



Byggnadsnämnden

Plats och tid: Rådhusalen, Kulturhuset, Hudiksvall, kl 9:00-11:45

Förtroendevalda: Beslutande: Ej beslutande:
Peter Lagerqvist, M, ordf Jan-Erik Skoglund, M
Kerstin Karlsson, M Karolin Nylander, C, 107-114
Jan-Olov Stål, M och 116-126
Daniel Fors, S, v ordf Ove Sigvardsson, MP
Ingvar Persson, S
Åsa Persson, S
Elisabet Svedman, S
Torsten Myrgren, M
Markus Embretsson, C, §107-114
och 116-126
Karolin Nylander, C, § 115
Erika Söderström, C
Mats Olsson, C
Erik Jensen, C
Fredrik Kiffer Goude, V
Lars Berglund, V
Peter Asp-Vilén, SD

Övriga deltagare: Sekreterare Annika Forslin, plan- och bygglovchef Agnetha Sjödin, bygglovhandläggare Melina Svensk Larm, bygglovhandläggare David Sundfors, bygglovhandläggare Marc Björnlund, tillsynshandläggare Nina Hedvall Nordebo, stadsarkitekt Emma Nordebo Snygg, planarkitekt Michaela Eriksson och planarkitekt Simon Dahlvik

Utses att justera: Erik Jensen

Justeringens plats
och tid: Digital justering via Bank-ID, fredag 7 oktober 2022

Underskrifter: Paragrafer: 104 - 126

Ordförande: Peter Lagerqvist

Justerande: Erik Jensen

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Bevis/anslag

Protokollet är justerat. Justeringen tillkännagiven genom anslag.

Anslagstid, från och med
2022-10-08

till och med
2022-10-31

Förvaringsplats för protokollet
Kommunledningskontoret

Underskrift

Justerandes sign: 	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Innehållsförteckning

BN § 104	Ledamöters frågor	5
BN § 105	Ekonomirapport	6
BN § 106	Anmälan för nybyggnad av komplementbostadshus (attefallare) på fastigheten ARNÖN 12:60	7
BN § 107	Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten NORSTA 2:1	16
BN § 108	Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten SUND 3:1	19
BN § 109	Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten SPÅNGMYRA 9:1	27
BN § 110	Bygglov för fasadändring av affärs/kontorshus på fastigheten FISKSUNDET 1	34
BN § 111	Ansökan om strandskyddsdispens för nybyggnation av tre enbostadshus på fastigheten GAMMELSTRÄNG 14:6	40
BN § 112	Ansökan om strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten LINGARÖ 3:32	45
BN § 113	Förhandsbesked för nybyggnad av 4 st enbostadshus på fastigheten LINGARÖ 3:4	49
BN § 114	Rättelse av protokoll - Bygglov för fasadändring av sjöbod i efterhand på fastigheten FISKSUNDET 11	52
BN § 115	Anmälan om olovlig åtgärd på fastigheten XX	54
BN § 116	Anmälan om olovlig åtgärd på fastigheten XX	59
BN § 117	Anmälan om olovlig åtgärd på fastigheten XX	65
BN § 118	Planprogram för södra infarten Hudiksvall	72
BN § 119	Upphävande för del av stadsplan gällande fastigheterna ÖSTANBRÄCK 2:19 samt ÖSTANBRÄCK 2:20	73
BN § 120	Detaljplan för del av fastigheten Jakobsberg 7:6	74

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 121	Detaljplan för Varvet- fastigheten VARVET 4:3 mfl	76
BN § 122	Namsättning av väg i Fallsmor, Delsbo	77
BN § 123	Namsättning av väg till Råsjökross bergtäkt	78
BN § 124	Delegationer	79
BN § 125	Meddelanden	80
BN § 126	Övrig information	81

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 104 Ledamöters frågor

Dnr DIA.2022.12

Ärendebeskrivning

Mats Olsson (C) undrar varför det är så många ärenden som arbetsutskottet lämnat utan eget förslag till byggnadsnämnden?

Ordförande Peter Lagerqvist (M) svarar att det var många ärenden på dagordningen som inte var kompletta förrän till byggnadsnämnden. Fortsättningsvis kommer ärendena var kompletta till arbetsutskottet.

Kerstin Karlsson (M) önskar att en representant från plan- och bygglovskontoret ger information på sammanträdet om alla ärenden på punkten meddelanden på dagordningen.

Ordförande Peter Lagerqvist (M) svarar att det är tid- och kunskapskrävande. Enligt gällande rutin anmäler ledamöter till sekreteraren dagen innan sammanträdet om det är något/några ärenden som man önskar ytterligare information kring. Representant från plan- och bygglovskontoret ger då information om det ärendet på sammanträdet.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 105 Ekonomirapport

Dnr DIA.2022.10

Byggnadsnämnden beslutar

att godkänna den ekonomiska rapporten för augusti 2022.

Ärendebeskrivning

Plan- och bygglovschef Agnetha Sjödin redovisar det ekonomiska resultatet till och med augusti 2022.

Nämnd

Utfall: 612 Mkr

Budget: 607 Mkr

Verksamhet

Utfall: 4 140 Mkr

Budget: 4 264 Mkr

Totalt

Utfall: 4 752 Mkr

Budget: 4 871 Mkr

Beslutsunderlag

Ekonomirapport

Justerandes sign: 	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 106 Anmälan för nybyggnad av komplementbostadshus (attefallare) på fastigheten ARNÖN 12:60

Dnr BYGG.2022.430

Byggnadsnämnden beslutar

att byggnmälan ej beviljas med stöd av 9 kap 4 d § plan- och bygglagen (2010:900).

Avgiften för beslutet är 0 kronor*(i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige).

**Avgift har justerats för överskriden handläggningstid enligt gällande lagstiftning med 100 % av avgiften för avslag.*

Motivering till beslut

Bygglov krävs för aktuell åtgärd vilket inte kan beviljas. Sökande har gjort en byggnmälan för komplementbostadshus men en sådan åtgärd får inte vidtas utan bygglov då fastigheten ligger inom ett bebyggelseområde som är särskilt värdefull från historisk och kulturhistorisk synpunkt.

Se även del av motivering till beslut i texten nedan.

Handlingar som ingår i beslutet

Huvudritningardiarieförd 2022-08-08

Bilagor

Handlingar som ingår i beslutet

Yttrande från sökande

Skrivelse från sökande

Remissyttrande från:

Länsstyrelsen med bilaga bevarandeplan

Stadsarkitekten (reviderat)

Norrhälsinge miljökontor

Planenheten

Granneyttrande/återtagande av medgivande

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

Ärendebeskrivning

Byggnmälan för attefallsbostad på 30 m² i ett område som inte omfattas av bygglovsbefrielsen för attefallare.

Beskrivning av området

Aktuell fastighet ligger inom området Kuggörarna som är förbundet med Hornslandets nordöstra udde med en cirka 150 meter lång vägbank. Kuggörarna är cirka 51 hektar stort och innehåller bland annat ett gammalt fiskeläge som omfattar ett cirka trettiotal bostadshus samt tillhörande båthus, kajer och bryggor. Till detta tillkommer även ett tiotal fritidshus. Fiskeläget är främst lokaliserad vid den naturliga hamnen och den vik som löper in i ön från nordväst. Fiskeläget håller numera nio året runt-boende familjer varav tre är yrkesfiskare. I övrigt nyttjas området för fritidsändamål. I anslutning till fiskelägets östra del ligger även fiskarkapellet (Kuggörarnas kapell) uppfört åren 1776 – 77, och en därtill hörande prästkammare. Fiskeläget anses utgöra stommen i den värdefulla kulturmiljön och bidra till ett vackert inslag i landskapsbilden. Berörd fastighet ligger inom området för fiskeläget.

Kuggören utgör också med sina klippor, klapperstensfält och blocka stränder en för norrlandskusten typiska och representativ naturmiljö. I anslutning till vägbanken över Sörsundet finns några små sandstränder. Öppen mark täcks av lavar, kråkris, ljung, lingon och mjölon med inslag av blåbär. Bördigare mark intas av gles lågvuxen tallskog jämte rönn och en. Skogen inom sydöstra delen av ön utgörs av yngre – medelålders tallbestånd. Ovanför dem välver några enstaka eller grupperade 250– 300-åriga skärgårdstallar med sina rikt förgrenade kronor. Långsamtväxande gran, är och där vegetativt förökad, ingår i tallskogen.

Kuggörarna som naturreservat & Natura 2000 område

Kuggörarna är ett naturreservat enligt Länsstyrelsens beslut 1996 (231-6212-95). Beslutet och tillhörande reservatföreskrifter för området är fattat i enlighet med 7 & 8 § Naturvårdslag (1964:822).

Reservatet ligger främst i områdets naturmiljö som anses vara representativt för norrlandskusten. Fiskeläget och fritidsfastigheterna igår därmed inte i naturreservatet. Dock understryks naturmiljöns betydelse av fiskelägets och kapellets kulturmiljövärden, varför hela ön är av stor betydelse för kännedom om landets natur.

Kuggörarna (SE0630094) är även ett utpekade Natura 2000 – område enligt ett regeringsbeslut från 2002 (X06766). Till Natura 2000 - området och Kuggörarna finns också en uppdaterad bevarandeplan från 2016 upprättad av Länsstyrelsen.

Fastigheterna ligger dock utanför Naturreservatet och Natura-2000 området. Fastigheterna angränsar bara till dessa områden.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

Riksintresse för friluftsliv

Kuggörarna och berörd fastighet ligger inom Hornslandsområdet och Hudiksvallskusten som i sin helhet är ett utpekat område för riksintresse gällande friluftsliv (FX 03) enligt 3 kap 6§ miljöbalken (1998:808). Enligt 3 kap. 6 § miljöbalken ska områden av riksintresse för friluftslivet skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada dess natur- eller kulturmiljö. Vid Hudiksvallskusten med Hornslandet bedöms att följande åtgärder påtagligt kan skada områdets värden:

- * Exploatering (exempelvis industrianläggningar, vindkraftsexploatering)
- * Bulleralstrande verksamheter (exempelvis vindkraftsverk)
- * Hinder längs stränder som kan påverka friluftslivets utövande på land och vatten (exempelvis stängsling, kraftig ökning av permanentbostads- eller fritidshusbebyggelse)
- * Verksamheter och anläggningar som riskerar att negativt påverka vattenkvaliteten (exempelvis genom utsläpp av miljögifter)
- * Storskaliga bruksformer (exempelvis kalavverkning)
- * Förfall av kulturhistoriskt värdefulla miljöer

Riksintresse för kulturmiljövården

Kuggörarna i sin helhet och berörd fastighet omfattas också av riksintresse för kulturmiljövården (x 244) enligt 3 kap 6§ miljöbalken (1998:808). Motivering till intresset anger ”Fiskehamn med en för 1700- och 1800-talet mycket representativ bebyggelse vars uttryck vilar på den hamn med tätt liggande fiskarstugor, sjöbodrar och båthus samt kapell från 1781”.

Bakgrund

Det har tidigare beviljats ett startbesked för en attefallare på en annan placering på aktuell fastighet 2016. Byggnaden uppfördes aldrig och startbeskedet har gått ut.

Det finns inget inskrivet i detaljplanen från 1964 att bygglov krävs för attefallare då dessa undantagsregler kom långt senare. Det är heller inte upptaget i detaljplanen att området är kulturhistoriskt värdefullt då Riksantikvarieämbetet satte den klassningen på området också långt efter att planen gjordes.

Vilken bedömning som gjordes 2016 med tanke på bevarandevärden i området kan vi inte svara på nu då det inte är upptaget i det beslutet. I det gamla beslutet har man inte argumenterat för miljön i området och vår bedömning är att förmodligen har man missat att Kuggörarna är ett bebyggelseområden som är särskilt värdefull från kulturhistorisk synpunkt. Bara för att man har gjort fel en gång tidigare så får vi inte göra fel en gång till.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

Plan och bygglagen (2010:900) 9 kap. 4 d § säger att en åtgärd som avses i 4 a-4 c §§ (4 a § är Attefallare) får inte vidtas utan bygglov inom bebyggelseområden som avses i 8 kap. 13 § (8 kap. 13 § är bebyggelseområden som är särskilt värdefull från kulturhistorisk synpunkt).

Området är ett bebyggelseområde som är särskilt värdefull från kulturhistoriskt synpunkt. Den bedömningen gör inte vi utan det är bland annat riksantikvarieämbetet som gör den bedömningen eller så nämns den i detaljplaner. I aktuellt område så är den bedömningen gjord av riksantikvarieämbetet.

I ett annat lov på samma fastighet som söktes 2009 har utformningen överklagats och i yttrande från länsstyrelsen framgår det att fastigheten ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövården. Länsstyrelsen anser att det viktigt att följa de rekommendationer som utfärdats i avsikt att slå vakt om den unika miljön på Kuggörarna och att byggnadstraditionen i området inte bör förvanskas genom kontinuerliga om och tillbyggnader. Länsstyrelsen sa då 2009 att det som ger fiskelägrets särprägel är den totala bebyggelsemiljön. Samt att ett av karaktärsdragen är att miljöerna är öppna och att tydliga tomtmarkeringar saknas.

Förutsättningar

Som beskrivet i Beskrivning av området ovan så ligger aktuell fastighet inom ett området som är ett bebyggelseområde som är särskilt värdefull från kulturhistoriskt synpunkt. Den bedömningen är gjord av riksantikvarieämbetet. När det finns en sådan bedömning gäller inte befrielsen från lovplikten för attefallare.

Området omfattas av byggnadsplan för fastigheten ARNÖN 12 Kuggörarna Hälsingtuna kommun från 1964. Fastigheten omfattas av bestämmelser som säger att en del av fastigheten är område för bostadsändamål fristående hus samt att en del av fastigheten där komplementbostadshuset är tänkt att placeras är prickad mark som inte får byggas.

Yttranden och del av motivering till beslut

Ärendet har remitterats till planavdelningen, Norrhälsinge miljökontor, Länsstyrelsen Gävleborg och stadsarkitekten. Alla utom Länsstyrelsen har yttrat sig negativt till att bevilja bygglov. Länsstyrelsen har inte yttrat sig dom de är överprövande instans, se bilagor.

Yttrande har inkommit från granne som vill att ni har i beaktande att detta är prickad mark från en detaljplan som enligt grannen skrevs för att bevara det gamla fiskelägets karaktär som har speciell bebyggelse och natur.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

Sökanden har yttrat sig efter att ha fått läsa yttrandena från ovanstående, se bilaga.

Nedan är ett utdrag ur sökandes yttrande med kommentarer från kontoret. Sökandes yttrande är indraget med streck i vänstra marginalen. Texten utan indrag är kontorets kommentarer.

1 Hudiksvalls kommun remissyttrande (planavdelningen)

C Att kommunen i denna inlaga upprättar en promemoria som kan tolkas såsom ett försäljningsprospekt eller informationsprospekt och målar upp alltifrån riksintressen till strandskydd, naturreservat, natura 2000 och allt annat möjligt. Innehållet som framförs i denna inlaga saknar helt relevans, då den inte direkt berör aktuell ansökan om startbesked för uppförande av ett attefallshus.

Planavdelningen har gjort en noggrann beskrivning av området och dess bevarandevärden och beskrivit miljöerna på Arnön. Fastigheten ligger i anslutning till ett Natura 2000 område och naturreservat bland annat. Även åtgärder i anslutning till ett Natura 2000 område och naturreservat kan påverka det utpekade områdena vilket ska tas med i en bedömning. Vägen till och från fastigheten går bland annat genom naturreservatet och Natura 2000 området. Nybyggnationer med transporter av byggmaterial genom området ger ett ökat slitage vilket även pekats ut som en negativ påverkan i bevarandeplanen för området.

Kuggörarna ligger inom ett riksintresse för friluftsliv som är relevant att titta på för aktuell föreslagen åtgärd då det enligt 3 kap. 6 § miljöbalken ska områden av riksintresse för friluftslivet skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada dess natur- eller kulturmiljö. Vid Hudiksvallskusten med Hornslandet bedöms bland annat att ökning av fritidshusbebyggelse påtagligt kan skada områdets värden. Samt att det enda släppet som finns kvar i raden av bebyggelse byggs igen vilket även påverkar negativt.

Den tyngsta delen i detta yttrande som väger in är att det är ett utpekat område för kulturmiljövård. Detta genererar att det är ett bebyggelseområden som är särskilt värdefull från kulturhistorisk synpunkt. Vilket gör att undantaget från lovplikten inte gäller i området.

2 Delegationsbeslut av Norrhälsinge delegationsbeslut av Norrhälsinge

Höjden över havet är 132 cm där den tänkta byggnationen avses att uppföras. Därtill kommer att huset avses att placeras på plintgrund, bjälke, tätning och bärlina vilket betyder att höjden över havet ökar. (Se bilaga 1 ritning attefallshus, sidan 3). Det skall även tilläggas att vattennivån de senaste tio åren

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

har varit under det normala samt att befintliga husen ligger ungefär på lika nivå och aldrig översvämmats.

Enligt inskickade ritningar så kommer färdigt golv att hamna på 132 cm. Bottenbjälklaget är 25 cm (blindbottens tjocklek är inte angivet på ritningarna men 25 cm är räknat på standardtjockleken på 8 mm på blindbottensskivorna) sen tillkommer plintarna som enligt skalan på ritningen är 70 cm. Detta gör att botten på plintarna hamnar på 37 cm ovan grundvattennivån.

Det har aldrig framförts om att avloppsanläggning skall installeras på fastigheten. Tänkt toalett är en förbränningstoalett som även tillika användes i det mindre huset på tomten. /.../ Ambitionen är att implementera en grävattenslösning med ett modernt infiltrationssystem.

Enligt inskickade ritningar så ska toaletten anläggas enligt miljöns yttrande så det är inga problem. Enligt inskickade handlingar så kommer ett nytt BDT-reningsverk att installeras. Miljö har antytt att det kan bli ett problem med tanke på närhet till havet och risk för höga vattennivåer. att implementera en grävattenslösning med ett modernt infiltrationssystem är samma sak som att installera en avloppsanläggning.

3 Stadsarkitekten i Hudiksvalls yttrande av den 1 augusti 2022

Byggnämnan har felaktigt blivit benämnd som bygglov i detta yttrande. Stadsarkitekten har korrigerat benämningen i sitt yttrande.

5 Länsstyrelsen yttrande

Länsstyrelsen har inkommit med yttrande den 22 juli 2022 som rör yttrande i en bygglovsansökan. Innehållet i ett sådant yttrande blir ju då på fel grunder, då ärendet berör en Bygg anmälan för uppförande av Attefallshus.

Länsstyrelsen har inte inkommit med något yttrande för aktuell ansökan utan ett yttrande om området och vad som gäller generellt.

Sammanfattning och hemställan

Generellt kännes det som lejonparten av de inkommande yttrandena inte är relevanta i sak, samt att flera av yttranden benämner aktuellt ärende såsom sökt bygglov, vilket inte är korrekt.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

Att det benämns som bygglov eller bygganmälan gör ingen skillnad i sakfrågan och om det finns argument på hur en bygglovsansökan ska hanteras så är inte det till grund för vårt beslut utan det kan användas som en jämförelse hur man hanterar andra byggen i området.

