



Byggnadsnämnd

Plats och tid	Sal A, Guldsmeden, Hudiksvall, tisdagen den 30 augusti 2022 kl 09:00-11:50
Beslutande ledamöter	Peter Lagerqvist (M), Ordförande Daniel Fors (S), 1:e vice ordförande Jan-Erik Jonsson (C), 2:e vice ordförande Torsten Myrsten (M) Jan-Olof Ståhl (M) Ingvar Persson (S) Agneta Brendt (S) Johan Viklund (S) Elisabet Svedman (S) Jörgen Bengtson (C) Mats Olsson (C) Marcus Emretsson (C) Fredrik Kiffer Goude (V) Lars Berglund (V) Peter Asp-Vilén (SD)
Ersättare	Jan-Erik Skoglund (M) Kristina Träff (M) från och med del av § 99. Kerstin Karlsson (M) från och med del av § 99 Gunnar Björn (S) Börje Sundin (S) Åsa Persson (S) Ove Sigvardsson (MP) Karolin Nylander (C) Erika Söderström (C)
Övriga närvarande	Nämndsekreterare Gunilla Andersson, plan- och bygglovschef Agnetha Sjödén, stadsarkitekt Emma Nordebo Snygg, bygglovshandläggarna Melina Svensk Larm, Marc Björnlund - distans, byggnadsinspektör David Sundfors, bygglovshandläggare Viktoria Hesselius, planarkitekterna Michaela Eriksson och Jesper Grönlund – distans, Göran Brocknäs Västra hamnen fastigheter och Jonas Hallberg A-sidan arkitekter.
Justerare	Lars Berglund
Justeringens plats och tid	Digital justering torsdag den 1 september 2022
Underskrifter	
	Paragrafer 91-102
Ordförande	Peter Lagerqvist
Justerare	Lars Berglund



Byggnadsnämnd

Sammanträdesdatum
2022-08-30

Bevis/anslag

Protokollet är justerat. Justeringen tillkännagiven genom anslag.

Instans

Byggnadsnämnd

Sammanträdesdatum 2022-08-30

Datum då anslaget
sätts upp

2022-09-02

Datum då anslaget
tas ned

2022-09-23

Förvaringsplats för
protokollet

Plan- och bygglovskontoret

Underskrift

Gunilla Andersson



Innehållsförteckning

BN § 90	Ekonomirapport	4
BN § 91	Bygglov för tillbyggnad av affärshus på fastigheten EDE 4:24.....	5
BN § 92	Bygglov för om- och tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten HELENEDAL 10:7	8
BN § 93	Bygglov för fasadändring av sjöbod i efterhand på fastigheten FISKSUNDET 11	13
BN § 94	Bygglov för nybyggnad av carport/förråd på fastigheten STORMNÄS 1:16.....	15
BN § 95	Bygglov för nybyggnad av fritidshus med komplementbyggnad på fastigheten NORRBOBYN 16:1	17
BN § 96	Förhandsbesked för nybyggnad två enbostadshus på fastigheten HALLEN 2:17.....	20
BN § 97	Upphävande för del av byggnadsplan gällande fastigheten SANNA 3:23 med flera	24
BN § 98	Områdesbestämmelser för Långvinds bruk	27
BN § 99	Detaljplan etapp A Västra hamnen, Åvik 26:14 med flera	30
BN § 100	Ordförande informerar	33
BN § 101	Meddelande	34
BN § 102	Delegationer	36



BN § 90 Ekonomirapport

Dnr DIA.2022.10

Byggnadsnämnd beslutar

att godkänna den ekonomiska rapporten till och med juli 2022.

Sammanfattning

Plan- och bygglovschef Agnetha Sjödin informerar.

Den ekonomiska uppföljningen till och med juli 2022 visar ett överskott på 405 000 kronor.

Beslutsunderlag

Månadsuppföljning juli 2022



BN § 91 Bygglöv för tillbyggnad av affärshus på fastigheten EDE 4:24

Dnr BYGG.2022.230

Byggnadsnämnd beslutar

att med stöd av 9 kap 31 § plan- och bygglagen (2010:900) (PBL) bevilja bygglöv för tillbyggnad av affärshus på fastigheten EDE 4:24.

Åtgärden anses inte vara en betydande olägenhet med hänsyn till områdets karaktär som är mitt i centrum.

Avgiften för beslutet är, i enligt med taxa fastställd av kommunfullmäktige, 13 992 kronor.

Faktura för avgiften skickas separat.

Motivering till beslut

Åtgärden anses uppfylla kraven i PBL 9 kap. 31 §. Den är lämplig för sitt ändamål och har en god färg-, form- och materialverkan.

Vid frågan om störande verksamhet i form av buller/störande ljud anses inte en veranda på en restaurang i centrum vara av sådan karaktär att den blir en olägenhet för grannfastigheten i en sådan omfattning att den blir en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan påverka hälsan menligt. En viss störning kan komma att ske tillfälligt men inte tillräckligt för att den ska påverka kontorets förslag på bifall.

Klagande grannes hus ligger drygt 20 meter från tänkt utbyggnad.

Sammanfattning

Farmhouse vill bygga en veranda för sittplatser för gäster. Verandan är 4x10 meter och byggs 2,4 meter upp från backen, 1,5 meter från fastighetsgräns. Fastigheten ligger utanför planlagt område och grannarna har inkommit med negativa yttranden. Kontorets förslag är bifall.

Fastigheten ligger centralt i Delsbo. Tidigare har byggnaden varit en möbelaffär men är nu ombyggd till restaurang/champagneria.

I centrum är det blandad bebyggelse med butiker, mack, konditori, restauranger och bostäder.

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område. Runt fastigheten finns en byggnadsplan där aktuell fastighet var med på förslag. Vid planens antagande valde man att plocka bort just denna och några av de kringliggande



fastigheterna. Vilket gör att fastigheten räknas som utanför detaljplanerat område.

Ärendet har remitterats till Tekniska förvaltningen och Norrhälsinge miljökontor som ingen av dom har något emot att bevilja bygglov. Miljökontoret har dock anmärkt att det är under förutsättning att verksamheten bedrivs så att störning inte uppkommer för närboende, se bilagor.

Åtgärden är sådan att berörda har underrättats om ansökan och gets tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen). Ägare av EDE 4:46, 4:39, 54:1, 45:1, 3:10, 5:35, 4:75, 4:23, 4:48, 4:38, 3:53, 4:12, 5:48 och 48:1 har bedömts vara berörda. Negativa synpunkter har inkommit.

Åtgärden anses uppfylla kraven i PBL 9 kap. 31 §. Den är lämplig för sitt ändamål och har en god färg-, form- och materialverkan.

Vid frågan om störande verksamhet i form av buller/störande ljud anses inte en veranda på en restaurang i centrum vara av sådan karaktär att den blir en olägenhet för grannfastigheten i en sådan omfattning att den blir en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan påverka hälsan menligt. En viss störning kan komma att ske tillfälligt men inte tillräckligt för att den ska påverka kontorets förslag på bifall.

Klagande grannes hus ligger drygt 20 meter från tänkt utbyggnad.

Plan- och bygglovskontorets förslag

Plan- och bygglovskontorets förslag är att bygglov beviljas med stöd av 9 kap 31§ plan- och bygglagen (2010:900) (PBL).

Åtgärden anses inte vare en betydande olägenhet med hänsyn till områdets karaktär som är mitt i centrum.

Avgiften för beslutet är 13 992 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige).

Faktura för avgiften skickas separat.

Remissyttrande

Remissyttrande har inkommit från Tekniska förvaltningen (Trafikenheten, VA, Avfall), Trafikverket och Norrhälsinge miljökontor
Grannyttranden från EDE 8:48 och EDE 4:38

Beslutsgång

Jan-Erik Jonsson (C), Peter Asp-Vilén (SD) och Daniel Fors (S) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.



