



Byggnadsnämnden

Plats och tid: Rådhusalen, Kulturhuset, Hudiksvall, kl 9:00-12:00

Förtroendevalda: Beslutande: Ej beslutande:
Peter Lagerqvist, M, ordf Torsten Myrgren, M
Kerstin Karlsson, M Gunnar Björn, S §127-134
Jan-Olov Stål, M Åsa Persson, S
Daniel Fors, S, v ordf Ove Sigvardsson, MP
Ingvar Persson, S Marcus Embretsson, C
Agneta Brendt, S Leif Berg, KD
Johan Viklund, S Gunnar Canslätt, KD §133-139
Elisabet Svedman, S
Jan-Erik Jonsson, C, 2:e v ordf
Jörgen Bengtson, C
Erik Jensen, C
Mats Olsson, C
Fredrik Kiffer Goude, V
Lars Berglund, V
Peter Asp-Wilén, SD

Övriga deltagare: Sekreterare Annika Forslin, plan- och bygglovchef Agnetha Sjödin, bygglovshandläggare David Sundfors, bygglovshandläggare Marc Björnlund, tillsynshandläggare Jenny Englin, planarkitekt Michaela Eriksson, planarkitekt Simon Dahlvik, planarkitekt Jesper Grönlund och stadsarkitekt Emma Nordebo Snygg

Utses att justera: Fredrik Kiffer Goude

Justeringens plats och tid: Digital justering via Bank-ID den 11 november 2022

Underskrifter: Paragrafer: 127 - 139

Sekreterare: Annika Forslin

Ordförande: Peter Lagerqvist

Justerande: Fredrik Kiffer Goude

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Bevis/anslag

Protokollet är justerat. Justeringen tillkännagiven genom anslag.

Anslagstid, från och med
2022-11-12

till och med
2022-12-05

Förvaringsplats för protokollet
Plan- och bygglovskontoret

Underskrift

Annika Forslin

Justerandes sign: 	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Innehållsförteckning

BN § 127	Ledamöters frågor	4
BN § 128	Ekonomirapport	5
BN § 129	Bygglov för nybyggnad av fritidshus på fastigheten SLASTA 2:17	6 - 12
BN § 130	Bygglov för fasadändring av enbostadshus på fastigheten ÖVERBERGE 2:59	13 - 16
BN § 131	Anmälan om olovlig åtgärd på fastigheten ÖSTANBRÄCK 1:102	17 - 23
BN § 132	Rättning av byggnadsnämndens protokoll från 2022-10-04 § 112 - Ansökan om strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten LINGARÖ 3:32	24 - 28
BN § 133	Ansökan om ny detaljplan för fastigheten Sofiedal 9:3 m.fl. i Hudiksvall	29 - 30
BN § 134	Detaljplan för Bränslet 2:1 i Hudiksvall, Hudiksvalls kommun	31
BN § 135	Detaljplan för fastigheterna Rådhuset 2:1, Rådhuset 2:3, Rådhuset 2:4 och Strand 3:4	32 - 33
BN § 136	Områdesbestämmelser för Långvinds bruk	34 - 36
BN § 137	Meddelanden	37
BN § 138	Delegationer	38
BN § 139	Övrig information	39

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 127 Ledamöters frågor

Dnr DIA.2022.12

Ärendebeskrivning

På arbetsutskottets sammanträde den 25 oktober frågade Lars Berglund (V) om fastighetsägaren sökt bygglov för parkeringarna på nya Tingsrätten (Smedjan 5)?

Bygglovshandläggare David Sundfors svarar att bygglov för 20 parkeringar är sökt och godkänt. Situationsplanen godkändes av alla parter. Pågående byggnation av parkeringsplatserna överensstämmer inte med situationsplanen. Daniel Fors (S) önskar en redogörelse för hur plan- och bygglovskontoret följt upp ärendet på byggnadsnämndens sammanträde den 13 december.

—

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 128 Ekonomirapport

Dnr DIA.2022.10

Byggnadsnämnden beslutar

att godkänna den ekonomiska rapporten för september 2022.

Ärendebeskrivning

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

Nämnd

Utfall: 688 Mkr

Budget: 683 Mkr

Verksamhet

Utfall: 4 780 Mkr

Budget: 4 806 Mkr

Totalt

Utfall: 5 468 Mkr

Budget: 5 490 Mkr

Beslutsunderlag

Ekonomirapport september 2022

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

BN § 129 Bygglöv för nybyggnad av fritidshus på fastigheten SLASTA 2:17

Dnr BYGG.2022.512

Byggnadsnämnden beslutar

att bygglöv beviljas med stöd av 9 kap 31 § plan- och bygglagen (2010:900).

Yttrandet från Norrhälsinge Miljökontor gällande ansökan om enskilt avlopp daterat 2022-09-13 ska följas för att säkerställa att olägenhet ej uppstår för omgivande fastigheter eller på deras dricksvattenkällor/brunnar.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: Anders Öberg, certifiering K.

Avgiften för beslutet är 25 905 kronor * (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige).

Faktura för avgiften skickas separat.

**Avgift har justerats för överskriden handläggningstid enligt gällande lagstiftning med 40 % av bygglovsavgiften.*

Motivering till beslut

Tidigare beslut:

Fastigheten SLASTA 2:2 (numera SLASTA 2:17 efter avstyckning) har ett förhandsbesked för nybyggnad enbostadshus beviljat 2021-01-19 och lagakraftvunnet 2021-02-17, ärende nummer BYGG.2020.912. Det förhandsbeskedet är fortfarande giltigt enligt 9 kap. 18 §, PBL som innebär att åtgärden kan tillåtas är bindande vid den kommande bygglovsprövningen, om ansökan om bygglöv görs inom två år från den dag som förhandsbeskedet vann laga kraft. Det aktuella lovet, nybyggnad av fritidshus har inkommit inom dessa två år.

I förhandsbeskedet har lämpligheten prövats och denna prövning har kommit fram till att platsen är lämplig för ett enbostadshus. Under rubriken skäl till beslut har det angetts att: "Den då aktuella tomten kan anslutas till kommunalt vatten via vattenförening och att förutsättningar för enskilt avlopp finns men att hänsyn behöver tas närliggande dricksvattenbrunnar enligt yttrandet från Norrhälsinge Miljökontor daterat 2021-01-11. Åtgärden bedöms inte leda till direkt olägenhet för närliggande fastigheter."