På Kuggören och på de fastigheter som ägs av olika individer sker regelbunden tillbyggnad av befintliga hus samt att renoveringar sker löpande.

I varje enskilt fall görs bedömningar på om tillbyggnaderna och de bygglovspliktiga renoveringarna är tillåtna utifrån gällande lagstiftningar.

Bland annat Stadsarkitektens yttrande är inte korrekt genom att Attefallshus visst får uppföras på prickad mark om inte Hudiksvalls kommun beslutat om förbud mot attefallshus i området. Så har inte skett i enlighet med handläggarens postmeddelande av den 24 augusti 2022.

Stadsarkitekten har inte sagt att attefallshus inte får byggas på prickad mark. Det finns som sägs inget förbud i byggnadsplanen mot att attefallare inte får byggas på den prickade marken. Byggnadsplanen uppfördes långt innan undantagen för attefallare kom. Även fast att attefallare får vara planstridiga så ska det fortfarande göras en bedömning på om placeringen för byggnaden är lämplig och det finns ett krav att en byggnad ska ha en god form-, färg- och materialverkan. Enligt PBL 2 kap. 6 § ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, samt med hänsyn till behovet av framtida förändringar och kompletteringar. Vid planläggning av området har man bedömt att det är lämpligt med ett släpp i raden av bebyggelse och därför ritat in prickad mark. Den bedömningen kvarstår och på grund av det så anses det som en olämplig placering på den prickade marken.

Jag uppfattar handläggarens referens till PBL 9 kap 4§ att där står det tydligt att kommunen är skyldig att skriva in i Planbestämmelserna om vilka regler som gäller och dessa regler skall vara långsiktiga. Vad jag förstår finns ingen sådan ändring i Kuggörens planbestämmelser och det är därmed en felaktig referens till PBL och gällande regler.

I PBL 9 kap. 4d § står det "En åtgärd som avses i 4 a–4 c §§ får inte vidtas utan bygglov

1. om kommunen enligt 8 § första stycket 2 a har bestämt att åtgärden kräver bygglov, eller

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

2. på byggnader eller inom bebyggelseområden som avses i 8 kap. 13 §."

Åtgärd i 4c är attefallare och bebyggelseområde i 8 kap. 13 § är bebyggelseområden som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. I paragrafen står det ett eller. Det innebär att antingen kan det vara så att kommunen bestämt att åtgärden kräver bygglov och det behöver inte vara på grund av kulturhistoriska värden mm. Det kan vara av andra anledningar som det beslutas. Eller så får man inte bygga attefallare i bebyggelseområden med särskilda värden. Om byggnaderna eller bebyggelseområdena är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt behöver inte vara beslutat av kommunen utan det kan även vara annan instans som åberopat detta.

Det föreligger inga skrivelser i detaljplanen om att Attefallshus inte får uppföras

Byggnadsplanen är uppförd långt innan dessa undantag infördes och det är således en omöjlighet att det skulle finnas med en sådan skrivelse i aktuell plan. Det är inte på grund av första stycket i 9 kap. 4d § utan det är andra stycket som är relevant i frågan.

Kommunicering med sökanden

Kontoret har informerat sökanden i ett brev 2022-08-03 att ansökan saknar förutsättningar för att kunna beviljas och att om inget svar inkommer, förbereds ärendet inför prövning i nämnd med kontorets avstyrkan. Sökanden har anfört följande:

Bygg anmälan om uppförande av Attefallshus bör tillstyrkas i sin helhet avseende fastigheten ARNÖN 12:60, Dnr 2022-330. Skälet för tillstyrkan i anmälan är att Hudiksvalls Kommun är skyldig enligt gällande rätt att följa Byggplanen, numera benämnd detaljplanen. Samt yttrande enligt i ovan benämnt yttrande från sökande, mer text finns även i bilagan.

Beslutsgång

Daniel Fors (S), Lars Berglund (V), Peter Asp-Vilén (SD) och Kerstin Karlsson (M) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

Byggnadsnämnden beslutar enligt arbetsutskottets förslag som tillika är plan- och bygglovskontorets förslag.

Beslutsunderlag

Protokoll 2022-09-20 - AU § 78

Tjänsteyttrande lov

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Bilaga till yttrande från Lst, bevarandeplan Natura 2000

Yttrande från Lst

Remissyttrande planenheten gällande anmälan för nybyggnad av
komplementbostadshus (attefallare) på fastigheten ARNÖN 12_60.pdf

Bilaga: Final Attefallshus 28 juni 2022

Yttrande MILJÖ-2022-1898_Bygglov yttrande_2022-08-15_ARNÖN 12 60 - Filnr: 1
av 1: MILJÖ-2022-1898_Bygglov yttrande_2022-08-15_ARNÖN 12 60.pdf

Yttrande från sökande maskat.pdf

Skrivelse från sökande maskat.pdf

Återtagande av medgivande för atterfallshus Arnön 12:60

Utlåtande kring Arnön 12_60 rev.pdf

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

BN § 107 Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten NORSTA 2:1

Dnr BYGG.2022.273

Byggnadsnämnden beslutar

att förhandsbesked ej beviljas med stöd av 9 kap 17 § plan- och bygglagen (2010:900).

Avgiften för beslutet är 0 kronor *

(i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige).

Avgift har justerats för överskriden handläggningstid enligt gällande lagstiftning med **100 % av avgiften för avslag.*

Motivering till beslut

Större delen av området som planeras att tas i anspråk är jordbruksmark och delar av bostadshuset ligger på en åkerholme. Åkerholmar är skyddade som biotopskydd enligt Miljöbalken 7 kap 11 §. Kommunen har i naturvårdsplanen att vi ska vara restriktiv med att ge bygglov till nybyggnationer på jordbruksmark. Enligt 3 kap 4 § miljöbalken får brukningsbar jordbruksmark inte tas i anspråk annat än för bebyggelse endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Att bygga ett bostadshus på aktuell plats tillgodoser inte samhällsintressen och behovet kan tillgodoses på från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan	daterad 2022-04-04
Beskrivning av projektet	daterad 2022-04-26
Situationsplan	daterad 2022-05-12

Bilagor

Handlingar som ingår i beslutet

Remissyttrande från Norrhälsinge miljökontor daterad 2022-08-03

Remissyttrande från tekniska förvaltningen uppdelat på 2 daterad 2022-08-05 samt 2022-08-17

Informationsbilaga nämndbeslut

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Ärendebeskrivning

Ansökan om förhandsbesked avser uppförande av ett enbostadshus på ca 130 m² med tillhörande garage på ca 60 m².

Fastigheten ligger ca 8 km från centrum i Hudiksvall, en bit utanför Rogsta. Området består av åkermarker som brukas i dagsläget. Strandskyddet är på grund av ett dike som har avrinning från isberget där vattnet fortsätter ner till Norstafjärden.

Fastigheten är stor och 2005 beviljades ett förhandsbesked och bygglov på samma fastighet som har avstyckats i den norra änden. Sökt åtgärd ligger i den södra änden (drygt 400 m från den tidigare beviljade). Sen 2005 har synsättet på bevarandevärdet av jordbruksmarken ändrats samt att det på nuvarande sökt plats ligger en åkerholme.

Förutsättningar

Fastigheten ligger utanför sammanhållen bebyggelse och utanför planlagt område. Större delen av området som planeras att tas i anspråk är jordbruksmark och delar av bostadshuset ligger på en åkerholme. Åkerholmar är skyddade som biotopskydd enligt Miljöbalken 7 kap 11 §. Kommunen har i naturvårdsplanen att vi ska vara restriktiv med att ge bygglov till nybyggnationer på jordbruksmark och 3 kap 4 § miljöbalken säger att "Jord- och skogsbruk är av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk."

Yttranden

Ärendet har remitterats till Norrhälsinge miljökontor, se bilaga.

Om sökanden är annan än fastighetsägare ska fastighetsägaren underrättas enligt 9 kap 26 § PBL. Inga negativa synpunkter har inkommit.

Kommunicering med sökanden

Kontoret har informerat sökanden i ett brev 2022-08-26 att ansökan saknar förutsättningar för att kunna beviljas och att om inget svar inkommer, förbereds ärendet inför prövning i nämnd med kontorets avstyrkan. Inget svar har inkommit i skrivande stund.

Beslutsgång

Byggnadsnämnden beslutar enligt arbetsutskottets förslag som tillika är plan- och bygglovskontorets förslag.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Beslutsunderlag

Tjänsteyttrande förhandsbesked

Protokoll 2022-09-20 - AU § 79

Ansökan

Beskrivning av projektet

Situationsplan

Yttrande från Norrhälsinge Miljökontor

Remissyttrande - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten
NORSTA 2:1 - Filnr: 1 av 1: Norsta 2_1 förhandsbesked enbostadshus.pdf

Yttrande Tekniska förvaltningen BYGG.2022.273 - 2022-537 Norsta 2 1.pdf

Justerandes sign: 	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

BN § 108 Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten SUND 3:1

Dnr BYGG.2021.1014

Byggnadsnämnden beslutar

att bevilja förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten SUND 3:1 enligt kap 9 §17, plan- och bygglagen.

Reservation

Lars Berglund (V) och Fredrik Kiffer Goude (V) reserverar sig till förmån för Lars Berglunds förslag.

Motivering till beslut

Först får konstateras att byggnadsnämnden inte är förhindrade att fatta beslut som kan skilja mot de visioner som fanns när översiktsplanen upprättades. Det kan ytterligare påtalas att planen är daterad 2008, alltså 14 år gammal.

Området är i planen benämnt som tätortsnära skog. I planens definition för tätortsnära skog kan läsas: "Sådana områden skall skyddas från åtgärd som påtagligt kan skada friluftsentresserna".

Området marknadsförs inte av kommunen som något friluftsområde. Det är inte, i vart fall enligt byggnadsnämndens uppfattning, heller allmänt känt som sådant. Det får antas att det till övervägande del används av de närboende.

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar sig för att göra syn på platsen. Vid synen 21 mars 2022 konstateras att området nyligen avverkats med maskiner. Samtliga granar har avlägsnats, endast ett glest tallbestånd består. Området framstår som en vanlig artfattig produktionskog, med en markyta endast beklädd av bärris.

Två stycken väl upp trampade promenadstiggar uppmärksammas. Nämnden ser det som mycket viktigt att en exploatering inte riskerar avvålla allmänheten att beträda dessa. Därför ombeds sökande då att utreda möjligheterna till en flytt längre västerut. Detta överensstämmer även (åtminstone vid byggnadsnämndens föregående beslut) med klagande X och Ys önskemål av placering.

25 st fastigheter har bedömts vara sakägare i ärendet. 24 st har inget att erinra. Det kan hållas för sannolikt att det är personer från dessa hushåll som till majoritet använder sig av stigarna/området.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Gällande grävning för V/A tror byggnadsnämnden att vegetationen här, liksom på andra beväxta markytor, kommer återhämta sig relativt snabbt. Och därefter lämna spåren obemärkta. Norrhälsinge miljökontors syn att marken skulle förstöras, lyckas byggnadsnämnden inte skapa sig någon förståelse för.

Sammanfattningsvis ser byggnadsnämnden inte någon risk för påtaglig skada av friluftsentressen. De 24 närboende fastighetsägare som ej haft någon erinran, får ses ha ett relativt högt värde som referens.

Byggnadsnämnden anser inte heller att en ensam etablering 50-60 meter ifrån X/Y kan ses som någon väsentlig olägenhet.

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan	diarieförd 2021-11-24
Karta (5)	diarieförd 2022-04-14
Situationsplan NY med kommentarer	diarieförd 2022-05-04
Yttrande från VA verksamheten	diarieförd 2022-05-03
Yttrande från Tekniska	diarieförd 2022-04-29
Yttrande från Norrhälsinge miljökontor	diarieförd 2022-05-03
Yttrande från Länsmuseum Gävleborg	diarieförd 2022-04-20
Yttrande om förhandsbesked SUND 3:1	diarieförd 2022-05-01
Yttrande från sökande	diarieförd 2022-03-03
Protokoll 2022-04-04, BN	diarieförd 2022-04-14
Protokoll 2022-03-21, AU	diarieförd 2022-03-24
Tjänsteyttrande	diarieförd 2022-03-11
Tjänsteyttrande förhandsbesked till BNAU	diarieförd 2022-04-25
Mejl från sökande	diarieförd 2021-11-24
Stenberg 2022.docx	diarieförd 2022-01-28
Stenberg 2022.docx	diarieförd 2022-04-14
Remissbrev Plan- och bygg	diarieförd 2022-04-14
Underrättelse till grannar	diarieförd 2022-04-14
Inget att invända BYGG.2021.1014	diarieförd 2022-05-02
Stenberg 2022	diarieförd 2022-04-14
Grannyttrande, SUND 3:5 med sökandes kommentar	diarieförd 2022-05-05
Tillägg till kommentarer, till grannyttrande SUND 3:5	diarieförd 2022-05-05
Ny placering på tomt-Flygfoto	diarieförd 2022-08-17
Ny placering på tomt-Höjdkurvor	diarieförd 2022-08-17
Ny placering på tomt- Koordinater	diarieförd 2022-08-17
Nya situationsplaner med väg och byggnader	diarieförd 2022-08-30
Överklagan inkommen	diarieförd 2022-06-16

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Länsstyrelsens beslut i ärende med dnr 4836-2022
Yttrande 2 om förhandsbesked för nybyggnad

diarieförd 2022-06-30
diarieförd 2022-09-18

Bilagor

Handlingar som ingår i beslutet
Remissyttranden
Informationsbilaga nämndbeslut

Ärendebeskrivning

Ärendet gäller förhandsbesked på fastigheten SUND 3:1 som ligger i området mellan Idenor och Stenberg och ägs av Hudiksvalls kommun. Tomtens storlek uppgår till 1292 kvadratmeter(enligt en senaste versionen av situationsplan) och man har för avsikt att bygga ett bostadshus i ett plan med en byggnadsarea på cirka 130 kvadratmeter och en carport på cirka 36 kvadratmeter. För tillträde till fastigheten måste en ny tillfartsväg för fordon anordnas på fastigheten SUND 3:1 och bedöms bli omkring 50 meter lång.

Beskrivning av området

Den sökta tomten ligger i Idenor, utefter Stenbergsvägen där den ligger väl dold från övrig bebyggelse förutom det enda hus som finns i platsens omedelbara närhet. Området för tomten består för närvarande av skogsmark som nyligen gallrats ur. Efter besök på platsen framgår det att den sökta tomten placeras mellan två stensluttningar, på en naturligt jämn och plan yta. I nära anslutning till den föreslagna tomten finns ett järnåldersgravfält, en exploatering av tomten påverkar inte detta fornminne, detta har klargjorts genom samråd med läns museet Gävleborg. Ett flertal stigar finns i närheten till den tilltänkta tomten och området används som promenadstråk för boende i omgivningen.

Bakgrund

En ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten SUND 3:1 inkom till 2021-11-24, skickades på remiss den 2022-01-05 till Norrhälsinge miljökontor, läns museet Gävleborg, Mark-och exploateringsenheten och Tekniska förvaltningen.

Den då gällande situationsplanen visade att placeringen av tomten låg för nära ett järnåldersgravfält efter remissvar från läns museet som då avstyrkte förslaget, även Norrhälsinge miljökontor avstyrkte åtgärden på grund utav att området är utpekad i översiktsplanen som befintligt tätortsnära skogsområden och att områdets miljö skulle förstöras om Byggnadsnämnden tillstyrkte förhandsbesked. Tekniska förvaltningen framförde synpunkter (se dessa i bilagor) men de avstyrkte inte förslaget. Mark-och

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

exploateringsenheten uteblev med ett yttrande gällande detta förhandsbesked. Sökande reviderade då sin placering på tomten efter yttrandet från läns museet och placerade tomten över 100 meter från järnåldersgravfältet.

2022-01-28 remitterades ärendet en andra gång med ny situationsplan till samtliga ovannämnda myndigheter och förvaltningar och ett nytt grannhörande. Denna gång hade läns museet inget att erinra, Norrhälsinge miljökontor avstyrkte förslaget, Tekniska förvaltningen hade inget att erinra bara vissa synpunkter (se dessa i bilagor). Mark- och exploateringsenheten tillstyrkte och kom i samband med sitt yttrande med en placering av tomten som de och den sökande kommit överens om. Det är denna placering som nu redovisas.

Då Norrhälsinge miljökontor avstyrkt förslaget med motiveringen att området är utpekad i översiktsplanen som befintligt tätortsnära skogsområde och att avloppslösningen inte är tillräckligt utredd, remitterades Norrhälsinge miljökontor ytterligare två gånger, detta då sökanden kommit med nya lösningar på hur avloppet skulle lösas. I det slutliga remissvaret från Norrhälsinge miljökontor påpekas att platsen inte är lämplig för ändamålet. Oavsett om det skulle göras via eget VA eller kommunalt VA skulle åtgärden innebära en negativ påverkan på området. Sökanden framför att man är villig att bekosta och ansluta sig till kommunalt VA och bekosta ledningsdragningen. Även dragning av kommunala ledningar skulle innebära en orimligt stor påverkan på platsens biologiska värden.

Ärendet togs för diskussion till Byggnadsnämndens arbetsutskott den 2022-03-21 och delar av arbetsutskottet ihop med tjänstemän från Byggnadsnämnden gjorde ett fysiskt besök på platsen där tomten är tänkt att ligga för en bedömning av lämpligheten. Arbetsutskottet beslutade att ärendet lämnas över till byggnadsnämnden utan eget förslag.

Ärendet togs för beslut i Byggnadsnämnden den 2022-04-04 och mycket diskussion uppstod om den stig som går i närheten av den tilltänkta tillträdesvägen till den tänkta fastigheten. Byggnadsnämnden beslutade därefter att ärendet återremitteras till Plan- och Bygglövskontoret för att undersöka möjligheten att ansluta väg till fastigheten från västra sidan för att försäkra allmänhetens tillgång till stigen.

Sökanden välkomnade detta förslag och gjorde en ny situationsplan med en ny tillträdesväg från den västra sidan istället. Se "Stenberg 2022.docx" med diariefört datum 2022-04-14 för att se hela sökandes kommentar till detta. En ny situationsplan, (se bilagor "Karta (5).pdf) togs fram av sökande med en ny tillträdesväg redovisad till den tänkta fastigheten, denna inkom till byggnadsnämnden den 2022-04-14 och samma dag skickades ärendet ut på remisser och grannhörande.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

Då ärendet skickades ut på ett tredje grannhörande efter att ärendet återremitterats till plan och bygglovkontoret efter Byggnadsnämndens beslut den 2022-04-04 för att denna gång har åtgärden en ny tillträdesväg redovisad. Grannhörandet skickades ut den 2022-04-14 med sista svarsdatum den 2022-05-03 inkommit ett negativt grannyttrande från fastighetsägare av SUND 3:5 den 2022-05-01. Sökanden har tagit del av detta yttrande och bemött detta yttrande och kommenterat det, se bilaga "Grannyttrande från SUND 3:5 med sökandes kommentarer i dokumentet, 2022-05-03" och "Tillägg till kommentarer, till grannyttrande från SUND 3:5, 2022-05-04".

Ärendet har diskuterats i samråd med stadsarkitekten som även deltog i det fysiska platsbesöket 2022-03-08. Området är inte utpekad för bebyggelse enligt översiktsplanen och tomten skulle ha en negativ inverkan på omgivningen och påverka det allmänna intresset, särskilt med hänsyn till de promenadstigar som finns på platsen.