Beslutsunderlag

Tjänsteyttrande lov
Plan- och fasadritning
Teknisk beskrivning
Kontrollplan förslag
Rev. Situationsplan
Rev. ritning veranda
Yttrande från tekniska
Yttrande från tekniska VA
Yttrande från Trafikverket
Yttrande från M Fägerlind Ek
Avfallsavdelningens yttrande
Yttrande från Norrhälsinge Miljökontor
Yttrande gällande EDE 4:24
Information prövning i nämnd



BN § 92 Bygglöv för om- och tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten HELENEDAL 10:7

Dnr BYGG.2022.375

Byggnadsnämnd beslutar

att med stöd av 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL bevilja bygglov för tillbyggnaden.

Startbesked kommer att ges när protokollet från byggnadsnämndens sammanträde den 30 augusti 2022 är fastställt. Debiteringen kommer att fastställas då den inte kan fastställas nu då nämnden kan ta ett annat beslut än kontorets nuvarande förslag.

att med stöd av 9 kap. 30 § PBL bevilja bygglov för tillbyggnad av en takkupa på 5,7 kvadratmeter på den norra fasaden.

Startbesked kommer att ges när protokollet från Byggnadsnämndens sammanträde den 30 augusti 2022 är fastställt. Debiteringen kommer att fastställas då den inte kan fastställas nu då nämnden kan ta ett annat beslut än kontorets nuvarande förslag,

att ta ut en byggsanktionsavgift på totalt 19 984 kronor för den överträdelse som har begåtts, det vill säga att utan startbesked ha påbörjat uppförande av tillbyggnad som kräver lov, utan det att byggnadsnämnden gett ett startbesked, med stöd av 11 kap. 51 § PBL. Avgiften ska betalas solidariskt av lagfarna ägare XX och XX, 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.

Sammanfattning

Bygglov har sökts för om- och tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten HELENEDAL 10:7. Vid ett platsbesök som gjordes av Byggnadsnämnden på fastigheten den 27 april 2022 noterades det att en betongplatta hade gjutits i anslutning till den södra fasaden. I samband med att Byggnadsnämnden frågade fastighetsägaren angående denna betongplatta lämnades en bygglovsansökan in för om- och tillbyggnad med ärende nummer BYGG.2022.375. Lov har sökts för en tillbyggnad om 40 kvadratmeter på den södra fasaden i ett plan med en altan ovanpå och att en takkupa om 5,7 kvadratmeter tas upp på den norra fasaden.



Ansökan för ovan nämnda åtgärder skickades in till byggnadsnämnden i början på maj 2022. Tillbyggnaden hamnar delvis på prickad mark (mark som ej får bebyggas) enligt gällande detaljplan från år 1948 (2184-2709) och avvikelserna omfattar cirka 11 kvadratmeter eller 10,6 % av den totala utbyggnaden om 40 kvadratmeter. Delar av åtgärden är en avvikelse mot gällande detaljplan men bedöms som liten och därför kunna beviljas. Sökanden har under hela ärendets gång haft en välvilja att göra rätt för sig och förklara sina avsikter med åtgärderna och kommunikationen har varit god med sökande. Inom samma område och detaljplan har byggnadsnämnden tidigare beviljat avvikelser gällande bebyggelse på prickad mark och att flertalet fastigheter har liknade eller större tillbyggnader på samma sida som avses i detta ärende.

Fastigheten ligger i området Helenedal, en stadsdel som ligger i den östra delen av centrala Hudiksvall. Området består av blandad bebyggelse av både villor och lägenhetshus. Det som utmärker området är att de flesta villatomter har slutande tomter i sydlig riktning som är bebyggt med ett bostadshus och i vissa fall också med ett garage eller carport. Områdets fasader och tak bedöms ej vara enhetliga då olika takmaterial och fasadmateriell finns inom området. De flesta villor inom området har 2 våningar med källare och bostadshusen är placerade nära gatan mot norr och har relativt stora tomter som slutar söderut där olika tillbyggnader gjorts genom åren.

Förutsättningar

För fastigheten gäller detaljplanen 2184-2709 som vann laga kraft år 1948. Planen syftar att specificera planbestämmelser och ge lösningar till kompletterande bebyggelse. Fastigheten får endast användas för bostadsändamål. Med punkt-prickat område avses område som inte får bebyggas. Tomt som omfattar med F betecknat område får bebyggas till högst 1/4 (en fjärdedel) av den totala tomtytan.

Yttranden

Ärendet har remitterats till Tekniska förvaltningen och Norrhälsinge miljökontor, inga negativa yttranden har inkommit.

Åtgärden är sådan att berörda har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen). Ägare av HELENEDAL 2:16, 10:6, 10:8, 10:11, 10:12 och 10:13 har bedömts vara berörda. Inga negativa synpunkter har inkommit.

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 prövningen ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.



Motivering till beslut

Fastighetsägaren har lämnat följande uppgifter. Plattan uppfördes under vårvintern 2022 med avsikt att tills vidare användas som uteplats då det saknats en sådan. En vision om att bygga ut källarplanet har funnits sedan tidigare och därav konstruerades plattan på ett sådant sätt att man kan uppföra en byggnad på den. Efter övervägande så beslutade vi att redan nu under 2022 inleda en bygglovsprocess för att så småningom kunna göra den tillbyggnaden.

Vid bedömningen av om arbetet med en lovsökt åtgärd har påbörjats i den mening som avses i 10 kap. 3 § PBL bör det beaktas om åtgärden kräver ett tekniskt samråd och om de redan utförda arbetsmomenten är sådana att de skulle omfattas av en kontrollplan. Något krav på att de utförda åtgärderna är lovpliktiga i sig uppställs inte. Detta innebär att ett bygglov i många fall kan omfatta arbetsmoment eller åtgärder, som sett för sig, inte hade varit lovpliktiga. Av befintlig praxis framgår att en viktig utgångspunkt för bedömningen är dels i vilket sammanhang och med vilket syfte ett arbetsmoment har utförts, dels att ett arbetsmoment som är en del av och en förutsättning för genomförandet av en lovpliktig åtgärd ska anses ingå i åtgärden (se rättsfallen MÖD 2013:4 och 2016:12).

Byggnadsnämnden anser att utförande av markberedning och gjutande av en platta för tillbyggnad anses som påbörjande av byggnation. Markberedning och grundläggning är typiskt sett sådana åtgärder som ingår i en kontrollplan för bygglovet, som fastställs i samband med det att åtgärden beviljas startbesked, och som kan omfattas av det tekniska samrådet i ärendet. När det gäller syftet med åtgärden har fastighetsägaren å ena sidan anfört att man avsåg att uppföra en bygglovsbefriad uteplats, jämförbar med markbeläggning, men samtidigt å andrasidan att man konstruerat den på ett sådant sätt att man senare skulle kunna uppföra en byggnad på den eftersom man hade en vision om att göra en tillbyggnad. Övriga omständigheter som måste ses som en indikation på att fastighetsägaren redan när plattan gjöts avsåg att utföra tillbyggnaden är att den balkong, som hade "varit i vägen för tillbyggnaden" ett våningsplan ovanför plattan, hade tagits bort och att bygglov söktes så kort tid efter det att plattan gjutits, dvs. innan den ens har hunnit användas som uteplats.

Byggnadsnämnden anser mot bakgrund av detta att fastighetsägaren redan vid uppförandet får anses haft för avsikt att utföra en tillbyggnad. Sammantaget bedömer byggnadsnämnden att den utförda åtgärden, markberedning och gjutande av platta, således anses som att den bygglovspliktiga tillbyggnaden påbörjats innan det att bygglov och startbesked meddelats.