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

Grannar och SLASTA 2:9 har fått möjlighet att yttra sig då om förhandsbeskedet men inga yttranden inkom då. Den situationsplan som då skickades ut till grannarna redovisar inte placeringen av den tilltänkta infiltrationen, se bilaga Situationsplan förhandsbesked. SLASTA 2:9 hade då inte fått veta var infiltrationens skulle placeras eller att en sådan ens skulle göras för åtgärden och kunde därav inte ha yttrat sig om detta.

Aktuellt beslut:

Den ene fastighetsägaren av SLASTA 2.9 som den 20 september 2022 skickat in ett yttrande som ställer sig negativt till bygglovet av fritidshus på fastigheten SLASTA 2:17. Yttrandet grundar sig i att SLASTA 2.9 använder sig av en källåder/vattenbrunn för dricksvatten och även använder denna källåder till en trädgårdsdamm som det finns fisk i. Placeringen av den tilltänkta infiltrationen på SLASTA 2:17 kommer enligt SLASTA 2:9 komma ett stenkast ifrån denna källåder och kommer påverka denna negativt vilket enligt den klagande leder till att fiskarna i trädgårdsdammen blir infekterade.

Utifrån yttranden från Norrhälsinge Miljökontor både gällande förhandsbeskedet och bygglovet för nybyggnad av fritidshus ställer sig inte Norrhälsinge miljökontor negativt till åtgärderna. Norrhälsinge Miljökontor anger dock i båda yttranden att SLASTA 2:17 måste ta hänsyn till dricksvattenbrunnar i området och att i samband med att en ansökan om enskilt avlopp lämnas in behöver anläggningens utformning och lokalisering utredas närmare. Inför ansökan om enskilt avlopp behöver sökande (SLASTA 2:17) undersöka förekomsten av enskilda dricksvattenbrunnar på omkringliggande fastigheter för att kunna ta hänsyn till skyddet av dricksvatten vid anläggandet av avloppet.

Utifrån de yttranden från Norrhälsinge Miljökontor kan Byggnadsnämnden konstatera att SLASTA 2:17 kommer att bli tvungen att utreda om det finns dricksvattenbrunnar i området och närliggande fastigheter och utifrån detta presentera en godkänd och lämplig avloppslösning både sett till placering och utformning för Norrhälsinge Miljökontor i samband med att en ansökan om enskilt avlopp görs av SLASTA 2:17.

Valet av placering och utformning av avloppsanläggningen för SLASTA 2:17 kan Byggnadsnämnden i detta skede ej fastställa utan utifrån de yttranden från Norrhälsinge Miljökontor bestäms detta vid en ansökan av enskilt avlopp till Norrhälsinge Miljökontor. Norrhälsinge Miljökontor bestämmer när en godkänd anläggning har presenterats från SLASTA 2:17 som inte påverkar dricksvattenkällor i området negativt. Då fastigheten ligger utanför planlagt område krävs ej bygglov för att eventuellt flytta infiltrationen och ändra marknivån på den egna fastigheten så länge detta inte leder till en olägenhet för grannar.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

Med ovan nämnda yttranden kan Byggnadsnämnden anse att åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. PBL och inte orsaka en olägenhet för den klagande.

Enligt de krav som kommer att ställas på SLASTA 2:17 gällande det enskilda avloppet och dess placering och utformning från Norrhälsinge Miljökontor kan Byggnadsnämnden konstatera att en olägenhet och en negativ påverkan av SLASTA 2:9 källåder/vattenbrunn. Utifrån att SLASTA 2:17 presenterar en lösning för det enskilda avloppet som är lämplig för sitt ändamål och som godkänns av Norrhälsinge Miljökontor anser Byggnadsnämnden att bygglov kan beviljas för åtgärden med stöd av 9 kap. 31 § PBL och med stöd av 9 kap. 18 § PBL.

Förslaget bedöms uppfylla samtliga krav i 2 och 8 kap. Plan- och bygglagen.

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan	diarieförd 2022-06-30
Kontrollansvarig	diarieförd 2022-06-30
Fasad och sektionsritning	diarieförd 2022-06-30
Situationsplan	diarieförd 2022-07-01
Fasad röd alt vit tak svart	diarieförd 2022-08-01
Fasad-plan-sektionsritning	diarieförd 2022-08-05
Situationsplan reviderad	diarieförd 2022-08-12
Planritning med rumsindelning och fast inredning	diarieförd 2022-08-24
Underrättelse till grannar	diarieförd 2022-09-12
Yttrande från Norrhälsinge Miljökontor	diarieförd 2022-09-14
Brev från SLASTA 2:9	diarieförd 2022-09-20
Yttrande från Trafikverket	diarieförd 2022-09-26
Information prövning i nämnd	diarieförd 2022-09-26
Kommunicering med sökanden, delgivning av yttrande	diarieförd 2022-10-07
Yttrande tekniska förhandsbesked, BYGG.2020.912	diarieförd 2022-10-12
Yttrande miljökontoret, BYGG.2020.912	diarieförd 2022-10-12
Förhandsbesked beviljat, BYGG.2020.912	diarieförd 2022-10-12
Situationsplan förhandsbesked, BYGG.2020.912	diarieförd 2022-10-14

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Kallelse tekniskt samråd

diarieförd 2022-10-12

Informationsbilaga nämndbeslut

diarieförd 2022-10-14

Bilagor

Handlingar som ingår i beslutet

Remissyttranden

Grannyttrande

Informationsbilaga nämndsbeslut

Ärendebeskrivning

Ärendet gäller ett bygglov för nybyggnad av ett fritidshus på 60 kvadratmeter boyta på fastigheten SLASTA 2:17 i ett område som ligger norr om Hudiksvalls centrum som präglas av landsbygds bebyggelse. Fritidshuset ska enligt handlingar få en byggnadsarea på 7,2 x 9,6 meter och ha en nockhöjd på 5,8 meter med en taklutning på 35 grader i from av ett sadeltak. Husets fasad utgörs av träfasad som troligen kommer att målas rött och taket blir plåtbeklätt troligen i en svart kulör. Fastigheten är bildad och huset placeras i stort sett i mitten på fastigheten och har mer än 4,5 meter till samtliga tomtgränser.