Byggnadsnämnden har under de senaste 10 åren beviljat två positiva förhandsbesked och bygglov för enbostadshus inom detta område. I dessa två ärenden har vare sig Byggnadsnämnden eller övriga remissinstanser uppmärksammat att det rör sig om ett område vars värden har stor betydelse för allmänheten och därför särskilt utpekats i översiktsplanen. Översiktsplanen inte är juridiskt bindande men skall vara vägledande i beslut kring kommunens användande av mark. Den sökande ser detta som en stor orättvisa och menar att de skall ges samma förutsättningar som andra har fått inom samma område. De två förhandsbesked och lov som beviljats inom området har anslutit sig till kommunalt VA, vilket den sökande också är beredd att göra. Sökanden anser i sitt yttrande att likabehandlingsprincipen ska gälla, se bilaga "Yttrande från sökande, diariefört den 2022-03-03".

Förutsättningar

Det aktuella området som avses är placerat utanför detaljplanelagt område, omfattas inte av särskilda områdesbestämmelser och bedöms vara utanför sammanhållen bebyggelse. Området är utpekad i gällande översiktsplan från år 2008 som befintligt tätortsnära skogsområden. Definitionen av just befintligt tätortsnära skogsområden, beskrivs delvis i översiktsplanen sida 54 under rubriken **Friluftsliv och turism**.

"**Tätortsnära skog** är skogsmark som på grund av sitt läge och typ utnyttjas i mycket hög grad för rekreation och är därmed värdefull ur ett socialt perspektiv. Kring samtliga tätorter i kommunen finns skogsområden som är särskilt värdefulla för det rörliga friluftslivet, rekreation samt skolskogar där skogsbruket bör visa särskild hänsyn. Sådana områden skall skyddas från åtgärd som påtagligt kan skada friluftintressena."

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

Yttranden

Då en ny tillträdesväg till den tänkta fastigheten presenterades från den sökande den 2022-04-14 skickades ärendet ut på remiss och grannhörande igen. Ärendet har remitterats till Tekniska förvaltningen, Norrhälsinge miljökontor, Mark-och exploateringsenheten, Länsmuseet Gävleborg och diskuterats i samråd med stadsarkitekten ett flertalet gånger.

Tekniska förvaltningen har inkommit med yttranden, se bilaga.

VA- verksamheten har inkommit med yttrande, se bilaga.

Norrhälsinge miljökontor har inkommit med yttranden och avstyrker den tilltänkta åtgärden med motiveringen att en tomt med ett enbostadshus på platsen anses påverka miljön och omgivningen negativt och att placeringen inte är förenlig med gällande översiktsplan. Norrhälsinge miljökontor säger sig också att kommunen har i sina framtida planer för området pekat ut området för den tilltänkta åtgärden för naturvård. Den tilltänkta tillfartsvägen och grävning för kommunalt VA kommer också ha en stor inverkan på områdets miljö och förstöra områdets värden.

Mark-och exploateringsenheten har fått möjlighet att yttra sig både som remissinstans och som sakägare då marken ägs av Hudiksvalls kommun men har ej svarat inom angiven tidsfrist. Byggnadsnämnden tolkar detta som att MEX inte har något att erinra mot den tilltänkta åtgärden och den nya tillfartsvägens dragning till den tänkta fastigheten på SUND 3:1.

Länsmuseet Gävleborg har yttrat sig och tillstyrker förslaget där man inte har något att erinra mot nuvarande placering och att det inte krävs några arkeologiska insatser för den tilltänkta placeringen.

Stadsarkitekten avstyrker det aktuella förslaget. Med motiveringen att området inte är utpekade för bebyggelse enligt översiktsplanen och att tomten skulle ha en negativ inverkan på omgivningen och påverka det allmänna intresset, särskilt med hänsyn till den natur som finns på platsen.

Då sökanden är annan än fastighetsägare ska fastighetsägaren underrättas om ansökan enligt 9 kap 26 § PBL. Ägare av SUND 3:1 har underrättats, inga negativa synpunkter har inkommit.

Ärendet har bedömts vara av sådan karaktär att berörda sakägare har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen (2010:900).

Ägare av fastigheterna SUND 3:5, 1:4, 3:1, 2:3, ÖVERBERGE 1:64, 3:2, 1:62, 1:63, 1:11, 10:1, 9:1, 8:2, 8:1, 6:1, 4:1, 3:1, 2:7, 2:1, 1:37, 1:9, IDENORS-ÅKRE 1:37, 1:36, 1:28, 1:27 och 1:15 har bedömts vara berörda.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

Negativa synpunkter har inkommit från fastighetsägarna av SUND 3:5, se bilagor "Yttrande om förhandsbesked SUND 3:1 från X och Y" och "Yttrande 2 om Förhandsbesked för nybyggnad Sund 3_1", diarieförd 2022-09-18.

I yttrandet lyfts samma ståndpunkter som klagande fört fram i tidigare yttranden. Det som bland annat är nytt i detta yttrande är hur tillträdesvägen skall lösas till den tilltänkta vägen. Klagande underhåller idag tillträdesvägen till fastigheten SUND 3:5 med egna medel och anger att vägen inte har en hög standard som inte skulle klara av ökad belastning. Klagande anger att man inte vill ingå ett i en vägförening med sökande och att sökande får lösa sin egen tillträdesväg till sin fastighet.

Hur och om detta görs kan inte Byggnadsnämnden råda över då det är Lantmäteriet som vid en eventuell avstyckning reglerar detta. Byggnadsnämnden har bara bedömt att tillträdesväg *kan* lösas till platsen men kontorets förslag är fortfarande avslag i frågan i sig. Att anlägga ytterligare en väg till den tilltänkta tomten ökar ingreppen på den aktuella platsen och är inte lämpligt då åtgärden inte medför en god hushållning av platsens resurser enligt 2 kap. 2§ PBL och 3 kap och 4 kap 1-8 §§ Miljöbalk (1998:808).

Kommunicering med sökanden

Kontoret har haft en tät kontakt med den sökande under hela handläggningstiden. Sökanden har under ärendets gång informerats via e-post när nya yttranden inkommit. Kontoret meddelade den 2022-03-04 att ärendet kommer att tas upp i nämnd för beslut med kontorets förslag till avslag. Sökanden har flertalet gånger inkommit med yttranden för byggnadsnämndens betänkande i ärendet, se bilagor "Stenberg 2022 docx" med olika diarieförings datum.

Beslutsgång

Arbetsutskottet lämnade över ärendet till byggnadsnämnden utan eget förslag då ärendet inte var komplett.

Plan- och bygglovskontoret förslag är att förhandsbesked ej beviljas då stöd för åtgärden ej kan finnas i 9 kap 17 § plan- och bygglagen (2010:900).

Daniel Fors (S) yrkar att förhandsbesked beviljas.

Kerstin Karlsson (M), Mats Olsson (C), Markus Embretsson (C), Erika Söderström (C), Erik Jensen (C) och Peter Asp-Vilén (SD) yrkar bifall till Daniel Fors förslag.

Fredrik Kiffer Goude (V) och Lars Berglund (V) yrkar bifall till plan- och bygglovskontorets förslag.

Ordförande ställer förslagen från Daniel Fors och Fredrik Kiffer Goude mot varandra och finner att byggnadsnämnden beslutar enligt Daniel Fors förslag.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Beslutsunderlag

Tjänsteyttrande förhandsbesked

Nämndsbeslut Granneyttrande från SUND 3;5 sökandes kommentarer 22-05-03

Nämndsbeslut Tillägg till kommentarer, till granneyttrande från SUND 3;5, 22-05-04

Nämndsbeslut Yttrande från sökanden

Nämndsbeslut Situationsplan NY Sund 3;1, med visade kommentarer.pdf

Nämndsbeslut VA Verksamhetens yttrande

Nämndsbeslut Yttrande från Norrhälsinge miljökontor

Nämndsbeslut Inget att invända BYGG.2021.1014

Nämndsbeslut Yttrande om förhandsbesked SUND 3:1 från X och Y

Nämndsbeslut Yttrande från Tekniska

Nämndsbeslut Tjänsteyttrande förhandsbesked till BNAU, utan remisser inkomna

Nämndsbeslut Remissvar Länsmuseet Gävleborg, vända 2 nämnd.pdf

Nämndsbeslut Remissbrev Plan- och bygg BYGG.2021.1014

Nämndsbeslut Underrättelse till grannar

Nämndsbeslut Stenberg 2022.docx

Nämndsbeslut Karta (5).pdf

Nämndsbeslut Protokoll 2022-04-04 - BN § 33 och 2022-03-21 - AU § 24

Nämndsbeslut Stenberg 2022.docx

Nämndsbeslut mail från sökande.

Nämndsbeslut Ansökan

Länsstyrelsens beslut i ärende med dnr 4836-2022 - Beslutet upphävs och återförvisas.

Ny placering på tomt – Flygfoto, höjdkurvor och koordinater

Ny situationsplaner med byggnader redovisade och tillfartsväg SUND 3_1.pdf

Yttrande 2 om Förhandsbesked för nybyggnad Sund 3_1 .pdf

Informationsbilaga nämndsbeslut

Protokoll 2022-09-20 - AU § 81 _____

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

BN § 109 Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten SPÅNGMYRA 9:1

Dnr BYGG.2022.424

Byggnadsnämnden beslutar

att: som förhandsbesked enligt 9 kap 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, meddelas att den föreslagna åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen med beslutet givna villkor.

Villkor

I detta beslut har Byggnadsnämnden inte tagit ställning till att dricksvatten kommer att kunna lösas på den aktuella platsen enligt den lösning som den sökande angett. I fråga om provborring efter dricksvatten för enskilt vatten har ingen vidare utredning gjorts. En redovisning att dricksvatten kan lösas skall redovisas inför bygglovsprövningen för att detta förhandsbesked skall gälla enligt kap 9. 39 §, PBL.

Avgift

Avgiften för beslutet är 14 012 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige).

Faktura för avgiften skickas separat.

Motivering till beslut

Platsen för den tilltänkta åtgärden ligger inom riksintresse för kulturmiljövården (K 212 Centrala Delsbo och Bjuråker. Delsbo och Bjuråkers socknar och inom riksintresse för naturvård, X 41 Dellensjöarna och inom riksintresset för friluftsliv FX 05 Dellensjöarna och samtliga har beskrivits mer ingående under rubriken *beskrivning av området*. Sammantaget anger dessa riksintressen att extra hänsyn skall tas till landskapsbilden. Inom detta område provas ny bebyggelse enligt plan- och bygglagens generella regler i andra och tredje kapitlet. Platsen bedöms vid prövning ur enskild och allmän synpunkt lämplig för bebyggelse och inte påverka riksintressena negativt.

Ansökan avser förhandsbesked för ett enbostadshus med en byggnadsarea på cirka 141 kvadratmeter. Planerad bebyggelse bedöms inte få någon betydande inverkan på omgivningen då fastigheten ligger avskilt och ej inom sammanhållen bebyggelse och att byggnadens utformning kommer att anpassas till omgivningen i en kommande bygglovsprövning. Själva gestaltningen av byggnaden provas ej i detta ärende utan nu provas enbart platsens lämplighet för bebyggelse enligt plan- och bygglagens generella

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

regler i andra och tredje kapitlet. Den sökta åtgärden bedöms inte vara sådan att markens lämplighet behöver prövas med detaljplan, enligt 4 kap. 2 § PBL.

Åtgärden, att uppföra ett enbostadshus på fastheten SPÅNGMYRA 9:1 i byn Spångmyra, Bjuråkers socken, uppfyller kravet på lämplig placering och lämplig utformning enligt inlämnad situationsplan. Planerad bebyggelse är av ringa storlek och bedöms vara i sin placering och omfattning vara anpassad till omgivande bebyggelse på platsen. Åtgärden bedöms kunna uppfylla kraven som anges i PBL 2 kap 2-6 §§.

Förhandsbesked föreslås därmed medges med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900).

Uppllysning

Enligt 9 kap. 39 § PBL innebär förhandsbeskedet inte att åtgärden får påbörjas.

Förhandsbeskedet gäller enligt 9 kap. 39 § PBL, endast om bygglov för åtgärden söks inom två år efter det att beslutet om förhandsbesked vunnit laga kraft.

En redovisning att dricksvatten kan lösas skall redovisas inför bygglovsprövningen för att detta förhandsbesked skall gälla i enligt med kap 9. 39 §, PBL.

Om enskild avloppsanläggning ska anordnas ska tillstånd sökas hos Norrhälsinge miljökontor.

Gällande den eventuella kommunala lösningen på vatten skall VA-verksamheten, Tekniska förvaltningen, Hudiksvalls kommun kontaktas.

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan	diarieförd 2022-05-25
Översiktskarta	diarieförd 2022-05-25
Köpebrev	diarieförd 2022-05-25
Brev till fastighetsägare	diarieförd 2022-06-29
Yttrande från Tekniska	diarieförd 2022-07-01
Yttrande från Tekniska	diarieförd 2022-07-01
Remissvar från Länsmuseum Gävleborg	diarieförd 2022-07-07
E-post från sökande	diarieförd 2022-07-11
Yttrande från Y	diarieförd 2022-07-11

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Förlängd handläggningstid	diarieförd 2022-07-11
Avfallsavdelningens yttrande	diarieförd 2022-07-12
Yttrande från Norrhälsinge miljökontor	diarieförd 2022-07-13
Yttrande från sakägare	diarieförd 2022-07-18
Yttrande från Spångmyra 2_3 och 2_7	diarieförd 2022-07-15
Yttrande Stadsarkitekt	diarieförd 2022-08-23
E-post från X	diarieförd 2022-09-09
Information prövning i nämnd	diarieförd 2022-09-09

Bilagor

Handlingar som ingår i beslutet

Remissyttranden

Granneyttranden

Informationsbilaga nämndsbeslut

Ärendebeskrivning

Ärendet gäller förhandsbesked på fastigheten SPÅNGMYRA 9:1 som ligger i Spångmyra by i Bjuråkers socken. Tomtens storlek uppgår till 5500 kvadratmeter och man har för avsikt att bygga ett enbostadshus i ett plan med loft med en byggnadsarea på cirka 141 kvadratmeter. Tillträdesväg till fastigheten löses via en befintlig skogsväg, enligt presenterat förslag från sökande. Servitut löses antingen via presenterad lösning eller via den aktuella fastigheten SPÅNGMYRA 9:1.

Beskrivning av området

Det som karakteriserar området är ett jordbrukslandskap med stora gårdar uppförda av trä och slamfärgs målade i rött med vita fönsterbågar. Jordbruksmarken skiljs åt av olika skogsskiften och området har en förhållandevis gles bebyggelse.

Området där den tilltänkta åtgärden avses att utföras ligger inom en rad olika riksintressen. För att få veta mer om dessa har läns museet och Stadsarkitekt fått möjlighet att yttra sig om åtgärden. Sammantaget ligger åtgärden inom tre olika riksintressen varpå de beskrivs mer ingående här nedan. Nedanstående text är tagen från yttrandet från Stadsarkitekt och läns museet Gävleborgs län.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

Kulturmiljö

Åtgärden ligger inom området för kulturmiljövården (K 212, Centrala Delsbo och Bjuråker, Delsbo och Bjuråkers socknar. Området har pekats ut då det är ett odlingslandskap med en sedan 1700-talet ovanligt lite förändrad bebyggelsestruktur.

Naturvård

Åtgärden ligger inom riksintresse för naturvård (X 41 Dellensjöarna) och som förutsättningar för att bevara riksintressets värden anges att: "Jord- och skogsbruk bedrivs med hänsyn till landskapsbild och till naturvård i förekommande fall. Områdets värde påverkas negativt av mineral- eller bergarts täkt, störningar på landsbilden: tippning mm intill botaniskt särskilt värdefulla lokaler, igenväxning/förbuskning".

Friluftsliv

Åtgärden ligger inom riksintresse för friluftslivet (FX 05 Dellensjöarna). Värdet av riksintresset beskrivs som bland annat av "Berikande upplevelser i natur- och eller kulturmiljö, intresseväckande natur- och kulturvärden, tilltalande landskapsbild, omväxling särprägel.

Landskapsbild

Samtliga riksintressen anger att hänsyn skall tas till landskapsbilden i området. Platsen som pekats ut är placerad intill öppen och brukad jordbruksmark, vilket gör den synlig söderifrån. De plats från vilken man kan betrakta en framtida byggnad har dock redan idag inslag av flera olika tidsepoker av byggande.

Bakgrund

Ärendet inkom till Plan- och bygglovskontoret den 25 maj 2022. Ärendet skickades på remiss den 29 juni 2022 till länsmuseet Gävleborgs län, Stadsarkitekten Hudiksvalls kommun, Norrhälsinge miljökontor och Tekniska förvaltningen. Samtliga remitterade svarade och ställde sig positiva till åtgärden sammantaget. Stadsarkitekten och länsmuseet belyste att aktuellt föreslagen husmodell inte passar in på platsen och att byggnadens utformning skall beaktas vid ett eventuellt bygglov. Ärendet har också förlängts med 10 veckor då Plan- och bygglovskontoret har behövt utreda ärendet ytterligare för att kunna fatta ett beslut.

Efter det att ett grannhörande skickats ut inkom ett flertal yttranden. Ett av dessa har en delvis negativ inställning till åtgärden och det är på grund av det yttrandet som ärendet tas till nämnd för beslut.

En annan aspekt som Plan- och bygglovskontoret har diskuterat i ärendet är att åtgärden ligger inom en rad olika riksintressen och måste anpassas till omgivningen.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

Men bara för att området är utpekad i ett flertal riksintressen råder det inte byggstopp för just det området. Om inte människor kan få bygga ute i "byarna" så kommer dessa byar och med de landsbygden att utarmas fullständigt. Gällande anpassning av själva byggnaden har sökande informerats om detta och tagit del av alla yttranden och är själv med på att en anpassning måste göras gällande byggnaden gestaltning.

Förutsättningar

Platsen där åtgärden är tilltänkt består idag av skogsmark med uppvuxen sly och med en mark bestående av morän enligt jordartskartan. I dagsläget går en skogsväg som används av jordbruket till den tilltänkta tomten. Enligt yttrandet från Stadsarkitekten som också gjort ett fysiskt platsbesök på den aktuella platsen anser sig denne att vägen kan användas men kommer att behöva förbättras för att fungera som tillträdesväg för fastigheten.

Gällande vatten och avlopp har sökande presenterat en lösning på enskilt avlopp med kommunalt vatten. Den tilltänkta åtgärden ligger utanför kommunalt verksamhetsområde både för vatten och avlopp. I yttrandet från Tekniska förvaltningen sägs det att inget krav på anslutning kan göras från den sökande i och med att det ligger utanför kommunalt verksamhetsområde men att om det finns kapacitet kan en ansökan ändå godkännas. Norrhälsinge miljökontor har yttrat sig i frågan kring avloppet och säger att avlopp kan lösas på platsen men att det kan behöva göras en upplyft anläggning för få till ett utlopp.

Utifrån dessa förutsättningar bedöms det att ett förhandsbesked kan beviljas, då lösningar för vatten och avlopp, tillträde och att platsen är lämplig som sådan.