Vad fastighetsägaren i övrigt har framfört, bl.a. om att de inte känt till att plattan krävde bygglov om avsikten var att bebygga den och om att den allmänna uppfattningen eller uppgifter från byggfirma och arkitekt var att bygglov inte krävdes för åtgärden, föranleder ingen annan bedömning.

Enligt 11 kapitlet 53 § PBL ska byggsanktionsavgiften tas ut även om överträdelsen inte skedde uppsåtligen eller om den skedde på grund av oaktsamhet. Det har inte framkommit några omständigheter som gör att det är oskäligt att ta ut avgift.

Att påbörja sådan tillbyggnad på enbostadshus som kräver bygglov innan byggnadsnämnden gett ett startbesked är sanktionsgrundande, enligt 9 kap. 7 § 1 p. plan- och byggförordningen, PBF. Sanktionsavgiften beräknas enligt samma bestämmelse, med beaktande av vad som anses som sanktionsarea enligt 1 kap. 7 1 p. PBF, dvs. brutto- eller öppenarean eller en kombination av dessa minskad med 15 kvadratmeter. Inlämnade bygglovshandlingar har utgjort underlag för sanktionsarean.

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 prövningen 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.

Byggnadsnämnden bedömer att avgiften i detta fall inte står i rimlig proportion till överträdelsen med beaktande av följande.

- Åtgärden får utifrån de uppgifter fastighetsägaren lämnat anses ha begåtts av oaktsamhet.
- Fastighetsägaren kan anses ha gjort en felbedömning av huruvida åtgärden var lovpliktig, dvs. trodde att den först kunde uppföra plattan som bygglovsbefriad uteplats, vilket i sig är korrekt (dock med den anmärkning som gjorts ovan), för att senare bygga på den.
- Att den sammanlagda byggsanktionsavgiften, med hänsyn till det beslut som redan fattats i BYGG.2022.17, blir orimligt hög. I detta avseende beaktar vi också att den dörröppning som fastighetsägaren redan påförts byggsanktionsavgift för är i direkt anslutning till åtgärden och att om åtgärderna bedömts som delar av ett och samma händelseförlopp/sammanhang insättandet av dörren inte hade föranlett en bygg-sanktionsavgift.



Av dessa skäl bedömer byggnadsnämnden sammantaget att byggsanktionsavgiften ska sättas ned till hälften. För den överträdelse som begåtts beräknas sanktionsavgiften därför bli **19 984 kronor** se beräkning i bilaga (nedsättningen framgår inte i beräkningsbilagan).

Kontorets förslag till beslut: Bifall samt uttag av byggsanktionsavgift för tillbyggnaden som anses som påbörjad utan startbesked.

Beslutsgång

Arbetsutskottet lämnade ärendet vidare till byggnadsnämnden utan eget förslag till beslut.

Jörgen Bengtsson (C), Jan-Olof Ståhl (M) Peter Asp-Vilén (SD) och Ingvar Svensson (S) yrkar bifall till plan- och bygglovskontorets förslag.

Beslutsunderlag

Protokollsutdrag au 2022-08-16 § 70
Tjänsteytrande 538324
Prickmark ny utredning 541304
Yttrande från sökanden 539837
Remissyttrande 539745
Yttrande från miljökontoret 538396
Yttrande från trafikenheten 538395
Yttrande från avfallsverksamheten 538392
E-post från fastighetsägare 538234
Protokoll från platsbesök 538199
Bilaga: Byggsanktionsavgift tillbyggnad 538198
Svar från sökanden gällande betongplatta 538197
Kommunicering med sökande gällande betongplatta 538196
Situationsplanplatsbesök 538195
Kommunicering om olovlig åtgärd bygg 538143
Situationsplan 532845
Teknisk beskrivning 532844
Ansökan 530070
Förslag till kontrollplan 530069
Fasadritning 530068



BN § 93 Bygglov för fasadändring av sjöbod i efterhand på fastigheten FISKSUNDET 11

Dnr BYGG.2021.994'

Byggnadsnämnd beslutar

att med stöd av 9 kap 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, bevilja bygglov i efterhand för fasadändring,

att slutförandet av åtgärden inte får påbörjas förrän det att byggnadsnämnden gett ett startbesked. För att startbesked ska kunna beviljas behöver sökande inkomma med uppgift om färgkod för målningen,

att ta ut en byggsanktionsavgift om 14 248 kronor för den överträdelse som begåtts, att utan startbesked ha påbörjat en sådan fasadändring som kräver lov, utan det att byggnadsnämnden gett ett startbesked, med stöd av 11 kap 51 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Avgiften ska betalas av lagfaren fastighetsägare XX.

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

Avgiften för bygglovsbeslutet är 0 kronor då åtgärder till följd av förhöjd lovplikt enligt gällande detaljplan inte ska debiteras.

Motivering till beslut

Bytet av träpanel, från liggande panel till stående lockläkt, utgör en fasadändring. Fasadändringen är bygglovspliktig på grund av bestämmelsen i detaljplanen. Förändringen bedöms även utgöra en avsevärd påverkan på byggnadens kulturhistoriska gestaltning.

Den tidigare panelen var liggande och stämde sämre överens med fasaden på de övriga sjöbodarna. Den nya panelen är förenlig med bebyggelsen i övrigt och kommer därför passa bra in i miljön.

Sammanfattning

Ansökan avser en redan utförd fasadändring på en av sjöbodarna vid Möljen, där träpanel bytts ut.

På ena långsidan av aktuell byggnad har sökande redan bytt en tidigare liggande panel mot en stående panel utan att söka bygglov för fasadändring. Mot bakgrund av att sjöbodarna är sådana byggnader som anses ha ett högt kulturhistoriskt värde och byggnaden är q-märkt i detaljplan, med flera bestämmelser om utökad lovplikt, så krävs bygglov för åtgärden, varför bygglov



söks i efterhand. Den utförda åtgärden har stämts av med stadsarkitekten som godkänt den nya, stående panelen. Det har även konstaterats att det är viktigt att fasaden, som ännu inte målats, målas i rätt nyans av röd slamfärg för att stämma överens med resterande bodar.

Byggnaden är den sista av sjöbodarna vid Möljens södra strand, närmast kattvikskajen.

Bakgrund

Ansökan om bygglov för fasadändring kom in 2021-11-10. Redan innan ansökan kom in hade plan- och bygglovskontoret uppmärksammat att panelen bytts och upprättat ett tillsynsärende på fastigheten samt kontaktat fastighetsägaren. Även av ansökan framgick att åtgärden påbörjats en månad innan ansökan kom in.

Fastigheten omfattas av detaljplan 2184-P99/10 från 1997 som tydligt anger att bygglov krävs för alla åtgärder, såväl in- som utvändigt, enligt 3 kap 12 § ÄPBL (1987:10).

Ärendet har hanterats i samråd med stadsarkitekten som varit med och godkänt den nya panelen.

Förutom att sökande blev uppmanad att söka bygglov i efterhand för åtgärden, så har denne även brevlades blivit informerad 2022-06-14 om olovlig åtgärd och beräknad sanktionsavgift samt möjlighet till rättelse. Inget yttrande har inkommit.

.

Beslutsgång

Daniel Fors (S) yrkar bifall till arbetsutskottets förslaget.