Beskrivning av området

Området består mestadels av enbostadshus och jordbruksfastigheter med större bebyggelsestruktur. Området där fastigheten ligger norr om Hudiksvalls centrum och tar ungefär 10 minuter att resa med bil in till Hudiksvalls centrum. Hudiksvalls flygplats ligger väster om fastigheten som skiljs av Europaväg nr 4, E4. Området består främst av blandad åker- och skogsmark. Infrastruktur för vägar finns befintligt i området och närmsta kommunala vattenanslutning ligger omkring 130 meter västerut från fastighetsgräns.

Området där åtgärden är tänkt att genomföras ligger inom riksintresset för trafiklagens anläggningar (Trafikverket) och i en av de korridorer som är föreslagna för OKB, Ostkustbanan.

Bakgrund

På fastigheten finns tidigare ett sökt bygglov för ett enbostadshus med komplementbyggnad med ärendenummer BYGG.2022.268 som avslutats på grund av att sökanden hellre vill uppföra ett mindre fritidshus och som nu behandlas i detta dokument.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

Ett positivt förhandsbesked finns också för nybyggnad av ett enbostadshus och garage beslut daterat 2021-01-19 på fastigheten med ärendenummer BYGG.2020.912 som fortfarande är giltigt. Lagkrafts datum för förhandsbeskedet är 2021-02-18 och det ges sökande rätt att uppföra ett enbostadshus med tillhörande garage på aktuell plats till och med 2023-02-18.

I yttrandet från Norrhälsinge miljökontor (2021-01-11) gällande förhandsbesked så anger man att avloppet från bostadshuset kan med tanke på närliggande dricksvattenbrunn och beroende på markförhållandena behöva pumpas och göras upplyft. Den klagande (SLASTA 2:9) har fått underrättelse om förhandsbesked och även en kungörelse efter att besluts fattats men inget yttrande har då inkommit gällande beslutet om förhandsbesked från den nu klagande.

Förutsättningar

Fastigheten ligger inte inom detaljplanelagt område eller har några områdesbestämmelser. Inget strandskydd berör fastigheten, fastigheten bedöms ligga inom sammanhållen bebyggelse. Området där åtgärden är tänkt att genomföras ligger inom riksintresset för trafiklagens anläggningar (Trafikverket) och i en av de korridorer som är föreslagna för OKB, Ostkustbanan. Se bild nedan för aktuell tomt i blått och OKB-korridoren redovisad i rött. Med anledning av detta remitterades Trafikverket om den tilltänkta åtgärden. Trafikverket har inget att erinra mot åtgärden då planeringen av denna järnväg ligger ett antal bort i framtiden. Fastigheten där den tilltänkta åtgärden är tänkt att genomföras består idag mestadels skogsmark och det finns inom fastigheten ingen brukningsvärd jordbruksmark.

Yttranden

Ärendet har remitterats till Norrhälsinge miljökontor, Tekniska förvaltningen och till Trafikverket. Yttranden har inkommit från miljökontoret och Trafikverket, en påminnelse till Tekniska har skickats då svar uteblivit från de men de yttrade sig gällande förhandsbesked så ett yttrande finns ändå för fastigheten och dess bebyggelse. Se bifogade bilagor.

Åtgärden är sådan att berörda har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen). Ägare av SLASTA S:1, 1:13, 2:2, 2:9, 2:11, 2:12, 2:13, 2:14, 2:15, 3:1, 3:4 och 2:16 har bedömts vara berörda.

Synpunkter har inkommit från den ene fastighetsägaren av SLASTA 2:9, Dag Eije Ring som motsätter sig hela bygglovet. Se Brev från SLASTA 2:9 för att ta del av hela yttrandet. Yttrandet består i stort av att klaganden motsätter sig infiltrationen på fastigheten och att den kommer att påverka en källåder negativt som Dag Eije Ring använder sig av och dels tar vatten därifrån till en trädgårdsdamm och att de fiskar

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

som finns i denna damm kommer att bli infekterande på grund utav den sökandes infiltration.

Kommunicering med sökanden

Kontoret har meddelat sökande om det negativa yttrandet från SLASTA 2:9 den 26 september 2022 och att ärendet kommer att tas i nämnd för beslut den 8 november 2022 med kontorets förslag till bifall. Yttrandet från Trafikverket och Norrhälsinge miljökontor har också förmedlats till sökande.

Sökanden har getts till den 14 oktober 2022 på sig att yttra sig inför att ärendet tas i nämnd. Byggnadsnämnden har via telefonsamtal den 7 oktober pratat med sökande och den sökande har framfört att inget yttrade kommer att inkomma från denne och sökande har ej heller pratat med den klagade om dennes yttrande.

Beslutsgång

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

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

Beslutsunderlag

Protokoll 2022-10-25 - AU § 97

Tjänsteyttrande lov

Ansökan

Kontrollansvarig

Fasad och sektioneritning

Situationsplan

Fasad röd alt vit tak svart BYGG.2022.512

Fasad- plan- sektioneritning

Situationsplan reviderad .pdf

Planritning med rumsindelning och fast inredning

Underrättelse till grannar

Kallelse tekniskt samråd

Brev från Slasta 2:9

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

Yttrande från Trafikverket TRV 2022/106173 (BYGG.2022.512)

Kommunicering med sökanden, delgivning av yttranden

Yttrande från Norrhälsinge Miljökontor

yttrande tekniska, förhandsbesked, 2021-01-11.pdf

Yttrande miljökontoret, förhandsbesked 2021-01-11.pdf

Förhandsbesked, beviljat.pdf

Situationsplan förhandsbesked.pdf

Information prövning i nämnd

Informationsbilaga nämndsbeslut

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

BN § 130 Bygglöv för fasadändring av enbostadshus på fastigheten ÖVERBERGE 2:59

Dnr BYGG.2020.757

Byggnadsnämnden beslutar

att bygglöv ej beviljas med stöd av 8 kap 13 § plan- och bygglagen (2010:900).