Yttranden

Ärendet har remitterats till Länsmuseet Gävleborgs län, Stadsarkitekten Hudiksvalls kommun, Norrhälsinge miljökontor och Tekniska förvaltningen som yttrat sig i ärendet, se bilagor.

Om sökanden är annan än fastighetsägare ska fastighetsägaren underrättas enligt 9 kap 26 § PBL. Inga negativa synpunkter har inkommit. Ett köpebrev mellan sökande och nuvarande fastighetsägare har redovisats i samband med ansökan skickades in.

Åtgärden är sådan att berörda har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen). Ägare av BJURÅKER-ÄNGA 10:1, SPÅNGMYRA 2:3, 2:7, 2:9, 3:5, 3:6, 3:7, 4:13, 4:15, 6:1, 6:2, 7:1, 7:2, 10:1, 11:1, 12:1, 9:2, 4:16, 4:17, 9:3, 7:3, 4:19 och 6:5 har bedömts vara berörda.

Synpunkter har inkommit från SPÅNGMYRA 2:3 och 2:7 (samma ägare) som ställt sig delvis negativa till åtgärden för att se hela yttrandet se bilaga *Yttrande från Spångmyra 2_3*

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

och 2_7. Yttrandet belyser en rad olika farhågor som de klagade framfört i sitt mycket långa yttrande och handlar mycket om att de olika riksintresseurna skall beaktas. Klaganden har också framfört att de är oroliga för att om denna ansökan om förhandsbesked så kommer fler att vilja bygga i området och områdets värden går förlorande. Klagande har också framfört att Byggnadsnämnden gör en bedömning av en väsentlig markhöjning i området är lämplig. De klagande har också framfört att en alternativ tillträdesväg görs på annat sätt än den nu föreslagna där en del av tillfartsvägen går på klagandes ena fastighet, SPÅNGMYRA 2:3. Tillträde kan lösas via andra vägdragningar där de klagandes fastighet inte berörs bedömer Byggnadsnämnden. Lantmäteriet får vid en eventuell avstyckning och fastighetsförrättning göra en prövning om den aktuella vägdragningen är mest lämplig eller om annan väg skall ordnas via ett servitut.

SPÅNGMYRA 4:17 och SPÅNGMYRA 9:3 har yttrat sig men inte haft något negativt att yttra sig om gällande ärendet.

Kommunicering med sökanden

Kontoret har informerat sökanden att ärendet tas till nämnd för beslut den 4 oktober 2022 och sökanden har getts möjlighet att yttra sig inför detta. Sökande har inte haft något att tillägga än det som den sökanden redan yttrat sig om se bilagorna, *E-post från sökande*, diariefört 2022-07-11 och *E-post från X* diariefört 2022-09-09.

Beslutsgång

Arbetsutskottet lämnade över ärendet till byggnadsnämnden utan eget förslag då ärendet inte var komplett.

Mats Olsson (C), Peter Asp-Vilén (SD), Daniel Fors (S) och Markus Embretsson (C) yrkar bifall till plan- och bygglovskontorets förslag.

Byggnadsnämnden beslutar enligt plan- och bygglovskontorets förslag.

Beslutsunderlag

Tjänsteyttrande förhandsbesked

E-post från X

Förlängd handläggningstid

Informationsbilaga nämndsbeslut

Protokoll 2022-09-20 - AU § 82

Ansökan

Översiktskarta

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Köpebrev

Brev till fastighetsägare

Underrättelse till grannar

Yttrande från Tekniska

Yttrande från Tekniska

Remissvar från Länsmuseet Gävleborg

E-post från sökande

Yttrande från Y

Avfallsavdelningens yttrande

Yttrande från Norrhälsinge Miljökontor

Yttrande fr sakägare 2022-07-18

Yttrande från Spångmyra 2_3 och 2_7 - 2022-08-14.pdf

Yttrande Stadsarkitekt.pdf

Information prövning i nämnd

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 110 Bygglöv för fasadändring av affärs/kontorshus på fastigheten FISKSUDET 1

Dnr BYGG.2022.282

Byggnadsnämnden beslutar

att bygglöv beviljas med stöd av 9 kap. 30 § PBL i följande delar:

FÖR HELA BYGGNADEN GÄLLER

- Fasadens panel byts ut och ersätts med liknande panel med varierande bredd på bottenbrädor som täcks med locklister och färgas med faluröd färg enligt sökandens förslag.
- Foder och knutar av hyvlat virke målas med vit linoljefärg.
- Befintliga fönster ersätts med samma placering som tidigare med nya fönster av trä med fast spröjs som målas med vit linoljefärg.
- Föreslagna fönsterluckor beviljas, vilka utförs med smidesbeslag och målas med svart linoljefärg

FASAD MOT STRÖMMINGSSUNDET

- Befintlig lucka under fönstret på fasad mot sundet behålls och bstryks med tjära.

FASAD MOT FISKTORGET

- Dörr utförs som massiva isolerade trädörrar med utvändig panel som målas med svart linoljefärg

FASAD MOT MAGASINSGATAN

- Dörrar utförs som massiva isolerade trädörrar med utvändig panel som målas med svart linoljefärg
- Skjutport utförs i panel lika fasad och målas med faluröd färg

KONTORET FÖRESLÅR ATT FÖLJANDE DELAR AVSLÅS

- Föreslagna fasadändringar på gavelsidorna där sökanden föreslår att partier av fasad mellan och under fönstren ska förses med liggande panel och målas med svart linoljefärg. Befintlig lucka av trä behålls.

Avgiften för beslutet är **0 kronor**.

(i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige och krav i detaljplanen).

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

Kontoret bedömer att inte någon kontrollansvarig behövs för ärendet, däremot föreslår kontoret att i samband med att startbesked ges för åtgärden så ska sökanden:

- Lämna in underlag som visar vilka fönster och dörrar samt port i plank från vald leverantör som kommer att ersätta de nuvarande.
- Uppdatera teknisk beskrivning/materialbeskrivningen så att det i likhet med kontrollplanen framgår att det kommer att användas bottenbrädor av varierande dimension.

Sökanden kommer att inkomma med ett skyltlov för skyltar som bättre passar byggnaden och underordnar sig byggnadens uttryck.

Motivering till beslut

Byggnaden ingår som en del av riksintresset för Hudiksvalls stad och har tidigare fungerat som hamnmagasin. En byggnad som är särskilt värdefull från bland annat historisk och kulturhistorisk synpunkt får enligt 8 kap. 13 § PBL inte förvanskas. Att förvanska byggnaden innebär att byggnadens utseende förändras i så hög grad att det inte längre går att förstå byggnadens ursprungliga användning. Att bevara byggnader med hänvisning till ovanstående paragraf utgör ett allmänt intresse.

Plan- och bygglovskontoret bedömer att den föreslagna ändringen av fasaden där locklistpanel under fönster ersätts med liggande panel och målas med svart linoljefärg innebär att byggnaden förvanskas och att de föreslagna förändringarna inte tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag enligt varsamhetskravet i 8 kap. 17 § PBL.

Övriga förändringar som innebär att fasad, fönster och dörrar ersätts ställer sig kontoret positiva till. Vid platsbesök kunde konstateras att delar av fasaden var i stort behov av renovering. Antikvarien vid länsmuseet framhåller vikten av att i den mån det är möjligt bevara de delar av fasaden som ännu inte behöver bytas. Kontoret håller med om att det förfarandesättet hade varit det optimala men att krav på renovering också måste anpassas till att sökanden effektivt och rationellt kan renovera byggnaden. Att, som i nuvarande utförande, klä fasaden med lockläktspanel och bevara bottenbrädornas varierande bredder uppfyller, enligt kontoret, kraven på en varsam renovering och ger fasaden ett mer traditionellt, livfullt uttryck. Fasaderna målas med röd slamfärg enligt krav i detaljplanen.

Befintliga fönster mot Fisktorget har tillkommit under senare tid och att byta ut dem mot mer tidstypiska av trä och målade med vit linoljefärg förväntas förbättra byggnadens kulturhistoriska värde, detsamma gäller för byte av dörrar.

Att förse fönstren som vetter mot Fisktorget med fönsterluckor har varit föremål för diskussion. Fönsterluckor återfinns på flertalet av närliggande byggnader och kan anses vara en naturlig del av områdets uttryck, kontoret bedömer att ändringen inte är av ett

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

sådant slag att det kan anses ha en negativ påverkan vare sig för byggnaden eller för kulturmiljön som helhet då de placeras på fönster som tillkommit under senare tid. Det är heller inte en irreversibel åtgärd som innebär att nya öppningar tillåts i fasad. Luckorna kommer att målas med svart linoljefärg vilket uppfyller detaljplanens krav på val av färgtyp.

För de förändringar som föreslås i planket mot Magasinsgatan anser inte kontoret att förändringarna i planket kommer att innebära att byggnaden förvanskas på ett sådant sätt att det strider mot detaljplanen. Så som planket ser ut idag är resultatet av relativt senkomna förändringar. Kontoret bedömer att de föreslagna förändringarna kommer att förbättra byggnadens uttryck och dessutom kommer placeringen av dörrar att anpassas efter nuvarande verksamhets behov. Vid platsbesöket kunde kontoret konstatera att nuvarande placering av vippport inte överhuvudtaget var ändamålsenlig för hur fastigheten idag används.

Sammantaget anser kontoret att det reviderade förslaget är plan enligt, inga nya öppningar tas upp i fasad och material och utförande följer detaljplanens krav. Förändringarna av planket bedöms uppfylla kraven på varsamhet och förändringarna bedöms förhöja byggnadens kulturhistoriska värde samt bidra till en ändamålsenlig användning av fastigheten.

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan	diarieförd 2022-04-05
Fasadritning och situationsplan	diarieförd 2022-04-05
E-post från sökande	diarieförd 2022-05-02
Foto på byggnaden 1	diarieförd 2022-05-02
Foto på byggnaden 2	diarieförd 2022-05-02
Foto på byggnaden 3	diarieförd 2022-05-02
Foto på byggnaden 4	diarieförd 2022-05-02
Foto på byggnaden 5	diarieförd 2022-05-02
Plankarta	diarieförd 2022-05-03
Yttrande från Länsstyrelsen	diarieförd 2022-05-16
Yttrande från stadsarkitekten	diarieförd 2022-05-16
Yttrande från länsmuseet	diarieförd 2022-05-18
Information om kontorets preliminära bedömning	diarieförd 2022-05-24
Platsbesök	2022-06-07
Yttrande från stadsarkitekt efter platsbesök	diarieförd 2022-06-14
Återkoppling till sökande efter platsbesök	diarieförd 2022-06-14
E-post till sökande	diarieförd 2022-06-14
E-post från sökande	diarieförd 2022-07-07

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

Fasadritning, justerad	diarieförd 2022-07-07
Teknisk beskrivning och materialredovisning	diarieförd 2022-08-12
Remissvar läns museet	diarieförd 2022-08-30
Förslag till kontrollplan	diarieförd 2022-08-30
E-post diskussion stadsarkitekt och antikvarie	diarieförd 2022-09-07
Information om prövning i nämnd	diarieförd 2022-09-22

Bilagor

Handlingar som ingår i beslutet
Informationsbilaga nämndbeslut

Ärendebeskrivning

Ärendet rör en ansökan om fasadändring på fastigheten FISKSUNDET 1. Ändringen består i byte av befintlig panel samt befintliga fönster och dörrar samt bygga om det plank med tillhörande portar som vetter mot Magasinsgatan.

Förutsättningar

Byggnaden är belägen inom riksintresse för kulturmiljövård, X200, *Hudiksvalls stad*. Stadsmiljön inom riksintresset präglas enligt länsstyrelsen av handel och fiske med en tydlig kontrast mellan den äldre hamnmiljön och trästadsbebyggelsen.

Fastigheten ligger efter Strömmingsundet och ingår i ett område med sjöbodar och hamnmagasin som utgör ett välkänt kännetecken för Hudiksvalls stad.

Fastigheten berörs av detaljplan 2184-P99/10, lagakraftvunnen 1997. Av detaljplanen framgår att byggnaden anses särskilt värdefull och omfattas av förvanskningförbudet i 8 kap. 13 § plan- och bygglagen. Förvanskningförbudet innebär att det inte är möjligt att genomföra åtgärder som förändrar byggnadens karaktär. Dit räknas bland annat att förändra byggnadens proportioner genom att förändra fönsterplaceringen och att förändra fasaden på ett sådant sätt att det inte längre går att förstå byggnadens ursprungliga användning som sjöbod.

Det framgår också att byggnaden är belagd med skyddsbestämmelser som innebär att det är förbjudet att ta upp nya fönster- och dörröppningar och att traditionella färgtyper ska användas vid restaurering samt att samråd med antikvarisk expertis ska ske vid prövningar om bygglov.

Bakgrund

Ansökan avsåg till en början större förändringar av fasaden som bland annat inkluderade nya fönster mot Fisktorget. Då de föreslagna ändringarna bedömdes som planstridiga har sökanden inkommit med ett reviderat förslag.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

Yttranden

Ärendet har remitterats till stadsarkitekten, länsstyrelsen och länsmuseet. Alla remissinstanser påpekar vikten av att bevara byggnaden på ett sådant sätt att förståelsen för den ursprungliga användningen inte går förlorad (se bilagda yttranden).

Stadsarkitekt och antikvarie vid länsmuseet påpekar att föreslagna förändringar i form av att sätta upp nya fönster på fasaden mot Fisktorget inte kan tillåtas och att den ursprungliga fönsterplaceringen inte får förändras, inte heller får nya dörröppningar göras i fasad. Länsmuseet förordade att ansökan skulle avslås.

Stadsarkitekten påpekar att vad gäller fönsterluckor så saknas riktlinje i detaljplanen men att fönsterluckor kan ses som en naturlig del av miljön. Fönstren som vänder sig mot Fisktorget är inte ursprungliga utan har tillkommit under senare tid. Även planket mot Magasinsgatan har under senare tid genomgått förändringar och stadsarkitekten anser att de föreslagna förändringarna kan tillåtas.

Den reviderade ansökan återremitterades till länsmuseet i Hudiksvall som står fast vid tidigare yttrande. Antikvarien vid museet har därefter fört en diskussion med stadsarkitekten och antikvarien har också själv besökt fastigheten. Antikvarien håller med om att de moderna fönster och dörrar på fasaden mot Fisktorget skulle vinna på att ersättas av fönster och dörrar med mer traditionell utformning. Angående fönsterluckor är antikvarien tveksam till att tillåta dessa på fasaden mot Fisktorget utan förordar att de kan vara lämpliga på gavelfasaderna. Vad gäller planket på fasad mot Magasinsgatan instämmer antikvarien i att planket förändrats under modern tid och om förändringarna görs med hög kvalitet i detaljutformning och materialval kan föreslagna åtgärder bidra till ett förbättrat utseende.

Kommunicering med sökanden

Med beaktande av remissvaren och sett till förbuden i detaljplanen har kontoret informerat sökanden i ett brev daterat 2022-05-24 att ansökan saknar förutsättningar för att kunna beviljas.

Sökanden, stadsarkitekt och handläggare enades om att diskutera möjliga lösningar vid ett platsbesök.

Ett platsbesök på fastigheten genomfördes 2022-06-07 där sökanden, ansvarig arkitekt, kommunens stadsarkitekt samt handläggaren i ärendet deltog. Stadsarkitekten yttrade sig efter besöket

Sökande har fått möjlighet att yttra sig över förslag till beslut och det som tillkommit i ärendet innan byggnadsnämndens sammanträde.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

Beslutsgång

Arbetsutskottet lämnade över ärendet till byggnadsnämnden utan eget förslag då ärendet inte var komplett.

Daniel Fors (S), Peter Asp-Vilén (SD), Ingvar Persson (S), Mats Olsson (C), Jan-Olof Ståhl (M) yrkar bifall till plan- och bygglovskontorets förslag.

Byggnadsnämnden beslutar enligt plan- och bygglovskontorets förslag.

Beslutsunderlag

Tjänsteyttrande lov

Ansökan

Fasadritning Situationsplan

E-post från sökande (1)

E-post från sökande (2)

Kompletteringssvar

Foto 1 till 5

Plankarta 2184-P99-10.pdf

Yttrande från Länsstyrelsen

Stadsarkitektens remissvar över bygglovsärende för Fisksundet 1.

Yttrande från Läns museet Gävleborg

Information kontorets prel bedömning

Stadsarkitektens yttrande efter platsbesök

Återkoppling till sökande efter platsbesök

Brev Plan- och bygg BYGG.2022.282

E-post från sökande

Fasadritning, justerad

Protokoll 2022-09-20 - AU § 83 _____

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 111 Ansökan om strandskyddsdispens för nybyggnation av tre enbostadshus på fastigheten GAMMELSTRÄNG 14:6

Dnr BYGG.2022.439

Byggnadsnämnden beslutar

att strandskyddsdispens beviljas då vägen ses som en avskiljande effekt enligt 7 kap 18 c § punkt 2, Miljöbalken.

Avgiften för beslutet är 12 826 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige).

Faktura för avgiften skickas separat.

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan om strandskyddsdispens	diarieförd 2022-05-31
Situationsplan	diarieförd 2022-05-31
Yttrande från Norrhälsinge miljökontor	diarieförd 2022-06-13
Information om kontorets preliminära bedömning	diarieförd 2022-08-01
Yttrande från sökande	diarieförd 2022-08-10
Bilaga till yttrande	diarieförd 2022-08-10
Beslut om utvidgat strandskydd i Gävleborgs län	diarieförd 2022-09-06

Bilagor

Handlingar som ingår i beslutet

Informationsbilaga nämndbeslut

Ärendebeskrivning

Ärendet avser en ansökan om strandskyddsdispens för nybyggnad av tre enbostadshus på fastigheten GAMMELSTRÄNG 14:6, en större skogbevuxen jordbruksfastighet sedan tidigare bebyggd med två transformatorstationer.

Beskrivning av området

Fastigheten ligger i närheten av Bjørsbo och gränsar till sjön Norrdellen. De tre föreslagna tomtplatserna ligger cirka 70 m från Norrdellens strandlinje i ett sparsamt

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

bebyggt område. Ett mindre vattendrag löper ned mot sjön. Vattendraget är enligt sökandens yttrande ett grävt dike som sökandes farfar grävde på 1960-talet för att leda bort vatten från en högre liggande, vatteninträckt, mark. Längs sjön löper Norrdellsvägen, en enskild väg med hastighetsbegränsning om 70 km/h. Norrdellvägarnas vägsamfällighetsförening ansvarar för vägen. Vägen är, enligt vägföreningens hemsida, under delar av året avstängd för tung trafik ([Norrdellsvägarnas samfällighetsförening – © 2010-2022 \(norddellsvagarna.se\)](http://Norrdellsvägarnas_samfällighetsförening_-_©_2010-2022_(norddellsvagarna.se))). Enligt Trafikverkets vägdatabas är vägen inte utpekad som en ur regional synpunkt viktig väg och ges ett årsmedeldygnstrafiktal för totaltrafik på upptill 250, vilket sannolikt borde skilja sig kraftigt åt beroende på säsong eftersom området ligger inom ett välkänt turistlandskap.

Bakgrund

Ansökan om strandskyddsdispens hör ihop med en ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus på samma fastighet. Ansökan om förhandsbesked behandlas i ärende BYGG.2022.440.

