

Handlingar i ärendet

- Tjänsteskrivelse planbesked 21SBN281
- Bilagor planbesked 21SBN281

Kallelse

16. Norrlandet 10:1 m.fl., Engeshöjden - Beslut om planbesked och planuppdrag

21SBN287

Emma Olofsson

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden avser att inleda en planläggning för att genom ändring pröva att ta bort planbestämmelser inom bostadsområdet som idag hindrar ett genomförande av detaljplanen.

Detaljplanen beräknas påbörjas senast första kvartalet 2022 och vara antagen senast tredje kvartalet 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 15 994 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

Fastighetsägaren önskar se över detaljplanen så att planbestämmelse om uppvärmning tas bort så att ett genomförande av bostadsområdet ska kunna fullföljas. Idag har avstyckning av 43 bostadsfastigheter genomförts, tomterna och området är grovplanerat, gatan är byggd, serviser till varje fastighet är framdragen och dagvattenhantering har planerats. Planbestämmelse om uppvärmning anger att varje grupp med 5-8 bostäder ska ha en gemensam uppvärmning samt att braskaminer inte får finnas. Utifrån hur området nu planeras kan denna bestämmelse inte följas och därmed kan inte bygglov medges för planerade villor. Övriga planbestämmelser kommer även ses över och vid behov ändras för att nå ett genomförande av bostadsområdet.

Handlingar i ärendet

- Tjänsteskrivelse planbesked 21SBN287
- Bilagor planbesked 21SBN287

17. Brynäs 125:2 m.fl., kv Baggarevarvet (del av) - Beslut om granskning

17SBN138

Emma Olofsson

Förslag till beslut

Kallelse

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att granskning får genomföras.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att inom kvarteret Baggarevarvet ändra markanvändning från handel och kontor till bostads- och centrumändamål samt att planlägga för allmän plats och vattenområde vid hamntorget. Detaljplanen syftar även till att hantera hälso- och säkerhetsaspekter såsom förorenad mark, översvämning, buller och stabilitet samt säkra kajens konstruktion från påverkan av ny bebyggelse. 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 av bebyggelsen. Detaljplanen säkerställer allmänhetens tillgänglighet och upplevelse av platsen bland annat genom hur planerad bebyggelse möter kajen och att ny allmän plats, hamntorg, planläggs öster om byggnadskvarteret.

Detaljplanen har varit utställd för samråd under perioden 23 oktober – 16 november 2020.

Synpunkter som kommit in under samrådet berör framförallt hälsa och säkerhet, föreslagna byggnadsvolymer samt överensstämmelse med gällande fördjupade översiktsplan för Norra Brynäs. Synpunkter inom hälsa- och säkerhetsaspekterna handlar bl.a. om förorenad mark, dagvatten, brandsäkerhet, stabilitet, översvämningrisker och skyfall.

Efter samrådet har flera delar av detaljplanen reviderats och utvecklats. Fokuset på dessa revideringar handlar om att säkerställa att bebyggelsen blir lämplig ur ett hälso- och säkerhetsperspektiv samt att sätta de yttre ramarna för tillåten byggrätt som bl.a. innebär att den mittersta byggnaden sänkts en våning samt att den östra byggnadens södra del sänkts från sju till fyra våningar.

Markanvändningen för den allmänna platsen i planområdets östra del har ändrats från park till hamntorg för att säkra och möjliggöra komplettering av nuvarande nyttjande av marken. En utredning om förorenad mark inom den allmänna platsen för torget har tagits fram och utredningen har bl.a. lett till att planbestämmelser på plankartan avseende förorenad mark har reviderats för att säkerställa att efterföljande åtgärder kommer till stånd vid genomförande av detaljplanen. Dagvattenutredningen har reviderats med utgångspunkt i det senaste bebyggelseförslaget. Det principförslag på dagvattenhantering som presenteras i utredningen har lagts in i planbeskrivningen. För att säkra kajkonstruktionen ligger servitut för kajen och dess underjordiska konstruktion kvar men marken ovan servitutsområdet tillåts överbyggas med anläggningar/byggnadsdelar som kan tas bort vid behov. Dessa anläggningar/byggnadsdelar har kommit till för att skapa en öppen och trivsamt övergång mellan det halvt nedsänkta garaget och kajstråket.

Handlingar i ärendet

- Tjänsteskrivelse granskning 17SBN138
- Granskningshandling 17SBN138

Kallelse

18. Forsbacka 3:10 m.fl., Bergsgatan 9 - Beslut om antagande

20SBN81

Karin Nilsson

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att anta detaljplanen.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för fler bostäder i mindre flerfamiljshus och bevara befintligt gruppboende. Detaljplanen tar hänsyn till platsens topografi, naturvärden och omkringliggande bebyggelse.

Under samrådet, 30 april – 25 maj 2021, inkom nio yttranden som huvudsakligen var frågor kring genomförandet. Efter samrådet gjordes förtydliganden i planbeskrivningen och en geoteknisk undersökning har tagits fram.

Under granskningen, 1 september – 15 september 2021, inkom fyra yttranden. Samtliga var yttranden utan erinringar och länsstyrelsen har inte för avsikt att överpröva ärendet. Endast redaktionella förändringar i detaljplaneförslaget efter genomförd granskning.

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 20SBN81
- Antagandehandling 20SBN81
- Bilaga yttranden antagande 20SBN81

19. Fredriksskans 17:3, Engeltofta - Beslut om antagande

20SBN223

Karin Nilsson

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att anta detaljplanen.

Ärendebeskrivning

Syftet med ändringen av gällande detaljplan är att möjliggöra utökad byggrätt för befintlig konferensanläggning för att kunna ta emot fler hotellgäster och utveckla turistverksamheten med hänsyn till områdets kulturhistoriska värden.

Granskning av detaljplanen har genomförts under perioden 10 september – 24 september 2021. Detaljplanen har tidigare varit ute på samråd under perioden 22 juni – 27 augusti 2021.

Kallelse

Huvudsakliga synpunkter på detaljplaneändringen under samrådet berör den ansträngda parkeringssituationen som uppkommer vid Engeltofta under varma sommardagar med många badgäster. Kommunen bedömer att frågan behöver studeras från ett större perspektiv och inte kan lösas i den här detaljplane-ändringen. Inga åtgärder i detaljplaneförslaget i den här frågan då planändringen inte bedöms påverka dagens parkeringssituation om sex parkeringsplatser till-skapas.

Under granskningen har 4 stycken yttranden inkommit och samtliga utan kvarstående erinringar för detaljplanen. Från samrådsskedet bedöms det inte heller finns några kvarstående synpunkter.

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 20SBN223
- Antagandehandling 20SBN223
- Bilaga yttranden antagande 20SBN223

Beslutsärenden Bygglov och bygganmälan

20. Remissvar – Tillsynsavgifter och byggsanktionsavgifter

21SBN217

Paulina Syrén, Andreas Kock

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden antar yttrandet från Livsmiljö Gävle som sitt eget. Ärendet ska justeras omedelbart.

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsnämnden har mottagit Boverkets rapport 2021:13 – Tillsynsavgift och byggsanktionsavgifter (dnr Fi2021/02315) med möjlighet till yttrande. Rapporten innehåller frågeställningar gällande möjlighet för kommunerna att ta ut eventuella tillsynsavgifter samt en ökad möjlighet för uttag av byggsanktionsavgifter.

Samhällsbyggnadsnämnden instämmer med utredningens förslag om att en översyn av många delar av plan- och bygglagen (2010:900), PBL, behöver göras men har flera synpunkter på utredningens förslag.

Samhällsbyggnadsnämnden instämmer vidare med utredningens förslag om att det inte ska tas ut någon tillsynsavgift eller administrativ avgift.

Samhällsbyggnadsnämnden instämmer inte helt med utredningens förslag gällande

Kallelse

utökade möjligheter till att ta ut byggsanktionsavgift. Samhällsbyggnadsnämnden anser inte att det ska tas ut någon byggsanktionsavgift för att påbörja en åtgärd som inte omfattas av partiellt startbesked. Samhällsbyggnadsnämnden anser inte heller att det finns något incitament till att ta ut en byggsanktionsavgift för att påbörja en åtgärd innan beslutet får verkställas. Samhällsbyggnadsnämnden har dock inte något emot att det införs en möjlighet till att kunna ta ut en byggsanktionsavgift i de fall ett bygglov innehåller ett villkor och åtgärden påbörjas innan villkoret i beslutet är uppfyllt. Samhällsbyggnadsnämnden anser inte att det ska tas ut en byggsanktionsavgift när tiden för ett tidsbegränsat bygglov har gått ut och platsen eller ett bygnadsverk inte har återställts. Tiden för när en byggsanktionsavgift ska kunna tas ut bör istället sättas till en viss tid efter tiden för när det tillfälliga bygglovet gått ut. Samhällsbyggnadsnämnden instämmer med utredningens förslag om att det inte ska tas ut någon byggsanktionsavgift för att underlåta att åtgärda enkelt avhjälpbara hinder.

Dessutom anser samhällsbyggnadsnämnden att det är av stor vikt att regeringen ser över hela byggsanktionsavgiftssystemet innan möjligheterna utökas till att kunna ta ut byggsanktionsavgift.

För fullständig motivering se samhällsbyggnadsnämndens "Yttrande över remiss" daterad 2021-10-05.

Handlingar i ärendet

- Borttagen på grund av personuppgifter.
- Borttagen på grund av personuppgifter.
- Borttagen på grund av personuppgifter.
- Paulina Remissvar Tillsyn

21. Borttagen på grund av personuppgifter.

21SBN314

22. Bygglov för nybyggnad av padelhall

21SBN272

Sofia Englund

Förslag till beslut

Ordföranden återkommer med förslag till beslut.

Livsmiljö Gävles förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov, med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Avgiften för handläggningen av ärendet är 13 500 kronor i enlighet med kommunens taxa fastställd av kommunfullmäktige. Avgiften avser en grundavgift för två timmars nedlagd handläggningstid plus en avgift för nedlagt arbete i enlighet med tidsuppskattningen för tillämplig ärendetyp.

Kallelse

Ärendebeskrivning

Ärendet gäller bygglov för nybyggnad av padelhall på fastigheten VALBOÖN 31:1, som ligger inom detaljplanelagt område. Åtgärden avser en byggnadsarea om 2 614 kvadratmeter. Ansökan inkom 2021-07-12 och var fullständig 2021-09-07. Vid nämndssammanträde 2021-09-29 återremitterades ärendet för att höra grannar. För fullständig motivering se nämndsyttrande med identifierare 468168.

Handlingar i ärendet

- Borttagen på grund av personuppgifter.
- Borttagen på grund av personuppgifter.
- Borttagen på grund av personuppgifter.
- Borttagen på grund av personuppgifter.
- Borttagen på grund av personuppgifter.
- Borttagen på grund av personuppgifter.
- Borttagen på grund av personuppgifter.
- Borttagen på grund av personuppgifter.
- Borttagen på grund av personuppgifter.
- Borttagen på grund av personuppgifter.
- Borttagen på grund av personuppgifter.
- Borttagen på grund av personuppgifter.
- Borttagen på grund av personuppgifter.
- Borttagen på grund av personuppgifter.
- Borttagen på grund av personuppgifter.
- Borttagen på grund av personuppgifter.

23. SÖDERTULL 20:2 och 20:6 – Rivningslov för verksamhetslokaler

21SBN313

Julia Rågfeldt

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beviljar ansökan om rivningslov för rivning av verksamhetslokaler (gäller ej en kontorsbyggnad med bevarandevärde), inom fastigheterna SÖDERTULL 20:2 och SÖDERTULL 20:6, i enlighet med ansökan, med stöd av 9 kap. 34 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Ärendebeskrivning

Kallelse

Ärendet gäller rivningslov för rivning av verksamhetslokaler mm inom fastigheterna SÖDERTULL 20:2 och SÖDERTULL 20:6. Rivningen gäller alla byggnader och anläggningar inom område där "Gefleortens mejeri" tidigare hade sin verksamhet. Utförd kulturmiljöanalys och utlåtande från certifierad sakkunnig kulturmiljö resulterade i reviderad ansökan där en kontorsbyggnad togs bort då den bedömdes ha kulturhistoriska värden. Ärendet samordnades med planarkitekt och kommunantikvarie. Se mer i nämndsytttrande.

Handlingar i ärendet

- Borttagen på grund av personuppgifter.
- Borttagen på grund av personuppgifter.
- Borttagen på grund av personuppgifter.
- Borttagen på grund av personuppgifter.
- Borttagen på grund av personuppgifter.
- Borttagen på grund av personuppgifter.
- Borttagen på grund av personuppgifter.
- Borttagen på grund av personuppgifter.

24. Borttagen på grund av personuppgifter.

21SBN320

25. Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus

21SBN318

Andreas Wennberg

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beviljar bygglov för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten NORR 9:8 i enlighet med ansökan, med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Kontrollansvarig är Ulf Johansson, som är certifierad kontrollansvarig med behörighet K.

Avgiften för handläggningen av ärendet är 115 300 kr i enlighet med kommunens taxa fastställd av kommunfullmäktige. Kostnaden för tekniskt samråd, ett arbetsplatsbesök och slutsamråd samt slutbesked ingår också i avgiften. Ytterligare arbetsplatsbesök kommer att debiteras.

Samhällsbyggnadsnämnden kan besluta/beslutar om att till bygglovarkitekten delegera och godkänna materialproverna vid eventuella förändringar som påverkar fasadens utformning. Kulörer på fasaderna, enligt inlämnad handling, *Kulör och*

Kallelse

- Borttagen på grund av personuppgifter.
- Borttagen på grund av personuppgifter.
- Borttagen på grund av personuppgifter.
- Borttagen på grund av personuppgifter.
- Borttagen på grund av personuppgifter.
- Borttagen på grund av personuppgifter.

26. Norr 5:2, Bygglov för nybyggnad av verksamhetslokal

21SBN319

Andreas Wennberg

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beviljar bygglov för nybyggnation av verksamhetslokal på fastigheten NORR 5:2 i enlighet med ansökan, med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Kontrollansvarig är Lilianne Axelsson, som är certifierad kontrollansvarig med behörighet K.

Avgiften för handläggningen av ärendet är 103 100 kr i enlighet med kommunens taxa fastställd av kommunfullmäktige. Kostnaden för tekniskt samråd, ett arbetsplatsbesök och slutsamråd samt slutbesked ingår också i avgiften. Ytterligare arbetsplatsbesök kommer att debiteras.

Samhällsbyggnadsnämnden kan besluta/beslutar om att till bygglovarkitekten delegera och godkänna materialproverna vid eventuella förändringar som påverkar fasadens utformning. Kulör på fasaden, enligt inlämnad handling, Gestaltungsbeskrivning daterad 2021-08-27. Kulör är i princip bindande, men kan komma att justeras något efter avstämning på plats.

För att säkerställa rätt kulörnyans ska inför att ett slutgiltigt kulörbeslut tas, en s.k. mockup uppföras på platsen för verksamhetslokalerna. För att rätt kunna utvärdera kulörnyans. Mockupen ska placeras i fritt läge, och visa den utvalda fasaden och kulören, om 3-4 kvadratmeter, uppsatta vertikalt mot en stödjande bakgrund.

Arkitekt från Samhällsbyggnadsnämnden gör bedömning.

Ärendebeskrivning

Ärendet gäller bygglov för nybyggnad av två skolbyggnader – ett naturvetenskapligt centrum och en matsalsbyggnad – som är varsamt anpassade till den befintliga skolans byggnader på fastigheten NORR 5:2, som ligger inom detaljplanelagt område. Byggnaderna placeras så att ett sammanhang uppstår mellan nya och gamla hus.

Samtliga byggnader avser en total bruttoarea, BTA, om 6 829 kvm.

Kallelse

27. Redovisning av anmälningsärenden

21SBN1

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden lägger de redovisade anmälningsärendena till handlingarna.

Handlingar i ärendet

- Borttagen på grund av personuppgifter.
- Borttagen på grund av personuppgifter.
- §124 KS Uppdrag i anledning av senaste tidens nederbörd
- Borttagen på grund av personuppgifter.
- Borttagen på grund av personuppgifter.
- Borttagen på grund av personuppgifter.
- Borttagen på grund av personuppgifter.
- Borttagen på grund av personuppgifter.
- Borttagen på grund av personuppgifter.
- Borttagen på grund av personuppgifter.
- Borttagen på grund av personuppgifter.
- Borttagen på grund av personuppgifter.
- Borttagen på grund av personuppgifter.
- Borttagen på grund av personuppgifter.
- §5: Revidering av Samhällsbyggnadsnämndens reglemente
- §6: Mobilitetsnorm för Gävle kommun - Hantering efter återremiss
- §8: Näringslivsprogram 2021 - 2025. Hantering efter återremiss.
- §9 KF Färdplan klimatneutralt Gävle 2035
- Borttagen på grund av personuppgifter.
- Borttagen på grund av personuppgifter.

28. Anmälan av delegationsbeslut

21SBN2

Kallelse

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden lägger de anmälda delegeringsbesluten till handlingarna.

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsnämnden har överlåtit sin beslutanderätt till ordförande och tjänstemän i enlighet med Samhällsbyggnadsnämndens delegeringsordning, dnr 19SBN197. Dessa beslut ska redovisas till Samhällsbyggnadsnämnden. Redovisningen innebär inte att Samhällsbyggnadsnämnden omprövar eller fastställer besluten. Däremot får Samhällsbyggnadsnämnden återta lämnad delegation eller föregripa ett beslut i ett enskilt ärende av den som fått beslutanderätten genom att själv ta över ärendet och fatta beslut.

Anmälan av beslut fattade enligt beviljad delegation gäller: Mottagningsattestanter och konterare, Lokala trafikföreskrifter September 2021, Dispenser från LTF och TRF September 2021, Färdtjänst september 2021, Riksfärdtjänst september 2021, Parkeringstillstånd för rörelsehindrade september 2021, Delegationsbeslut miljö & hälsa september 2021, Delegationslista skolskjuts september, Delegationslista bostadsanpassningsbidrag september, Delegationslista bostadsförturer september, Delegationslista bygglov september.

Besluten är förtecknade i separat lista. Listan finns som bilaga till protokollet.

Handlingar i ärendet

- Mottagningsattestanter och konterare
- 9 Lokala trafikföreskrifter September 2021
- 9 Dispenser från LTF och TRF September 2021
- Färdtjänst september 2021
- Riksfärdtjänst september 2021
- Parkeringstillstånd för rörelsehindrade september 2021
- Borttagen på grund av personuppgifter.
- Borttagen på grund av personuppgifter.
- Borttagen på grund av personuppgifter.
- Borttagen på grund av personuppgifter.
- Borttagen på grund av personuppgifter.