Avgiften för beslutet är 3 429 kronor * (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige vid tiden för ansökan).

Faktura för avgiften skickas separat.

Motivering till beslut

En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas enligt 8 kap 13 § plan- och bygglagen. Ovan nämnda stycke ska enligt samma lag även tillämpas på bebyggelseområden. Att en fasadändring inte är reglerad i detaljplan frántar inte en byggnad eller bebyggelseområde skyddet mot förvanskning enligt ovan nämnda paragraf.

Fastigheten ligger inom ett område som är enhetligt utformat och byggt vid samma tidsepok under början av 80-talet. Så stora områden med enhetlig gestaltning är idag inte vanligt förekommande och bistår därmed med tidstypiska årsringar av stadens utveckling. Ett byte från lockpanel till målarpanel i samma riktning och kulör kan framstå som en obetydlig förändring i många fall, men i ett annars enhetligt område så blir effekten desto större.

Att tidigare lov har beviljats i området som avviker mot områdets karaktär är i sig inte ett godtagbart skäl att fortsätta bevilja åtgärder som avviker från befintlig utformning. Snarare blir det än viktigare att försöka behålla dem karaktär som finns kvar.

Ett byte från lockpanel till målarpanel på även huvudbyggnaden för aktuell fastighet, skulle få fastigheten i sig att se mer enhetlig ut, men skulle samtidig göra att fastigheten stod ut än mer gentemot resten av område. Ett gynnande beslut öppnar upp för att fler i området byter panel vilket på sikt helt skulle radera områdets tidstypiska gestaltning och staden skulle tappa det historiska avtrycket som området har idag.

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan

diarieförd 2020-09-15

Situationsplan

diarieförd 2020-09-23

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

E-post från Johan Eriksson	diarieförd 2022-09-23
Fasadritning	diarieförd 2022-09-23
Bilder från sökande	diarieförd 2022-10-14
Bilder gatuvy	diarieförd 2022-10-14

Bilagor

Handlingar som ingår i beslutet
Informationsbilaga nämndsbeslut

Ärendebeskrivning

Fasaändring från stående röd lockpanel till stående röd dubbelfasspont på bostadshus.

Beskrivning av området

Fastigheten ligger i Idenor, del i ett trähusbebyggt område norr om Saltviksvägen några kilometer utanför staden.

En kraftig majoritet av husen i området är från samma årtal och byggda i samma stil. Bygglov beviljades 1979 för 47 hus i enhetlig stil inom området. Kvarteret runt består av radhus, kedjehus och fristående villor i samma stil med samma typ av panel. Husen är genomgående i samma gula eller röda kulör. Några undantag finns, varav en som målat om sitt hus i en grön nyans, beviljat i bygglov från 2006, samt ett nybyggt bostadshus som beviljades lov 2019 som har en avvikande panel och något ljusare nyans av röd färg. Särskild motivering gällande fasadernas utformning finns inte omnämnt i något av de tidigare loven.

Förutom de ovan nämnda undantagen så har området bevarat sin yttre gestaltning. På sina håll har tillbyggnader och komplementbyggnader utförts, men då som oftast i samma panel och kulör som befintliga hus. Trots tidigare beviljade lov som resulterat i avvikande gestaltning, har området bevarat sin karaktär, men fler avvikelser kan få den karaktären att försvinna.

Sökandes fastighet utgör där ett undantag då de tidigare sökt och fått lov att bygga dels en carport och en tillbyggnad som försetts med målarpanel, dvs en avvikande panel.

Bakgrund

Ansökningen inkom 2020-09-15 och efter att ha blivit informerad om kontorets initiala bedömning, som redan då ansåg åtgärden olämplig, så genomfördes ett platsbesök med representanter från kontoret. Sökande skulle då fundera vidare och återkomma. Ärendet blev liggande och efter påminnelser under 2022 så inkom

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

sökande med kompletterande motivering och besked om att de ville få ärendet avgjort i byggnadsnämnden. På plan- och bygglovskontoret diskuterades ärendet med stadsarkitekten och kom fram till att kontoret står fast vid tidigare åsikt att åtgärden anses olämplig.

Förutsättningar

För området gäller detaljplan 21-78:1504 från 1978. Inom detaljplan krävs bygglov för fasadändring om åtgärden väsentligen ändrar byggnaden eller områdets karaktär. För området anger detaljplanen främst att det är avsett för bostäder i två våningar, främst sammanbyggda hus, men även fristående hus där så provas lämpligt. Detaljplanen reglerar även byggnadshöjd och taklutning men för gestaltning så har det endast konstaterats att för "husen som byggs i egen regi ges en utformning som anknyter till område i dess helhet". Där nämns vidare fasadmaterial, träpanel, täckfärg och takmaterial. Anledningen till skrivelsen om självbyggda grundar sig i att det för tiden planerades för 79 gruppbyggda bostäder och 41 självbyggda. Byggnadernas utformning är därmed inte specifikt skyddade i detaljplanen.

Yttranden

Utöver rådogörelse med stadsarkitekten och dialog med sökande har ärendet inte föränlett eller befogat ett remissförfarande eller underrättelser till grannar.

Kommunicering med sökanden

Kontoret har informerat sökanden via mail första gången 2020-10-22 om kontorets bedömning för åtgärden. Platsbesök hölls i början på 2021 där sökande framförde att de inte hade för avsikt att ändra sig. Inga kompletteringar inkom däremot. Påminnelse skickades 2022-02-23 utan vidare återkoppling. I augusti togs kontakt med sökandes ombud Johan Eriksson som slutligen informerade om att kompletteringar skulle inkomma inom några veckor, vilket skedde 2022-09-23. Sökande var då informerad om att kontorets bedömning stod fast.