Fastigheten är taxerad som en lantbruksenhet och är sedan tidigare bebyggd med två transformatorstationer.

Förutsättningar

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område och utanför sammanhållen bebyggelse och omfattas inte av några områdesbestämmelser.

Fastigheten omfattas av två riksintressen enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Riksintresse för naturvård och friluftsliv (Nr. X41 och FX05, Dellensjöarna). Fastigheten omfattas sedan 2017-04-03, efter beslut från länsstyrelsen, av utökat strandskydd om 200m.

Strandskyddförordnande gäller och dispens enligt 7 kap.18 b § Miljöbalken (1998:808) krävs.

Det mindre vattendraget omfattas enligt kartan av strandskydd om 100 m. Sökanden anför i sitt yttrande att vattendraget i själva verket är ett grävt avvattningsdike från 60-talet och att det därför inte bör omfattas av strandskydd. Kontoret delar bedömningen att ett grävt avvattningsdike inte omfattas av strandskydd. Under 60-talet syftade strandskyddet till att skydda allmänhetens möjligheter till bad och friluftsliv, ett avvattningsdike kan därför inte anses ha betydelse för strandskyddets dåvarande syfte. Inte förrän 1994 utvidgades syftet med strandskyddet till att också omfatta goda livsvillkor för djur- och växtliv (se MÖD 10756-14).

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Yttrandet

Ärendet har remitterats till Norrhälsinge miljökontor. Miljökontoret föreslår att ansökan om strandskyddsdispens bör avslås och bedömer att vägen inte är tillräckligt stor för att ha en mot stranden avskiljande effekt.

Kommunicering med sökanden

Kontoret har informerat sökanden i ett brev daterat 2022-08-01 (se bilaga) att ansökan saknar förutsättningar för att kunna beviljas och att om inget svar inkommer, förbereds ärendet inför prövning i nämnd med kontorets avstyrkan.

Sökanden har svarat att denne vill pröva ärendet i byggnadsnämnden och anföra följande:

- Det mindre vattendraget på fastigheten är ett grävt dike från 60-talet och bör inte omfattas av strandskydd. Hänsyn till diket kommer att tas när tomterna utformas och sökanden kan vid behov korrigera den bifogade situationsplanen så att detta framgår tydligare.
- Fastigheten ligger visserligen inom riksintresse för friluftsliv men ingen vandringsled passerar fastigheten och en rad lov beviljats med liknande placering som den han själv föreslår.
- Tillgängligheten till stranden kommer heller inte att påverkas då de föreslagna byggnaderna kommer att placeras ovanför Norrdellsvägen.
- Politikerna i Hudiksvalls kommun arbetar för att underlätta bebyggelse på landsbygd i strandnära läge bland annat genom att utse LIS-områden, detta bör vägas in i bedömningen av denna ansökan.

Sökanden har till sitt yttrande bifogat ett antal ärenden som under de senaste 15 åren beviljats undantag från strandskyddsreglerna (se bilaga till skrivelse). Kontoret går igenom de fastigheter som sökanden tar upp nedan.

Kontorets kommentar till sökandens yttrande

Kontoret håller med om att strandskyddet inte omfattar äldre grävda avvattningsdiken.

LIS-områden pekas ut i kommunens översiktsplan men för att skälen för dispens för nybyggnation ska kunna användas krävs att fastigheten ligger inom ett utpekade LIS-område. Det närmsta, Björsbo, ligger cirka 7-800 m från den föreslagna avstyckningen varför de särskilda skälen för LIS-områden inte det här fallet inte kan användas. För områden som inte ligger inom utpekade LIS-områden kan kontoret inte ta med i

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

bedömningen att byggnadsnämnden ställer sig positiva till exploatering generellt eftersom det inte är ett dispensgivande skäl.

Kontorets kommentarer till de fastigheter sökanden anför som exempel**Gammelsträng 2:4**

Har en strandskyddsdispens från 2005 (BYGG.2004.559) där vägen anses vara avskiljande och ett lov från 2007.

Gammelsträng 4:11

Gavs bygglov 2016, frågan om strandskyddsdispens krävdes prövades men då byggnaderna låg cirka 150 m från strandlinjen bedömdes dispens inte krävas för att uppföra byggnaderna.

Hålsjö 7:26

Har ett lov från 2016 på en tillbyggnad av fritidshus. Inga uppgifter i ärendet tyder på att frågan om strandskydd har prövats för tillbyggnaden så den kan ha bedömts falla under undantagen för kompletteringsåtgärder i 7 kap. 17 § miljöbalken.

Norrbobyn 26:6

Beviljades bygglov 2016, fastighetsägaren informerades om att fastigheten låg utanför strandskyddat område och därför inte behövde en dispens. Frågan om närhet till Björsbobäcken har inte tagits upp i ärendet.

Hålsjö 10:21

I ärendet finns en anteckning om strandskydd från handläggaren, en dispens har inte bedömts som nödvändig då ett bygglov redan fanns beviljat för åtgärden i samband med ett förhandsbesked från 2008. Vid samband med dispens har vägen angetts ha en från stranden avskiljande effekt.

Hålsjö 17:20

Beviljades en strandskyddsdispens 2008 med hänvisning till avskiljande väg.

Fönebo 1:15

Stamfastigheten Fönebo S:1 beviljades förhandsbesked 2008, beslutet överklagades men fastställdes av länsrätten. Dispensen beviljades med motiveringen att vägen såg som avskiljande.

Fönebo 1:14

Dela av samma förhandsbesked och strandskyddsdispens som Fönebo 1:15

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Fönebo 3:1

Bygglov beviljades 2007.304 för nybyggnad av fritidshus efter ett förhandsbesked från 2006.

Fönebo 1:16 m.fl.

Ett detaljplanelagt område där strandskyddet är upphävt efter ett beslut från länsstyrelsen.

Beslutsgång

Arbetsutskottet lämnade över ärendet till byggnadsnämnden utan eget förslag då ärendet inte var komplett.

Daniel Fors (S) yrkar att strandskyddsdispens för nybyggnation av tre enbostadshus beviljas.

Markus Embretsson (C), Ingvar Persson (S), Mats Olsson (C) och Kerstin Karlsson (M) yrkar bifall till Daniel Fors förslag.

Lars Berglund (V) yrkar bifall till plan- och bygglovskontorets förslag.

Fredrik Kiffer Goude (V) yrkar bifall till Lars Berglunds förslag.

Ordförande ställer förslagen från Daniel Fors och Lars Berglund mot varandra och finner att byggnadsnämnden beslutar enligt Daniel Fors förslag. .

Beslutsunderlag

Tjänsteyttrande strandskyddsdispens

Ansökan om strandskyddsdispens

Situationsplan

Yttrande från Norrhälsinge miljökontor

Information kontorets prel bedömning

Skrivelse från sökande

Bilaga till skrivelse

Information prövning i nämnd

Protokoll 2022-09-20 - AU § 84

Beslut utvidgat strandskydd utvalda inlandsvatten från Lst _____

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 112 Ansökan om strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten LINGARÖ 3:32

Dnr BYGG.2022.480

Byggnadsnämnden beslutar

att strandskyddsdispens beviljas med stöd av 7 kap 18 b § Miljöbalken (1998:808), MB.

De särskilda skäl i 7 kap. 18 c § MB för strandskyddsdispens som åberopas är att området där dispensen avser redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (7 kap. 18 c § punkt 1 MB).

Tomtplatsavgränsning beslutas till marken inom avgränsningar på till ärendet tillhörande situationsplaner, i första hand daterad 2015-07-10 och i andra hand daterad 2020-08-18, med stöd av 7 kap. 18 f § MB.

Avgiften för beslutet är 12 826 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Faktura för avgiften skickas separat.

Motivering till beslut

Bedömning av påverkan på allmänhetens tillgång till platsen

När en byggnad är rivn eller helt fallfärdig är det en bedömning hur länge efteråt ny dispens kan beviljas.

Med anledning av att dispens från strandskyddet vann laga kraft år 2015, rivs huvudbyggnaden. Innan utförandetiden på 5 år löper ut, inkommer en ny ansökan om dispens från strandskyddet. Eftersom utförandetiden på 5 år fortfarande gäller, anses det vara på sin plats att göra bedömningen utifrån den nyss rivna huvudbyggnaden. Ett hypotetiskt fall med motsatt resonemang, skulle få den konsekvens att om en ej färdigställd huvudbyggnad brinner kort tid innan genomförandetiden går ut, riskerar etableringen att mista sin hemfridszon för alltid.

Vilket blir oproportionerligt i en avvägning mellan den enskildes och det allmänna intresset. I det här fallet rör det sig om en personlig åkomma, men resonemanget och slutsatsen blir den samma.

De senaste två åren har sökanden varit i en rättslig process på olika nivåer, och med respekt för lagstiftningen inte kunnat utföra någon ny byggnad. Etableringen bär ingalunda prägeln av att vara eftersatt eller övergiven på något sätt, och har hela tiden använts som fritidhusändamål. Möjligheten att få sitt ärende prövat mot den

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

situation som rådde 2015 anses därför inte vara förverkad. Den situation som rådde 2015, är samma situation som 1975. Det framgår ur flygfoto i bilagan Historik.

Då ingen strandskyddsdispens för platsen är gällande måste utgångsläget för bedömningen av planerad åtgärd vara den situationen som var rådande på platsen vid tillkomsten av strandskyddsreglerna 1975, samt situationen på platsen 2015. Att etableringen även varit ständigt ianspråktaget från etablering fram till 2015, framgår av bilagan Historik. På den specifika platsen har det efter 2015 utförts grävningsarbete och etablerats markbädd för avloppsanläggning. En markbädd är inte i alla lägen att betrakta som ianspråktagande, men har en ianspråktagande effekt åtminstone under sina första år. Handläggare bedömer att markbädden fortfarande skiljer sig så markant från intilliggande skogsområde att det i allmänhetens ögon uppfattas som en del av etableringen. Intrycket är en nyligen utförd husgrund.

Enligt bilagd dom M 4218-21 motiveras just det att tomtplatsavgränsningen som beslutades 2015 är ett gynnande tillägg till dispensen och att huvudregeln beträffande gynnande förvaltningsbeslut anses vara att de inte kan återkallas då det är avgörande att hänsyn ska tas till den enskildes trygghet. Vidare hänvisar mark- och miljödomstolen till 27 § lagen (1996:242) om domstolsärenden där det framgår att domstolen även utan yrkande får besluta till det bättre för en enskild part, om det finns särskilda skäl och om det inte är till nackdel för något motstående enskilt intresse. Denna möjlighet är avsedd som en garanti för den enskildes rättsskydd och vad som åsyftas är fall då rätten finner det uppenbart att den enskilde blivit för strängt bedömd i den underliggande instansen (jfr MÖD 2021:15).

Huvudbyggnaden på platsen 1975 och 2015 var utförd i en våning, byggnadskroppen u-formad och med en storlek om ca 140 kvadratmeter. Ansökt åtgärd är 130 kvadratmeter och rektangulär. Som följd av ändrad utformning blir byggnadens utbredning betydligt mindre än de tidigare 140 kvadratmeter i u-form. Utförd i en våning skulle ansökt åtgärd ge en mindre områdespåverkan än tidigare byggnad. Den ansökta åtgärden ligger på exakt samma plats som tidigare huvudbyggnad. Åtgärden anses därför vara en rimlig ersättningsbyggnad utan risk för utökad hemfridszon. Den föreslagna tomtplatsavgränsningen är mycket snävt tilltagit och lämnar fri passage mellan tomten och strandlinjen. Därför betraktas inte vare sig byggnad eller föreslagna tomtplatsavgränsning ha någon negativ påverkan på allmänhetens möjlighet att färdas fritt i området, bedömt utifrån flygfoto 1975. Se bilaga Historik.

Bedömning av påverkan på växt- och djurlivet.

Handläggaren bedömer att livsvillkoren för djur- och växtarter inte ändras väsentligt. Utlåtanden från Norrhälsinge miljökontor daterat 2020-08-12 i ärende BYGG.2020.555 samt 2021-08-02 i ärende BYGG.2021.654, anses fortfarande vara aktuella och stödjer detta ställningstagande.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan om strandskyddsdispens Diarieförd 2022-06-15
Situationsplan 1, daterad 2015-07-10 Diarieförd 2022-09-16
Situationsplan 2, daterad 2020-08-18 Diarieförd 2022-09-16
Historik Diarieförd 2022-06-15

Handlingar som ingår i beslutet

Yttrande Norrhälsinge miljökontor, BYGG.2021.654 Diarieförd 2021-08-02
Yttrande Norrhälsinge miljökontor, BYGG.2020.555 Diarieförd 2020-08-12
Sökandes motivering till dispensansökan och dom M 1170-15 från MÖD
Diarieförd 2022-06-23
Sökandes motivering till tomtplatsavgränsning och dom M 4218-21 från MMD
Diarieförd 2022-09-16

Informationsbilaga nämndsbeslut

Ärendebeskrivning

Ärendet avser ansökan om strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus inom fastigheten LINGARÖ 3:32 med adressplats Lingarövägen 162 i Hudiksvall.

Förutsättningar

Fastigheten Lingarö 3:32 ligger ca 16 km öster om Hudiksvalls tågstation i utkanten av Hudiksvallsfjärden. För området gäller 100 meter strandskydd och fastigheten ligger på väg ut mot Gackerön, nära men inte i direkt anslutning till det detaljplanerade området Vallarna för fritidsboende.

Strandskyddsförordnande gäller och dispens enligt 7 kap.18 b § Miljöbalken (1998:808) krävs.

Beskrivning av området

Området runt fastigheten är främst skogsbevuxet och präglas av typisk norrländskt kustlandskap. Några hundra meter västerut ligger Vallarnas fritidsområde med ett 20-tal bebyggda fastigheter med blandat permanentboende och fritidsboende. Allt längs Vallavikens norra strand. Den södra och östra kuststräckan är idag orörd.

Området, inom vilken byggnaden avses uppföras etablerades före 1960. På platsen i dag finns ett båthus, en förrådsbyggnad och en timrad övernattningsstuga samt en

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

platta på mark som beviljades dispens från strandskyddet i ärendet BYGG.2015.288. Marken kring byggnaderna är en välskött äng och gräsmatta med inslag av sten. Området omgärdas av skog på 3 sidor och har strandlinje i söder.

Yttranden

Tidigare ärenden för ansökan om strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus med diarienummer BYGG.2020.555 och BYGG.2021.654 har yttranden från Norrhälsinge miljökontor som också gäller för detta ärende då det är lika förutsättningar, se bilagor.

Kommunicering med sökanden

Kontoret har informerat sökanden i början av juli 2022 att då det förekommer jävssituation på plan- och bygglovskontoret med anställd personal X som fastighetsägare till den fastighet ansökan gäller kommer ansökan handläggas av handläggare i Söderhamns kommun. Beslutande nämnd för fastigheten är byggnadsnämnden i Hudiksvalls kommun, varför ärendet tas upp för beslut på byggnadsnämndens sammanträde.

Sökanden har den 23 juni 2022 bilagt ärendet skrivelse om motivering till dispensansökan och dom M 1170-15 från mark- och miljööverdomstolen, se bilagor.

Sökanden har den 16 september 2022 bilagt ärendet skrivelse om motivering till tomtplatsavgränsning samt ny gällande situationsplan med i första hand önskad tomtplatsavgränsning lika som den positiva dispensen från strandskyddet 2015. En situationsplan med i andra hand önskad tomtplatsavgränsning daterad 2020-08-18 är tillagd beslutshandlingarna. En nyligen beslutad, 2022-09-08, dom från mark- och miljödomstolen i Värnersborg Mål nr M 4218-21 finns som bilaga till ärendet.

Beslutsgång

Daniel Fors (S), Kerstin Karlsson (M), Peter Asp-Vilén (SD), Mats Olsson (C), Erik Jensen (C) och Ingvar Persson (S) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

Byggnadsnämnden beslutar enligt arbetsutskottets förslag som tillika är plan- och bygglovskontorets förslag.

Beslutsunderlag

Protokoll 2022-09-20 - AU § 85, tjänsteyttrande strandskyddsdispens, bilaga 1. Tomtplatsavgränsning, bilaga 2. Tomtplatsavgränsning, bilaga 3 till ansökan, Tomtplatsavgränsning samt motivering till dispens,, ansökan, historik, ilaga till ansökan Dom från MÖD M 1170-15, motivering till dispensansökan.docx ____

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

BN § 113 Förhandsbesked för nybyggnad av 4 st enbostadshus på fastigheten LINGARÖ 3:4

Dnr BYGG.2022.309

Byggnadsnämnden beslutar

att förhandsbesked beviljas för fyra tomter för enbostadshus med tillhörande komplementbyggnader enligt redovisad situationsplan med stöd av 9 kap 17 § plan- och bygglagen (2010:900).

I enlighet med beslutsgrundande VA-utredning ska särskild hänsyn tas till utformning av avloppslösningar.

Avgiften för beslutet är 5 617 kronor * (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige).

Faktura för avgiften skickas separat.

**Avgift har justerats för överskriden handläggningstid enligt gällande lagstiftning med 60 % av bygglovsavgiften.*

Motivering till beslut

Området omfattas inte av några särskilda skyddsbestämmelser och anläggs i anslutning till befintlig bebyggelse, vilket innebär ett lämpligt nyttjande och hushållning av naturresurser i enlighet med 2 kap 2 § plan- och bygglagen (lag 2014:862). För tomt 4 som ligger inom strandskyddat område har kommunal strandskyddsdispens beviljats och vunnit laga kraft i ärende BYGG.2022.310. Plankontoret har anfört att de planerade tomterna tillsammans med befintlig bebyggelse inte är stort nog för att kräva en detaljplan. Sökande har redovisat att VA kan lösas till planerade fastigheter på ett sätt som inte äventyrar befintlig bebyggelse. Exploateringen innebär ett välkommet tillskott av möjligheter för familjer att bygga sina egna villor i Hudiksvalls kommun.

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan	diarieförd 2022-04-13
Situationsplan och översiktskarta	diarieförd 2022-04-13
VA utredning med tillhörande bilagor	diarieförd 2022-07-10

Bilagor

Handlingar som ingår i beslutet

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Remissyttranden från Plankontoret, Norrhälsinge Miljökontor och Tekniska förvaltningen

Grannyttranden från LINGARÖ 3:63, 3:64 och 3:65.

Informationsbilaga nämndsbeslut

Ärendebeskrivning

Förhandsbesked för fyra tomter i Lingarö för bostadsändamål.

Området ligger på västra sidan om Gäddviken i Lingarö. Tvärs över viken är ett detaljplanerat område för Bäckeränge och Daglö. Samtliga tomter är idag skogbevuxna.

Bakgrund

Strandskyddsdispens beviljades för berörda fastigheter 2022-04-26 vilket inte lyftes för överprövning av länsstyrelsen. Ägare överklagade dels den kommunala dispensen samt länsstyrelsens beslut att inte överpröva dispensen. Länsstyrelsen godkände inte grannarnas överklagan då de inte ansågs ha klagorätt i ärendet och länsstyrelsens beslut att inte överpröva ärendet var ett så kallat nollbeslut, som i sig inte går att överklaga, vilket även Mark- och miljödomstolen konstaterade. Strandskyddsdispensen för tomt 4 har därmed vunnit laga kraft.