Beslutsunderlag

Protokollsutdrag 2022-08-16 § 71

Ansökan

Situationsplan

Kontrollplan förslag

Fasadritning

Bilder Sjöbod Fisksundet 11

Stadsarkitektens utlåtande kring fasadbyte

Kommunicering om olovlig åtgärd

Byggsanktionsavgift

Informationsbilaga nämndsbeslut



BN § 94 Bygglov för nybyggnad av carport/förråd på fastigheten STORMNÄS 1:16

Dnr BYGG.2017.859

Byggnadsnämnd beslutar

att bevilja bygglov i efterhand för uppförande av carport/förråd på fastigheten Stormnäs 1:16, samt

att avgiften för bygglovet är 0 kronor. Avgift har justerats för överskriden handläggningstid enligt gällande lagstiftning med 100% av bygglovsavgiften.

Motivering

Gällande detaljplan berör ett mindre område som planlagts för fritidshus. Över tid har boendet kommit att utvecklas till att i allt högre grad innefatta permanentboenden. Sökt åtgärd överskrider den av detaljplanen medgivna byggrätten men bedöms i övrigt ändamålsenlig och innebär ingen betydande olägenhet för omgivningen vare sig vad gäller placering eller utformning. Bedömningen om en avvikelse från gällande detaljplan ska göras utifrån omständigheterna i varje enskilt fall och inte utifrån absoluta tal och mått. Detaljplanen avseende byggrätt antogs 1998 med en genomförandetid på tio år. Ett medgivande för att genomföra åtgärden bedöms inte få sådana konsekvenser att det bör belysas genom en detaljplaneändring. Förslaget har grannhört och inga negativa synpunkter har inkommit.

Föreslagen åtgärd är av begränsad omfattning, är förenlig med planens syfte och uppfyller kraven på lämplig utformning sett till stads- och landskapsbilden enligt 2 kap. 6 § plan- och bygglagen. Nuvarande bebyggelse har inte en sådan enhetlig karaktär att ett tillåtande av åtgärden kan befaras leda till en oacceptabel miljöförändring i området, byggnadsnämnden bedömer därför att åtgärden kan tillåtas.

Sammanfattning

Ärendet avser ett bygglov i efterhand för uppförandet av en carport.

En anmälan om olovlig åtgärd upprättades 2017-02-23 efter ett tillsynsbesök. Sökanden hade enligt egen utsago svårt att få klarhet i hur han skulle gå vidare men berättar att han ombads lämna in en ansökan om lov i efterhand. Ansökan inkom 2017-11-16. Av akten framgår inte att några åtgärder för att handlägga ansökan vidtagits sedan dess.

Sökanden har i sitt yttrande uppgett att han skickat e-post till kontoret för att för att få reda på om han kan färdigställa byggnaden å att det som redan var byggt inte skulle förstöras. Han fick då svaret att ärendet skulle tas upp till byggnadsnämnden där det skulle fastställas hur stort vite han skulle betala men att det inte var några problem med att byggnaden skulle få stå kvar.



Eftersom sökanden inte hörde något mer från kontoret har denne därefter beställt en fastighetsrapport från hitta.se I rapporten stod att lov för åtgärden givits 2018-01-10.

2022-02-18 påbörjas handläggningen av ärendet och 2022-05-12 skickas en underrättelse till sakägare om att ett lov med avvikelser från gällande detaljplan söks. Inga negativa synpunkter inkom.

Eftersom sökanden trodde att lov för åtgärden beviljats och att ärendet var "avslutat" har han nu sålt fastigheten vidare och han har därför inte längre rådighet över fastigheten.

Sökanden har sålt fastigheten och har därmed inte längre rådighet över den vilket innebär att det inte går att föreslå sökanden att justera byggnaden i någon del, eftersom denne sedan inte kommer kunna genomföra någon ändring.

De kontakter med plan- och bygglovskontoret som sökanden lämnat uppgifter om finns inte dokumenterade i ärendena.

Beslutsgång

Arbetsutskottet lämnar ärendet vidare till byggnadsnämnden utan eget förslag till beslut.

Jan-Erik Jonsson (C), Jörgen Bengtsson (C), Daniel Fors (S) och Peter Asp-Vilén (SD) yrkar bifall till att godkänna bygglovets i efterhand.

Beslutsunderlag

Arbetsutskottet 2022-08-19 §

Ansökan 2017-11-16

Fasadritning 2017-11-16

Plan- och sektionsritning 2017-11-16

Situationsplan 2017-11-16

Yttrande med bild från fastighetsägare 2022-08-16

Informationsbilaga nämndsbeslut



BN § 95 Bygglöv för nybyggnad av fritidshus med komplementbyggnad på fastigheten NORRBOBYN 16:1

Dnr BYGG.2022.336

Byggnadsnämnd beslutar

att med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen, PBL (2010:900) bevilja bygglöv för nybyggnad av fritidshus med komplementbyggnad på fastigheten Norrbobyn 16:1.

Ett bygglöv upphör att gälla enligt 9 kap. 43 § PBL, om den åtgärd som lovet avser inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag som beslutet vann laga kraft.

Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden har lämnat ett startbesked (enligt 10 kap. 3 § PBL).

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: Per Ahlqvist, Första Parkgatan 11 A, 824 43 Hudiksvall med certifiering K.

Avgiften för beslutet är, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige, 29 170 kronor

Faktura för avgiften skickas separat.

Sammanfattning

Fastighetens area är cirka 1000 kvadratmeter, tomtens storlek bedöms som lämplig och i acceptabel grad anpassad till omgivningen. Placering och riktning av byggnaderna på tomten bedöms anpassade till platsen och byggnaderna avses utformas på ett lämpligt sätt utan att vara dominerande eller förändra områdets karaktär på ett negativt sätt.

Kontoret bedömer att sökt åtgärd är lämpligt utformad och placerad med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen samt intresset av en god helhetsverkan och åtgärden bedöms smälta väl in i bebyggelsemiljön. Föreslagen åtgärd uppfyller därmed kraven som ställ i 2 kap. 6 § 1p. PBL.

Enligt 2 kap 9 § PBL får placeringen av ett byggnadsverk inte ske så att användningen innebär en betydande olägenhet. Vad som ses som en betydande olägenhet bedöms utifrån områdets karaktär och förhållandena på platsen (se prop. 1985/86:1 s. 484). Det ska vara fråga om väsentliga olägenheter för att dessa ska anses vara betydande och av praxis framgår att domstolarna är restriktiva vid sina bedömningar.



För området finns ingen detaljplan som reglerar ny bebyggelse vilket innebär att fastighetsägarna inte har någon fastställd byggrätt av en viss omfattning. Enligt gällande praxis sänks därmed också kravet på vilken slags olägenhet som måste accepteras av rågrannar. (jfr. Mark- och miljööverdomstolens dom den 4 juni 2013 i mål nr P10223-12).

Området är, i ett tematiskt tillägg till gällande översiktsplan från 2014, ett av kommunen utpekade LIS-område för exploatering med fritidshus- eller permanentboende. En översiktsplan är, enligt 3 kap 3 § PBL, inte juridiskt bindande men den ska vara vägledande för beslut om lov. Fastighetsägare har därför att förvänta sig en tätare bebyggelse i området. Kontoret bedömer att det inte kommer att leda till oacceptabla störningar och ökad insyn som enligt PBL kan klassas som betydande olägenheter för rågrannar om fastigheten bebyggs enligt förslaget.

Av 2 kap 9 § PBL framgår också att en byggnads lokalisering inte får medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet. I området finns genomsläppliga jordarter vilket kan medföra att påverkan från en enskild avloppsanläggning kan ske för ett ganska stort närområde. Plan- och bygghuset bedömer, med stöd av Norrhälsinge miljökontor, att föreslagna reviderade avloppslösningar med slutna tankar inte innebär någon risk för att närliggande dricksvattentäkter påverkas.

Sammanfattningsvis konstaterar kontoret att vid en sammantagen bedömning och avvägning mellan enskilda intressen - att åtgärden inte innebär en sådan olägenhet som är betydande i den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL.

Beslutsgång

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

Beslutsunderlag

Ansökan
Plan- och sektionsritning
Fasadritning
Situationsplan
Anmälan om kontrollansvarig
Nybyggnadskarta
Yttrande Norrhälsinge miljökontor
Yttrande Tekniska kontoret, VA
Yttrande Tekniska kontoret, trafik
Yttrande Tekniska kontoret, gata och park
Yttrande Tekniska kontoret, avfall
Yttrande Norrbobyn 16:16
Yttrande Norrbobyn 16:14



Yttrande Norrbobyn 6:10
Situationsplan med vattenbrunnar
Information om prövning i nämnd
Yttrande miljökontoret
Information, kontorets preliminära bedömning
Sökande vill gå vidare med ansökan
Förlängd handläggningstid
Yttrande sökande
Komplettering avlopp 1
Komplettering avlopp 2
Komplettering avlopp 3
Komplettering avlopp 4
Komplettering avlopp 5
Skiss avlopp
Yttrande Norrhälsinge miljökontor
Informationsbilaga nämndbeslut



BN § 96 Förhandsbesked för nybyggnad två enbostadshus på fastigheten HALLEN 2:17

Byggnadsnämnd beslutar

att med stöd av 9 kap 17 § plan- och bygglagen bevilja förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten HALLEN 2:17.

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

Faktura för avgiften skickas separat.

Sammanfattning

Ansökan avser ett förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus med komplementbyggnad på fastigheten HALLEN 2:17. Området avses att styckas av till två fastigheter om cirka 2 000 kvadratmeter vardera.

Området ligger längs Hudiksvallsfjärden och pekas i gällande översiktsplan ut som ett LIS-område. I området finns inga utpekade natur- eller kulturvärden av allmänt intresse. Kusten är idag bebyggd med fritidshus och bostadshus. Sammanfattningsvis finner kontoret inga hinder mot att ett positivt förhandsbesked meddelas.

Kontorets förslag till beslut är bifall.

Aktuell plats är, enligt flygfoto, i dagsläget bevuxen med skog och obebyggt och är belägen cirka 4 kilometer öster om Idenor. Bebyggelsen i området består av fritidshus och permanentboenden. Platsen för åtgärden ansluter till öster och till väster till befintliga bostäder. Vägförbindelse till föreslagna bostadshus finns via en samfällighet.

En strandskyddsdispens för åtgärden är beviljad i BYGG.2022.132.

En anmälan om olovlig åtgärd (skogsavverkning) är upprättad på fastigheten dock inte på den del av fastigheten förhandsbeskedet berör. (ANMÄL 2022.13)

För området gäller strandskydd, 100 meter ifrån strandlinjen. I ett tematiskt tillägg till Hudiksvalls kommuns gällande översiktsplan, antaget 2014, är området utpekat som ett LIS-område (område 23, Fäskär och Urö). En strandskyddsdispens för åtgärden beviljades i ärende BYGG.2022.132.

Området omfattas inte av någon detaljplan eller några områdesbestämmelser och saknar kända fornminnen, kulturminnesplatser, särskilt skyddsvärda biotoper, djur- eller växtarter.



Synpunkter har inkommit från

Stenbergs och Fäskärsvägarnas Vägsamfällighetsförening Föreningen ställer sig negativa till åtgärden och anser att vägen inte är byggd för den ökande trafiken som ett positivt förhandsbesked kommer att resultera i.

Kontoret har informerat sökanden att negativa synpunkter har inkommit och att ärendet därför kommer att prövas i nämnd. Sökanden påpekar att syftet med att redovisa höjderna är för att påvisa att det är en tillräcklig höjdskillnad mellan havsnivån och de planerade byggnationerna. Höjderna är framtagna av Magnus Mät & Mark AB. Med stöd av 9 kap 17 § Plan- och bygglovskontorets förslag

Med stöd av 9 kap 17 § plan- och bygglagen föreslår kontoret att förhandsbeskedet beviljas.

Avgiften för beslutet är, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige, 14 012 kronor

Faktura för avgiften skickas separat.

Motivering till beslut

Ett förhandsbesked innebär att byggnadsnämnden prövar om den aktuella åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen, en så kallad lokaliseringsprövning, enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL. Aktuell ansökan avser nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten HALLEN 2:17.

Ärendet har remitterats till planavdelningen. Av yttrandet kan kontoret sluta sig till att planavdelningen inte anser att åtgärden är av ett sådant slag att den behöver föregås av detaljplaneläggning.

Av utredningen framgår att befintlig väg fram till de tilltänkta fastigheterna är enskild och att Stenbergs och Fäskärsvägarnas VSF svarar för underhållet av den. Enbart ett sådant förhållande hindrar dock enligt praxis inte att det längs vägen uppförs ny bebyggelse om marken i övrigt bedöms som lämplig för de åtgärder som planeras.

I 2 kap. 1 § PBL anges att vid prövning av frågor enligt denna lag ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. Den något ökade trafik på befintlig väg som kan antas bli följden av nybyggnationen bedöms inte medföra en betydande olägenhet för enskilda intressen på det sätt som avses enligt 2 kap 9 § PBL.

Vägföreningen framför också synpunkten att åtgärdens placering strider mot 7 kap 15 § punkten 2 Miljöbalken. Kontoret anser att den frågan behandlades i samband med att strandskyddsdispensen i BYGG 2022.132 beviljades.

Av yttrandet från IDENORS-VIK 18:1 framgår det att paddor observerats vid området. Alla groddjur är fridlysta enligt 4-6 §§ artskyddsförordningen (2007:845). Då området saknar biotopskydd och inte utgör en nyckelbiotop kan kontoret konstatera att förekomsten av paddor i området i sig inte innebär att



marken är olämplig för bebyggelse. Miljökontoret har heller inte påpekat särskilda naturmiljöer som skulle påverkas negativt av att området tas i anspråk enligt redovisat förslag. Kontoret bedömer att åtgärden inte kan anses ha en negativ inverkan på levnadsförhållanden för växter och djur i området.

Området där bebyggelsen placeras saknar kända fornminnen, kulturminnesplatser, särskilt skyddsvärda biotoper, djur- eller växtarter och följer intentionerna i gällande översiktsplan. Att området är utpekade som ett LIS-område är inte avgörande för frågan om förhandsbesked men kontoret kan konstatera att omständigheterna leder till slutsatsen att området endast bedömts ha mindre betydelse för att tillgodose strandskyddets syften, som bland annat är att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet, samt att området i övrigt inte har några särskilt utpekade natur- eller kulturvärden som skulle kunna leda till att marken från allmän synpunkt är lämpligare för annat ändamål.

Åtgärden bedöms inte leda till någon betydande olägenhet för omkringliggande fastigheter, och de sökta åtgärderna bedöms som lämpliga med hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen samt intresset av en god helhetsverkan. Kraven enligt 2 kap PBL och 3 och 4 kap MB får anses vara uppfyllda.

Kontoret bedömer, med stöd av Miljökontoret och Tekniska förvaltningen, att vatten, avlopp och renhållning kan lösas för blivande tomter. De tilltänkta tomterna bedöms ha goda förutsättningar för att ansluta till befintlig väg på ett trafiksäkert sätt. De tilltänkta tomterna bedöms ha tillräcklig storlek för att kunna bebyggas på ett lämpligt sätt. Åtgärden bedöms kunna uppfylla kraven som anges i 2 kap. 1-11 §§ plan- och bygglagen.

Sammanfattningsvis finner kontoret inga hinder mot att ett positivt förhandsbesked meddelas.

Beslutsgång

Mats Olsson (C), Peter Asp-Vilén (SD), Jörgen Bengtsson (C) och Jan-Olov Ståhl (M) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

Beslutsunderlag

Protokollsutdrag 2022-08-16 Hallen 2:17

Ansökan

Situationsplan

Beskrivning, avlopp

Brunnskarta

Yttrande, tekniska VA

Yttrande, tekniska, trafik

Yttrande, planavdelningen

Yttrande, tekniska, avfall

Yttrande Idenors-vik 18:2



Byggnadsnämnd

Sammanträdesdatum
2022-08-30

Yttrande, miljökontoret
Yttrande Idenors-vik 18:1 mail
Yttrande Idenors-vik 18:1, bild på padda
Yttrande Idenors-vik 18:1, felaktiga höjdangivelser
Yttrande Idenors-vik 18:1, tomtgräns
Yttrande GA:4, vägförening
Information om prövning i nämnd
Yttrande, sökande
Informationsbilaga nämndbeslut

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande



BN § 97 Upphävande för del av byggnadsplan gällande fastigheten SANNA 3:23 med flera

Byggnadsnämnd beslutar

att godkänna förslaget om upphävande för den del som innefattar SANNA 3:23 med flera från gällande Byggnadsplan för viss del av Sanna by i Hälsingtuna socken, Hälsingtuna kommun och Gävleborgs län (aktnr. 21-HÄL-676).

Sammanfattning

SANNA 3:23, som initierade ärendet, är belägen i stadsdelen Sanna. Sanna är ett bostadsområde innehållande fristående bostadshus, beläget cirka 3 kilometer norr om Hudiksvalls centrum. Området omfattas av en byggnadsplan från 1953, Byggnadsplan för viss del av Sanna by i Hälsingtuna socken, Hälsingtuna kommun och Gävleborgs län (aktnr. 21-HÄL-676) som anger för fastigheten ”park eller plantering”. Området som är föremål för ett upphävande innefattar dock inte bara SANNA 3:23 utan även del av fastigheterna SANNA 3:17 och 3:47 samt den intilliggande vägen, Hallstaåsvägen, SANNA S:1. Upphävandets avgränsning är för att skapa en ändamålsenlig planområdesgräns i byggnadsplanen som blir kvar.

Kommunens bedömning till att ett upphävande är befogat är att användningen inte längre fyller den funktion så som det var skrivet när byggnadsplanen togs fram 1953. Kommunens bedömning är även att ett upphävande stämmer överens med kommunens översiktsplan från 2008 och att ett upphävande skulle bekräfta bostadsanvändningen inom fastigheten samt att fastighetsägaren får juridisk rådighet över den egna fastigheten.

Under samrådstiden har berörda och de som ingår i samrådsgruppen aktivt godkänt planförslaget och ärendet kan gå till antagande. I överlag har inga synpunkter framförts som är av betydande karaktär för planens fortskridande. Länsstyrelsen har inte heller några synpunkter på förslaget utifrån deras särskilda bevakningsområden enligt PBL 5 kap. 18 §.

2022-02-09 inkom en begäran om planbesked för upphävande av del av befintlig Byggnadsplan för viss del av Sanna by i Hälsingtuna socken, Hälsingtuna kommun och Gävleborgs län (aktnr. 21-HÄL-676). Initierande utav ärendet var fastighetsägaren till SANNA 3:23 i Hudiksvalls kommun. Fastigheten är en del utav bostadsområdet Sanna och används således som en bostadsfastighet då fastigheten inhyser både en huvudbyggnad och förrådsbyggnad för bostadsändamål. Gällande byggnadsplan för området anger dock för fastigheten parkmark eller plantering som markanvändning, det vill säga allmän plats. Byggnaderna inom Sanna 3:23 är följaktligen planstridiga och



hindrar således fastighetsägarens möjligheter att utveckla fastigheten. Sökande önskar att byggnadsplanen upphävs för den del som berör deras fastighet.

Byggnadsnämnden beslutade 2022-04-04 (§ BN 45) att uppdra till plan- och bygglovskontoret att upphäva gällande Byggnadsplan för viss del av Sanna by i Hälsingtuna socken, Hälsingtuna kommun och Gävleborgs län (aktnr. 21-HÄL-676) för den del som berör SANNA 3:23 samt intilliggande gata i norr och parkmark i väst. Plan- och bygglovskontoret har därefter arbetat fram ett antagandeförslag för upphävande av fastigheten SANNA 3:23 m.fl.

Under samrådstitiden har berörda och de som ingått i samrådsgruppen aktivt godkänt planförslaget och ärendet kan gå till antagande. I överlag har inga synpunkter framförts som är av betydande karaktär för planens fortskridande. De som framfört synpunkter är Trafikenheten och som är oroliga för hur upphävandet kommer att påverka ägarskapet, driften och säkerhet för den del av Hallstaåsvägen som utgår. Planenhetens kommentarer kan läsas i sin helhet i tillhörande samrådsredogörelse. Bedömningen är dock att Hallstaåsvägen inte kommer att påverkas nämnvärt då vägen redan existerar och omfattas och skyddas i andra lagar utanför detaljplanen. Alla åtgärder på Hallstaåsvägen, oavsett detaljplan eller inte, kommer att vara bygglovspliktiga där Trafikenheten kommer att vara en tydlig remissinstans och sakägare i frågan gällande lämplighet och trafiksäkerhet. Större delen av Hallstaåsvägen är idag ej planlagd. Länsstyrelsen har inte heller några synpunkter på förslaget utifrån deras särskilda bevakningsområden enligt PBL 5 kap. 18 §.

Plan- och bygglovskontorets motivering till beslut

Då gällande byggnadsplan fastställdes 1953 och park eller ändamålet plantering aldrig realiserades bör en oförändrad markanvändning tolkas som den markanvändning som fanns på platsen inom fastigheten när kommunens översiktsplan togs fram. Vid framtagandet av översiktsplanen fanns inom fastigheten byggnader nyttjade för bostadsändamål. Bedömningen är således att den faktiska användningen överensstämmer med översiktsplanens intentioner och därmed även upphävande av byggnadsplanen.

Kommunens bedömning är att byggnadsplanen ämnade till att möjliggöra för en eventuell omläggning/utbyggnad av Hallstaåsvägen och att användningen ”park eller plantering” och ”vägområde” syftade till att möjliggöra detta i form av inlösenrätt av fastighet och vägunderhåll. En utbyggnad av Hallstaåsvägen har dock inte genomförts och det finns inte heller några intentioner om detta framöver varför användningen inte fyller en väsentlig funktion för området. Att kommunen inte har löst in fastigheten på 69 år visar ytterligare på att detta inte har eller är aktuellt. Syftet med byggnadsplanen var också att skapa möjlighet för bostadsbebyggelse, vilket kommunen fortsatt anser är en lämplig markanvändning i överlag för området, varför ett upphävande ytterligare är befogat.



Upphävandet innebär även att fastighetsägaren till Sanna 3:23 får en juridisk trygghet. Att vara planlagd som allmän plats kan innebära att om huset eller byggnaderna skulle brinna ner så finns ingen garanti att dessa kan få återuppbyggas på nytt, samtidigt som kommunen alltid har inlösen rätt och inlösen skyldighet av allmän plats om kommunen eller fastighetsägaren begär det.

Beslutsgång

Jan-Olof Ståhl (M), Daniel Fors (S), Jan-Erik Jonsson (C) och Peter Asp-Vilén (SD) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

Beslutsunderlag

Protokollsutdrag arbetsutskottet 2022-08-16 § 74
Tjänsteytrande
Planbeskrivning Sanna 3:23
Samrådsredogörelse



BN § 98 Områdesbestämmelser för Långvinds bruk

Dnr PLAN.2021.4

Byggnadsnämnd beslutar

att godkänna förslaget till områdesbestämmelser, för Långvinds bruk, för granskning.

Sammanfattning

Förslag till områdesbestämmelser för Långvinds bruk har varit ute på samråd under våren 2022 och har därefter omarbetats utifrån en del av de inkomna synpunkterna. Förslaget är nu redo för granskning. Syftet med bestämmelserna är att värna den genuina bruksmiljön och hindra att byggnader rivs utan prövning i framtiden. Byggnadsnämndens arbetsutskott gav den 31 mars 2020 (AU § 44) plan- och bygglovskontoret i uppdrag att upprätta områdesbestämmelser för Långvinds bruk.

Arbetet initierades med en inventering av kulturhistoriska värden inom bruket, varefter ett samrådsförslag arbetats fram med inventeringens rekommendationer som grund. Länsstyrelsen och Holmen Skog Mitt AB, som utgör största fastighetsägaren, har varit dialogpart vid framtagandet av planhandlingarna.

Byggnadsnämnden beslutade 2022-04-04 BN § 47 vidare att godkänna ett samråd för områdesbestämmelserna. Mellan 12 april och 14 maj var förslaget ute på samråd. Under samrådet inkom det 16 olika yttranden och de sammanfattas med plan- och bygglovskontorets kommentarer i upprättad samrådsredogörelsen.

Förutsättningar

Långvinds bruk är ett område som i sin helhet har ett mycket högt kulturhistoriskt värde genom att brukets utveckling och tidigare drift kan följas tydligt. Då såväl byggnader som utemiljö saknar planskydd ser Hudiksvall kommun ett behov av att formulera skyddsbestämmelser lagstadgade genom områdesbestämmelser. Dessa syftar till att skydda bruksmiljöns kulturhistoriskt värdefulla delar, såväl byggnader som gröna miljöer, vid framtida utveckling.

Bruksområdet är utpekad av Riksantikvarieämbetet som "Övrig kulturhistorisk lämning". I översiktsplan från 2008 är Långvinds bruk utpekad som ett område med höga kulturhistoriska värden som bör skyddas. 2010 initierades ett ärende att upprätta områdesbestämmelser med bevarandesyfte men någon plan blev aldrig framtagen. Byggnadsnämndens arbetsutskott gav den 31 mars 2020 (AU § 44) plan- och bygglovskontoret i uppdrag att upprätta områdesbestämmelser för Långvinds bruk. Arbetet initierades med en inventering av kulturhistoriska



värden inom bruket, varefter ett samrådsförslag arbetats fram med inventeringens rekommendationer som grund. Länsstyrelsen och Holmen Skog Mitt AB, som utgör största fastighetsägaren, har varit dialogpart vid framtagandet av planhandlingarna. Byggnadsnämnden beslutade 2022-04-04 BN § 47 vidare att godkänna ett samråd för områdesbestämmelserna. Mellan 12 april och 14 maj var förslaget ute på samråd. Under samrådet inkom det 16 olika yttranden och de sammanfattas med plan- och bygglovskontorets kommentarer i upprättad samrådsredogörelsen.

Förutsättningar

Långvinds bruk är ett område som i sin helhet har ett mycket högt kulturhistoriskt värde genom att brukets utveckling och tidigare drift kan följas tydligt. Då såväl byggnader som utemiljö saknar planskydd ser Hudiksvall kommun ett behov av att formulera skyddsbestämmelser lagstadgade genom områdesbestämmelser. Dessa syftar till att skydda bruksmiljöns kulturhistoriskt värdefulla delar, såväl byggnader som gröna miljöer, vid framtida utveckling.

Bruksområdet är utpekad av Riksantikvarieämbetet som "Övrig kulturhistorisk lämning". I översiktsplan från 2008 är Långvinds bruk utpekad som ett område med höga kulturhistoriska värden som bör skyddas. 2010 initierades ett ärende att upprätta områdesbestämmelser med bevarandesyfte men någon plan blev aldrig framtagen. Ett fåtal av brukets byggnader är privatägda. Huvudparten av byggnaderna ägs numera av Holmen.

Beskrivning av området

Området som föreslås omfattas av områdesbestämmelser är cirka 72 hektar stort och ligger vid havet cirka 1,2 mil söder om Enånger. All mark är privatägd och Holmen Skog Mitt AB är den största markägaren.

Samråd

Mellan 12 april och 14 maj var förslaget ute på samråd. Under samrådet inkom det 16 olika yttranden. Yttrandena föranledde vissa ändringar. Bland annat missades en liten lada i bebyggelseinventeringen. Inventeringen justeras och även plankartan med lämplig bestämmelse för bygganden. Vidare inkom mycket åsikter kring att skydda de dammar som finns i området samt att sätta rivningsförbud på Klensmedjan och sågverksbyggnaden. Dessa synpunkter har inte föranlett till några ändringar och beskrivs i samrådsredogörelsen.

Plan- och bygglovskontorets förslag till beslut är att godkänna förslag till områdesbestämmelser för granskning.

Beslutsgång

Jörgen Bengtsson (C) tillstyrker plan- och bygglovskontorets förslag kompletterat med ett särskilt uttalande.



Jan-Erik Jonsson (C) tillstyrker plan- och bygglovskontorets förslag och ställer sig bakom Jörgen Bengtssons (C) särskilda uttalande.

Lars Berglund (V), Peter Asp-Vilén (SD), Jan-Olof Ståhl (M) och Daniel Fors (S) yrkar bifall till plan- och bygglovskontorets förslag.

Särskilt uttalande från Jörgen Bengtson (C)

1. Den röda logen i Långvinds by, på södra sidan av Snäckenvägen från Långvindsbruk till Långvinds fritidsområde, tillförs planområdet och blir en del av Områdesbestämmelserna. Motiv: Är enda byggnad från jordbruksepoken och Långvinds by, som föregick Långvinds bruk. Efter Holmen Skog Mitt AB:s rivning av en mindre lada bredvid röda logen och garaget på norra sidan av Snäckenvägen, är röda logen enda äldre byggnad som återstår i Långvinds by, som är känd från åtminstone mitten av 1500-talet.

2. Rivningsförbud (r1) införs för klensmedjan och ångsågverket. Motiv: Klensmedjan är enda bevarade smedjan från järnbruksepoken. Ångsågverket representerar den andra industrialiseringen, som kom efter järnbruket, sågverksepoken.

3. Herrgårdsdammen bör bevaras; här måste markägaren ta ansvar för rimlig vattenspiegel och muddring, även om dammen ersätts med naturlig tröskel. Motiv: Vattenspegeln är en integrerad del av herrgårdsmiljön med herrgården, engelsk park, holme med lusthus och en samlad helhet, som går förlorad utan tillräcklig vattenspiegel och muddring.

Beslutsunderlag

Protokollsutdrag arbetsutskottet 2022-08-16 § 77

Tjänsteyttrande

Samrådsredogörelse

Bebyggelseinventering

Plankarta Långvinds bruk granskning

Planbeskrivning granskningsskede



BN § 99 Detaljplan etapp A Västra hamnen, Åvik 26:14 med flera

Dnr PLAN.2021.5

Byggnadsnämnd beslutar

att godkänna planförslaget för samråd, samt
att samrådstiden ska vara 6 veckor.

Reservation

Lars Berglund (V) och Fredrik Kiffer Goude (V) reserverar mot beslutet att godkänna planförslaget för samråd till förmån för eget förslag, med motiveringen ”Planförslaget bör återremitteras och omarbetas så att kvarteren Hamnstaden anpassas med hänsyn till omgivande bebyggelse i väster, med låg bebyggelse, som harmoniserar med stadsbilden, är socialt och ekologiskt hållbart och förhindrar att en barriär upprättas mot Åvik”.

Sammanfattning

En ny stadsdel är på väg att växa fram inom Västra hamnen. Ett planprogram antogs av kommunfullmäktige i år för delen söder om Kattvikskajen. Den första detaljplanen för detta område är nu klar för samråd. Detaljplanen syftar till att möjliggöra för bostäder, verksamheter och allmänna platser. Bebyggelsen ges tre tydliga karaktärer: Hamnstaden i norr med bostadsbebyggelse i 3-8 våningar, Centrumdelen vid brofästet med ett större torg, parkeringshus, butiker och service, samt Trädgårdsstaden i söder med företrädesvis radhus.

Planen drivs av byggherren som tagits fram alla utredningar och planhandlingar i nära samarbete med kommunens olika förvaltningar. Till detta har plan- och bygglovskontoret tillsammans med stadsarkitekten tagit fram barnkonsekvensanalys, rörelsefaktoranalys och beställt miljökonsekvensbeskrivning.

Inför samrådet har Plan- och utvecklingsutskottet samt Byggnadsnämnden fått ta del av utkast till handlingar. Därefter har höjder inom området Hamnstad revideras så den generella skalan utgörs av 4-7 våningar, medan enstaka byggnader får vara upp till 8 våningar, parkeringshuset lika högt som på Kattvikskajen samt en signaturbyggnad upp till 55 meter hög. Lägre byggnader om tre våningar har också lagts in för att säkerställa sikt mot havet från Åvik. Efter revidering överensstämmer detaljplanen med planprogrammet.



Konsekvenser

Den miljökonsekvensbeskrivning som tagits fram berättar att planförslaget innebär god hushållning med mark. Det centrala läget i staden är lämplig för bebyggelse och området är dåligt nyttjat sedan tidigare.

Barnkonsekvensanalysen visade att barn värdesätter möjligheten att cykla vilket planförslaget är inriktat på att möjliggöra, samt närhet till vatten från bostaden.

Ekonomisk och social hållbarhet uppnås genom att ytan kan bebyggas med så pass mycket bostäder att byggandet blir kostnadseffektivt och även hyresrätter blir möjliga. Stadsdelen kommer även innehålla mycket av det var och en behöver, vilket gör att bilen inte är nödvändig och därmed kan även de med lägre inkomst bo och leva i stadsdelen. Mötesplatser skapas både på allmän plats och genom butiks- och verksamhetslokaler.

Att ett stort område byggs med många höga hus för tankarna till miljonprogrammet, vilket har varit en farhåga i arbetet. Det har därför varit extra viktigt att skapa en täthet som ger stadsdelen en stadskaraktär, samt att hålla nere och variera byggnadernas höjder så inte anonymitet uppstår bland de boende.

Konsekvenser för kulturmiljön anges som försumbart negativt enligt miljökonsekvensbeskrivningen, då kopplingen mellan hamnen och Åvik blir mindre tydlig men anpassning av gestaltning gjorts för att minska konsekvenserna.

Till samrådshandlingarna hör:

Plankartor, Planbeskrivning, Kvalitetsprogram, MKB, Riskutredning, Bullerutredning, VA-utredning inklusive dagvatten, flera Geoteknik/föreningstudier, Sol- och vindstudier, Naturvärdesinventering, Arkeologiskt PM, Trafikutredning, Barnkonsekvensbeskrivning.

Beslutsgång

Jan-Erik Jonsson (C), Jan-Olof Ståhl (M), Daniel Fors (S) och Peter Asp-Vilén (SD) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

Lars Berglund (V) yrkar att ärendet ska återremitteras till bygglovskontoret och omarbetas. Fredrik Kiffer Goude (V) yrkar bifall till Lars Berglunds förslag.

Ordförande ställer de två förslagen mot varandra och finner att nämnden beslutar enligt arbetsutskottets förslag.

Jörgen Bengtsson (C) och Lars Berglund (V) yrkar att samrådstiden ska utökas till 6 veckor.

Ingvar Persson (S) yrkar att samrådstiden utökas till 5 veckor.



Ordförande ställer de båda förslagen om utökad samrådstid mot varandra och finner att samrådstiden ska utökas till 6 veckor.

Beslutsunderlag

Beslutsunderlag

Tjänsteyttrande samråd

Plankarta del 1 av 3 Västra hamnen samråd

Plankarta del 2 av 3 Västra hamnen samråd

Plankarta del 3 av 3 Västra hamnen samråd

Planbeskrivning västra hamnen samråd

Kvalitetsprogram Västra hamnen etapp A

Soltimmar

Solstudie

Vindstudie

Utredning VA dagvatten 220707

Riskbedömning

PM Trafik_220707

PM Arkeologi

Naturvärdesinventering 20220505

PM Bottenmiljö 210409

Program för hantering av förorenad jord210122

Buller och Vibrationsutredning 20220426

PM sättningar södra området Västra hamnen 20220421

Stabilitet längs vattenlinjen Håstaholmen 2022-03-09

Kompletterande miljöteknisk markundersökningsresultatrapport 220207

Markteknisk undersökningsrapport 20220419

Barnkonsekvensanalys Västra Hamnen

MKB_utkast_DP_Västra hamnen_220718



BN § 100 Ordförande informerar

Sammanfattning

Plan- och bygglovschef Agnetha Sjödin presenterar statistik över antalet registrerade ärenden under åren 2019 till och med juni 2022.



BN § 101 Meddelande

Dnr DIA.2022.31

Byggnadsnämnd beslutar

att lägga informationen till handlingarna.

Sammanfattning

Nedanstående meddelanden har delgivits nämnden innan sammanträdet.

Mark- och miljööverdomstolen, beslut gällande strandskyddsdispens för flytbrygga på fastigheten Mössön 4:1

Mark- och miljödomstolen, lagakraftbevis gällande dom om strandskyddsdispens Mössön 3.23

Mark- och miljödomstolen, lagakraftbevis gällande dom om strandskyddsdispens för anläggande av flytbrygga Arnön 12:9

Länsstyrelsens beslut gällande överprövning av beslut gällande strandskyddsdispens på Finnicka 9:41

Länsstyrelsens beslut gällande bygglov för nybyggnation av fritidshus och carport på fastigheten Lingarö 1:38

Länsstyrelsen beslut gällande förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Sund 3:1

Länsstyrelsen beslut gällande beslut om bygglov för nybyggnation av fritidshus på fastigheten Åkern 3:30

Länsstyrelsens beslut gällande överklagande av beslut om bygglov för tillbyggnad av komplementbyggnad på fastigheten Åkern 3:30

Länsstyrelsen beslut gällande överprövning av beslut om strandskyddsdispens gällande Hamre 26:17

Länsstyrelsens beslut att upphäva byggnadsminnet Ede såg, Ede 11:14

Länsstyrelsens beslut gällande uppförande av fackverkstorn på fastigheten Örhänge 1:28

Länsstyrelsens beslut för uppförande av stagad mobilmast på fastigheten Norrbo-Bästdal 1:2

Länsstyrelsens beslut gällande byte av befintlig markkabel på fastigheten Norrbobyn 13:14

Kommunstyrelsen 2022-06-07 § 100 Tillämpning av kommunfullmäktiges beslut avseende taxa för utlämnande av allmän handling



Lantmäterimyndigheten, underrättelse och förrättningar

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande



BN § 102 Delegationer

Dnr DIA.2022.11

Byggnadsnämnd beslutar

att godkänna förteckningen över beslut fattade på delegation.

Sammanfattning

Till byggnadsnämnden meddelas att med stöd av delegeringsrätt har, enligt förteckning daterad 2022-08-30, 226 beslut fattats.