I sökandes komplettering för de bland annat följande resonemang:

- Den aktuella fastigheten har tidigare fått lov för carport och tillbyggnad med målarpanel, att byta panel även på huvudbyggnaden skulle få fastigheten att se bättre ut till helheten.
- De anser att förändringen i utseende är mycket liten och pekar på att panelriktning och färg fortsatt är likadan vilket är vad en lekman skulle se på främst.
- Ansökan bryter inte mot detaljplanen

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Beslutsgång

Daniel Fors (S) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

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

Beslutsunderlag

Protokoll 2022-10-25 - AU § 99

Tjänsteyttrande lov

Ansökan

Situationsplan

E-post från Johan Eriksson

Fasadritning

Bilder från sökande

Bilder gatuvy

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 131 Anmälan om olovlig åtgärd på fastigheten ÖSTANBRÄCK 1:102

Dnr ANMÄL.2019.33

Byggnadsnämnden beslutar

att ta ut en byggsanktionsavgift om 8 211 kronor för den överträdelse som begåtts, att ha påbörjat en sådan rivning av komplementbyggnad (gammal kiosk) som kräver lov, utan det att byggnadsnämnden gett ett startbesked, med stöd av 11 kap 51 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL,

att ta ut en byggsanktionsavgift om 15 649 kronor för den överträdelse som begåtts, att ha påbörjat en sådan nybyggnad av kiosk med skärmtak som kräver lov, 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 8 017 kronor för den överträdelse som begåtts, att ha påbörjat ett sådant uppförande av plank som kräver lov, utan det att byggnadsnämnden gett ett startbesked, med stöd av 11 kap 51 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Ovanstående byggsanktionsavgifter ska betalas av Aktivitetsfabriken i Hudiksvall AB (559148-8951) 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

Särskilt om kiosk med skärmtak och plank

Uppförande av byggnad (kiosk med skärmtak) och plank (väggar runt toaletter) är sådana åtgärder som kräver bygglov eftersom fastigheten ligger inom detaljplanelagt område och eftersom åtgärderna tillhör en näringsverksamhet, åtgärderna är därmed inte bygglovsbefriade. Byggnationen har, enligt kommunikation med bolagets representant och fotografier tagna av plan- och bygglovskontoret, utförts innan bygglov och startbesked har beviljats.

Kioskens area, inklusive det skärmtak som också utgör byggnad, på 29,8 kvadratmeter, och plankets längd, på 14,1 meter, är beräknade utifrån ritningar som skickats in som underlag för bygglovet och bygglovsbeslut, BYGG.2019.462.

Byggsanktionsavgiften för överträdelsen, att innan det att startbesked meddelats ha uppfört en kiosk med skärmtak, är beräknad till 15 649 kr.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Byggsanktionsavgiften för överträdelsen, att innan det att startbesked meddelats ha uppfört ett plank, är beräknad till 8 017 kr.

Särskilt om rivning av kiosk

Ett bygglov beviljades år 2011, BYGG.2011.399, för en kiosk på fastigheten på annan plats och med annan storlek än ovanstående kiosk. Den gamla kiosken har dock flyttats från fastigheten i samband med ovanstående nybyggnationer. Att flytta byggnaden från fastigheten är att anse som rivning som kräver rivningslov eftersom fastigheten ligger inom detaljplanelagt område. Rivningen har, enligt kommunikation med bolagets representant och fotografier tagna av plan- och bygglovskontoret, utförts innan rivningslov och startbesked har beviljats.

Byggsanktionsavgiften för överträdelsen, att efter det att lovansökan lämnats in men innan det att startbesked meddelats ha rivit den gamla kiosken, är beräknad till 8 211 kr.

Gemensamma frågor och sammanfattning

Ansökan i bygglovsärendet kom in den 24 maj 2019. Av uppgifter från bolagets representant framgår att åtgärderna utfördes i juni 2019. Det har inte gått fem år sedan åtgärderna utfördes.

Bolagets representant har uttryckt att han tycker det är tråkigt att de drabbad av byggsanktionsavgift då han anser att handläggningen av bygglovsansökan dragit ut på tiden. Från ansökan om bygglov kom in tog det totalt tio veckor innan det att bygglov med startbesked beviljades. Det har inte framkommit omständigheter som gör att det skulle vara oskäligt att ta ut byggsanktionsavgift.

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 kiosken och planket tas bort från platsen och marken återställs samt att borttagen kiosk flyttas tillbaka. Eftersom åtgärderna beviljats lov och startbesked och dessutom redan är utförda bedöms rättelse inte vara aktuellt.

Bolagets representant har uppgett att han hade fått information av fastighetsägaren att bygglov fanns för de åtgärder de skulle genomföra. Bolaget har efter det att de fått kännedom om att bygglov saknades för åtgärderna ansökt om bygglov men inte avvaktat att bygglov och startbesked meddelades innan åtgärderna utfördes. Överträdelserna bedöms därmed skett uppsåtligen. Byggsanktionsavgifterna bedöms därför stå i rimlig proportion till överträdelserna, det finns därför inte skäl att sätta ned avgifterna.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Det är bolaget, som i egenskap av ägare till åtgärderna, som begått överträdelserna och som har fördel av åtgärderna, som blir skyldig att betala byggsanktionsavgifterna.

Totalt blir byggsanktionsavgiften för överträdelserna 31 877 kr (8 017 kr + 15 649 kr + 8 211 kr).

Information

En faktura avseende byggsanktionsavgiften kommer att skickas ut efter delgivet beslut.

Expediering

Beslutet delges Aktivitetsfabriken i Hudiksvall AB.

Handlingar som ingår i beslut

E-post fr sökande i BYGG.2019.462

Fotodokumentation 2019-08-02

Skrivelse till sökande fr BYGG.2019.462

Ritning kiosk BYGG.2019.462

Ritning toaletter BYGG.2019.462

Beslut från BYGG.2011.399

Fasadritning från BYGG.2011.399

Situationsplan kiosk BYGG.2019.462

Bygglov med startbesked fr BYGG.2019.462

Ansökan fr BYGG.2019.462

Beräkning byggsanktionsavgift rivning kiosk

Beräkning byggsanktionsavgift nybyggnad kiosk

Beräkning byggsanktionsavgift plank

Kommuniceringsbrev

Ärendebeskrivning

Plan- och bygglovskontoret har i samband med handläggning av bygglovsansökan på fastigheten ÖSTABRÄCK 1:102 upprättat ett tillsynsärende om olovlig åtgärd eftersom åtgärderna redan var utförda när lov och startbesked beviljades. Åtgärderna har uppförts av och nyttjas av verksamhetsinnehavare, Aktivitetsfabriken i Hudiksvall

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

AB (bolaget), som också ansökt om bygglov för åtgärderna. Företrädare för bolaget är underrättad om anmälan den 30 juli 2019 i ärende BYGG.2019.462 och har yttrat sig.