Under handläggning framkom även oro från grannar i området att vidare exploatering skulle innebära försämringar för en i delar redan ansträngd situation gällande färskvatten. Sökande ombads ta fram en VA utredning som sedan sändes på en andra remissrunda till Norrhälsinge Miljökontor.

Förutsättningar

Englunds väg ligger i direkt anslutning till de planerade tomterna och fem bebyggda bostadstomter ligger uppradade längs strandlinjen på nersidan från Englunds väg. Fastigheterna är bebyggda med enbostadshus. Befintliga bostäder har enskilda lösningar för vatten och avlopp. Kommunalt har det pratats om möjligheter att ansluta en gemensamhetsanläggning för Gäddviken till kommunalt VA, något som är under projektering. Området omfattas inte av några riksintressen eller fornlämningar.

Yttranden

Ärendet har remitterats till plankontoret, Norrhälsinge Miljökontor och tekniska förvaltningen som inkommit med yttranden avseende främst VA men inte är negativa till förhandsbesked, se bilagor.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Åtgärden är sådan att berörda har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen). Ägare av LINGARÖ 1:6, 3:4, 3:5, 3:8, 3:63, 3:64, 3:65, 3:91 och 3:92 har bedömts vara berörda. Synpunkter har inkommit från ägare till LINGARÖ 3:63, 3:64 och 3:65, som främst ställer sig negativa till tomt 4 men även lyfter farhågor gällande VA. Se bilagor. XX, LINGARÖ 3:64, har även framfört att hon kommer överklaga ett positivt förhandsbesked för tomt 4 till länsstyrelsen.

Kommunicering med sökanden

Kontoret har informerat sökanden i ett brev 2022-05-04 att åtgärden är i behov av en VA utredning för området för att ha förutsättningar att få beviljat förhandsbesked. Sökande skickade in en utredning 2022-07-10 som gick på ny remiss till Norrhälsinge Miljökontor.

Beslutsgång

Byggnadsnämnden beslutar enligt arbetsutskottets förslag som tillika är plan- och bygglovskontorets förslag.

Beslutsunderlag

Protokoll 2022-09-20 - AU § 80
Tjänsteyttrande förhandsbesked
Ansökan
Situationsplan och översiktskarta
Yttrande från XX Lingarö 3:64
Yttrande från YY LINGARÖ 3:64
Yttrande från ZZ och VV
Remissvar planavdelningen.pdf
Yttrande från Tekniska Förvaltningen
Brev från XX
Skrivelse från XX
Befintliga VA-anläggningar Gäddviken
Förslag placering VA-anläggningar
Naturvårdsverkets faktablad 2
Naturvårdsverkets faktablad
Profil tomter Lingarö
VA utredning Lingarö 3;4, Hudiksvalls kommun
Yttrande från Norrhälsinge Miljökontor (nr 2) _____

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 114 Rättelse av protokoll - Bygglov för fasadändring av sjöbod i efterhand på fastigheten FISKSUNDET 11

Dnr BYGG.2021.994

Byggnadsnämnden beslutar

att besluta om rättelse av byggnadsnämndens protokoll från 30 aug § 93 enligt 36 § Förvaltningslagen om uppenbara skrivfel genom att lägga till följande:

- **Under rubrik "Bakgrund"**
Texten ändras från "Inget yttrande har inkommit" till "Yttrande kom in 2022-08-15".
- **Under rubrik "Motivering till beslut" läggs följande till:**
Fasadändringen påbörjades utan startbesked och bygglov. Byggnadsnämnden är skyldig att ta ut en byggsanktionsavgift, även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet. Fastighetsägaren har yttrat sig och framfört att fasaden var förfallen och att byggnaden hade olika sorters fasad sedan en renovering på 60-talet. Någon ombyggnation har inte skett utan snarare en återställande i enlighet med våra direktiv om stående ribb-panel från 1995 och byggsanktionsavgift borde därför inte tas ut. Vad fastighetsägaren framfört påverkar inte bedömningen eftersom ett återställande som är förenligt med detaljplan inte innebär att åtgärden i sig inte kräver bygglov och startbesked. Av detaljplanen framgår dessutom att alla ändringar kräver bygglov. Det har inte framkommit omständigheter som gör att det skulle vara oskäligt att ta ut byggsanktionsavgift. En rättelse, innebärande att det tidigare fasadutförandet återställs, bedöms inte vara aktuellt. Sanktionsarean har beräknats utifrån fasadritningen. För den överträdelse som begåtts beräknas sanktionsavgiften bli 14 248 kronor. Sanktionsavgiftens storlek bedöms stå i rimlig proportion till överträdelsen varför avgiften inte ska sättas ned. Det är sökande, i egenskap av fastighetsägare, som blir skyldig att betala byggsanktionsavgiften enligt 11 kapitlet 57 § PBL.
- **Under rubrik "Beslutsunderlag"**
Lägga till: yttrande från fastighetsägaren:
Handling "Bekräftat mottaget - ärende 2021-994"

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Sammanfattning

Ärende ”Bygglov för fasadändring av sjöbod i efterhand på fastigheten FISK SUNDET 11” behandlades på byggnadsnämndens sammanträde den 30 augusti. En del av texten under rubriken ”Motivering till beslut” föll bort i protokollet. Ett yttrande från fastighetsägaren inkom mellan arbetsutskottet och nämnden, det redigerades inte i tjänsteutlåtandet. I och med detta behöver protokollet kompletteras och därmed omjusteras.

Beslutsunderlag

Skrivelse - rättelse av protokoll

Protokollsutdrag byggnadsnämnden 2022-08-30 § 93

Tjänsteutlåtande

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

BN § 115 Anmälan om olovlig åtgärd på fastigheten XX

Dnr ANMÅL.2020.27

Byggnadsnämnden beslutar

att ta ut en byggsanktionsavgift om 6 508 kronor för den överträdelse som begåtts, att ha påbörjat en sådan nybyggnad av komplementbyggnad som kräver anmälan, utan det att byggnadsnämnden gett ett startbesked, med stöd av 11 kap 51 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Avgiften har satts ned till hälften enligt 11 kap. 53 a § PBL. Avgiften ska betalas av lagfaren ägare YY, samt

att byggsanktionsavgiften ska betalas till Hudiksvalls kommun inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har vunnit laga kraft, enligt 11 kap 61 § PBL.

Motivering till beslut

Uppförande av komplementbyggnaden krävde anmälan eftersom fastigheten ligger inom område som omfattas av detaljplan. Byggnationen har utförts innan dess att startbesked för åtgärden meddelats. Enligt fastighetsägaren har åtgärden utförts 2018. Uppgiften från fastighetsägaren får stöd från flygfotografier där åtgärden inte syns på flygfoto från 2017 men är synlig på flygfoto från 2019. Åtgärden har därmed utförts för mindre än fem år sedan och förutsättningarna för att ta ut byggsanktionsavgift är därmed uppfyllda.

Byggnadens area har beräknats utifrån plan- och bygglovskontorets uppmätning av byggnaden i samband med tillsynsbesök den 3 augusti 2022.

Det har inte framkommit omständigheter som gör att det skulle vara oskäligt att ta ut byggsanktionsavgift.

Byggsanktionsavgiften för överträdelsen, att utan startbesked ha uppfört en sådan komplementbyggnad som kräver anmälan, är beräknad till 13 016 kr.

Fastighetsägaren har under handläggningen lämnat uppgift om att hon inte visste att hon behövde skicka in ansökan för byggnaden. Hon frågade snickarna om detta och de sa att det inte behövdes, hon tänkte att det berodde på att de bodde ute på landet. Hon har ärvt fastigheten och har aldrig tidigare ansökt om bygglov. Snickaren har förklarat att han själv bor i närheten och inte visste att fastigheten låg inom planlagt område.

Aktuell fastighet ligger utanför tätbebyggt område i en lantlig miljö med bl.a. lantgårdar och skogsfastigheter i närheten. Detta utgör dock inte tillräckligt underlag för att bedöma om en fastighet ligger inom eller utanför planlagt område. Fastighetsägaren

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

borde istället ha frågat byggnadsnämnden om lov eller anmälan krävdes för åtgärden för att en riktig bedömning skulle kunna göras.

Fastighetsägaren har beträffande byggsanktionsavgiften tillagt att hon inte visste om att hon borde kontaktat oss. Hon tycker att byggsanktionsavgiften är hög, det är på hennes tomt som hon byggt och grannarna har samtyckt till åtgärden. För henne motsvarar det hon ska betala en hel månadslön.

Byggnadsnämnden bedömer att överträdelsen skett av oaktsamhet, fastighetsägaren har inte känt till relevanta omständigheter och har förlitat sig på upplysningar från personer hon anlitat för byggnationen. Detta är dock inte skäl för att medge befrielse från avgiften eftersom avgift ska tas ut även när överträdelse skett av oaktsamhet. Det bör även beaktas att fastighetsägaren tidigare haft en byggnad av ungefär samma storlek på samma plats. Avgiften för byggsanktionsavgiften i denna del står därmed inte i rimlig proportion till överträdelsen och det finns skäl att medge nedsättning av byggsanktionsavgiften till hälften, det vill säga till 6 508 kr.

Det är fastighetsägaren som blir skyldig att betala byggsanktionsavgiften.

Byggsanktionsavgift ska inte tas ut om rättelse vidtas innan byggnadsnämnden tar upp frågan för överläggning i ett sammanträde. I detta fall skulle rättelse innebära att byggnaden och de plintar som den är uppförd på tas bort från platsen och marken återställs. Fastighetsägaren har uppgett att rättelse inte är aktuellt.

Information

En faktura avseende byggsanktionsavgiften kommer att skickas ut efter att beslutet vunnit laga kraft. Beslutet delges fastighetsägaren. Beslutet skickas för kännedom till anmälaren.

Handlingar som ingår i beslut

Byggsanktionsavgift beräkning

Flygfotografi 2017

Flygfotografi 2019

Tillsynsprotokoll 2022-05-31

Tjänsteanteckning från besök 2022-08-03

Situationsplan 2022-08-03 - uppmätning byggnad

Skrivelse till fastighetsägare

Tfn fr snickare 2022-08-09

Kommuniceringsbrev 2022-09-13

Tjänsteanteckning i anmälan 2022-09-15

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

Ärendebeskrivning

Ett tillsynsärende om olovlig åtgärd upprättats på fastigheten XX efter anmälan den 13 juli 2020. Fastighetsägaren har informerats om ärendet den 17 september 2020.

Tillsynsbesök vid fastigheten har genomförts den 31 maj 2022 och den 3 augusti 2022. Fastigheten omfattas av byggnadsplan från 1973 (21-DEL-2066) och ändring av detaljplan från 1998 (2184-P99/3). Plan- och bygglovskontoret bedömer att en anmälningspliktig åtgärd (uppförande av attefallsbyggnad) har uppförts på fastigheten utan det att byggnadsnämnden gett startbesked för det.

Fastighetsägaren har efter uppmaning gjort en bygganmälan i efterhand som kom in den 29 augusti 2022 (BYGG.2022.601). Startbesked för åtgärden i efterhand har beviljats den 13 september 2022. Eftersom byggnationen har påbörjats utan startbesked är åtgärden föremål för byggsanktionsavgift.

Förutsättningar

Gällande lagar och regler

Enligt 11 kap. 5 § plan- och bygglagen, PBL, är byggnadsnämnden skyldig att pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt denna lag, så snart det finns anledning att anta att någon inte följt en bestämmelse i denna lag, föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområde.

Enligt 9 kap. 4 a § PBL, så krävs det inte bygglov för en s.k. attefallsbyggnad. Det krävs dock enligt 6 kap. 5 § p. 10 plan- och byggförordningen (PBF), anmälan för uppförande av en sådan komplementbyggnad.

Enligt 10 kap. 3 § PBL, så får en åtgärd inte påbörjas innan byggnadsnämnden gett ett startbesked, om åtgärden kräver lov eller anmälan.

Om någon bryter mot en bestämmelser i 8-10 kapitlet, eller i föreskrifter eller beslut som meddelats med stöd av någon av bestämmelserna i 16 kapitlet 2-10 §§ ska byggnadsnämnden enligt 11 kap. 51 § PBL ta ut en byggsanktionsavgift.

Enligt 11 kap. 53 § PBL ska byggsanktionsavgiften tas ut även om överträdelsen inte skedde uppsåtligen eller om den skedde på grund av oaktsamhet.

En byggsanktionsavgift får enligt 11 kap. 53 a § PBL i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel. Vid prövning om nedsättning ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

Om rättelse sker innan frågan om påföljd eller ingripande tas upp till överläggning i byggnadsnämnden får nämnden enligt 11 kap. 54 § PBL inte ta ut någon byggsanktionsavgift.

Enligt 11 kap. 57 § ska en byggsanktionsavgift tas ut av

1. Den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser,
2. Den som begick överträdelsen, eller
3. Den som fått en fördel av överträdelsen.

Byggsanktionsavgift får enligt 11 kap. 58 § PBL inte beslutas om den som anspråket riktar sig emot inte fått tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelsen.

Byggsanktionsavgift ska tas ut med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller för det år som beslutet om avgiften fattas, enligt 9 kap. 1 § plan- och byggförordningen, PBF.

Sanktionsarea för en anmälningspliktig åtgärd motsvarar brutto- eller öppenarean eller en kombination av dessa minskad med 15 kvadratmeter enligt 1 kap. 7 § PBF.

Att påbörja en nybyggnad av komplementbyggnad som kräver bygganmälan innan byggnadsnämnden gett ett startbesked är sanktionsgrundande, enligt 9 kap. 6 § p. 2 PBF. För en sådan byggnad är byggsanktionsavgiften 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea.

Kommunicering

Innan ett beslut fattas ska den som är part i ärendet ha blivit underrättad om uppgifter som tillförts ärendet och denne ska även ha fått tillfälle att yttra sig över uppgifterna.

Fastighetsägaren har den 13 september 2022 underrättats om gällande lagstiftning, möjligheten till rättelse samt byggsanktionsavgiftens storlek. Fastighetsägaren ges möjlighet att yttra sig inför nämndens beslut om sanktionsavgift. Fastighetsägaren har yttrat sig muntligen den 15 september 2022..

Beslutsgång

Markus Embretsson (C) anmäler jäv och deltar ej vid handläggning och beslut i ärendet. Carolin Nylander (C) är ledamot vid handläggning och beslut i ärendet.

Mats Olsson (C) yrkar att byggsanktionsavgift sänkts med hälften till 6 508 kronor.

Lars Berglund (V) yrkar bifall till plan- och bygglovskontorets förslag.

Ordförande ställer förslagen från Mats Olsson och Lars Berglund mot varandra och finner att byggnadsnämnden beslutar enligt Mats Olsson.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Beslutsunderlag

Protokoll 2022-09-20 - AU § 86
Tjänsteyttrande i anmälan
Byggsanktionsavgift beräkning
Flygfotografi 2017
Flygfotografi 2019
Tillsynsprotokoll 2022-05-31
Tjänsteanteckning från besök 2022-08-03
Situationsplan 2022-08-03 - uppmätning byggnad
Skrivelse till fastighetsägare
Tfn fr snickare 2022-08-09
Tjänsteanteckning i anmälan
Byggsanktionsavgift kommunikering

Hur man överklagar

Hos vem ska beslutet överklagas?

Nämndens beslut kan skriftligen överklagas hos Länsstyrelsen i Gävleborgs län.

Var lämnas överklagandet?

Skrivelsen ska lämnas/skickas till

Byggnadsnämnden, 824 80 Hudiksvall

Tid för överklagande

Nämnden ska ha fått din skrivelse **inom tre veckor** från den dag du fick del av beslutet.

Hur man utformar sitt överklagande

Ange vilket beslut du överklagar och ärendets diarienummer (dnr).

Skriv gärna varför du tycker att nämndens beslut är fel och hur du tycker att beslutet ska ändras. Du får också gärna skicka med handlingar som du tycker stöder din ståndpunkt.

För mer information, kontakta plan- och bygglovskontoret, 0650-190 00 eller byggnadsnamnden@hudiksvall.se

Underteckna överklagandet

Skrivelsen ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge också postadress och telefonnummer dagtid. Om du anlitar ombud, kan ombudet underteckna skrivelsen. Skicka i så fall med en fullmakt. _____

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

BN § 116 Anmälan om olovlig åtgärd på fastigheten XX

Dnr ANMÅL.2013.46

Byggnadsnämnden beslutar

att fastighetsägarna till fastigheten XX, YY och WW, föreläggs att inom 14 dagar från det att beslutet vunnit laga kraft komma in med bygglovsansökan i efterhand för fasadändring (ommalning), enligt 11 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Om föreläggandet inte följs får byggnadsnämnden besluta att låta upprätta de ritningar och beskrivningar som behövs för att pröva frågan om lov på ägarnas bekostnad enligt 11 kap. 27 § PBL.

Motivering till beslut

Byggnadsnämnden bedömer att den utförda ommalningen av fasaden på byggnaderna på fastigheten XX krävde bygglov eftersom ommalningen innebar att byggnaderna bytte färg och då färgändringen och de på fasaden utförda konstverken sammantaget måste anses som en väsentlig ändring av byggnadens karaktär, se 9 kap. 2 § 1 st. 3 p. och 9 kap. 5 § plan- och bygglagen.

Åtgärden är utförd för 9 år sedan, åtgärden kommer därför inte bli föremål för byggsanktionsavgift. Preskription har inte inträtt avseende övriga tillsynsåtgärder.

Fastighetsägaren anser att nämnden måste anses ha meddelat ett gynnande beslut, innebärande att bygglov inte behövde sökas för åtgärden. Det finns inte någon vid tidpunkten upprättad dokumentation av några kontakter med fastighetsägaren, muntliga eller skriftliga, som en sådan bedömning skulle kunna grundas i. Nämnden hade redan när ärendet inleddes bedömt att åtgärden var bygglovspliktig och att lov skulle sökas för åtgärden, ett ändrat ställningstagande och grunderna för detta borde rimligen ha dokumenterats på samma sätt. Om ärendet i och med detta skulle avslutas, därför att det inte längre var föremål för några tillsynsåtgärder, borde nämnden också ha avslutat ärendet med ett skriftligt beslut. Byggnadsnämnden anser mot bakgrund av detta att något gynnande beslut inte meddelats i ärendet. Mot bakgrund av den dokumentation som finns i ärendet från när ärendet inleddes, skrivelse där fastighetsägaren gavs tillfälle att komma in med förklaring till och ansökan om bygglov för ommalningen, kan inte heller fastighetsägaren haft skäligen anledning att uppfatta kontakterna eller nämndens inaktivitet som ett gynnande beslut. Byggnadsnämnden anser därför inte att man meddelat ett gynnande beslut, innebärande att bygglov inte behövde sökas för åtgärden, i ärendet.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Åtgärden är planerig. Även med beaktande av att byggnaden anses ha ett högt kulturhistoriskt värde innebär den inte några permanenta och icke återställbara ändringar i byggnadens konstruktion. Byggnadens karaktärsdrag, såsom snickeridetaljerna och fönsterspeglarna under fönstren, är bevarade och åtgärden får anses snarare belysa dessa i och med den avvikande färgsättningen och konstverken. I viss mån måste även beaktas att ommålningen av fasaden i sig, med konstverk i fönsterspeglarna utförda av en lokal och erkänd konstnär, måste anses ha ett visst kulturellt värde. Byggnadsnämnden anser därför att det är sannolikt att lov i efterhand kan medges för åtgärden.

Fastighetsägaren bör därför få tillfälle att ansöka om bygglov för fasadändringen enligt 11 kap. 17 § plan- och bygglagen.

Tillsynsärendets handläggning, bl.a. den tid som förflutit sedan ärendet inleddes, har varit bristfällig och fastigheten har bytt ägare sedan dess att åtgärden utfördes. Överlåtelsen har dock skett till nära familjemedlem och tidigare fastighetsägare har fortsatt att bo kvar på fastigheten samt vara verksam i den verksamhet som bedrivs på fastigheten efter överlåtelsen. Med beaktande av att det rör sig om en kulturhistoriskt värdefull byggnad och de uttalanden som fastighetsägaren, vid tidpunkten då åtgärden utfördes, gjorde angående skälen för att inte ansöka om bygglov för fasadändringen finns det ett behov av att ingripa mot åtgärden. Den bristfälliga handläggningen är inte tillräckligt för att nämnden ska underlåta att vidta den åtgärd som är aktuell i ärendet, utfärdande av lovföreläggande. Att förelägga nuvarande fastighetsägaren att i efterhand ansöka om bygglov för åtgärden bedöms, särskilt med hänsyn till alternativa tillsynsåtgärder som exempelvis rättelseföreläggande, därför som proportionerlig.

Handlingar som ingår i beslut

Tidningsartikel från den 14 september 2013

Tjänsteanteckning gällande datering av tidningsartikel

Tjänsteyttrande anmäl 2013-10-25

Begäran om förklaring 2013-10-25

För kännedom till fastighetsägaren, olovlig åtgärd 2022-05-12

Telefonsamtal med fastighetsägare 2022-05-23

E-post från fastighetsägare 2022-06-01

Telefon med fastighetsägare 2022-06-03

Brev i ärende ANMÄL.2013.46 2022-06-03

E-post från fastighetsägare (nr 1) 2022-06-29

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

E-post från fastighetsägare 2022-06-29 (nr 2) Identiskt innehåll men med kopiemottagare

Utdrag/bilaga från e-post 2022-06-29

Tillsynsprotokoll 2022-05-31

Försättsblad

E-post från fastighetsägare 2022-07-11

Telefon med fastighetsägare 2022-07-11

Telefon med fastighetsägare 2022-07-12

Kommunicering om olovlig åtgärd 2022-07-13

Information

Beslutet delges fastighetsägarna till XX.

Ärendebeskrivning

Aktuellt ärende inleddes på plan- och bygglovskontorets eget initiativ efter en tidningsartikel i Hudiksvalls tidning den 14 september 2013. I tidningsartikeln angavs bl.a. att ommålning av fasaden hade skett under den senaste veckan. I ärendet finns även ett tjänsteyttrande och en skrivelse till fastighetsägaren diarieförd den 25 oktober 2013 i vilket fastighetsägaren gavs tillfälle att komma in med förklaring till och ansökan om bygglov för ommålningen.

Därefter finns inga dokumenterade händelser i ärendet förrän våren 2022. Fastigheten har bytt ägare under ärendets handläggning.

Tillsynsbesök på fastigheten har genomförts den 25 maj 2022. Tillsynshandläggare har kommunicerat med en av fastighetsägarna per telefon och e-post.

Förutsättningar

Detaljplan och bakgrund om fastigheten

Fastigheten XX ligger inom detaljplanerat område centralt i området Västertull i Hudiksvall. Gällande stadsplan från 1921, 2184-1560, anger inget särskilt om färgsättning av byggnader.

Enligt stadsdelsinventering, från 1980, finns två byggnader i vinkel på fastigheten. Byggnaden närmast gatan är ett bostadshus i timmer på 1,5 plan som troligen är uppfört i mitten av 1800-talet. Fasaden är gulmålad och har tidigare varit vitmålad. In mot gården har kraftiga förändringar genomförts med bl.a. tillbyggnad mellan 1942-

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

1977. Den andra byggnaden var fortfarande vitmålad och troligen uppförd under sent 1800-tal.

Byggnaden närmast gatan har genomgått viss fasadförändring genom bygglov 1994 då ytterligare port togs upp i fasaden mot gatan.

I bevarandeprogram från 1996 har angetts att området Västertull anses ha högt kulturhistoriskt värde och XX finns omnämnd som en av de värdefulla byggnaderna i området.

Fastigheten ligger inom riksintresse för kulturmiljövård.

Gällande lagar och regler

Enligt 9 kap. 2 och 5 § PBL, så krävs det inte bygglov för att färga om ett en- eller tvåbostadshus inom detaljplan om åtgärden inte väsentligt ändrar byggnadens karaktär.

Enligt 8 kap. 1 PBL ska en byggnad ha en god form-, färg- och materialverkan.

En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får, enligt 8 kap. 13 § PBL, inte förvanskas.

Vid ändring av en byggnad ska det, enligt 8 kap. 17 § PBL, utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

Enligt 10 kap. 3 § PBL, så får en åtgärd inte påbörjas innan byggnadsnämnden gett ett startbesked, om åtgärden kräver lov eller anmälan.

Enligt 11 kap. 5 § plan- och bygglagen, PBL, är byggnadsnämnden skyldig att pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt 11 kapitlet PBL så snart det finns anledning att anta att någon inte följt en bestämmelse i plan- och bygglagen, föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområde.

Om det är sannolikt att lov kan beviljas i efterhand för åtgärden kan byggnadsnämnden enligt 11 kapitlet 17 § PBL förelägga ägaren att inom en viss tid ansöka om lov. Om ett sådant föreläggande inte följs kan byggnadsnämnden enligt 11 kapitlet 27 § PBL besluta att på ägarens bekostnad låta upprätta de ritningar och vidta de åtgärder i övrigt som är nödvändiga för att pröva frågan om lov.

Kommunicering

Fastighetsägarna har underrättats om plan- och bygglovskontorets bedömning i ärendet och om att tillsynshandläggare avser att ta upp frågan om lovföreläggande för beslut i byggnadsnämnden. Inget yttrande har inkommit.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

En av fastighetsägarna har tidigare varit i kontakt med plan- och bygglovskontoret per telefon och e-post i ärendet. Sammanfattningsvis har följande anförts. Det känns inte bra att bli kontaktad i denna fråga sådan lång tid efter det att åtgärderna utfördes, bl.a. eftersom den tidigare ägaren nyligen gått bort men främst eftersom de tidigare ägarna varit i kontakt med byggnadsnämndens tjänstemän vid i vart fall två tillfällen och då fått uppfattningen att vi godkänt ommålningen. Dessutom har ärendet varit liggande utan åtgärd sedan åtgärden utfördes. Fastighetsägaren har uppfattat att ärendet var utagerat och har haft fog för att uppfatta kontakten och inaktiviteten som att gynnande beslut meddelats.

Den tidigare ägaren, som var mor till en av nuvarande ägarna, har präglat byggnaden med sitt konstnärskap. Byggnadens nuvarande fasadmålning borde bevaras som ett minne av konstnären.

Beslutsgång

Byggnadsnämnden beslutar enligt arbetsutskottets förslag som tillika är plan- och bygglovskontorets förslag.

Beslutsunderlag

Protokoll 2022-09-20 - AU § 87

Tjänsteyttrande i anmälan

Tidningsartikel

Tjänsteanteckning gällande tidningsartikel

Tjänsteyttrande anmäl

Begäran om förklaring

För kännedom till fastighetsägaren, olovlig åtgärd

Tfn m FÄ 2022-05-23

E-post från fastighetsägare 2022-06-01

Tfn med YY 2022-06-03

Brev i ärende ANMÄL.2013.46

E-post fr YY 2022-06-29 (nr 1)

E-post fr YY 2022-06-29 (nr 2) Identiskt innehåll men med kopiemottagare

Utdrag från e-post 2022-06-29 (bilaga)

Tillsynsprotokoll 2022-05-31

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Försättsblad

E-post från fastighetsägare

Tfn med YY 2022-07-11

Tfn med YY 2022-07-12

Kommunicering om olovlig åtgärd

Hur man överklagar

Hos vem ska beslutet överklagas?

Nämndens beslut kan skriftligen överklagas hos Länsstyrelsen i Gävleborgs län.

Var lämnas överklagandet?

Skrivelsen ska lämnas/skickas till

Byggnadsnämnden

824 80 Hudiksvall

Tid för överklagande

Nämnden ska ha fått din skrivelse **inom tre veckor** från den dag du fick del av beslutet.

Hur man utformar sitt överklagande

Ange vilket beslut du överklagar och ärendets diarienummer (dnr).

Skriv gärna varför du tycker att nämndens beslut är fel och hur du tycker att beslutet ska ändras. Du får också gärna skicka med handlingar som du tycker stöder din ståndpunkt.

För mer information, kontakta plan- och bygglovskontoret, 0650-190 00 eller byggnadsnamnden@hudiksvall.se

Underteckna överklagandet

Skrivelsen ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge också postadress och telefonnummer dagtid. Om du anlitar ombud, kan ombudet underteckna skrivelsen. Skicka i så fall med en fullmakt. _____

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

BN § 117 Anmälan om olovlig åtgärd på fastigheten XX

Dnr ANMÅL.2022.23

Byggnadsnämnden beslutar

att ta ut en byggsanktionsavgift om 13 065 kronor för den överträdelse som begåtts, att ha påbörjat en sådan rivning av fritidsbostad som kräver anmälan, utan det att byggnadsnämnden gett ett startbesked, med stöd av 11 kap 51 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, samt

att ta ut en byggsanktionsavgift om 21 233 kronor för den överträdelse som begåtts, att ha påbörjat en sådan nybyggnad av fritidsbostad som kräver lov, utan det att byggnadsnämnden gett ett startbesked, med stöd av 11 kap 51 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Avgifterna i punkterna 1 och 2 har satts ned till hälften enligt 11 kap. 53 a § PBL och ska betalas av lagfaren ägare XX till Hudiksvalls kommun inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har vunnit laga kraft, enligt 11 kap 61 § PBL.

Motivering till beslut*Rivning*

Rivning av äldre fritidsbostad på fastigheten, som kräver rivningsanmälan, har skett innan det att startbesked meddelats. Enligt uppgift från fastighetsägaren var den aktuella byggnaden i dåligt skick. Han har i ansökan uppgett att byggnaden uppförts 1925. Byggnadsnämnden ifrågasätter inte dessa uppgifter.

I praxis har uttryckts att det inte är tillräckligt för befrielse från byggsanktionsavgift vid rivning att byggnaden utgör en risk för människors liv och hälsa, t.ex. för att den är strukturellt instabil. Det krävs istället att det finns en omedelbar risk för att den håller på att rasa ihop, se t.ex. MMD P 1594-19. Byggnadsnämnden saknar alltså underlag för att bedöma att byggnaden var i så dåligt skick att byggsanktionsavgift för rivningen inte ska tas ut av den anledningen.

Byggnadens area har beräknats utifrån fastighetsägarens uppgifter i ansökan om rivning och nybyggnad samt utifrån inlämnad situationsplan i bygglovsärendet till 56 kvadratmeter.

Fastighetsägaren har lämnat uppgift om att han inte visste om att startbesked krävdes och att han inte läste lovbeslutet noggrant förrän nu. Byggnadsnämnden anser att fastighetsägaren därmed får anses begått överträdelsen av oaktsamhet. När fastighetsägaren skickade in uppgift om kontrollansvarig för bygget till nämnden så har

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

han bett bygglovshandläggaren att höra av sig om han behövde ytterligare uppgifter i anledning av bygglov, han har dock inte hört av bygglovshandläggaren därefter. Inte heller kontrollansvarig har upplyst honom om att startbesked krävdes, trots att han försökt komma i kontakt med denna flertalet gånger. Byggnadsnämnden anser, mot bakgrund av att det i beslutet som meddelats efter fastighetsägarens epost uttryckligen framgår att åtgärden inte får påbörjas innan det att startbesked beviljats, att det inte funnits anledning för bygglovshandläggaren att även på annat sätt upplysa fastighetsägaren om att startbesked krävs, t.ex. i ett e-postmeddelande.

Byggnadsnämnden anser inte att det av inskickat material framgår att bygglovshandläggaren gett uttryck för att byggnationen kunde påbörjas när kontrollansvarig väl skickats in till nämnden. Det är dessutom, mot bakgrund av det beslut som handläggaren meddelade, så osannolikt att något sådant beslut skulle lämnats, därtill att detta skulle skett muntligen. Troligen har handläggaren uttryckt att det enda som kvarstod för att beviljas bygglov var att skicka in uppgift om kontrollansvarig. Detta kan dock inte jämföras med ett startbesked i fråga om åtgärden. Att en person som han anlitat inte gett honom upplysningar om processen påverkar inte heller bedömningen. Att det inte begärts några ytterligare handlingar i processen år 2004 beror på att ärendet gällde en strandskyddsdispens för en lovbeFriad åtgärd, ärendet var därmed färdighanterat i och med att beslutet vunnit laga kraft. Vid den tidpunkten gällde dessutom annan lagstiftning i fråga om bygglov. Det har således inte framkommit sådana omständigheter som gör att det skulle vara oskäligt att ta ut byggsanktionsavgift för överträdelsen.

Byggsanktionsavgiften för överträdelsen, att innan dess att startbesked meddelats men efter det att åtgärden anmälts till byggnadsnämnden, är beräknad till 26 130 kr. Däremot borde byggnadsnämnden begärt in de handlingar som krävdes för att meddela startbesked i fråga om rivningen i ett mycket tidigare skede av ärendet. Denna brist i handläggningen kan inte fastighetsägaren ensam lastas för. Avgiften för byggsanktionsavgiften i denna del står därmed inte i rimlig proportion till överträdelsen och det finns skäl att medge nedsättning av byggsanktionsavgiften till hälften, dvs. till 13 065 kr.

Nybyggnad

Nybyggnad av fritidsbostad, som kräver bygglov, har skett innan det att startbesked meddelats.

Byggnadens area har beräknats utifrån ritning i bygglov till 66,7 kvadratmeter.

Vad fastighetsägaren uppgett i fråga om startbesked påverkar inte bedömningen, se ovan. Det har inte framkommit sådana omständigheter som gör att det skulle vara oskäligt att ta ut byggsanktionsavgift för överträdelsen.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Byggsanktionsavgiften för överträdelsen, att innan dess att startbesked meddelats men efter det att bygglov för åtgärden beviljats, är beräknad till 42 467 kr.

Av bygglovsbeslutet framgick att fastighetsägaren själv behövde boka tid för tekniskt samråd i ärendet innan det att startbesked meddelades. En formell kallelse innehållande alla de handlingar som fastighetsägaren behövde ta fram för att hålla samrådet skickades dock inte förrän ca tre år senare. Hade en kallelse skickats samtidigt som bygglovsbeslutet är det möjligt att fastighetsägaren hade uppmärksammat sina skyldigheter. Denna brist i handläggningen kan inte fastighetsägaren ensam lastas för. Avgiften för byggsanktionsavgiften i denna del står därmed inte i rimlig proportion till överträdelsen och det finns skäl att medge nedsättning av byggsanktionsavgiften till hälften, dvs. till 21 233 kr.

Slutsats

Totalt blir byggsanktionsavgiften för överträdelserna 34 298 kr (13 065 + 21 233).

Det är du som i egenskap av fastighetsägare som blir skyldig att betala byggsanktionsavgiften.

Byggsanktionsavgift ska inte tas ut om rättelse vidtas innan byggnadsnämnden tar upp frågan för överläggning i ett sammanträde. I detta fall skulle rättelse innebära att byggnaden och grunden som den är uppförd på tas bort från platsen och marken återställs samt att tidigare byggnad återuppförs. Eftersom startbesked nu beviljats för åtgärderna och de dessutom redan är utförda bedöms rättelse inte vara aktuellt.

Information

En faktura avseende byggsanktionsavgiften kommer att skickas ut efter att beslutet vunnit laga kraft.

Beslutet delges fastighetsägaren.

Handlingar som ingår i beslut

Beräkning byggsanktionsavgift - rivning
Beräkning byggsanktionsavgift - nybyggnad
Byggsanktionsavgift kommunikering
Tillsynsprotokoll 2022-08-11
E-post från fastighetsägare 2022-08-11
Bilaga till e-post
E-post till FÄ ang. friggebod uppförd 2004
E-post från fastighetsägare 2022-08-15
Bilaga: Konversation snickare
Beslut bygglov från BYGG.2018.673

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Startbesked från BYGG.2018.673

Ansökan från BYGG.2018.673

Planritning från BYGG.2018.673

Situationsplan från BYGG.2018.673

Ärendebeskrivning

Fastighetsägaren till XX har ansökt om att få riva ett äldre fritidsbostadshus på fastigheten och uppföra ett nytt (BYGG.2018.673). Bygglov har beviljats den 30 oktober 2018. Sedan fastighetsägaren kontaktat plan- och bygglovskontoret per telefon i juli 2022 uppdagas att åtgärderna utförts utan det att startbesked meddelats.

Besök på fastigheten har genomförts den 11 augusti 2022 varefter startbesked i efterhand har meddelats den 18 augusti 2022. Eftersom rivningen och byggnationen har påbörjats utan startbesked är åtgärderna föremål för byggsanktionsavgift.

Förutsättningar

Gällande lagar och regler

Enligt 11 kap. 5 § plan- och bygglagen, PBL, är byggnadsnämnden skyldig att pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt denna lag, så snart det finns anledning att anta att någon inte följt en bestämmelse i denna lag, föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområde.

Enligt 9 kap. 10 § PBL, 9 kap. 16 § PBL och 6 kap. 5 § 1 st. 1 p. plan- och byggförordningen, PBF, så krävs anmälan för rivning av en byggnad utanför ett område med detaljplan.

Enligt 9 kap. 2 § och 31 § PBL, så krävs bygglov för nybyggnad.

Enligt 10 kap. 3 § PBL, så får en åtgärd inte påbörjas innan byggnadsnämnden gett ett startbesked, om åtgärden kräver lov eller anmälan.

Om någon bryter mot en bestämmelser i 8-10 kapitlet, eller i föreskrifter eller beslut som meddelats med stöd av någon av bestämmelserna i 16 kapitlet 2-10 §§ ska byggnadsnämnden enligt 11 kap. 51 § PBL ta ut en byggsanktionsavgift.

Enligt 11 kap. 53 § PBL ska byggsanktionsavgiften tas ut även om överträdelsen inte skedde uppsåtligt eller om den skedde på grund av oaktsamhet. Avgiften behöver dock inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till

1. att den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte har förmått att själv eller genom någon annan fullgöra sin skyldighet,

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

2. att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat eller bort förutse eller kunnat påverka, eller

3. vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa.

En byggsanktionsavgift får enligt 11 kap. 53 a § PBL i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel. Vid prövning om nedsättning ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

Om rättelse sker innan frågan om påföljd eller ingripande tas upp till överläggning i byggnadsnämnden får nämnden enligt 11 kap. 54 § PBL inte ta ut någon byggsanktionsavgift.