Den 2 augusti 2019 besöktes platsen och då konstaterades att åtgärderna var utförda. Bygglov med startbesked beviljades samma dag i BYGG.2019.462.

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område.

Plan- och bygglovskontoret bedömer att lovpliktiga åtgärder (uppförande av kiosk med skärmtak, uppförande av plank och rivning av gammal kiosk) påbörjats innan det att startbesked meddelats. Åtgärderna är därför 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 1 kap. 4 § PBL så definieras byggnad som en varaktig konstruktion som består av tak eller av tak och väggar och som är varaktigt placerad på mark samt är avsedd att vara konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den.

Enligt 9 kap. 2 § PBL så krävs bygglov för uppförande av nybyggnad.

Enligt 9 kap. 10 § PBL så krävs rivningslov för att riva en byggnad inom ett område med detaljplan.

I fråga om andra anläggningar än byggnader krävs det bygglov för att anordna, inrätta, uppföra, flytta eller väsentligt ändra murar och plank enligt 6 kap. 1 § plan- och byggförordningen, PBF.

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 bestämmelse 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 byggsanktionsavgift 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

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

sättas ned till hälften eller en fjärdedel. Vid prövning om nedsättning 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.

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 § PBF.

Sanktionsarea för en lovpliktig 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 bygglov innan det att byggnadsnämnden gett ett startbesked är sanktionsgrundande, enligt 9 kap. 6 § p. 2 PBF. För en sådan byggnad är byggsanktionsavgift 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea.

Att påbörja uppförande av plank som kräver bygglov innan det att byggnadsnämnden gett ett startbesked är sanktionsgrundande, enligt 9 kap. 12 § p. 8 PBF. För en sådan anläggning är byggsanktionsavgiften 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,01 prisbasbelopp per löpmetr.

Att påbörja en rivning av komplementbyggnad som kräver rivningslov innan det att byggnadsnämnden gett ett startbesked är sanktionsgrundande, enligt 9 kap. 15 § p. 2 PBF. För en sådan byggnad är byggsanktionsavgiften 0,17 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,002 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

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

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. Aktivitetsfabriken i Hudiksvall AB har den 7 oktober 2022 kommunicerats om gällande lagstiftning, möjligheten till rättelse, byggsanktionsavgiftens storlek och fått möjlighet att yttra sig inför nämndens beslut. Inget yttrande har inkommit.

Beslutsgång

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

Beslutsunderlag

Protokoll 2022-10-25 - AU § 100

Tjänsteyttrande i anmälan

E-post fr sökande i BYGG.2019.462

Skrivelse till sökande fr BYGG.2019.462

Fotodokumentation 2019-08-02

Ritning kiosk BYGG.2019.462

Ritning toaletter BYGG.2019.462

Beslut från BYGG.2011.399

Fasadritning från BYGG.2011.399

Situationsplan kiosk BYGG.2019.462

Bygglov med startbesked fr BYGG.2019.462

Ansökan fr BYGG.2019.462

Beräkning byggsanktionsavgift rivning kiosk

Beräkning byggsanktionsavgift nybyggnad kiosk

Beräkning byggsanktionsavgift plank

Byggsanktionsavgift kommunikering

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

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 § 132 Rättning av byggnadsnämndens protokoll från 2022-10-04 § 112 - Ansökan om strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten LINGARÖ 3:32

Dnr BYGG.2022.480

Sammanfattning

Det har framkommit ett fel i beslutet från byggnadsnämndens protokoll 2022-10-04 § 112. Ett skrivfel uppkom i tjänsteutlåtandet och därefter i protokollet där man hänvisade till två situationsplaner istället för en.

En rättelse görs i detta protokoll. Texten i protokollet, avsnitt byggnadsnämnden beslutar, från 4 oktober var följande; "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". Texten som det ska rättas till är följande; "Tomtplatsavgränsning beslutas till marken inom avgränsningar på till ärendet tillhörande situationsplan daterad 2015-07-10 med stöd av 7 kap. 18 f § MB"

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 situationsplan daterad 2015-07-10 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 riven 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

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

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 används som fritidhusändamål. Möjligheten att få sitt ärende prövat mot den 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

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

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 tomplatsavgränsningen är mycket snävt tilltagit och lämnar fri passage mellan tomten och strandlinjen. Därför betraktas inte vare sig byggnad eller föreslagna tomplatsavgränsning 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.

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 tomplatsavgränsning 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.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

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 övernattingsstuga samt en 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 Karolin Wikström 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.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

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 från byggnadsnämnden 2022-10-04 §112

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 2022-10-25 - AU § 101

Protokoll 2022-10-04 BN § 112

Nämndsbeslut Motivering till dispensansökan.docx

Nämndsbeslut Bilaga till ansökan Dom från MÖD M 1170-15.pdf

Nämndsbeslut Historik

Nämndsbeslut Ansökan

Nämndsbeslut Tomtplatsavgränsning samt motivering till dispens, ärende Bygg.2022.480 -Motivering till dispens Lingarö 3_32.pdf

Nämndsbeslut Bilaga 3 till ansökan. Mål nr M 4218-21
TRMVAN_2021_4218_R_ORG

Nämndsbeslut Bilaga 2. Tomtplatsavgränsning

Nämndsbeslut Bilaga 1. Tomtplatsavgränsning 2015.07.10

Nämndsbeslut Tjänsteyttrande strandskyddsdispens

Nämndsbeslut Protokoll 2022-09-20 - AU § 85

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

BN § 133 Ansökan om ny detaljplan för fastigheten Sofiedal 9:3 m.fl. i Hudiksvall

Dnr PLAN.2022.5

Byggnadsnämnden beslutar

att bevilja positivt besked för ny detaljplan för fastigheten Sofiedal 9:3 m.fl. i Hudiksvall, Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län.

Ärendebeskrivning

Meningen med planansökan för fastigheten Sofiedal 9:3 från 2022-03-13 är att skapa ett naturligt område för föreningarnas ungdomsverksamhet i Hudiksvalls kommun. Sofiedal 9:3 ligger inom idrottsområdet Överås som nyttjas av bland annat Team Hudik och Strands IF. För att kunna möta upp idrottsföreningarnas behov i Överås krävs att nya lokaler för omklädnad och kontor byggs.

Sen positivt planbesked givits i byggnadsnämnden 2022-06-21 för upphävande av prickamark inom fastigheten Sofiedal 8:6 har förutsättningarna ändrats och ytterligare information har framkommit. Planen från sökande är att vidareutveckla fotbollsplanerna både inom Sofiedal 8:6 och 8:7 samt inom fastigheten Kristineberg 8:2. Intentionen är alltså att de nya lokalerna både skall tillgodose ungdomarnas behov av omklädningsrum samt idrottsverksamheternas behov av kontorsutrymmen och parkering för båda dessa områden. Av denna anledning väljer planenheten att återigen lyfta planansökan från 2022-03-13 men med ett nytt förslag till beslut om ny detaljplan inom fastigheten Sofiedal 9:3 m.fl. istället.

Intentionen är att ta ett helhetsgrepp över Överås fotbolls/idrottsområde för att långsiktigt kunna möta idrottsverksamheternas behov av gemensamhetsutrymmen (kontor, omklädningsrum) och parkering. Området behövs också säkerställas trafikmässigt med avseende på hämtning och lämning samt yta för parkering vid större evenemang. Även Tunavägen behöver utredas ur trafiksäkerhetssynpunkt eftersom områdets utveckling kommer medföra en ökad rörelse av idrottande ungdomar på båda sidorna utav vägen. Det är också av betydelse att utvecklingen som förväntas ske i området blir långsiktigt hållbar och strategisk vad gäller lokalisering och exploatering. Detta sammantaget med att området helt ligger inom strandskyddat område och är ekologiskt känsligt för exploatering medför att det är flera frågor som behöver samordnas, vilket lämpligast görs inom ramen för en ny detaljplan.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Beslutsgång

Daniel Fors (S) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteyttrande_planansökan.docx

Situationsplan

Protokoll 2022-10-25 - AU § 102

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

BN § 134 Detaljplan för Bränslet 2:1 i Hudiksvall, Hudiksvalls kommun

Dnr PLAN.2016.25

Byggnadsnämnden beslutar

att anta detaljplan för Bränslet 2:1 m.fl. för samråd.

Ärendebeskrivning

Detaljplaneläggningen av aktuellt område syftar till att möjliggöra byggnation av bostäder i form av radhus på fastigheteten Bränslet 2:1 m.fl. Exploatering ska bidra till förtätning inom befintligt bostadsområde. Exploateringen utgör en viktig del för att möta bostadsbehovet som finns inom Hudiksvalls Kommun.

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 utvecklingsstrategi, varför planförslaget nu är redo för samråd.

Beslutsgång

Lars Berglund (V) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

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

Beslutsunderlag

Protokoll 2022-10-25 - AU § 103

Plankarta Bränslet 2:1

Planbeskrivning Bränslet

Tjänsteyttrande samråd

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 135 Detaljplan för fastigheterna Rådhuset 2:1, Rådhuset 2:3, Rådhuset 2:4 och Strand 3:4

Dnr PLAN.2019.11

Byggnadsnämnden beslutar

att godkänna förslaget för samråd. Planuppdraget handläggs med ett utökat förfarande enligt 5 kap. 7 § plan- och bygglagen (2010:900), då planen bedöms vara av allmänt intresse.

Ärendebeskrivning

Historiskt sett har Stenkajen haft en viktig betydelse och spelat en stor roll som handelshamn för Hudiksvall. Då hamnen inte har den centrala roll som tidigare ändras markanvändningen från hamnändamål till centrumändamål för att få en flexiblare markanvändning. Befintliga byggnader i form av Cementmagasinet och Tullhuset inom planområdet hade däremot centrala roller och stor betydelse för hamnen i Hudiksvall och hänsyn till dessa ska tas i planarbetet. Vidare syftar planen även till att möjliggöra för att inom ett visst område tillskapa nya bryggor.

För planområdet har utredningar i form av antikvarisk förundersökning, byggnadsteknisk utredning samt en utredning för kajens totalstabilitet. Planförslaget har tagit hänsyn till ovan nämnda utredningar.

Kommunens bedömning är att planens användning är lämplig 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, men planen anses vara av stort allmänt intresse och handläggs med utökat förfarande.

Beslutsgång

Lars Berglund (V) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag gällande samråd med tillägget att cementmagasinet ska tillföras planbestämmelserna R, Q och K. Fredrik Kiffer Goude yrkar bifall till Lars Berglunds förslag.

Jan-Erik Jonsson (C), Kerstin Karlsson (M), Peter Asp-Vilén (SD), Jan-Olof Ståhl (M), Ingvar Persson (S) och Agneta Brendt (S) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

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

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Beslutsunderlag

Plankarta Rådhuset 2.3 m.fl. Samråd.pdf

Planbeskrivning Rådhuset 2.3 m.fl samråd.pdf

Antikvarisk förundersökning

B378_Fördjupad utredning Norra kajen.pdf

Byggnadstekniskt utlåtande Cementmagasinet Rådhuset 2.3.pdf

Tjänsteyttrande plan samråd.docx

Protokoll 2022-10-25 - AU § 104

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 136 Områdesbestämmelser för Långvinds bruk

Dnr PLAN.2021.4

Byggnadsnämnden beslutar

att återremittera ärendet till plan- och bygglovskontoret för att utreda konsekvenserna, som exempelvis ekonomiska och antikvariska, av att lägga till ett rivningsförbud på sågverksbyggnaden och Klensmedjan.

Ärendebeskrivning

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.

Förslaget har nu även varit ute på granskning mellan 7 september - 28 september. 9 yttranden har inkommit som sammanställts i granskningsutlåtandet. Planen är nu redo för antagande.

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. I den nya översiktsplanen 2035 är ställningstagandet det samma. 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.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

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.

Yttranden 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.

Yttranden granskning

Mellan 7 - 28 september var förslaget ute på granskning. Under granskningen inkom 9 yttranden. De flesta av kommunens ståndpunkter kvarstår från samrådet, däremot undantas transformatorstationer från rivningslov, men rivningsanmälan krävs fortfarande. Samt att planbeskrivningen justeras angående dammarna efter att ha läst Holmens planer. Svar på yttrandena beskrivs i granskningsutlåtandet.

Planbestämmelser

Områdesbestämmelser är ett planinstrument som kommunen kan använda för en begränsad och översiktlig reglering av grunddragen i mark- och vattenanvändningen för att säkerställa syftet i översiktsplanen. Områdesbestämmelser ger inte någon rätt att bygga (så kallad bygg rätt), de ger inte kommunen någon rätt att lösa in mark, de reglerar inte fastighetsstorlek även om fastighetsindelning inte får strida mot bestämmelsernas syften och de saknar regler om genomförande och genomförandetid. Områdesbestämmelserna innebär utökad lovplikt för all om- och tillbyggnad samt krav på marklov vid arbeten intill ruiner och andra lämningar.

Följande särskilda bestämmelser har lagts in i plankartan:

Kulturvärden

q1 Särskilt värdefull byggnad som ej får förvanskas. Byggnadens grund får inte avlägsnas även om byggnaden med tiden försvinner. 4 kap. 42§ p. 5 c PBL

q2 Värdefull byggnad ska behandlas med särskild varsamhet med tanke på de värden som redovisas i till planen hörande värdeinventering. Dokumentation krävs vid rivning. 4 kap. 42§ p 5 c PBL

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Mark

n1 Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. PBL 4 kap. 42 § p 5a

n2 Marken utgör värdefull hamnmiljö. Bör hållas öppen. PBL 4 kap. 42 § p 5a

n3 Endast herrgårdspark. Marklov krävs vid fällning av ädellövträd med stamdiameter över 30 cm. PBL 4 kap. 42 § p 5a

Rivningsförbud

r1

Byggnad får inte rivas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 4 p.

Planförfarande

Aktuella bestämmelser handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Planprocessen regleras i plan- och bygglagens 5:e kapitel.

Beslutsgång

Arbetsutskottets förslag är att anta områdesbestämmelser för Långvinds bruk.

Jörgen Bengtson (C) yrkar på att återremittera ärendet till plan- och bygglovskontoret för att utreda konsekvenserna, som exempelvis ekonomiska och antikvariska, av att lägga till ett rivningsförbud på sågverksbyggnaden och Klensmedjan. Jörgen Bengtson (C) lägger vidare ett tilläggsyrkande att ladan som hör till Långvindsbyn och som ligger söder om planområdet tas med i områdesbestämmelserna.

Daniel Fors (S) yrkar bifall till återremissyrkandet och avslag till tilläggsyrkandet.

Ordförande ställer förslagen, gällande Jörgen Bengtssons återremiss och arbetsutskottets förslag om antagande, mot varandra och finner att byggnadsnämnden beslutar enligt Jörgen Bengtssons förslag.

Ordförande ställer förslagen, gällande Jörgen Bengtssons tilläggsyrkande och Daniel Fors avslagsyrkande, mot varandra och finner att byggnadsnämnden beslutar enligt Daniel Fors förslag.

Beslutsunderlag

Protokoll 2022-10-25 - AU § 105, plankarta, planbeskrivning, samrådsredogörelse, granskningsutlåtande, bebyggelseinventering, tjänsteyttrande _____

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 137 Meddelanden

Dnr DIA.2022.35

Byggnadsnämnden beslutar

att informationen läggs till handlingarna.

Ärendebeskrivning

1. Laga kraft från Mark- och miljödomstolen gällande överklagat förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Måsta 3:3
2. Länsstyrelsens beslut gällande överprövning av beslut om strandskyddsdispens för Solberg 3:5
3. Länsstyrelsens beslut gällande uppförande av staket vid Hudiksvalls station
4. Länsstyrelsens beslut gällande samråd för nyanläggning av markkabel för tele/data i området runt Hedsta och Hallsta
5. Länsstyrelsens beslut gällande samråd för nyanläggning av markkabel för tele/data i området runt Hamre och Långby
6. Länsstyrelsens beslut gällande samråd för nyanläggning av markkabel för tele/data i området Västanåker och Bromsvallen
7. Kommunstyrelsen 2022-10-11 § 174, redovisning av besvarade och obesvarade medborgarförslag

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 138 Delegationer

Dnr DIA.2022.11

Byggnadsnämnden beslutar

att godkänna förteckningen daterad 2022-11-08 över beslut fattade på delegation.

Sammanfattning

Till byggnadsnämnden meddelas att med stöd av delegeringsrätt har, enligt förteckning daterad 2022-11-08, 139 st beslut fattats.

Beslutsunderlag

Delegationslista daterad 2022-11-08

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 139 Övrig information

Dnr DIA.2022.13

Ärendebeskrivning

Stadsarkitekt Emma Nordebo Snygg ger en översiktlig information om synpunkterna från samrådet gällande detaljplan Västra hamnen. Drygt 150 yttranden har inkommit från privatpersoner. Myndigheter som har yttrat sig är Länsstyrelsen, lantmäteriet, Trafikverket och Regionen (X-trafik). Dessutom har yttranden från flera av kommunens förvaltningar inkommit. Mer information om detta kommer på kommande byggnadsnämnd.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Signering

Följande parter har signerat detta dokument

Namn: Peter Bertil Lagerqvist

Datum: 2022-11-11 09:30

Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:

F733CA3D71C0E377E7D6C0998B776986D385A2D694B2762324DC144DAF91AE6E

Namn: JAN FREDRIK KIFFER GOUDE

Datum: 2022-11-11 09:27

Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:

F733CA3D71C0E377E7D6C0998B776986D385A2D694B2762324DC144DAF91AE6E