En byggsanktionsavgift ska enligt 11 kap. 56 § PBL inte tas ut om överträdelsen avser rivning av en byggnad och rivningen har

1. gjorts med stöd av annan lag eller författning,
2. varit nödvändig för att undanröja risk för människors liv eller hälsa eller för att avvärja eller begränsa en omfattande skada på annan egendom, eller
3. gjorts på grund av att byggnaden till väsentlig del var skadad till följd av en eldsvåda eller någon annan liknande händelse.

Enligt 11 kap. 57 § ska en byggsanktionsavgift tas ut av

1. Den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser,
2. Den som begick överträdelsen, eller
3. Den som fått en fördel av överträdelsen.

Byggsanktionsavgift får enligt 11 kap. 58 § PBL inte beslutas om den som anspråket riktar sig emot inte fått tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelsen.

Byggsanktionsavgift ska tas ut med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller för det år som beslutet om avgiften fattas, enligt 9 kap. 1 § plan- och byggförordningen, PBF.

Sanktionsarea för en anmälningspliktig åtgärd motsvarar brutto- eller öppenarean eller en kombination av dessa minskad med 15 kvadratmeter enligt 1 kap. 7 § PBF.

Att påbörja en rivning av enbostadshus som kräver bygganmälan innan byggnadsnämnden gett ett startbesked är sanktionsgrundande, enligt 9 kap. 15 § p. 1 PBF. För en sådan byggnad är byggsanktionsavgiften 1 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,002 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

Att påbörja en nybyggnad av enbostadshus som kräver lov innan byggnadsnämnden gett ett startbesked är sanktionsgrundande, enligt 9 kap. 6 § p. 1 PBF. För en sådan byggnad är byggsanktionsavgiften 1,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea.

Om en byggsanktionsavgift ska tas ut på grund av att den avgiftsskyldige har påbörjat en åtgärd innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked ska avgiften enligt 9 kap. 3 a § PBF bestämmas till hälften av det belopp som annars följer av detta kapitel om den avgiftsskyldige när åtgärden eller delen påbörjades

1. hade fått bygglov för åtgärden, eller
2. hade fullgjort skyldigheten att anmäla åtgärden.

Kommunicering

Innan ett beslut fattas ska den som är part i ärendet ha blivit underrättad om uppgifter som tillförts ärendet och denne ska även ha fått tillfälle att yttra sig över uppgifterna.

Fastighetsägaren har den 13 september 2022 underrättats om gällande lagstiftning, möjligheten till rättelse samt byggsanktionsavgiftens storlek. Fastighetsägaren ges möjlighet att yttra sig inför nämndens beslut om sanktionsavgift. Inget yttrande har inkommit.

Beslutsgång

Daniel Fors (S) yrkar att byggsanktionsavgift, gällande att ha påbörjat en sådan nybyggnad av fritidsbostad som kräver lov, sänks med hälften till 21 234 kronor.

Mats Olsson (C) och Jan-Olof Ståhl (M) yrkar bifall till Daniel Fors förslag.

Lars Berglund (V) och Fredrik Kiffer Goude (V) yrkar bifall till plan- och bygglovskontorets förslag.

Ordförande ställer förslagen från Daniel Fors och Lars Berglund mot varandra och finner att byggnadsnämnden beslutar enligt Daniel Fors förslag.

Beslutsunderlag

Protokoll 2022-09-20 - AU § 88, tjänsteyttrande i anmälan, beräkning byggsanktionsavgift - rivning, beräkning byggsanktionsavgift - nybyggnad, byggsanktionsavgift kommunicering, tillsynsprotokoll 2022-08-11, E-post fr FÄ 2022-08-11, bilaga till e-post, E-post till FÄ ang friggebod uppförd 2004, E-post fr FÄ 2022-08-15, bilaga: Konversation snickare, beslut bygglov fr BYGG.2018.673,

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

startbesked fr BYGG.2018.673, ansökan fr BYGG.2018.673, planritning fr BYGG.2018.673 och situationsplan fr BYGG.2018.673

Hur man överklagar

Hos vem ska beslutet överklagas?

Nämndens beslut kan skriftligen överklagas hos Länsstyrelsen i Gävleborgs län.

Var lämnas överklagandet?

Skrivelsen ska lämnas/skickas till

Byggnadsnämnden

824 80 Hudiksvall

Tid för överklagande

Nämnden ska ha fått din skrivelse **inom tre veckor** från den dag du fick del av beslutet.

Hur man utformar sitt överklagande

Ange vilket beslut du överklagar och ärendets diarienummer (dnr).

Skriv gärna varför du tycker att nämndens beslut är fel och hur du tycker att beslutet ska ändras. Du får också gärna skicka med handlingar som du tycker stöder din ståndpunkt.

För mer information, kontakta plan- och bygglovskontoret, 0650-190 00 eller byggnadsnamnden@hudiksvall.se

Underteckna överklagandet

Skrivelsen ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge också postadress och telefonnummer dagtid. Om du anlitar ombud, kan ombudet underteckna skrivelsen. Skicka i så fall med en fullmakt.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

BN § 118 Planprogram för södra infarten Hudiksvall

Dnr PLAN.2019.18

Byggnadsnämnden beslutar

att arbetet med planprogrammet för Sörporten avslutas.

Ärendebeskrivning

Kommunförvaltningens marksektion inkom med ansökan om planbesked för fastigheterna Mo 3:28, Tuna-Björka 1:27, Håsta 3:24 m.fl., där syftet är att planlägga för nya industri- och verksamhetsområden.

Planprogrammet för Sörporten upprättades och var utställt på samråd mellan 2 februari 2022 till 2 mars 2022.

Planprogrammet skulle visa på kommunens viljeriktning och mål för en utveckling av aktuellt område och hur området kan kopplas till omkringliggande strukturer i det viktiga utvecklingstråket längs med riksväg 84. Programmet syftade även till att få en samlad bild över vilka kumulativa effekter en exploatering inom området kan få, samt att värna de värdefulla natur- och kulturområden som platsen hyser.

Kommunförvaltningens marksektion har därefter begärt att arbetet med planprogrammet för Sörporten avslutas. Anledningen för detta är bland annat att förutsättningarna för området vad gäller mark och trafik kan komma att rendera den utställda planprogramkartan inaktuell. Marksektionen bedömer även att de yttranden som inkommit under samrådsperioden samt de utredningar som genomförts under programarbetet är tillräckligt underlag för det fortsatta detaljplanarbetet inom området. Prioritering och resurser för planprogrammet Sörporten bör därmed förflyttas till de pågående detaljplanerna för området.

Beslutsgång

Fredrik Kiffer Goude (V) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

Byggnadsnämnden beslutar enligt arbetsutskottets förslag som tillika är plan- och bygglovskontorets förslag.

Beslutsunderlag

Protokoll 2022-09-20 - AU § 89, tjänsteyttrande Sörporten Avslutas.,
programkarta_Sörporten_samråd och programbeskrivning_Sörporten_samråd _____

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

BN § 119 Upphävande för del av stadsplan gällande fastigheterna ÖSTANBRÄCK 2:19 samt ÖSTANBRÄCK 2:20

Dnr PLAN.2022.6

Byggnadsnämnden beslutar

att upphävande för del av stadsplan gällande fastigheterna Östanbräck 2:19 samt Östanbräck 2:20 godkänns för samråd, samt

att upphävandet bekostas av plan- och bygglovskontoret.

Ärendebeskrivning

29 mars 2022 inkom en begäran om planbesked för fastigheten Östanbräck 2:19 i Hudiksvall, Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län. Befintliga byggnader inom fastigheten Östanbräck 2:19 används för bostadsändamål men gällande stadsplan anger för fastigheten park eller gatuplantering som markanvändning. Byggnaderna är följaktligen planstridiga och hindrar fastighetsägarens möjligheter att söka bygglov för exempelvis tillbyggnader då detta strider mot planen.

Sökande önskar att stadsplanen upphävs för den del som berör deras fastighet.

I anslutning till Östanbräck 2:19 ligger även Östanbräck 2:20 med ett liknande planstridigt utgångsläge eftersom fastigheten också är planlagd som park eller gatuplantering genom samma stadsplan.

Syftet med upphävandet är att bekräfta markanvändningen inom fastighet ÖSTANBRÄCK 2:19 och ÖSTANBRÄCK 2:20. Båda fastigheterna används idag för bostadsändamål och har således ett planstridigt utgångsläge eftersom stadsplanen anger park eller gatuplantering som markanvändning.

Beslutsgång

Byggnadsnämnden beslutar enligt arbetsutskottets förslag som tillika är plan- och bygglovskontorets förslag.

Beslutsunderlag

Protokoll 2022-09-20 - AU § 90

Tjänsteyttrande samråd

Planbeskrivning Östanbräck 2_19.pdf _____

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

BN § 120 Detaljplan för del av fastigheten Jakobsberg 7:6

Dnr PLAN.2020.1

Byggnadsnämnden beslutar

att godkänna detaljplaneförslaget för del av fastigheten Jakobsberg 7:6 för granskning.

Ärendebeskrivning

Inne och runtom Hudiksvalls Sjukhus pågår en omfattande om- och tillbyggnad för att skapa ett attraktivt och modernt sjukhus med hållbara vårdmiljöer för framtidens invånare. För att kunna möta hälso- och sjukvårdens behov krävs inte bara väl fungerade vårdlokaler utan även fungerade system vad gäller hantering av sjukhusverksamhetens gods- och avfallsprodukter. En väl fungerande gods- och avfallscentral är alltså en förutsättning för sjukhusets framtida funktion och ett viktigt steg i framtidsbygget för Hudiksvalls sjukhus som Region Gävleborg planerar och ansvarar för. Den planerade satsningen för Hudiksvalls sjukhus som helhet är av stor betydelse för kommunen men även för närliggande kommuners samhällsutveckling.

Planens syfte är att möjliggöra etablering av en gods- och avfallscentral inom Hudiksvalls sjukhusområde. Ambitionen är också att planen ska hålla över tid och att befintliga och tillkommande byggnader i området skall kunna nyttjas för vårdverksamhet om så behövs i framtiden. I anslutning till området ligger även sjukhusets helikopterplatta vars in- och utflygningssvågar inte får störas eller försvåras i samband med planens genomförande. En del av planens syfte blir således att säkerställa helikopterplattans funktion och flygsäkerhet. Ambitionen är också att skapa förutsättningar för en mer hållbar dagvattenhantering i området.

Kommunens bedömning är att marken är lämplig att bebygga med hänsyn till buller, dagvatten och kulturmiljö samt med hänsyn till miljöbalkens (1998:808) allmänna hänsynsregler och hushållningsbestämmelser. Planförslaget anses vidare vara i linje med kommunens översiktsplan och sjukhusområdets intentioner för framtiden varför planförslaget nu är redo för granskning.

Beslutsgång

Byggnadsnämnden beslutar enligt arbetsutskottets förslag som tillika är plan- och bygglovskontorets förslag.

Lars Berglund (V) vill få noterat i protokollet att han anser att det arkitektoniskt värdefulla gravkapellet ska bevaras.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Beslutsunderlag

Protokoll 2022-09-20 - AU § 91

Tjänsteyttrande granskning.docx

Planbeskrivning Jakobsberg 7_6 granskning.pdf

Plankarta Jakobsberg 7_6 granskning.pdf

Samrådsredogörelse.pdf

Dagvattenutredning Godsmottagningen Hudiksvalls sjukhus.pdf

PM dagvatten gästparkering VA H22-98_H23.pdf

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 121 Detaljplan för Varvet- fastigheten VARVET 4:3 mfl

Dnr PLAN.2017.14

Byggnadsnämnden beslutar

att godkänna planförslaget och skicka det vidare för antagande i kommunfullmäktige.

Ärendebeskrivning

Syftet med den nya detaljplanen är att säkerställa att de verksamheter som etablerat sig på området kan få permanenta bygglov samt att diverse planstridigheter kan rättas till.

Detaljplanen värnar kulturmiljöerna inom området, begränsar exploateringsgraden för att säkerställa möjlighet till lokalt omhändertagande av dagvatten samt möjliggör för flera olika verksamheter på de flesta fastigheter.

Då planen arbetats fram på uppdrag av byggnadsnämnden och finansierats av den samma så kommer plankostnaden finansieras via planavgift när bygglov söks inom området

Beslutsgång

Byggnadsnämnden beslutar enligt arbetsutskottets förslag som tillika är plan- och bygglovskontorets förslag.

Beslutsunderlag

Protokoll 2022-09-20 - AU § 92

Tjänsteyttrande inför antagande

Antagandehandling _Planbeskrivning_Varvet

Plankarta Varvet antagande

BKA Varvet

Dagvatten PM Varvet rev

PM markföroreningsförekomster och genomförda sanering inom Varvet

Granskningsutlåtande Varvet

Granskning_Samrådsredogörelse_Varvet _____

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 122 Namnsättning av väg i Fallsmor, Delsbo

Dnr DIA.2022.57

Byggnadsnämnden beslutar

att vägen in till Fallsmor får namnet Fallsmorsvägen, samt

att stadsarkitekten ges i uppdrag att kontakta Tekniska förvaltningen för fastställande mot Lantmäteriet och Trafikverket.

Ärendebeskrivning

Boende i Fallsmor, Delsbo har inkommit med önskemål om att få vägnamnet Fallsmorvägen på den väg som leder in till deras fastigheter. Det gäller två adresser, men handboken från Lantmäteriet säger att man bara undantagsvis bör använda byadressområden inom tätbebyggt område, vilket detta är. Boende upplever problem med att andra inte hittar dit och önskar därför vägnamn och skyltning.

Namnkommittén föreslår att vägen in till Fallsmor får namnet Fallsmorsvägen. Se bilaga 1 för vägsträckning.

Motiv till namnförslaget

Namnet faller sig naturligt då det handlar om en väg som leder in till just Fallsmor. Att namnkommittén föreslår att rutinen frångås och namn sätts på väg med endast två fastboende beror på att vägen ligger inom tätbebyggt område samt att kommunen genom sin översiktsplan pekat ut området som utvecklingsområde för bostäder. Det innebär att fler tomter kan tillkomma på sikt och då kan en namnsatt väg vara en tillgång.

Kontakt har tagits med institutet för språk och folkminnen för att kontrollera om namnet bör vara Fallsmorvägen, eller Fallsmorsvägen. Institutionen hävdade att huvudregeln för den typen av sammansatta Ortsnamn är att ett foge-s sätts mellan, alltså blir det Fallsmorsvägen.

Beslutsgång

Byggnadsnämnden beslutar enligt arbetsutskottets förslag som tillika är plan- och bygglovskontorets förslag.

Beslutsunderlag

Protokoll 2022-09-20 - AU § 93, tjänsteyttrande och bilaga 1 _____

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

BN § 123 Namnsättning av väg till Råsjökross bergtäkt

Dnr DIA.2022.58

Byggnadsnämnden beslutar

att vägen in till Råsjökross nya bergtäkt mellan Forsa och Medskog ges namnet Bergtäktsvägen, samt

att stadsarkitekten ges i uppdrag att kontakta Tekniska förvaltningen för fastställande mot Lantmäteriet och Trafikverket.

Ärendebeskrivning

Mättningssektionen hos Tekniska har blivit kontaktad av Råsjökross som behöver adress till sin nya bergtäkt. Det gäller endast en adress, men det finns inget vägnamn eller områdesnamn som går att använda i det här fallet. I öster finns områdesnamnen Ulvberget eller Medskog och mot Forsa hållet finns endast satta vägnamn. Ingen har adress direkt ifrån 84an, då finns andra vägnamn eller byadressområde.

Mättningssektionen anser att det behöver skapas byadressområde eller vägnamn för bergtäkten, även om det bara gäller för en adress i dagsläget.

Det är Lantmäteriet som beslutar om namn på berg, så för kommunen är det enklast att skapa ett vägnamn, vilket kommunen har mandat att göra. Sträckan som föreslås för namngivning visas i Bilaga 1.

Namnkommittén föreslår att vägsträckningen i Bilaga 1 ges namnet Bergtäktsvägen.

Motiv till namnförslaget

Det berg från vilket brytning sker saknar namn och området som sådant har fastighetsbeteckningar som Bäck och Berglock, vilket är namn som återfinns över stora områden i Forsa. Av den anledningen har kommittén istället inriktat sig på namn som kan härledas till verksamheten, vilket även var ett önskemål från Råsjökross.

Bergtäktsvägen återfinns inte på någon annan väg i kommunen. Bergtäkten kommer vara aktiv minst tom 2044, och därefter kommer spåren av verksamheten vara väl synliga.

Beslutsgång

Byggnadsnämnden beslutar enligt arbetsutskottets förslag.

Beslutsunderlag Protokoll 2022-09-20 - AU § 94, tjänsteyttrande, bilaga 1 _____

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 124 Delegationer

Dnr DIA.2022.11

Byggnadsnämnden beslutar

att godkänna förteckningen av fattade delegationsbeslut.

Ärendebeskrivning

Till byggnadsnämnden meddelas att med stöd av delegeringsrätt fattats 127 stycken beslut enligt förteckning daterad 4 oktober och ett ordförandebeslut.

Beslutsunderlag

Förteckning delegationsbeslut

Justerandes sign: 	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 125 Meddelanden

Dnr DIA.2022.34

Byggnadsnämnden beslutar

att informationen läggs till handlingarna.

Ärendebeskrivning

1. Östersunds tingsrätt, underrättelse om överklagan gällande bygglov på fastigheten Fiskeby 4:45
2. Länsstyrelsens beslut gällande överprövning av beslut om strandskyddsdispens för att anlägga en väg på fastigheten Rogsta Prästgård 1:19
3. Länsstyrelsens beslut gällande överklagande av kommunens beslut om att avsluta ärende utan ingripande gällande fastigheten Östanbräck 1:46
4. Länsstyrelsens beslut gällande överklagande av beslut om bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad på fastigheten Nordenholm 1:23
5. Länsstyrelsens beslut gällande överklagande av beslut att bevilja förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Måsta 3:3
6. Norrhälsinge miljökontors beslut om försiktighetsmått efter anmälan om ny lokalisering av städ barkshanteringen
7. Länsstyrelsens beslut gällande föreläggande för byte av befintlig luftledning för el genom kommunerna Nordanstig, Hudiksvall, Söderhamn, Ockelbo och Gävle
8. Länsstyrelsens beslut om samråd gällande byte av stolpar på fastigheterna Bjuråkers-Ånga 10:1 och Björsarv 15:1 mfl
9. Länsstyrelsen beslut om samråd gällande byte av befintlig nätstation och markkabel på fastigheten Tunbyn 2:3
10. Länsstyrelsens beslut gällande föreläggande för nyanläggning av luftledning, sjökabel, markkabel på fastigheten Idenors-Backen 9:13
11. Länsstyrelsens beslut gällande föreläggande för förläggning av markkabel längs bland annat Porsvägen och Vijvägen
12. Länsstyrelsens beslut gällande samråd för förläggning av låg- och högspänningsledning på fastigheten Arnön 12:9
13. Lantmäterimyndigheten, underrättelse och förrättningar _____

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 126 Övrig information

Dnr DIA.2022.13

Ärendebeskrivning

Stadsarkitekt Emma Nordebo Snygg informerar att förslag till detaljplan för Västra hamnen etapp A finns utställt för samråd under tiden 9 september - 21 oktober 2022. Ett samrådsmöte hålls i Oilquick Arena, Hudiksvall den 21 september.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges: