



Byggnadsnämnden

Plats och tid: Håstaängs Gård, Södra annexet, Hudiksvall, kl 9:00-12:55

Förtroendevalda: Beslutande: Ej beslutande:
Peter Lagerqvist, M, ordf Torsten Myrgren, M, 43-48 och
Kerstin Karlsson, M, Teams 50-61, Teams
Jan-Olov Stål, M, Teams Jan-Erik Skoglund, M Teams
Torsten Myrgren, M § 49, Teams Kristina Träff, M, Teams
Daniel Fors, S, v ordf Roger Dahl, S, Teams
Börje Sundin, S, Teams Gunnar Björn, S, Teams
Agneta Brendt, S, Teams Åsa Persson, Teams
Johan Viklund, S, Teams Ove Sigvardsson, MP, Teams
Elisabet Svedman, S, Teams Marcus Embretsson, C, Teams
Jan-Erik Jonsson, C, 2 ordf, Teams Leif Berg, KD, Teams
Anna Guldbrand, C, Teams
Jörgen Bengtson, C, Teams
Mats Olsson, C, Teams Ledamöter deltar via Teams med
Fredrik Kiffer Goude, V, Teams ljud och bild
Annica Bajalan, V § 43-59, Teams
Peter Asp-Wilén, SD § 43-48 och
50-61, Teams

Övriga deltagare: Sekreterare Annika Forslin
Plan- och bygglovchef Mikael Gillman
Stadsarkitekt Christina Englund

Utses att justera: Mats Olsson

Justeringens plats
och tid: Digital justering, 20 maj 2021

Underskrifter: Paragrafer: 43 - 61

Sekreterare: Annika Forslin

Ordförande: Peter Lagerqvist

Justerande: Mats Olsson

| | |
|----------------------|---------------------|
| Justerandes sign: | Utdragsbestyrkande: |
| | Delges: |



Byggnadsnämnden

Bevis/anslag

Protokollet är justerat. Justeringen tillkännagiven genom anslag.

Anslagstid, från och med
2021-05-21

till och med
2021-06-11

Förvaringsplats för protokollet
Plan- och bygglovskontoret

Underskrift

| | |
|--|---------------------|
| Justerandes sign: | Utdragsbestyrkande: |
| | Delges: |



Byggnadsnämnden

Innehållsförteckning

| | | |
|---------|--|---------|
| BN § 43 | Ekonomirapport | 3 |
| BN § 44 | Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten LINGARÖ 2:4 | 4 - 8 |
| BN § 45 | Ändring av beviljat lov (från tillfälligtlov till permanentlov) för tillfällig byggnad på fastigheten LILL-SANNA 4:1 | 9 - 13 |
| BN § 46 | Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten HÅSTA 3:165 | 14 - 17 |
| BN § 47 | Bygglov för nybyggnad av garage på fastigheten JAKOBSBERG 10:2 | 18 - 23 |
| BN § 48 | Anmälan om olovligt uppfört plank på fastigheten Bäck 3:7 | 24 - 31 |
| BN § 49 | Anmälan om rangering inom industripark (enligt detaljplan) på fastigheten ÖSTANBRÄCK 1:46 | 32 - 40 |
| BN § 50 | Anmälan om olovlig åtgärd på fastigheten Furulund 6:8 | 41 - 45 |
| BN § 51 | Begäran om planbesked på fastigheten Hildeborg 7 | 46 - 49 |
| BN § 52 | Begäran av planbesked på fastigheten Östanbräck 1:43 mfl. | 50 - 51 |
| BN § 53 | Detaljplan för EDE 51:1 | 52 - 53 |
| BN § 54 | Detaljplan för fastigheten FORSA-LUND 1:78 mfl i Sörforsa | 54 - 56 |
| BN § 55 | Detaljplan för fastigheterna ÄNGSBACKEN 2:1 och ÄNGSBACKEN 2:14 | 57 - 60 |
| BN § 56 | Detaljplan för fastigheterna EDE 7:5 och EDE 7:58 | 61 - 62 |
| BN § 57 | Processtöd | 63 |
| BN § 58 | Fråga områdesbestämmelser Långvind | 64 |
| BN § 59 | Meddelande | 65 |
| BN § 60 | Delegationer | 66 |
| BN § 61 | Ledamöters frågor | 67 |

| | |
|----------------------|---------------------|
| Justerandes sign: | Utdragsbestyrkande: |
| | Delges: |



Byggnadsnämnden

BN § 43 Ekonomirapport

Dnr DIA.2021.6

Byggnadsnämnden beslutar

att godkänna den ekonomiska rapporten från februari 2021.

Ärendebeskrivning

Verksamhetschef Mikael Gillman redovisar resultatet till och med april 2021.

Nämnd

Utfall 290 Mkr

Budget 304 Mkr

Verksamhet

Utfall 2 426 Mkr

Budget 2 605 Mkr

Totalt

Utfall 2 716 Mkr

Budget 2 909 Mkr

Beslutsunderlag

Byggnadsnämnden 2021-04.pptx

| | |
|----------------------|---------------------|
| Justerandes sign: | Utdragsbestyrkande: |
| | Delges: |



Byggnadsnämnden

BN § 44 Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten LINGARÖ 2:4

Dnr BYGG.2020.472

Byggnadsnämnden beslutar

att bevilja förhandsbesked enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, med villkor om att avloppssystem och anläggande av väg för de nya tomterna inte får påverka befintlig vattenförsörjning till etablerade fastigheter på ett skadligt sätt samt att väg anläggs enligt förslag B.

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

Faktura för avgiften skickas separat.

Villkor

Åtgärder såsom avloppssystem och anläggande av väg för de nya tomterna får inte påverka befintlig vattenförsörjning till etablerade fastigheter på ett skadligt sätt.

Tillträdesväg för tilltänkta tomter utföres enligt förslag B.

Motivering till beslut

Åtgärden bedöms kunna uppfylla kraven som anges i PBL 2 kap 2-6 §§.

Utifrån sökandes uppgifter bedöms det möjligt att uppfylla de krav i fråga om VA och tillträde som särskilt efterfrågats av remissinstanser i ärendet. Föreslagna tomter avses placeras på skogsmark i lätt sluttning, markförhållande tycks goda. Sökanden anger två lösningar till väg där vägalternativ B medför en större åtgärd för sökanden men mindre trafik på den väg som går genom fritidshusområdet, en situation som boende i området ställer sig negativa till. Vägplacering B bör också ge större möjlighet att minimera risker för den kalkkälla som ligger under mark i området. Källan korsas visserligen idag redan av tillträdesvägar till tre befintliga fastigheter, det bedöms inte omöjligt att tekniskt dra väg eller anlägga tomter i direkt anslutning till källan utan att dess funktion störs. Utifrån plan- och bygglovskontorets bedömning kan båda vägalternativ anses lämpliga.

I den utredning i ärendet som utförts vid plan- och bygglovskontoret har inga sådana betydande olägenheter eller risk för skada på området kunnat identifieras som skulle medföra att markägarens rättigheter bör inskränkas. Vid samråd med planavdelning har framkommit att området skulle kunna vara i behov av en översyn av planbehovet

| | |
|----------------------|---------------------|
| Justerandes sign: | Utdragsbestyrkande: |
| | Delges: |



Byggnadsnämnden

men att fem tillkommande fastigheter med eget vatten och avlopp inte är tillräckligt många för att krav på detaljplanering bör ställas. Plan- och bygglovskontoret gör bedömningen att det är olämpligt att förlägga tomtmarken över etablerad gångstig i sydöst medan gångstig i rågång i nordväst bedöms kunna löpa i fastighetsgräns utan hinder. Vid avstyckning bör därför den sydligaste tilltänkta fastigheten även den följa stigens utsträckning.

Den skjutbana som ligger i anslutning till området bedöms inte ge upphov till sådana störningar att byggnation för bostäder skulle vara olämpliga. De tillfälliga störningar som kan uppstå bedöms kunna lösas med enkla tekniska metoder och bedöms inte komma att bli orimligt kostsamma vid nybyggnation.

Grannar och delägare i vägsamfälligheten har uttryckt sig negativt till etableringen på flera grunder. Man uttrycker oro för att kalkkällan kan störas av etableringen och att vägen som föreningen driftar kan komma att utsättas för mer belastning och störningar i närområdet på grund av ökad genomfartstrafik.

Vad gäller de kulturhistoriska lämningar som hänvisas till i yttranden har plan- och bygglovskontoret ej kunnat finna dessa i fornsök och arkiv eller funnit något utpekat skydd för dem.

Mot bakgrund av ovan gör plan- och bygglovskontoret bedömningen att vägalternativ B är lämpligast. Vad gäller påverkan på kalkkällan bedöms det möjligt att både anlägga väg och VA-lösning i området samt uppföra nya byggnader utan att källan påverkas skadligt under förutsättning att arbeten utförs med hänsyn till källan.

Sammantaget föreslår plan- och bygglovskontoret att förhandsbesked för fem enbostadshus beviljas med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900).

Uppllysning

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

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

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

Bilagor

Handlingar som ingår i beslutet

Översiktskarta illustration

Foton från platsen samt kartmontage

| | |
|----------------------|---------------------|
| Justerandes sign: | Utdragsbestyrkande: |
| | Delges: |

Byggnadsnämnden

Hur man överklagar

Remissyttrande från Tekniska förvaltningen och Norrhälsinge miljökontor och räddningstjänsten.

Grannytttranden

Handlingar som ingår i beslutet

| | |
|--------------------------------|--------------------|
| Ansökan om förhandsbesked | daterad 2020-05-26 |
| Situationsplan Vägalternativ A | daterad 2020-12-10 |
| Situationsplan Vägalternativ B | daterad 2021-04-08 |
| Brev från sökanden | daterad 2021-04-05 |
| E-post VA-lösning | daterad 2021-04-01 |
| Materialspecifikation VA | daterad 2021-04-01 |
| Karta underjordiskt vatten | daterad 2021-04-08 |

Information

Underrättelse om kungörelse av beslutet per brev till ägare av fastigheterna LINGARÖ 3:5, 3:19, TUNA-VI 1:1, 2:2, 3:3, 3:7, ROGSTA PRÄSTGÅRD 1:3, NORDENHOLM 1:2, 1:11, 1:12, 1:13, 1:14, 1:15, 1:16, 1:17, 1:18, 1:19 och 3:4.

Enligt plan- och bygglagen ska alla beslut om lov kungöras genom ett meddelande i Post- och Inrikes tidningar, www.bolagsverket.se/poit.

Om inget överklagande inkommit har beslutet därefter vunnit laga kraft.

Ärendebeskrivning

Ansökan om förhandsbesked avser bildande av fem fastigheter för uppförande av fem enbostadshus.

Förutsättningar

Fastigheten är belägen utanför planlagt område i anslutning till ett detaljplanerat område för fritidshus. I översiktsplanen har inget särskilt utpekats.

Beskrivning av området

Planerade fastigheter ligger i en skogbevuxen sluttning i anslutning till ett befintligt fritidshusområde med detaljplan från 1953. Inom relativ närhet till planerade tomter finns även en skyttebana, viss störning härifrån kan inte uteslutas. Nedom planerade

| | |
|----------------------|---------------------|
| Justerandes sign: | Utdragsbestyrkande: |
| | Delges: |

Byggnadsnämnden

tomter går en kallkälla i dagen och inom fritidshusområdet finns en allmän strand med brygga.

Yttranden

Ärendet har remitterats till Tekniska förvaltningen, Norrhälsinge Miljökontor och räddningstjänsten.

Yttranden har inkommit från Tekniska förvaltningen och Norrhälsinge Miljökontor, se bilagor.

Norrhälsinge miljökontor upplyser om att en fullständig VA-utredning krävs för att förhandsbesked ska kunna medges.

Tekniska förvaltningen framför i huvudsak vikten av att tillträdesväg till och på tomterna ska tåla belastningen av servicefordon för sophämtning och slamtömning samt att marklutningar ska upptas inom den egna fastigheten vid planering av tomter.

Berörda sakägare har underrättats om åtgärden enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen (2010:900), samtliga fritidshusinnehavare i Lunkarbo, tillhörande vägförening samt gränsgrannar har ansetts berörda. Flertalet negativa yttranden har inkommit, se bilagor.

Kommunicering

Sökande har löpande informerats om vad andra tillfört ärendet och att ärendet kommer att tas till beslut i byggnadsnämnden 2021-05-18.

Beslutsgång

Arbetsutskottet beslutade enligt plan- och bygglovskontorets förslag samt kompletteringen "att väg anläggs enligt förslag B".

Kerstin Karlsson (M) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

Byggnadsnämnden beslutar enligt arbetsutskottet förslag.

Beslutsunderlag

Protokoll 2021-05-04 - AU § 32, tjänsteyttrande förhandsbesked, ansökan, foto karta, situationsplaner Vägalternativ A, materialspecifikation VA, SE-anvisning-in-dran-v-5_Infiltration.pdf, slamavskiljare Max, svenska, v 2.0 180208.pdf, typritning Org inf WC+BDT v2.0 Lingarö 2.4 IDM1830.pdf, brev från sökanden (inkom 2021-04-05), situationsplan alternativ väg B, karta underjordisk vatten Skogsstyrelsen, komplettering till synpunkter från fastighetsägare i Lunkarbo, synpunkter från fastighetsägare i Lunkarbo, yttrande XX, yttrande rtj.docx, yttrande från Nordenholm 1:19, 1:18, yttrande från Nordenholm 3:3, yttrande från XXX, yttrande från XXXX, yttrande miljönämnd Hudiksvall 2021.odt, yttrande Nodernholm 1_16.pdf

| | |
|----------------------|---------------------|
| 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 § 45 Ändring av beviljat lov (från tillfälligtlov till permanentlov) för tillfällig byggnad (modul) på fastigheten LILL-SANNA 4:1

Dnr BYGG.2021.29

Byggnadsnämnden beslutar

att bygglov ej beviljas då åtgärden dels avviker från detaljplanen och dels bedöms sakna fullständiga förutsättningar för en god inomhusmiljö för barn och personal och därmed saknar lämplighet för ändamålet.

Avgiften för avslag är 3 498 kronor
(i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige).

Faktura för avgiften skickas separat.

Motivering till beslut

Den sökta åtgärden innebär en avvikelse från detaljplanen då modulbyggnaderna placeras delvis på prickad mark ej avsedd för bebyggelse och delvis på parkmark vilken ej heller bör bebyggas. De moduler som avses i ansökan är dessutom av en temporär art och kan vid en jämförelse mot en permanent nybyggnation enligt gällande regelverk anses utgöra en sämre konstruktionslösning ur buller, ventilation och energisynpunkt.

Modulerna har stått på platsen i snart 15 år och nyttjats i skolans verksamhet. På grund av planavvikelsen och det tillfälliga bygglovet har vissa lägre tekniska egenskapskrav kunnat accepteras. Dessa egenskaper bör uppfylla kraven i Boverkets byggregler, BFS 2011:6, vid uppförande av en permanent byggnad för att säkerställa att byggnadens funktion är tillräcklig för dess ändamål. Tekniska egenskapskrav behandlas normalt inte i bygglovsskedet men krav om dessa kan komma att ställas inför startbesked. I denna bygglovsprövning hanteras därmed endast byggnadens lämplighet för sitt ändamål och de planavvikelser som åtgärden medför. Ur en plansynpunkt är avvikelsen att anse som stor och bör därmed ej beviljas, möjligen kan bygglov medges med stöd av 9 kap 31 c 1 p. § plan- och bygglagen (2010:900) med hänsyn till allmänhetens behov av lokaler för lärande och planens ålder.

Den föreslagna placeringen innebär förutom avvikelsen angående prickmark och parkmark också en minskad yta för lek på fastigheten. Då byggrätt för fastigheten återstår bedöms detta inte avgörande för ett avslag eftersom yta för lek bedöms finnas inom fastigheten.

| | |
|----------------------|---------------------|
| Justerandes sign: | Utdragsbestyrkande: |
| | Delges: |



Byggnadsnämnden

Enligt Lagen (2018:1197) om Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter ska barnets rättigheter beaktas vid avvägningar och bedömningar som görs i beslutsprocesser i mål och ärenden som rör barn. I detta ärende bedöms det sannolikt att föreslagen åtgärd kan komma att påverka barnens skolmiljö negativt och att barnens intressen bör bevakas vid tekniskt samråd och startbesked.

I det fall bygglov medges för åtgärden medför det också att fastigheten tillförs ett planstridigt utgångsläge vid eventuella kommande lovprövningar. En byggnad med planstridigt utgångsläge kan inte medges andra bygglov förrän bristen avhjälpes, byggnaden riskerar därmed byggstopp för lovpliktiga ärenden, 9 kap. 30 § 2 p. Plan- och bygglagen (2010:900).

Vid en samlad bedömning kan konstateras att tidsbegränsat bygglov tidigare medgivits då bygglov på grund av planstridigheten ej kunnat medges, detta medgavs genom 9 kap. 33 § plan- och bygglagen (2010:900). En större avvikelse från detaljplanen skulle kunna medges med stöd av 9 kap 31 c 1 p. § plan- och bygglagen (2010:900) om åtgärden bedöms vara angeläget för allmänheten och förenligt med planens syfte. I detta fall kan behovet av lokaler för skolbarnen anses vara av stort intresse för allmänheten, planens syfte är visserligen att tillse att skolundervisning ska bedrivas på platsen. Sammantagen gör plan- och bygglovskontoret bedömningen att bygglov ej bör medges då modulerna innebär en planstridighet samt att de tillfälliga byggnaderna inte bedöms lämpliga för sitt ändamål

Permanent bygglov för sökt åtgärd bör ej beviljas då stöd i 9 kap. Plan- och bygglagen bedöms saknas.

Giltighetstid

Om åtgärden har påbörjats inom två år gäller bygglovet i fem år från den dag som beslutet vinner laga kraft (enligt 9 kap 43 § PBL).

Handlingar som ingår i beslutet

| | |
|----------------|--------------------|
| Ansökan | daterad 2021-01-20 |
| Situationsplan | daterad 2021-01-18 |
| Planritning | daterad 2021-01-18 |
| Modulprincip | daterad 2021-03-23 |
| Foton | daterad 2021-03-23 |

| | |
|----------------------|---------------------|
| Justerandes sign: | Utdragsbestyrkande: |
| | Delges: |

Byggnadsnämnden

Upplysningar

Om bygglov beviljats krävs tekniskt samråd i detta ärende. Ta snarast kontakt med plan- och bygglovskontoret för att bestämma tid för samråd.

Bilagor

Handlingar som ingår i beslutet

Yttrande från:

Norrhälsinge miljökontor

Planavdelningen

Tekniska förvaltningen

Hur man överklagar

Information

Underrättelse om kungörelse av beslutet per brev till ägare av fastigheterna HUDIKSBACKE 2:10, 3:5, 3:6, 5:1, 5:2, 5:3, LILL-SANNA 2:3, 2:4, 2:5, 4:1, 5:1, 6:1, 6:16, 7:16 och 7:17

Enligt plan- och bygglagen ska alla beslut om lov kungöras genom ett meddelande i Post- och Inrikes tidningar, www.bolagsverket.se/poit.

Om inget överklagande inkommit har beslutet vunnit laga kraft.

Ärendebeskrivning

Ärendet avser permanent bygglov för moduler som uppförts under tillfälligt bygglov på fastigheten LILL-SANNA. Byggnadsarea 331 kvadratmeter.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 21-HÄL-999, Norra Sandvalla i Hudiksvall, lagakraftvunnen 29 januari 1971.

Åtgärden har tidigare medgivits tillfälligt lov då den innebär en avvikelse från detaljplanen avseende att byggnader placerad på mark i planen ej avsedd för bebyggande samt på parkmark.

Tidigare bygglov har beviljats, 2006-12-21 att gälla till 2011-12-31 i § D605, 2011-12-07 att gälla till 2016-12-31 i § D 635 och 2016-11-23 att gälla till 2021-12-13 i § D 790.

| | |
|----------------------|---------------------|
| Justerandes sign: | Utdragsbestyrkande: |
| | Delges: |



Byggnadsnämnden

Beskrivning av området

Skolan ligger i anslutning till Östra Sandvallavägen med villaområden och ett mindre skogsparti intill den del av fastigheten som avses.

Yttranden

Ärendet har remitterats till Tekniska Förvaltningen, Planavdelningen och Norrhälsinge miljökontor.

Tekniska förvaltningen har ingen erinran mot förslaget.

Planavdelningen påtalar olämpligheten i att medge den avvikelse mot planen som modulernas placering innebär och bedömer att föreslagen åtgärd ur plansynpunkt inte bör beviljas. Dock är planen från 1969 och om åtgärden inte försämrar villkoren för barnens läromiljö och vistelse på platsen kan kanske åtgärden motiveras.

Norrhälsinge miljökontor framför att risk för dålig inomhusmiljö finns för modulerna.

Ägare av fastigheterna HUDIKSBACKE 2:10, 3:5, 3:6, 5:1, 5:2, 5:3, LILL-SANNA 2:3, 2:4, 2:5, 4:1, 5:1, 6:1, 6:16, 7:16 och 7:17 i enlighet med 9 kap. 25 § plan- och bygglagen (2010:900).

Inga yttranden har inkommit.

Kommunicering

Sökande har informerats om att ärendet kräver beslut i byggnadsnämnden genom skrivelse 2021-03-23.

Beslutsgång

Johan Viklund (S), Jan-Erik Jonsson (C) och Fredrik Kiffer Goude (V) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

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

Beslutsunderlag

Protokoll 2021-05-04 - AU § 33

Tjänsteyttrande

Planritning

Situationsplan

Ansökan

| | |
|----------------------|---------------------|
| Justerandes sign: | Utdragsbestyrkande: |
| | Delges: |



Byggnadsnämnden

Foton av befintliga moduler.pdf

Modulprincip.pdf

Yttrande från planavdelningen

Yttrande från Tekniska förvaltningen

Yttrande Norrhälsinge Miljökontor

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 § 46 Bygglöv för tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten HÅSTA 3:165

Dnr BYGG.2020.687

Byggnadsnämnden beslutar

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

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag:

Rasmus Langer
Gryttjesbo pingstaviken 3
827 92 Ljusdal

Avgiften för beslutet är 12593 kronor
(i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige).

Faktura för avgiften skickas separat.

Motivering till beslut

Plan- och bygglövskontoret har i samråd med stadsarkitekt bedömt att föreslagen åtgärd uppfyller utformningskraven i 2 och 8 kap. Plan- och bygglagen (2010:900). Förslaget bedöms även på en acceptabel nivå uppfylla de utformningskrav enligt antagen beskrivning av råd och riktlinjer gällande Håsta By. BN 20200608 § 100 som tillämpas för området med stöd av 8 kap. 13 § plan- och bygglagen (2010:900).

Detaljplanen tillåter att bostadshus uppförs sammanbyggda, ingen tydlig begränsning finns angiven gällande avstånd till fastighetsgräns för fristående bostadshus. För icke sammanbyggda bostadshus torde detta medföra att 39 § byggnadsstadgan ska tillämpas i enlighet med övergångsbestämmelser för ÄPBL (1987:10). Byggnadsnämnden kan medges avvikelser från 39 § byggnadsstadgan om detta kan ske utan föra för brandspridning och sundhet. Då detaljplanen medger rätten till sammanbyggda hus bedöms det möjligt att medge närmare placering till tomtgräns än 4,5 meter, i detta fall 4 meter.

Sammantaget bedöms dessa avvikelser utgöra en liten avvikelse från detaljplanen och bygglöv kan därmed beviljas med stöd av 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900).

| | |
|----------------------|---------------------|
| Justerandes sign: | Utdragsbestyrkande: |
| | Delges: |



Byggnadsnämnden

Giltighetstid

Om åtgärden har påbörjats inom två år gäller bygglovet i fem år från den dag som beslutet vinner laga kraft (enligt 9 kap 43 § PBL).

Handlingar som ingår i beslutet

| | |
|--------------------------|-----------------------|
| Ansökan | Diarieförd 2020-09-14 |
| Anmälan kontrollansvarig | Diarieförd 2020-11-10 |
| Rev. Situationsplan | Diarieförd 2020-04-08 |
| Rev. Fasadritningar | Diarieförd 2020-04-08 |
| Rev. Sektionsritning | Diarieförd 2020-04-08 |
| Rev. Planritning | Diarieförd 2020-04-08 |

Upplysningar

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

Innan byggnaden får tas i bruk måste slutbesked ha meddelats (enligt 10 kap 4 § PBL).

Bilagor

Handlingar som ingår i beslutet

Översiktskarta

Yttrande HÅSTA 3:164

Hur man överklagar

Information

Underrättelse om kungörelse av beslutet per brev till ägare av fastigheterna HÅSTA 3:24, 3:162, 3:163 samt 5:15.

Enligt plan- och bygglagen ska alla beslut om lov kungöras genom ett meddelande i Post- och Inrikes tidningar, www.bolagsverket.se/poit.

Om inget överklagande inkommit har beslutet vunnit laga kraft.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser tillbyggnad av enbostadshus om 15 m² byggnadsarea i två plan enligt bilagor.

| | |
|----------------------|---------------------|
| Justerandes sign: | Utdragsbestyrkande: |
| | Delges: |

Byggnadsnämnden

Förutsättningar

Den föreslagna utformningen innebär en avvikelse från den gällande detaljplanen 21-76:1390 från 1976. I detaljplan ges en byggrätt om 1/3 av fastighetsareal vilket för HÅSTA 3:165 innebär en byggrätt om 123,3 m².

Efter tillbyggnad blir total byggnadsyta 129,5 m² vilket överstiger byggrätten med drygt 5%.

Fastigheten ligger inom bestämmelse BSIIn vilken innebär område för bostadsändamål med sammanbyggda hus i 2 våningar där vind inte får inredas.

Beskrivning av området

Håsta by är uppfört i stil som anknyter till landskapets och tätortens äldre byggnadstraditioner, enligt planbeskrivning eftersträvades en bebyggelse av bykaraktär, som väl anslöt till Håstaområdets kultur- och naturlandskap.

I detaljplanen går även att läsa att områdets närhet till centrum motiverar en relativt förtätad småhusbebyggelse.

Yttranden

Åtgärden är sådan att berörda har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen). Ägare av HÅSTA 3:24, 3:162, 3:163, 3:164 samt 5:15 har ansetts vara berörda.

Synpunkter har inkommit 2020-11-19 från ägare av HÅSTA 3:164, nedan finns yttrandet i sin helhet.

Jag vill yttra mig gällande bygglov för tillbyggnad på fastigheten HÅSTA 3:165 Eftersom förslaget avviker från gällande detaljplan samt att placeringen sker 3,5 meter från min fastighetsgräns HÅSTA 3:164 önskar jag att ni ger avslag på bygglovet.

Efter detta yttrande har sökanden reviderat förslaget, revideringen har medfört att tillbyggnaden placeras som minst 4 meter från fastighetsgräns och avvikelsen gällande byggnadens volym har minskats från 7 % till dryga 5 %. Då förändringen inte medfört någon väsentlig ändring mot tidigare förslag har grannar inte hörts på nytt över revideringen.

Kommunicering

Sökande har tagit del av inkomna yttranden 2020-11-19 och getts möjlighet att bemöta dessa. Sökande har vid platsbesök informerats om att ärendet kommer beslutas i nämnd 2021-05-18.

| | |
|----------------------|---------------------|
| Justerandes sign: | Utdragsbestyrkande: |
| | Delges: |



Byggnadsnämnden

Beslutsgång

Johan Viklund (S) och Kerstin Karlsson (M) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

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

Beslutsunderlag

Protokoll 2021-05-04 - AU § 34, tjänsteyttrande, ansökan, kontrollansvarig , yttrande från Håsta 3:164, översiktskarta.pdf, rev. Sektionsritning, rev. Situationsplan, rev. Planritning, rev. Fasadritning (norr och söder) och rev. Fasadritning (väster och öster)

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 § 47 Bygglöv för nybyggnad av garage på fastigheten JAKOBSBERG 10:2

Dnr BYGG.2020.967

Byggnadsnämnden beslutar

att bygglöv för nybyggnad av garage beviljas som en liten avvikelse, förenlig med detaljplanesyfte med stöd av 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900), samt att startbesked meddelas och att kontrollplanen fastställs med stöd av 10 kap. 22, 23 och 24 §§ plan- och bygglagen.

Avgiften för beslutet är 12 846 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige).

Faktura för avgiften skickas separat.

Motivering till beslut

Sökanden har först lämnat in en anmälan för garage (Attefall), men har inte fått grannmedgivande från JAKOBSBERG 10:3 avseende placering närmare 4,5 meter från tomtgräns. Ansökan har därför ändrats till en bygglovsansökan.

Förslaget har skickats till underrättelse om grannar då garaget placeras 2,5 meter från tomtgräns istället för 4,5 meter enligt 39 § BS.

Inkommet yttrande från fastighetsägare av JAKOBSBERG 10:3 avser för det första att alternativa placeringar för garaget finns. Aktuellt ärende hanteras som ett bygglöv då grannmedgivande avseende placering närmare 4,5 meter från gräns saknas. Byggnaden uppfyller för övrigt attefallreglerna för en anmälan. Kontoret konstaterar att alternativa placeringar för en anmälningspliktig garage (attefall) utan grannmedgivande är begränsade till gårdssidan, bakom huset, då garaget ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns. Möjligheterna till ett bygglovspliktigt, planenligt och fristående garage saknas helt. Gården består i huvudsak av punktprickad mark som inte får bebyggas. Bostadshuset är placerad i mitten av mark som får bebyggas, med 8 meter på var sida av huset, vilket är för trångt för att uppföra ett garage 4,5 meter från tomtgräns. Kontoret bedömer att placering av garaget på gårdssidan (enligt attefallreglerna), bakom huset är olämplig med hänsyn till stadsbilden och innebär ett oproportionerligt krav för fastighetsägaren.

Den största delen av gårdssidan omfattas av mark som inte får bebyggas.

Vidare konstaterar kontoret att större komplementbyggnader har byggts utanför punktprickad mark, det vill säga i liv med bostadshusen gatufasad, med undantag från

| | |
|----------------------|---------------------|
| Justerandes sign: | Utdragsbestyrkande: |
| | Delges: |



Byggnadsnämnden

fastigheten JAKOBSBERG 10:1 som har ett garage längst in på trädgården. Övriga gårdsbyggnader som har placerats på punktprickad mark är under 15 kvm och utgör lovbefriade komplementbyggnader (friggebod) som styrs inte av detaljplanen.

För det andra menar ägarna av JAKOBSBERG 10:3 att föreslagen placering innebär en försämrad utsikt och minskad ljusförhållande. Kontoret konstaterar bostadshuset på JAKOBSBERG 10:3 har ett enda fönster som vetter sig mot förslaget garage, längs ut på fasad mot sydväst. Avståndet mellan förslaget garage och fönstret på JAKOBSBERG 10:3 skulle vara 8 meter, vilket bedöms inte kunna väsentligt påverka ljusinsläpp eller möjlighet till utsikt. Ansökan avser ett enkelgarage på 23 kvm, med en taknockshöjd på ca. 3,3 meter, vilket är mycket lägre än högst tillåtet byggnadshöjd enligt gällande plan.

För det tredje menar ägarna av JAKOBSBERG 10:3 att garaget kommer att innebära en kraftig negativ påverkan på deras egendomspris. Intyg från fastighetsmäklare för att styrka påståenden saknas.

För det sista menar grannen att åtgärden innebär en oacceptabel förtätning av bebyggelse. Kontoret bedömer att en komplementbyggnad i form av ett litet garage är en vanlig åtgärd inom ett bostadsområde. Inom aktuellt planområde har flera komplementbyggnader med likadana förutsättningar tillåtits. Kontoret bedömer att redovisat garage innebär ingen betydande olägenhet för JAKOBSBERG 10:3.

Kontorets bedömning är att aktuellt förslag för uppförande av ett komplementbyggnad är förenligt med detaljplanesyfte, som är att tillgodose behovet av byggnadsmark för bostäder. Kontoret bedömer att förslaget innebär inte någon betydande olägenhet för omgivningen eller trafiken enligt 2 kap. 9 § PBL. Förslaget uppfyller kraven på lämplig placering och utformning med hänsyn till stads- och landskapsbilden och ger en god helhetsverkan.

Byggnadsnämnden bedömer att åtgärden i övrigt uppfyller kraven i tillämpliga bestämmelser i kapitel 2 och 8 PBL. Sammantaget bedömer byggnadskontoret att aktuell avvikelse kan beviljas som en liten avvikelse förenlig med planens syfte, enligt 9 kap. 31 b §.

Giltighetstid

Om åtgärden har påbörjats inom två år gäller bygglovets i fem år från den dag som beslutet vinner laga kraft (enligt 9 kap 43 § PBL).

Enligt 10 kap. 25 § plan- och bygglagen upphör ett startbesked för lovpliktiga åtgärder att gälla den dag då beslut om lov upphör att gälla.

| | |
|----------------------|---------------------|
| Justerandes sign: | Utdragsbestyrkande: |
| | Delges: |



Byggnadsnämnden

Handlingar som ingår i beslutet

| | |
|-----------------------------------|-----------------------|
| Ansökningsblankett | diarieförd 2021-02-09 |
| Huvudritning med situationsplan | diarieförd 2021-03-29 |
| Teknisk beskrivning | diarieförd 2021-02-09 |
| Förslag till kontrollplan | diarieförd 2021-02-09 |
| Fotografier med aktuell fastighet | diarieförd 2021-03-03 |

Upplysningar

Tekniskt samråd krävs inte i detta ärende.

I detta ärende krävs utstakning och lägeskontroll. Behörighet krävs. Kostnaderna för utstakning/lägeskontroll debiteras separat om de utförs av Hudiksvalls kommun, tekniska förvaltningen, mark- och mätsektionen.

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

Innan byggnaden får tas i bruk måste slutbesked ha meddelats (enligt 10 kap 4 § PBL).

Bilagor

Handlingar som ingår i beslutet

Remissyttrande Tekniska förvaltningen

Grannytttrande från fastigheten JAKOBSBERG 10:3, 3 st.

Hur man överklagar

Slutanmälan

Information

Underrättelse om kungörelse av beslutet per brev till ägare av fastigheterna JAKOBSBERG 2:4, 9:10, 10:1, 10:3.

Enligt plan- och bygglagen ska alla beslut om lov kungöras genom ett meddelande i Post- och Inrikes tidningar, www.bolagsverket.se/poit.

Om inget överklagande inkommit har beslutet vunnit laga kraft.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser nybyggnad av en komplementbyggnad i form av garage på 23 kvm byggnadsarea. Byggnaden placeras 2,5 meter från grannen tomtgräns, vilket avviker från de 4,5 meter till tomtgräns tillåtna i 39 § Byggnadsstadgan (BS). Ägarna av

| | |
|----------------------|---------------------|
| Justerandes sign: | Utdragsbestyrkande: |
| | Delges: |



Byggnadsnämnden

grannfastigheten JAKOBSBERG 10:3 har lämnat in negativa synpunkter, varför ärendet prövas i nämnd för beslut. Byggnadskontorets förslag till beslut är bifall, då förslaget bedöms vara lämpligt och kunna medges som en liten avvikelse.

Förutsättningar

Fastigheten JAKOBSBERG 10:2 omfattas av stadsplan 2184-2790 för område söder om Erik Lars Berget i Hudiksvall, från år 1951. Fastigheten får endast bebyggas för bostadsändamål, med fristående hus om högst två våningar med högst 7,6 meter i byggnadshöjd. Mot gatan, finns en 6 meter bred remsa med så kallad punktprickad mark som inte får bebyggas. Den största delen av gårdssidan omfattas även av mark som inte får bebyggas. Fastigheten får bebyggas till högst en fjärdedel av den totala ytan.

Aktuell plan saknar bestämmelser om minsta avstånd till grannes tomtgräns. Planens bestämmelse om att viss mark, så kallad punktprickad mark, mot allmän plats (mot gata och mot gård) inte får bebyggas reglerar inte avstånd mellan en byggnad och gränsen mot granntomt. Därmed ska 39 § Byggnadsstadgan (1959:612) tillämpas som bestämmelse i planen. Enligt bestämmelsen ska byggnader placeras 4,5 meter från grannes tomtgräns.

Planens syfte är att tillgodose behovet av byggnadsmark för bostäder.

Beskrivning av området

Fastigheten ingår i ett bostadskvarter från 1950-talet, omgiven av Hudiksvalls sjukhus till öster, Västra skolan till sydöst och Jakobsdal till väster. Bostadshusens har uppförts med indrag från gata, enligt bestämmelse om punktprickad mark. Inom planområdet har flera fastigheter byggt garage, carport eller tillbyggnad närmare tomtgräns än 4,5 meter, det vill säga med avvikelse från 39 § Byggnadsstadgan.

Yttranden

Ett tidigare förslag med garage 4,5 meter från gatan och 2,5 meter från fastighetsgräns har remitterats till Tekniska förvaltningen som har lämnat negativa synpunkter avseende trafiksäkerhet. Ett garage ska placeras minst 6 meter från gata för att skapa en uppställningsplats framför garageportet. Uppställningsplatsen ska ligga helt inom egen fastighet. (Se bilaga). Ansökan har sedan reviderats enligt Tekniska förvaltningens yttrande, med placering 6 meter från gata.

Åtgärden är sådan att berörda har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen). Ägare av fastigheterna JAKOBSBERG 2:4, 9:10, 10:1, 10:3 har bedömts vara berörda.

| | |
|----------------------|---------------------|
| Justerandes sign: | Utdragsbestyrkande: |
| | Delges: |



Byggnadsnämnden

Ägarna av fastigheten JAKOBSBERG 10:3 har inkommit med synpunkter. Grannarna framför att komplementbyggnader i området är placerade på baksidan av bostadshusen, mot eller nära tomtgräns. Vidare menar grannarna att aktuellt garage kan placeras på ett annat sätt inom 4,5 meter avstånd från fastighetsgräns.

Grannen framför att föreslagen placering påverkar deras fastighet i mycket hög grad, med bland annat försämrad utsikt, minskad ljusförhållande, kraftig negativ påverkan på deras egendomspris samt att åtgärden innebär en oacceptabel förtätning av bebyggelse. Se bilagor (består av yttrande och kartunderlag).

Kommunicering

Sökanden har inkommit med ett bemötande av grannarnas synpunkter, 2021-04-23.

"Infarten har alltid funnits där garaget planeras. Det kan inte byggas närmare huvudfastigheten - dels av brandsäkerhetsskäl, dels för att ingången till källaren blir blockerad.

Övriga fastigheter har garage och infarter på samma sida om huvudfastigheten, vilket ger ett mer enhetligt utseende.

Grannens fönster är mot väster (inte söder) och utsikten därifrån är mot gaveln av min fastighet. Snett ut mot gatan förändras knappast utsikten.

Västerläge betyder kvällssol och det är väl mest huvudfastigheten som hindrar ljusinsläpp, inte garaget som blir betydligt lägre.

Vad beträffar framtida försäljningspris är det väl främst den egna fastighetens läge, standard och tomt som är avgörande, inte grannens garage." Se bilaga.

Beslutsgång

Daniel Fors (S), Kerstin Karlsson (M) och Jan-Erik Jonsson (C) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

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

Beslutsunderlag

Protokoll 2021-05-04 - AU § 35

Tjänsteyttrande

Ansökningsblankett för bygglov

Kontrollplan förslag

Teknisk beskrivning

| | |
|----------------------|---------------------|
| Justerandes sign: | Utdragsbestyrkande: |
| | Delges: |



Byggnadsnämnden

fotografier på fastigheten Jakobsberg 10:2

Situationsplan, Fasad och sektion

Svar på remiss Tekniska förvaltningen

Yttrande från XX

Bilaga till yttrande från XXX

Yttrande från XXX

Kommentar till yttrande av sökanden

Blankett slutanmälan

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 § 48 Anmälan om olovligt uppfört plank på fastigheten BÄCK 3:7

Dnr ANMÄL.2017.1

Byggnadsnämnden beslutar

att förelägga om rättelse med stöd av 11 kapitlet 20 § plan- och bygglagen (2010:900) (PBL), fastighetsägaren till BÄCK 3:7, XX, att senast 2 månader efter det att beslutet vunnit laga kraft, sänka staketet till en höjd av 80 cm inom 2,5 meter från utfart , samt

att förelägga om rättelse med stöd av 11 kap 20 § plan- och bygglagen (2010:900) (PBL), fastighetsägaren till BÄCK 3:7, XX, att senast 2 månader efter det att beslutet vunnit laga kraft, ta bort de stolpar som är placerade utanför den västra tomtgränsen.

Om föreläggandet inte följs får byggnadsnämnden besluta att genomföra rättelsen på den försumliga bekostnad och med biträde av Kronofogden enligt 11 kapitlet 27 och 39 §§ PBL.

Motivering till beslut

I 2 kap. 9 § PBL så går att läsa att vid placering, lokalisering och utformning av bland annat byggnadsverk, så får detta inte ske så att byggnadsverket medför en sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Staketet uppfyller de riktlinjer som Hudiksvalls kommun generellt ställer för höjd, det vill säga max 180 cm högt med en genomsiktighet av 50%. Till dessa krav tillkommer ett säkert utförande vid utfarter där en stakethöjd tillåts vara 80 centimeter, med den avsikten att främja goda siktförhållanden på platsen. För närvarande har staketet utefter den södra gränsen en höjd av 180 cm med en genomsiktighet av 50%, ända ut till det sydvästra hörnet som gränsar mot utfarten från Bäck 3:22. Det nuvarande utförandet innebär en säkerhetsrisk då siktförhållandena på platsen är dåliga.

Enligt 11 kapitlet 20 § plan- och bygglagen så får byggnadsnämnden förelägga om rättelse om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid med lagen. I 2 kap. 9 § PBL så går att läsa att vid placering, lokalisering och utformning av bland annat byggnadsverk, så får detta inte ske så att byggnadsverket medför en sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt. Enligt plan- och bygglagen så definieras byggnadsverk som byggnad eller annan anläggning. Det finns fler slags anläggningar än

| | |
|----------------------|---------------------|
| Justerandes sign: | Utdragsbestyrkande: |
| | Delges: |



Byggnadsnämnden

de som är bygglovspliktiga. Till exempel är mur och plank bygglovspliktiga anläggningar som räknas upp i 6 kapitlet 1 § plan- och byggförordningen, medan staket är en anläggning som är bygglovsbefriad. Ett staket räknas som ett byggnadsverk och ska därmed följa ovanstående krav i PBL 2:9, se dom från mark- och miljööverdomstolen, MÖD P5587-14, 2015-11-12. Siktförhållandena har granskats på plats. Även om utfarten sker från en mindre väg så bedöms sikten vara så pass dålig att det kan innebära fara för människors säkerhet. En sänkning av staketet i det sydvästra hörnet, invid utfarten från Bäck 3:22, till en höjd av 80 centimeter inom 2,5 meter från utfarten, medför en klar förbättring av sikten och därmed en säkrare utfart.

Vad gäller staketstolparnas placering i väster så är dessa till största del placerade utanför fastigheten Bäck 3:7's gräns. Byggnadsnämnden bedömer att det är betydande olägenhet för både arrendator samt markägare till Bäck 3:20, att staketet längs den västra gränsen uppförs utanför den egna fastigheten för Bäck 3:7, det vill säga med ett väsentligt intrång på Bäck 3:20. Staketstolparna ska därmed tas bort från fastigheten Bäck 3:20.

Information

Beslutet delges fastighetsägare BÄCK 3:7

Beslutet skickas för kännedom till fastighetsägare BÄCK 3:20 och 3:22 (3:6)

Beslutet skickas till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistret

Handlingar som ingår i beslut

Svarsbrev från Bäck 3:7, daterat 2017-01-29

Kommuniceringsbrev 2020-11-26

Yttrande daterat 2021-01-20

Kommuniceringsbrev och bemötande 2021-03-18

Fotobilaga från besök 2020-06-05

Yttrande daterat 2021-03-29

Yttrande daterat 2021-04-16

Ärendebeskrivning

2017-01-17 registreras en anmälan om olovlig åtgärd, då ett plank har uppförts utan bygglov längs den södra och västra fastighetsgränsen av Bäck 3:7. Anmälan inkommer från en gränsande fastighetsägare, Bäck 3:6/3:22.

| | |
|----------------------|---------------------|
| Justerandes sign: | Utdragsbestyrkande: |
| | Delges: |

Byggnadsnämnden

Fastighetsägaren Bäck 3:7 underrättas om den inkomna anmälan. Ett svar, daterat 2017-01-29, inkommer till plan- och bygglovskontoret. I svaret anges bland annat att de har ett behov av ett snyggt staket/drevskydd i söder och ett bullerplank i väster då de störs av sin granne Bäck 3:6. De säger sig inte känna till lovplikten för plank.

2017-02-17 lämnas en ansökan om bygglov för plank in i efterhand, BYGG.2017.96. Planket har en varierande höjd, till stora delar minst 2 meter, och sträcker sig ca 60 meter efter den södra gränsen och ca 65 meter efter den västra. Flera negativa yttranden inkommer under ansökningsprocessen, bla från närmast gränsande fastighetsägare Hudiksvalls kommun som inte medger ett plank i tomtgräns samt anger att det råder osäkerhet kring gränsdragning. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för plank med motiveringen att åtgärden inte är lämplig; ett plank med en sådan höjd och sträckning upplevs som en barriär i ett annars öppet landskap och behovet av ett bullerplank bedöms inte föreligga. Beslutet överklagas först till länsstyrelsen och sedan till mark- och miljödomstolen, där bägge instanser avslår överklagandet, för att sedan överklagas till mark- och miljööverdomstolen. Den 2018-10-02 beslutar MÖD att inte bevilja prövningstillstånd och beslutet om ett avslag står sig.

2018-11-13 skickas ett kommuniceringsbrev till fastighetsägaren med information om att bygglovsfrågan avgjorts då MÖD inte lämnat prövningstillstånd. Fastighetsägaren ska vidta rättelse och ta bort planket.

2019-01-24 lämnas en reviderad ansökan in med en ny utformning. Planket sänks mot söder till 150 cm fyllnad med 200 cm stolpe. Mot väster kommer ett bygglovsbefriat staket om 120 cm att uppföras. Fastighetsägaren tagit bort regler och brädor, endast stolparna står kvar.

2019-02-19 kommuniceras fastighetsägaren om att plan- och bygglovskontoret kommer att förorda avslag på den nya ansökan om bygglov för plank samt ett rättelseföreläggande för en sänkning av det södra staketet och borttagande av den västra konstruktionen i sin helhet.

Ett yttrande inkommer 2019-03-07. Fastighetsägaren anger att de kommer att sänka avskärmningen mot söder till en bygglovsbefriad höjd om 120 cm, detta kommer att utföras efter snösmältning men allra senast 31 maj 2019. Bygglovsansökan återkallas. För avskärmningen mot väster anges att en höjd om max 120 cm utgör ett lovbefriat staket och att åtgärden inte medför betydande olägenhet. En gränsbestämning ska göras av lantmäteriet. Fastighetsägaren anser att en flytt av det västra staketet skulle strida mot proportionalitetsprincipen, det skulle innebära en stor ekonomisk nackdel för dem och inte medföra någon faktisk nytta för gränsgrannen.

| | |
|----------------------|---------------------|
| Justerandes sign: | Utdragsbestyrkande: |
| | Delges: |

Byggnadsnämnden

I april 2019 besöker plan- och bygglovskontoret fastigheten med den avsikten att vara behjälplig vid utsättning av höjd för staket längs den södra fastighetsgränsen. Vid besöket finns endast stolpar utplacerade. En höjd av 120 cm markeras på en stolpe. Längs den västra gränsen utförs ingen höjdmätning, där inväntas ett resultat från en lantmäteriförrättning för bestämning av tomtgräns.

2020-03-27 beslutar lantmäteriet om fastighetsbestämning berörande fastigheterna Bäck 3:7, 3:11 och 3:20. Gränsen mellan Bäck 3:7 och 3:20 bestäms till ytterkanten av de översta stenarna i stenvallen som löper efter den västra gränsen av Bäck 3:7. De flesta stolparna som uppförts längs den västra fastighetsgränsen står därmed utanför den bestämda gränsen, det vill säga på fastigheten Bäck 3:20.

Ett nytt besök utförs 2020-06-05 tillsammans med Hudiksvalls kommuns marksektion. Vid besöket kontrolleras status för den västra sidan där stolparna fortfarande är uppställda som vid föregående besök, mestadels på fastigheten Bäck 3:20. Vid den södra gränsen har utformningen av staketet/planket valts till 180 cm högt med en genomsiktighet om 50 %, vilket medför att avskärmningen definieras som ett lovbefriat staket enligt Hudiksvalls kommuns policy. Vid besöket kontrolleras även sikten från den utfart som berör Bäck 3:22, den av kommunen utarrenderade delen av Bäck 3:20. Det kan konstateras att sikten är klart undermålig.

2020-11-26 skickas ett kommuniseringsbrev till fastighetsägare Bäck 3:7, med kopia till Bäck 3:20 och 3:22 (3:6). I brevet kommuniceras fastighetsägaren om gällande lagstiftning samt kravet på rättelse, en sänkning av staket invid utfarten till Bäck 3:22 och en placering av den västra stolpkonstruktionen inom tomtgräns.

Ett yttrande inkommer från Bäck 3:7 den 2021-01-20 där de motsätter sig kravet på rättelse.

Plan- och bygglovskontoret skickar 2021-03-18 ytterligare ett kommuniseringsbrev som bemöter yttrandet. Där informeras fastighetsägaren om att plan- och bygglovskontoret vidhåller sitt ställningstagande och att byggnadsnämnden ska besluta om rättelseföreläggande.

Förutsättningar

Gällande lagar och regler

Enligt 6 kapitlet 1 § plan- och byggförordningen, PBF, så krävs det bygglov för att anordna, inrätta, uppföra, flytta eller väsentligt ändra andra anläggningar än byggnader. Enligt punkt 7 i denna paragraf så räknas plank som en sådan anläggning där lov krävs.

Enligt 1 kapitlet 4 § plan- och bygglagen, PBL, så definieras byggnadsverk som en byggnad eller annan anläggning.

| | |
|----------------------|---------------------|
| Justerandes sign: | Utdragsbestyrkande: |
| | Delges: |

Byggnadsnämnden

Planläggning av mark och vattenområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar enligt denna lag får inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket, skylten eller ljusanordningen kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt, enligt 2 kap. 9 § PBL.

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

Om rättelse inte sker innan byggnadsnämndens sammanträde får byggnadsnämnden enligt 11 kapitlet 20 § PBL förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att inom en viss tid vidta rättelse.

Om ett sådant föreläggande inte följs får byggnadsnämnden besluta att genomföra rättelsen på den försumliges bekostnad med stöd av 11 kapitlet 27 § PBL.

Kronofogdemyndigheten får efter ansökan av tillsynsmyndigheten besluta om handräckning för att genomföra en åtgärd som avses med ett sådant föreläggande, enligt 11 kapitlet 39 § PBL.

Bedömning

Plan- och bygglovskontoret bedömer att sikten vid utfarten från Bäck 3:22 är undermålig. En sänkning av staketets höjd i det sydvästra hörnet krävs för att uppnå en säker utfart.

De staketstolpar som uppförts efter den västra gränsen av Bäck 3:7 är till största del placerade på utsidan av stenvallen, på den intilliggande fastigheten Bäck 3:20. Placeringen medför en betydande olägenhet för både arrendator- och markägare till Bäck 3:20.

Kommunicering och yttrande

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

Fastighetsägaren har kommunicerats ett flertal gånger kring de ställningstaganden som plan- och bygglovskontoret gjort. 2020-11-26 kommuniceras fastighetsägaren om gällande lagstiftning samt kravet på rättelse. Plan- och bygglovskontoret bedömer att ett uppförande av staket på fel sida av tomtgräns kan innebära en betydande olägenhet för fastighetsägaren Bäck 3:20, samt även för arrendatorn av den aktuella marken.

| | |
|----------------------|---------------------|
| Justerandes sign: | Utdragsbestyrkande: |
| | Delges: |

Byggnadsnämnden

Även om uppförandet av ett staket inte är en bygglovspliktig åtgärd så får det inte innebära en olägenhet för omgivningen, enligt 2 kap 9 § PBL. Då staketets placering bedöms medföra betydande olägenhet blir staketet föremål för kommunens tillsyn. Staketet mot söder bedöms vara en säkerhetsrisk invid utfarten till Bäck 3:22, det ska därmed sänkas till en höjd av 0,8 meter på ett avstånd av 2,5 meter mot utfarten för att uppnå en god sikt. En rättelse kommer därmed att krävas av fastighetsägare Bäck 3:7 som innebär att staketstolparna placeras inom den egna fastigheten för den västra sidan och där höjden sänks i anslutning till utfarten för 3:22. Saknas frivillig rättelse så ska ärendet tas till byggnadsnämnden för ett beslut om rättelseföreläggande (PBL 11:20). Fastighetsägaren ges i kommunikeringen möjlighet att yttra sig inför ett beslut av byggnadsnämnden.

Ett yttrande inkommer från fastighetsägaren 2021-01-20 där denne påtalar att de uppfört staketet i enlighet med de riktlinjer som gäller för bygglovsbefriade staket. Plan- och bygglovskontorets påstående att det västra staketet är placerat utanför tomtgräns är dock till viss del rätt. Fastighetsägaren anser att PBL 2:9 inte är tillämplig och att kommunen inte kan besluta om rättelseföreläggande enligt PBL 11:20 då denna paragraf (2:9) är tillämplig endast vid plan- och bygglovsfrågor. Det saknas laglig grund att utfärda det föreslagna föreläggandet. Den marginella sikt begränsningen som måhända föreligger till följd av staketet kan enkelt avhjälpas med vidvinkelspegel. Fastighetsägaren utgår från att byggnadsnämnden avskriver ärendet utan vidare åtgärd.

Plan- och bygglovskontoret bemöter fastighetsägarens yttrande med en skrivelse den 2021-03-18. Plan- och bygglovskontoret vidhåller tidigare ställningstaganden. Till detta kommuniceringsbrev bifogas en fotobilaga som illustrerar siktförhållandet vid utfarten, både med befintlig höjd 180 cm och en illustrerad sänkt höjd till 80 cm. Fastighetsägaren ges ytterligare en möjlighet att yttra sig inför ett beslut av byggnadsnämnden.

Två yttranden inkommer från fastighetsägare Bäck 3:7, daterade den 29 mars 2021 samt 16 april 2021.

Fastighetsägaren tar i det första yttrandet upp lantmäteriets senaste förrättning. Fastighetsägarens tolkning av denna är att vägens sträckning i söder går in över deras fastighetsgräns, på den sydöstra och sydvästra sidan. Dike och vägbredd ska ha förändrats över tid och påverkar nu deras fastighet negativt. Om väg och dike flyttas till utanför deras fastighetsgräns så uppnås kravet på fullgoda siktförhållanden, dessutom kan skyltar med "Akta barn" och "Utfart" sättas upp. Staket/stolpe efter den västra gränsen fyller sin funktion med att stödja muren och rädda växterna samt att hindra barn från att klättra på muren och skada sig. De vill inte kalla åtgärden för intrång och hänvisar till fastigheternas dragning sedan 1913 och framåt. Plan- och bygglovskontorets bedömda sikt begränsning kommer helt att elimineras och full

| | |
|----------------------|---------------------|
| Justerandes sign: | Utdragsbestyrkande: |
| | Delges: |



Byggnadsnämnden

säkerhet uppnås i och med att körbanan kommer på rätt ställe. Fastighetsägarna utgår från att byggnadsnämnden avskriver ärendet utan vidare åtgärd.

I det andra yttrandet tas fyra punkter upp. I punkt 1 ifrågasätts det lagliga stödet för rättelseföreläggande enligt 11 kap. 20 § PBL. I punkt 2 vidhåller fastighetsägarna att tillämpningen av 2 kap. 9 § är felaktig i sammanhanget och att hänvisningen till dom i mål P 5587-14 saknar relevans. I punkt 3 så motsätter de sig att det västra staketet är placerat utanför tomtgräns. Skulle det visa sig att det västra staketet gör intrång så innebär inte de få centimetrarna en betydande olägenhet, varför det inte föreligger skäl att med stöd av 11 kap. 20 § PBL förelägga om att flytta staketet. I punkt 4 anges att det sammanfattningsvis inte föreligger betydande olägenheter enligt 2 kap. 9 § PBL och att byggnadsnämnden saknar stöd för att utfärda ett rättelseföreläggande enligt 11 kap. 20 § PBL. På grund av det anförda utgår fastighetsägarna från att byggnadsnämnden avskriver ärendet utan vidare åtgärd.

Beslutsgång

Arbetsutskottet beslutade enligt plan- och bygglovskontorets förslag med förändringen att rättelserna ska göras senast 2 månader efter att beslutet vunnit laga kraft, gentemot plan- och bygglovskontoret som föreslår 1 månad.

Byggnadsnämnden beslutar enligt arbetsutskottet förslag.

Beslutsunderlag

Protokoll 2021-05-04 - AU § 36

Tjänsteyttrande i anmälan

Svar på skrivelse från fastighetsägare

Kommunicering om olovlig åtgärd

Yttrande fastighetsägare Bäck 3_7.pdf

Kommunicering och bemötande

Fotodokumentation besök 2020-06-05.pdf

Yttrande från XX

Kompletterande yttrande från XX (Skrivelse till kommun)

| | |
|----------------------|---------------------|
| 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 § 49 Anmälan om rangering inom industripark (enligt detaljplan) på fastigheten ÖSTANBRÄCK 1:46

Dnr ANMÄL.2016.14

Byggnadsnämnden beslutar

att avsluta ärendet utan åtgärd med stöd av 11 kapitlet 5 § plan- och bygglagen (2010:900)(PBL).

Motivering till beslut

Byggnadsnämnden ska pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt plan- och bygglagen.

Byggnadsnämnden bedömer att det inte föreligger betydande olägenhet, vare sig vad gäller buller eller nedskräpning. På platsen har det funnits industriverksamhet i form av återvinning av material sedan lång tid tillbaka, varför en viss påverkan från verksamheten bör tålas av omgivningen. Vid tidigare lovprövning har byggnadsnämnden frångått detaljplanens bestämmelser för industripark och medgivit upplag för handelsjärn. Ett beslut som givit återvinningsverksamheten rätt att nyttja marken inom industriparken för sin verksamhet. Enligt proportionalitetsprincipen får en myndighet inte använda mer ingripande åtgärder än vad som krävs med hänsyn till ändamålet. Det är därför inte är rimligt att ställa krav på plantering av träd efter så många år med en verksamhet som varit densamma, även om detaljplanens bestämmelse anger att marken ska planteras med träd inom industripark. Plantering av träd skulle innebära ett försvårande av befintlig markanvändning, en markanvändning som byggnadsnämnden i tidigare beslut medgivit.

På grund av detta saknas därför förutsättningar för att ingripa enligt 11 kapitlet 5 § PBL.

Information

Beslut delges XX med mottagningsbevis.

Beslutet skickas för kännedom till fastighetsägaren.

Att det saknas förutsättningar att ingripa enligt plan- och bygglagen innebär inte att en åtgärd eller ett förfarande inte strider mot annan lagstiftning. Byggnadsnämnden kan dock endast ingripa vid åtgärder som står i strid med plan- och bygglagen.

Handlingar som ingår i beslut

Yttrande från klagande 2021-04-26 inklusive 16 bilagor

| | |
|----------------------|---------------------|
| Justerandes sign: | Utdragsbestyrkande: |
| | Delges: |



Byggnadsnämnden

- Bil 1 - Detaljplan med bestämmelse J och Jp (ur tillsynsprotokollet)
- Bil 2 - Ej beviljat bygglov på industripark, 1973
- Bil 3 - Ansökan om bygglov för upplag av handelsjärn, 1974
- Bil 4 - Beviljat lov för upplag av handelsjärn, villkor skyddsplantering, 1974
- Bil 5 - Plantering av industripark, kopia av originalritning med inritad plantering, 1974
- Bil 6 - Anmodan 1980-09-19
- Bil 7 - Yttrande från Nedre Djupeds Vänner angående bygglov dnr BYGG.2004.36
- Bil 8 - Yttrande från XX angående bygglov dnr BYGG.2004.36
- Bil 9 - Information från byggnadsnämnden, 2008
- Bil 10 - Skrivelse från plan- och bygglovschef, 2009
- Bil 11 - Anmälan om rangering, 2016
- Bil 12 - Anmälan om störande verksamhet, augusti 2020
- Bil 13 - Tillsynsprotokoll 2021-03-05
- Bil 14 - Kommuniceringsbrev 2021-04-01
- Bil 15 - Foto, kaviartub som hund kräkts upp
- Bil 15b - Foto, kaviartub som hund kräkts upp

Yttrande från fastighetsägare 2021-04-16

Kommuniceringsbrev 2021-04-01

Yttrande från klagande 2021-03-15

Tillsynsprotokoll från besök 2021-03-05

BN § 55, beslutsdatum 2009-04-21, Dnr 2008.279

Skrivelse 2009-04-21

Ärendebeskrivning

På fastigheten Östanbräck 1:46 bedrivs sedan 1960-talet materialåtervinning, idag drivs verksamheten av Stena Recycling.

| | |
|----------------------|---------------------|
| Justerandes sign: | Utdragsbestyrkande: |
| | Delges: |

Byggnadsnämnden

Genom åren har klagomål framförts på nedskräpning samt buller, vilket föranlett att byggnadsnämnden tidigare tagit ställning i frågan. 2009 besvarade byggnadsnämnden den klagande med en skrivelse från dåvarande plan- och bygglovschef, BN § 55 2009-04-21. Ett annat klagomål som framförts är avsaknaden av trädplantering inom området som avser Industripark. Frågan om trädplantering har hanterats i bygglovsprövning både 1969 och 1974.

2017-04-26 hålls ett möte med klagande, Stena, miljökontoret samt plan- och bygglovskontoret. Där kommer de fram till att Stena ska upphöra med rangering på allmän väg samt flytta upplaget från industripark till det norra området. Anteckning från mötet gör gällande att när upplaget är flyttat in i området samt rangering förbjudits på den allmänna vägen så kommer ärendet att avslutas hos plan- och bygglovskontoret och eventuellt leva vidare gällande buller och nedskräpningen hos miljökontoret. Något avslutsbeslut tas dock inte av byggnadsnämnden.

2018-06-28 inkommer klagande med e-post som beskriver hur detaljplanen för området ska tolkas och att detta ska tas med i bedömningen av ärendet.

2020-08-18 inkommer nya klagomål om störande verksamhet på industripark från samme klagande. Klagomålen gör gällande att industriparksområdet används för omrangering vilket medför tidvis högt störande ljud. Utnyttjandet av området strider enligt klagande mot hur området får nyttjas enligt detaljplanen.

2021-03-05 utförs ett tillsynsbesök av plan- och bygglovskontoret på fastigheten. Tillsynsprotokollet skickas för kännedom både till fastighetsägare och den klagande.

2021-03-15 yttrar sig den klagande över tillsynsprotokollets innehåll. Bland annat anser denne att plan- och bygglovskontoret inte är tillräckligt tydlig i sitt tillsynsprotokoll vad gäller beskrivningen av industripark som skyddsbälte i detaljplanen. Det tas också upp att det varit klagomål mot anläggningen under många år och att detaljplanens J-område endast får användas av industriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Se bilaga Yttrande.

2021-03-15 klockan 13.20 filmar den klagande industriparksdelen på Stenas fastighet, från sin fastighet, och skickar filmen till byggnadsnämnden. Filmen visar rangering, vilket föranleder en viss ljudnivå, under dagtid en vardag.

2021-04-01 skickas ett kommuniceringsbrev till fastighetsägaren samt den klagande. I kommuniceringen beskrivs gällande lagar och regler. Där tar även plan- och bygglovskontoret ställning i frågan om olägenhet vad gäller ljud och nedskräpning samt kravet på plantering av träd inom industriparken. Fastighetsägare och klagande ges möjlighet att yttra sig inför byggnadsnämndens beslut.

| | |
|----------------------|---------------------|
| Justerandes sign: | Utdragsbestyrkande: |
| | Delges: |

Byggnadsnämnden

2021-04-06 filmar den klagande sin fastighet och skickar filmen till byggnadsnämnden. Filmen visar nedskräpning på den klagandes fastighet, i anslutning till planket mot Stenas fastighet.

2021-04-12 får plan- och bygglovskontoret information från Norrhälsinge miljökontor om att Stena from 18 mars 2021 inte längre plockar skräp från den klagandes fastighet då den klagande inte medger tillträde till fastigheten. Skräp tas nu endast bort från omgivningen.

Förutsättningar

Gällande lagar och regler

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

Enligt 8 kap. 15 § PBL ska en tomt hållas i vårdat skick och skötas så att risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för omgivningen och för trafiken inte uppkommer.

Om det på tomten finns en anordning som är avsedd att uppfylla kraven i 9 §, ska den i skälig utsträckning hållas i sådant skick att den fyller sitt ändamål. Lekplatser och fasta anordningar på lekplatser ska underhållas så att risken för olycksfall begränsas. Byggnadsnämnden får besluta att det ska planteras på tomten och att befintlig växtlighet på tomten ska bevaras, om det behövs för att uppfylla kraven i första stycket.

Om någon låter bli att vidta en åtgärd och därigenom bryter mot en skyldighet enligt denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, får byggnadsnämnden förelägga denne att inom en viss tid vidta åtgärden (åtgärdsföreläggande), enligt 11 kap. 19 § PBL.

Detaljplan

Fastigheten ligger inom detaljplanelagt område 'Stadsplan för del av ÖSTRA INDUSTRIOMRÅDET' i Hudiksvall' från 1969. För aktuell fastighet anges J-Industriändamål och Jp-Industripark, se bifogat *Tillsynsprotokoll*.

Med J betecknat område får användas endast för industriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.

| | |
|----------------------|---------------------|
| Justerandes sign: | Utdragsbestyrkande: |
| | Delges: |



Byggnadsnämnden

Med Jp och punktprickning betecknad del av industriområde ska anordnas som planterat skyddsområde och får icke bebyggas eller användas som upplag.

Definitionen av industripark är enligt Statens planverk (1976): ett skyddsområde där marken hålles fri från bebyggelse samt förses med plantering av lövträd som bidrar till att hindra elds utbredning. Syftet med skyddsbältet i denna plan torde vara brandskydd mellan industriområdet och hamnområdet, som vid tiden för planändringen utökades till förmån för oljehamn. I planbeskrivningen står att: *'Till förstärkande av skydds-zonen mellan industriområde och hamnområde har en sextio meters bred remsa av industriområdet betecknats som industripark.'* Jp-området i aktuell plan ska anordnas som planterat skyddsområde och får inte bebyggas eller användas som upplag.

Bygglov

Ett flertal bygglov har beviljats för återvinningsverksamhetens byggnader och upplag. De lov som ansetts relevanta för detta ärende beskrivs i bifogat *Tillsynsprotokoll*, bland annat bygglov för upplag av skrot samt inhägnad (inom J-område) från 1969 och bygglov för upplag av handelsjärn (inom Jp-område) från 1974.

Vid lovprövningen 1969 togs ställning till trädplantering. I ett yttrande av stadsträdgårdsmästaren framgår att denne rekommenderar att firman planterar träd i direkt anslutning till tomtgräns. Idag finns planterade träd utefter fastighetens södra gräns.

Byggnadsnämnden beslutade 1974 att skyddsplantering skulle ske, där omfattning och utförande skulle ske i samråd med stadsarkitekten. Någon plantering av träd skedde dock inte, varken vid lovtillfället eller senare.

Omgivning

I omgivningen finns ett flertal tillverkningsindustrier samt kommunens värmeverk med tillhörande bearbetning av flis. De två närmaste fastigheterna i öster, är bostadsfastigheter kombinerade med någon typ av mindre verksamhet, i detaljplanen ligger dessa inom J- respektive Jp-område. Österut finns ytterligare bostadshus i ett mindre område med närhet till Hudiksvallsfjärden, dessa ligger utanför aktuell detaljplan.

Bedömning

Plan- och bygglovskontoret har gjort en bedömning som till stora delar är samstämmig med byggnadsnämndens skrivelse från 2009. Där anges att byggnadsnämndens beslut från 1974 anses avgörande i och med att man gick ifrån detaljplanens intentioner om industripark och beviljade bygglov för upplag.

| | |
|----------------------|---------------------|
| Justerandes sign: | Utdragsbestyrkande: |
| | Delges: |

Byggnadsnämnden

Den aktuella verksamheten med materialåtervinning medför både ljud från lastning och lossning samt från den vidarebearbetning som sker av de olika materialen så som plast och papper. Enligt Stenas beskrivning av verksamheten så sker ingen rangering, lastning och lossning, kvällstid. Rangering på vägen utanför fastigheten har upphört efter tidigare klagomål. En viss negativ påverkan har verksamheten på omgivningen vad gäller ljudnivåer vid främst rangering, men trots detta bedöms inte betydande olägenhet föreligga, särskilt med beaktande av att området är planerat för industri. Själva tillståndet för verksamheten regleras inte i plan- och bygglagen varför bullerfrågan särskilt får utredas av Norrhälsinge miljökontor i samband med tillståndsprovning.

Denna typ av verksamhet medför att en viss mängd material kan spridas över fastighetsgräns vid viss typ av väderlek, vilket föranlett att Stena recycling tillsatt städning av eventuellt kringspjutt material under veckodagarna. Vid ett flertal tillfällen har plan- och bygglovskontoret kontrollerat mängden material kring fastigheten och då konstaterat att skötseln är god. Plan- och bygglovskontoret utesluter dock inte att nedskräpning kan förekomma. En viss negativ påverkan har verksamheten på omgivningen vad gäller nedskräpning men trots detta bedöms den inte medföra en betydande olägenhet, särskilt med beaktande av att området är planerat för industriändamål. Då Stena Recycling inte längre tillåts att beträda den klagandes fastighet Östanbräck 4:9 för städning är det möjligt att nedskräpningen över tid kommer att öka.

Vid tidigare lovgivning har frånsteg skett från detaljplanens bestämmelser. Bygglov beviljades 1974, BN § 829, för upplag av järn inom industriparcs-delen, som enligt detaljplanen inte medger upplag. Lämpligheten för ett upplag med tillhörande verksamhet anses därmed ha prövats i en tidigare lovprocess. Byggnadsnämnden beslutade då att skyddsplantering skulle ske, där omfattning och utförande skulle ske i samråd med stadsarkitekten. Någon plantering av träd skedde dock inte inom industriparken, varken vid lovtillfället eller senare. Även vid lovprövningen 1969 togs ställning till trädplantering. I ett yttrande av stadsträdgårdsmästaren framgår att denne rekommenderar att firman planterar träd i direkt anslutning till tomtgräns. Idag finns planterade träd utefter fastighetens södra gräns.

Plan- och bygglovskontoret bedömer att det inte är rimligt att ställa krav på plantering av träd inom industripark när femtio år passerat och verksamheten varit densamma under dessa år.

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.

| | |
|----------------------|---------------------|
| Justerandes sign: | Utdragsbestyrkande: |
| | Delges: |



Byggnadsnämnden

2021-04-01 kommuniceras fastighetsägaren och den klagande om gällande lagstiftning samt plan- och bygglovskontorets bedömning. De ges möjlighet att yttra sig inför nämndens beslut.

Yttranden

Fastighetsägaren yttrar sig den 2021-04-16 med att de tagit del av kommuniseringsbrevet och att de inte har något att tillägga.

Den klagande yttrar sig den 2021-04-26. I yttrandet anges att Stena delvis bedriver sin verksamhet på industrimark med särskilt hårda krav, verksamheten får ej vålla olägenhet med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad samt delvis inom industripark som ska anordnas som planterat skyddsområde och inte får bebyggas eller användas som upplag. Den klagande tar sedan upp den bygglovsprövning som gjordes 1974 för upplag av handelsjärn där krav ställdes på skyddsplantering, därefter omnämns en skrivelse av stadsarkitektkontoret från 1980 som föreslår att byggnadsnämnden bla ska besluta att anmoda Stena att ta bort containers utanför planket och att påpeka för Stena att den föreslagna skyddsplanteringen ej utförts. Även skrivelsen från tidigare plan- och bygglovschef (2009) tas upp, där den klagande anser att det finns faktafel och felaktigheter och att det är fel att hänvisa till bygglovet från 1974. I yttrandet går att läsa att krav skulle ha ställts på plantering mycket tidigare, efter anmodan 1980 samt vid nybyggnation inom industripark 2004. I yttrandet tas upp ett föreläggande av miljökontoret från 2003 gällande att bedriva verksamhet utan att omkringliggande fastigheter störs. Nedskräpning från anläggningen ska ha skett i stort sett alla år och på den klagandes fastighet har nedskräpningen inneburit otrevnad och fara för djur. Det tas även upp synpunkter kring rangering där det anges att det är bra att rangeringen har upphört efter allmän väg men att den nu utförs inom industriparken, vilket den klagande anser strider mot detaljplanen och därför omedelbart ska upphöra. Vidare ifrågasätts att en verksamhet på ett industriområde kan fortsätta som den gör år efter år utan ytterligare krav från tillsynsmyndigheter. Den klagande anser att om inte företaget uppfyller kraven enligt detaljplanen samt ålägganden, bör man pausa anläggningen tills man åtgärdat problemen.

Beslutsgång

Peter Asp Wilén anmäler jäv och deltar ej vid handläggning och beslut i ärendet. Torsten Myrgren (M) deltar vid handläggning och beslut i ärendet.

Daniel Fors (S) och Kerstin Karlsson (M) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

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

| | |
|----------------------|---------------------|
| Justerandes sign: | Utdragsbestyrkande: |
| | Delges: |



Byggnadsnämnden

Beslutsunderlag

Protokoll 2021-05-04 - AU § 37

Tjänsteyttrande i anmälan

Kommunicering om ovårdad

Tillsynsprotokoll

E-post klagande.pdf

2009-04-21 Svar till klagande.pdf

2009-04-21 BN§55.pdf

Yttrande från fastighetsägare.pdf

Bilaga 5

Bilaga 15

Bilaga 15 b

Yttrande klagande.pdf

Bil_1 -70 Detaljplan.pdf

Bil_2 -73 Ej beviljad dispans.pdf

Bil_3 -74 Anökan bygglov handelsjärn.pdf

Bil_4 -74 Beviljad dispans bygglov handelsjärn.pdf

Bil_6 -80 Anmodan.pdf

Bil_7 -04 Godkännande NDV med villkor.pdf

Bil_8 -04 Godkännande MN med villkor.pdf

Bil_9 -08 Information från byggnadsnämnden.pdf

Bil_10 -09 Tjänstemanna yttrande.pdf

Bil_11 -16 Anmälan verksamhet på industripark.pdf

Bil_12 -20 Påminnelse på anmälan -16.pdf

Bil_13 -21 Tillsynsprotokoll.pdf

Bil_14 -21 Kummuniceringsbrev.pdf

| | |
|----------------------|---------------------|
| 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 § 50 Anmälan om olovlig åtgärd på fastigheten FURULUND 6:8

Dnr ANMÄL.2020.33

Byggnadsnämnden beslutar

att ta ut en byggsanktionsavgift om 152 915 kronor för den överträdelse som begåtts, att utan startbesked ha påbörjat anordnande av parkeringsplatser utomhus 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 ägare XX, samt

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.

Motivering till beslut

Anordning av parkeringsplatser utomhus påbörjades utan startbesked och bygglov. Byggnadsnämnden är då skyldig att ta ut en byggsanktionsavgift även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet.

Ett bygglov söktes och gavs i efterhand för åtgärden och en rättelse där området återställs till det ursprungliga utförandet bedöms inte vara aktuell.

Byggsanktionsavgiftens storlek bedöms inte stå i rimlig proportion till överträdelsen varvid avgiften föreslås sättas ned till en fjärdedel.

Information

En faktura på beloppet 152 915 kronor kommer att skickas ut efter delgivet beslut.

Beslut delges XX med mottagningsbevis.

Beslutet skickas för kännedom till XXX.

Handlingar som ingår i beslut

Byggsanktionsavgift

Beräkning av area

Kommuniceringsbrev

| | |
|----------------------|---------------------|
| Justerandes sign: | Utdragsbestyrkande: |
| | Delges: |



Byggnadsnämnden

Ärendebeskrivning

Den 2020-09-14 inkom en anmälan till plan- och bygglovskontoret gällande att markåtgärder har utförts på fastigheten Furulund 6:8 utan lov. Med anledning av den inkomna anmälan besöker två inspektörer från plan- och bygglovskontoret fastigheten, den 2020-09-23, och kan då konstatera att markarbeten utförts för anläggning av parkeringsplatser.

En bygglovsansökan inkommer i efterhand, den 2020-10-06, ärendenummer BYGG.2020.830. Beslut beviljas 2020-11-16 D § 862. Ansökan avser bygglov för iordningställande av en grusparkering för 133 parkeringsplatser. Platserna ska markeras med hjälp av betongplintar och plank.

Den 2021-02-23 skickas ett brev för kännedom till fastighetsägaren där de ges möjlighet att komma in med en förklaring till att åtgärden utförts utan beviljat bygglov och startbesked. I en skrivelse som inkommer den 2021-03-04 uppger fastighetsägaren att de under sommaren 2020, innan arbetet påbörjades, kontaktat plan- och bygglovskontoret vid ett flertal tillfällen. Vid dessa tillfällen hade de kontakt med olika handläggare och upplevde att de fick otydliga svar. Frågorna handlade inledningsvis om olika markarbeten men syftet att anordna parkeringsplatser nämns.

Förutsättningar

Gällande lagar och regler

Enligt 11 kapitlet 5 § plan- och bygglagen, PBL, är byggnadsnämnden skyldig att pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd 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 6 kap. 1 § 8 Plan- och byggförordning (2011:338), så krävs bygglov för parkeringsplatser utomhus.

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 kapitlet 51 § PBL ta ut en byggsanktionsavgift.

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

| | |
|----------------------|---------------------|
| Justerandes sign: | Utdragsbestyrkande: |
| | Delges: |



Byggnadsnämnden

Enligt 11 kapitlet 53 a § PBL får en byggsanktionsavgift 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 enligt första stycket 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. *Lag (2013:307)*.

Att anordna parkeringsplatser utomhus är sanktionsgrundande enligt 9 kap. 12 § plan- och byggförordningen, PBF.

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.

Om två eller flera är avgiftsskyldiga för samma överträdelse, är de solidariskt ansvariga för betalningen, enligt 11 kap. 60 § PBL.

Möjlig åtgärd

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

Att vidta rättelse innebär i regel att en olovlig byggnad tas bort, en olovlig användning upphör eller att fastigheten återställs till det tillstånd den var i innan den olovliga åtgärden begicks. I det här fallet skulle rättelse innebära att marken där parkeringsplatser anordnats återställs till sitt ursprungliga skick.

Bedömning

Att anordna, flytta eller väsentligt ändra parkeringsplatser utomhus kräver bygglov. Bygglovsplikten gäller både inom och utom detaljplanelagt område. Bygglovsplikten för parkeringsplatser gäller både för fysiska förändringar av marken, såsom asfaltering och avgrusning samt anordnande av räcken och markeringar, men även vid ianspråktagande av mark som parkeringsplats utan att någon fysisk förändring av marken görs.

Den aktuella fastigheten Furulund 6:8 omfattas av detaljplan 21-HUS-75/1972 som bland annat anger att fastigheten ska användas för småindustriändamål.

| | |
|----------------------|---------------------|
| Justerandes sign: | Utdragsbestyrkande: |
| | Delges: |



Byggnadsnämnden

De parkeringsplatser som anordnats på fastigheten Furulund 6:8 kräver bygglov. Parkeringsplatserna som anordnats utan att bygglov och startbesked givits är 133 stycken och ytan är uppmätt till 2 565 kvadratmeter, se bilaga "*Uppmätning av yta*".

Plan- och bygglovskontorets bedömning är att överträdelsen av XX inte skett uppsåtligt eller av oaktsamhet. Det är en förmildrande omständighet att fastighetsägaren innan utförd åtgärd kontaktat plan- och bygglovskontoret med frågor kring den planerade åtgärden, även om tolkningen därefter är felaktig att anordning av parkeringsplatser utomhus inte kräver bygglov. Fastighetsägaren har på så sätt uppfyllt alla materiella samhällskrav men förbisett den formella delen med att invänta bygglov och startbesked.

Den utförda åtgärden anses vara av mindre allvarlig art, då området sedan tidigare bestått av ett antal parkeringsplatser och fastighetens användning inte ändrats nämnvärt, även om en utökning av antalet parkeringsplatser skett.

Byggsanktionsavgiften baseras på area och prisbasbelopp. För den överträdelse som begåtts beräknas sanktionsavgiften bli 611 660 kronor, se beräkning i bilaga "*Byggsanktionsavgift beräkning*". Byggsanktionsavgiften står inte i rimlig proportion till den överträdelse som har skett. Plan- och bygglovskontoret föreslår att sanktionsavgiften sätts ned till en fjärdedel av det beräknade beloppet, dvs **152 915 kronor**. Denna bedömning anses vara en rimlig avvägning mellan möjligheten att sätta ned byggsanktionsavgiften i det enskilda fallet och att upprätthålla rättssäkerheten.

Det är fastighetsägaren som i detta fall är skyldig att betala byggsanktionsavgiften.

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.

2021-03-31 kommuniceras fastighetsägaren via brev om gällande lagstiftning, möjligheten till rättelse samt byggsanktionsavgiftens storlek. Fastighetsägaren ges möjlighet att yttra sig inför nämndens beslut om sanktionsavgift.

Yttranden

Inget yttrande har inkommit inför beslut i byggnadsnämnden.

Beslutsgång

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

| | |
|----------------------|---------------------|
| Justerandes sign: | Utdragsbestyrkande: |
| | Delges: |



Byggnadsnämnden

Beslutsunderlag

Protokoll 2021-05-04 - AU § 38

Tjänsteyttrande i anmälan

Byggsanktionsavgift beräkning.pdf

Uppmätning av yta.pdf

Byggsanktionsavgift kommunikering

Hur man överklagar

Hos vem ska beslutet överklagas?

Nämndens beslut kan skriftligen överklagas hos Länsstyrelsen i Gävleborgs län.

Var lämnas överklagandet?

Skrivelsen ska lämnas/skickas till

Byggnadsnämnden

824 80 Hudiksvall

Tid för överklagande

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

Hur man utformar sitt överklagande

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

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

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

Underteckna överklagandet

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

| | |
|----------------------|---------------------|
| Justerandes sign: | Utdragsbestyrkande: |
| | Delges: |

Byggnadsnämnden

BN § 51 Begäran om planbesked på fastigheten Hildeborg 7

Dnr PLAN.2021.1

Byggnadsnämnden beslutar

att bevilja ett positivt planbesked för att möjliggöra bostäder (B) och tillhörande parkering inom fastigheten Hildeborg 7, samt

att ge plan- och bygglovskontoret i uppdrag att påbörja detaljplanarbetet samt att inom ramen för detta utreda hur bostäder och parkering kan utformas och anpassas så att Borgmästarvillans karaktär, arkitektoniska värden och kulturmiljövärden för området i stort inte försämras.

Motivering till beslut

I enlighet med 2 kap 2 § plan- och bygglagen (2010:900) ska företräde ges till sådan användning som medför en god hushållning. Planläggningen ska syfta till att mark- och vattenområden används på lämpligast sätt med hänsyn till dess egenskaper, läge och behov. Av 2 kap. 3 § plan- och bygglagen framgår att planläggning ska, med hänsyn till bland annat natur- och kulturvärden, främja en ändamålsenlig struktur och en estetisk tilltalande utformning av bebyggelse. Där framgår även att planläggning ska främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. Bedömningen är att den centralt belägna, idag outnyttjade, markytan inte främjar en sådan hushållning och att marken skulle kunna användas på ett lämpligare sätt. Med en omsorgsfull utformning är bedömningen att ett förtätningsprojekt inom aktuell fastighet kan främja en ändamålsenlig struktur och estetisk tilltalande utformning och samtidigt bidra till ett ökat bostadsbyggande. Det är dock av stor vikt att hänsyn tas till omkringliggande bebyggelse och då särskilt att ny bebyggelse inte påverkar Borgmästarvillans kulturhistoriska värden negativt. Det kan exempelvis innebära att nya byggnaders höjd begränsas till två våningar för att inte skymma Borgmästarvillan sett från Stationsgatan.

Sökandes syfte med planläggningen är att skapa förutsättningar för parkeringsgarage (ca 14 platser) och enstaka bostäder. Plan- och bygglovskontorets bedömning är att planens syfte i första hand bör vara att skapa förutsättningar för bostäder.

Omfattningen av parkeringsplatser inom fastigheten tillskapas enbart för att tillgodose nya bostäders behov.

I det framtida planarbetet bör det utredas om planområdet ska utökas till att omfatta även Hildeborg 2, Borgmästarvillan. Detta för att stärka skyddet för byggnadens höga kulturhistoriska värden.

| | |
|----------------------|---------------------|
| Justerandes sign: | Utdragsbestyrkande: |
| | Delges: |

Byggnadsnämnden

Bedömningen är att sökandes föreslagna ändring av markanvändningen inte är förenlig med gällande översiktsplan (2008), då marken enligt gällande stadsplan inte får bebyggas. Bedömningen är dock att förtätningsprojektet är i linje med den utvecklingsstrategi och den markanvändning som kommunen i sitt pågående arbete med en ny översiktsplan redovisar. Förhoppningen är den nya översiktsplanen är antagen innan ett framtida detaljplanearbete för området startas. Om så blir fallet görs bedömningen att ett standardförfarande, i enlighet med 5 kap. plan- och bygglagen (2010:900) kan tillämpas. Med ett standardförfarande bedöms planen vinna laga kraft under 2023, om den inte överklagas.

Ärendebeskrivning

En ansökan gällande ändrad markanvändning för den centralt belägna fastigheten Hildeborg 7 inkom till plan- och bygglovskontoret 2021-02-26. Sökande vill att gällande plan ändras för att möjliggöra bostäder och parkering i parkeringsgarage på den idag outnyttjade ytan.

Beskrivning av området

Fastigheten Hildeborg 7 är belägen i centrala Hudiksvall längs med Bjälkgatan. Fastigheten är idag obebyggd, med undantag för en stödmur längs den västra delen av fastigheten. Fastigheten utgör en så kallad lucktomt i områdets i övrigt täta kvartersstruktur. Intilliggande fastigheter utgörs från söder av Hildeborg 9, från väster av Hildeborg 2, från öster av Rådhuset 2:1 samt från norr av Hildeborg 6.

Byggnaden inom fastigheten Hildeborg 9 uppfördes initialt som ett affärs- och kontorshus (tidigare Systembolaget) i två våningar med en suterrängvåning mot öster. Idag bedrivs ingen affärsverksamhet i byggnaden. Ett underjordiskt garage finns på tomtens västra del. Fasadmaterialet utgörs av rött fasadtegel.

Inom fastigheten Hildeborg 2 finns ett karaktäristiskt flerfamiljshus, Borgmästarvillan. Huset uppfördes under 1880-talet. Byggnaden är belägen i stark slutning mot den aktuella, angränsade fastigheten Hildeborg 7 och Hudiksvallsfjärden. För en mer detaljerad redogörelse om byggnaden, se avsnitt *Förutsättningar*.

Fastigheten Rådhuset 2:1 är kommunens egen fastighet och utgörs i anslutning till aktuellt område av gatumark och parkmark.

Inom fastigheten Hildeborg 6 finns ett flerbostadshus uppfört i tre våningar samt källarvåning (parkeringsgarage) ovan mark. Byggnaden uppfördes under 60-talet. Fasadmaterialet utgörs av rött fasadtegel. Öster om byggnaden, på andra sidan Bjälkgatan, finns parkeringsytor och Järnvägsparken.

| | |
|----------------------|---------------------|
| Justerandes sign: | Utdragsbestyrkande: |
| | Delges: |

Byggnadsnämnden

Förutsättningar

Gällande plan

För aktuell fastighet är *Stadsplan för förlängning av Stationsgatan m.m. I stadsdelarna Strand och Ävik Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län* (aktnr. 21-P88:76), lagakraftvunnen år 1988, gällande. För fastigheten Hildeborg 7 anges i planen markanvändningen bostadsändamål (B), hela fastighetsytan utgörs dock av punktprickad (mark som inte får bebyggas). Denna reglering kan härledas till det bostadshus som är beläget inom grannfastigheten Hildeborg 2, den så kallade Borgmästarvillan. För denna fastighet anges bostadsändamål (B) med en höjdangivelse om tvåvåningar. Vidare regleras, för bostadshuset inom Hildeborg 2, en skyddsbestämmelse (q):

" Inom q betecknat område får ej sådana ändringar av byggnaden vidtas som förvanskar dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse ska formas med hänsyn till omgivningens egenart".

Borgmästarvillan är belägen längs Håstagatan och ligger topografiskt högre än grannfastigheten Hildeborg 7. Den sluttande delen österut (Hildeborg 7) utgjorde tidigare en trädgård, en tydlig fond som förstärkte den karakteristiska byggnaden. Intentionerna med de ovan beskrivna regleringar var att bevara den tidigare trädgården för att förstärka de kulturhistoriska och karakteristiska värden som Borgmästarvillan ansågs inneha.

Bevarandeprogram för Hudiksvalls stad och Stadsdelsinventering för Strand och Kyrkbacken

Av bevarandeprogrammet för Hudiksvalls stad (underlag för Centrumplan, 1996) framgår att Borgmästarvillan utgör en av de framträdande byggnaderna inom den kvartersstruktur och miljö som i programmet omnämns som Kyrkbacken. Området anges i sin helhet ha mycket höga kulturhistoriska värden. Av bevarandeprogrammet rekommenderas att detaljplanerna inom området omarbetas och att de framträdande byggnadernas skydd stärks genom mer preciserade planbestämmelser alternativt genom att de byggnadsminnesförklaras.

Stadsdelsinventeringen för Strand och Kyrkbacken genomfördes under år 1980 av Hälsinglands museum på uppdrag av Byggnadsnämnden med anledning av det då pågående arbetet med stadsplaneändringen. Av inventeringen framgår att borgmästare Sandqvist lät uppföra byggnaden inom Hildeborg 2 under 1880-talet. Byggnaden är uppförd i två våningar, med en suterrängvåning österut. Österut finns även en utbyggd glasveranda med ett utmärkande torn. Av inventering framgår också att ett målat staket med pargrindar omgav tomten, som innefattade Hildeborg 2 och Hildeborg 7.

Riksintresse för kulturmiljövård

| | |
|----------------------|---------------------|
| Justerandes sign: | Utdragsbestyrkande: |
| | Delges: |

Byggnadsnämnden

Aktuell fastighet omfattas, liksom stora delar av Hudiksvalls stad, av riksintresse för Kulturmiljövård 3 kap 6 § miljöbalken (1998:808). Motivet för klassningen är att Hudiksvalls stad utgör:

" Stadsmiljö präglad av handel, sjöfart och fiske som visar stadsbyggnadsutvecklingen från 1600-talet till 1900-talets början med tydlig kontrast mellan den äldre småskaliga trästadsbebyggelsen och senare bebyggelse från träpatronepoken. (Kust- och skärgårdsstad)".

Översiktsplan

Av den kommunövergripande översiktsplanen (2008) anges en oförändrad markanvändning för fastigheten Hildeborg 7. Arbetet med kommunens nya översiktsplan pågår och förhoppningen är att samrådshandlingen färdigställs under sommaren 2021. Av den nya översiktsplanen anges för aktuell fastighet *Stadsbygd och tätortsområde, Centralort pågående*. För den utpekade markanvändningen beskrivs att utvecklingen inom befintlig stadsbygd främst ska ske genom komplettering och förtätning med ny bebyggelse utifrån den enskilda platsens förutsättningar. Vidare så beskrivs att när staden kompletteras med ny bebyggelse tas hänsyn till kulturmiljövärden och befintlig stadskaraktär.

Inkomna bygglov och marklov

Under år 2010 inkom en bygglovsansökan för nybyggnad av garage på fastigheten Hildeborg 7. Byggnadsnämnden beslutade då, BN § 95 2010-06-23, att med hänvisning till gällande detaljplan avslå ansökan för nybyggnad av garage på fastigheten.

Under 2014 inkom en ansökan om marklov för nybyggnad av stödmur på fastigheten Hildeborg 7 (BYGG.2014.268). Marklovet beviljades då åtgärden ansågs uppfylla kraven i 9 kap. 35 § plan- och bygglagen, bedömdes som en liten avvikelse och ansågs vara lämplig för sitt ändamål.

Beslutsgång

Daniel Fors (S) och Kerstin Karlsson (M) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

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

Beslutsunderlag

Protokoll 2021-05-04 - AU § 39, tjänsteyttrande plan, situationsplan med översikt. _____

| | |
|----------------------|---------------------|
| Justerandes sign: | Utdragsbestyrkande: |
| | Delges: |

Byggnadsnämnden

BN § 52 Begäran av planbesked på fastigheten Östanbräck 1:43 mfl. Hudiksvalls Kommun

Dnr PLAN.2021.3

Byggnadsnämnden beslutar

att bevilja positivt planbesked för Östanbräck 1:43 m fl, samt

att ge plan- och bygglovskontoret i uppdrag att påbörja detaljplanarbetet.

Ärendebeskrivning

Hudiksvalls kommuns marksektion har inkommit med en ansökan om planbesked för Norr på Maln, Östanbräck 1:43 mfl (se bilaga 1). Detaljplanen ska möjliggöra utveckling av ett område för småhus med inslag av flerbostadshus samt servicefunktioner.

Marksektionen har fått uppdrag att söka planbesked från kommunstyrelsens Plan- och utvecklingsutskott 2021-02-23 § 16.

Förutsättningar**Översiktsplan**

I gällande översiktsplan från 2008 pekas endast det redan färdigställda villaområdet nordväst om Malnviken ut för bostäder. Då förutsågs troligen inte att behovet skulle bli större än så. I kommunens framtida översiktsplan, som snart ska ut på samråd, pekas berört området ut för bostäder.

Detaljplan

Området är delvis planlagd sedan tidigare med en byggnadsplan från 1983 som för platsen anger Park och Område för spillvatteninfiltration. En liten del skulle även utredas för vattentäkt, men verksamheten blev aldrig aktuell.

Riksintressen och övrigt underlag

Området är inte utpekad för riksintresse eller annat särskilt intresse, men ett attraktivt skidspårsområde passerar genom området. En omdragning av spåret är möjlig eftersom kommunen äger en hel del mark kring föreslagen bebyggelse.

Beskrivning av området

Området är beläget drygt 3 km från Hudiksvalls centrum på Maln, nordöst om Malnvägen och nordväst om Malnviken. Marken är skogsbevuxet och nyttjas delvis för skidspår. Söder och väster om platsen finns villabebyggelse, norrut fortsätter

| | |
|----------------------|---------------------|
| Justerandes sign: | Utdragsbestyrkande: |
| | Delges: |



Byggnadsnämnden

skogsmarken. Malns populära badstrand finns inom ett gångavstånd om 600 meter och busshållplats finns längs Malnvägen vid korsningen med Malhedsvägen.

Yttranden

Plan- och bygglovskontoret anser att platsen lämpar sig bra för bostadsbebyggelse. Det rörliga friluftslivet ska värnas genom en översyn av hur skidspår kan flyttas. Planprocessen bör genomföras med utökad förfarande och beräknas vara klar 2023.

Beslutsgång

Daniel Fors (S), Jörgen Bengtson (C) och Kerstin Karlsson (M) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

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

Beslutsunderlag

Protokoll 2021-05-04 - AU § 40

Tjänsteyttrande plan Norr på Maln

Bilaga 1 Situationsplan

| | |
|--|---------------------|
| Justerandes sign: | Utdragsbestyrkande: |
| | Delges: |



Byggnadsnämnden

BN § 53 Detaljplan för EDE 51:1

Dnr PLAN.2019.22

Byggnadsnämnden beslutar

att planförslaget godkänns för samråd.

Ärendebeskrivning

Fastighetsägaren till Ede 51:1 har inkommit med en ansökan om planbesked för fastigheten den 28 november 2019. Sökande önskar en detaljplan som tillåter olika former av bostadsbebyggelse i två plan.

Byggnadsnämnden beslutade om positivt planbesked 2020-02-04 § 8. Därefter har dialog förts med sökande samt med Tekniska kontoret. En reglering av del av gatumarken gör i samband med planläggningen för att möjliggöra att en befintlig stödmur kan fastighetsregleras till kvartersmark.

Förutsättningar

Gällande plan

Nuvarande byggnadsplans -- 21-76:1403 *Ändring och utvidgning av byggnadsplan för del av Ede by (Delsbo centrum)* -- antogs 1976 och gäller för ett större område i Delsbo. På aktuell plats anges i planen dels parkmark, dels "Område för bostadsändamål, radhus" samt ett u-område för underjordiska ledningar. Planen är på platsen mycket styrande med så kallad prickmark, mark som inte får bebyggas, på all yta utom den mark som tidigare var bebyggd med radhus. Radhusen är idag rivna.

Översiktsplanen

I översiktsplanen från 2008 är området utpekad som Område för bostäder. Syftet med planändringen är därmed förenligt med gällande översiktsplan.

Strandskyddet

Kring Stömmesjön gäller generellt strandskydd om 100 meter. Vid skapandet av gällande byggnadsplan från 1976 hade generella regler kring strandskydd inte trätt i kraft, men strandskydd återinträder vid ändring av planen enligt 2 punkten i övergångsbestämmelserna till Lag om ändring i lagen (1998:811) om införande av miljöbalken (SFS 2009:531). Prövning av möjligheten att upphäva strandskyddet i den nya planen sker i planprocessen.

| | |
|----------------------|---------------------|
| Justerandes sign: | Utdragsbestyrkande: |
| | Delges: |



Byggnadsnämnden

Beskrivning av området

Platsen har tidigare varit bebyggd med radhus men är idag obebyggd. I öster gränsar fastigheten Ede 51:1 mot verksamhetsområde på Ede 52:1 där en verkstadslokal nyligen återuppförts sedan den 2018 brann ner.

Mot norr och väster gränsar platsen mot bostadsbebyggelse bestående av villor i ett plan med källarvåning längs Ringvägen. Närmast Stömnesjön har villorna sjötomt. Villabybyggelsen söder om föreslaget planområde är mer blandad och av äldre karaktär med två våningar.

Planförfarande

Bedömningen är att planuppdraget kommer att handläggas med ett utökat förfarande enligt 5 kap. 7 § plan- och bygglagen (2010:900), eftersom del av planområdet utgör allmän plats. Bedömningen är att planen kan vinna laga kraft under år 2021, om den inte överklagas.

Beslutsgång

Daniel Fors (S) och Jan-Olof Ståhl (M) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

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

Beslutsunderlag

Protokoll 2021-05-04 - AU § 41

Tjänsteyttrande samrådsbeslut

Plankarta Ede 51_1 samråd

Planbeskrivning Ede51_1 samråd

| | |
|----------------------|---------------------|
| Justerandes sign: | Utdragsbestyrkande: |
| | Delges: |

Byggnadsnämnden

BN § 54 Detaljplan för fastigheten FORSA-LUND 1:78 mfl i Sörforsa, Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län

Dnr PLAN.2018.16

Byggnadsnämnden beslutar

att godkänna planförslaget för samråd.

Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsen beslutade den 9 oktober 2018 KS § 143 att hos byggnadsnämnden begära detaljplaneläggning för bostäder att påbörja ett detaljplanearbete för bostadsändamål på fastigheten Forsa-Lund 1:78 i Sörforsa.

Byggnadsnämnden beslutade vidare att ge ett positivt planbesked för detaljplanen den 12 december 2018 BN § 108 att plan och bygglovskontoret skulle påbörja ett detaljplanearbete med ett utökat förfarande och beräknades antas år 2020.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för trygghetsbostäder och bostäder inom aktuellt område samt att befintlig förskola ska kunna vara kvar men även att bostadsändamål tillåts för framtida ändamål. Viktigt blir för denna detaljplan att utformning av byggnader som uppförs har en god arkitektur med träfasad och en bestämd taktäckning och lutning samt att det ska vara friliggande flerbostadshus.

Beskrivning av området

Området ägs till största del av kommunen och är sedan tidigare detaljplanelagt. *Detaljplan för område vid Höckensvägen i Sörforsa, Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län* (akt.nr.90:247) samt *Detaljplan för område vid Frejavägen, Nortull m.m. i Sörfors, Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län* (akt.nr.90:149).

Området omges främst av bostäder, men i direkt närhet till området finns ett visst utbud av samhällsservice, dagligvaruhandel och kollektivtrafik.

Förutsättningar

Området ägs till största del av kommunen och är sedan tidigare detaljplanelagt. *Detaljplan för område vid Höckensvägen i Sörforsa, Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län* (akt.nr.90:247) samt *Detaljplan för område vid Frejavägen, Nortull m.m. i Sörfors, Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län* (akt.nr.90:149).

Gällande detaljplan (akt.nr.90:247) anger för aktuellt område parkmark och naturmark. I planen finns också en byggrätt för bostäder (B) i områdets sydöstra hörn mot Lundvägen. För byggrätten regleras i planen en utnyttjandegrad (e₁) som innebär att

| | |
|----------------------|---------------------|
| Justerandes sign: | Utdragsbestyrkande: |
| | Delges: |



Byggnadsnämnden

endast en huvudbyggnad får uppföras per fastighet samt att huvudbyggnaden endast får inrymma en bostadslägenhet. Vidare regleras även placeringen (p_2) och innebär att huvudbyggnad får sammanbyggas två och två i tomtgräns. Här anges även en högsta byggnadshöjd på 4,5 meter och en högsta totalhöjd på 8,5 meter. Taklutningen anges till minst 30 grader och max 45 grader. Regleringen av byggrätten i plan är följaktligen inte sådan som möjliggör de flerbostadshus som planförslaget nu redovisar.

Gällande detaljplan (aktnr.90:149) anger för aktuellt område parkmark med ytor avsatta för lek, naturmark samt ett område avsatt för gc-väg. En lekpark och grusplan finns idag på de ytor som avsatts i gällande plan.

Den kommunövergripande översiktsplanen (2008) anger, för en begränsad del av området (fastigheten Forsa-Lund 1:85), bostäder. För övriga delar av området pekas inte någon särskild användning ut.

Inga kända naturvärden finns inom aktuellt område.

Inom aktuellt område löper idag ett ledningsstråk. Marksektionen och tilltänkt byggherre är informerade om att en flytt av ledning kommer krävas för att genomföra byggnation.

Forsa centralbygd utgör ett riksintresse för kulturminnesvården. Forsa socken har inslag av mindre industrier och industrisamhällen som vuxit fram ur den agrara miljön, hit räknas bland annat Sörforsa med den tidigare industrin för linspinneri. Kring linspinneriet utvecklades en bebyggelse med arbetar- och tjänstemannabostäder. Delar av denna bebyggelse finns fortsatt bevarad även om tillskott av nybebyggelse har vuxit fram i äldre strukturer.

Beslutsgång

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

Beslutsunderlag

Protokoll 2021-05-04 - AU § 42, undersökning om planen innebär betydande miljöpåverkan Forsa-Lund 1.78 mfl., från LS, MKB behövs ej, 200918 SKISSER FORSA CENTRUM, planbeskrivning Forsa-Lund 1.78., tjänsteyttrande inför samråd Forsa-Lund 1.78, tjänsteyttrande inför samråd Forsa-Lund 1.78, plankarta_Forsa-Lund1.78.

| | |
|----------------------|---------------------|
| Justerandes sign: | Utdragsbestyrkande: |
| | Delges: |

Byggnadsnämnden

BN § 55 Detaljplan för fastigheterna ÄNGSBACKEN 2:1 och ÄNGSBACKEN 2:14 i Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län.

Dnr PLAN.2019.12

Byggnadsnämndens förslag till kommunfullmäktige

Kommunfullmäktige beslutar

att godkänna detaljplanen för fastigheterna Ängsbacken 2:1 och Ängsbacken 2:14.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden beslutade 2019-11-11 § 110 att ge uppdrag åt plan- och bygglovskontoret att påbörja ett planarbete för fastigheten Ängsbacken 2:1 och Ängsbacken 2:14. Planarbetet handläggs enligt reglerna om ett utökat förfarande.

Syftet med detaljplanen är att en ny detaljplan tas fram för det aktuella området för att möjliggöra fler parkeringsplatser intill den befintliga parkeringen på Kotorget. På grund av ett ökat antal arbetspendlare och besökare till Hudiksvall. Då det råder brist på parkeringsplatser i centrala Hudiksvall innerstad motverkas det med denna detaljplan. Vidare ämnar detaljplanen säkerställa goda hämtningsmöjligheter för fordon till återvinningsstationen samt en god trafiksäkerhet för fordon och personer inom parkeringsområdet.

Planförslaget har varit utställt för samråd mellan 23 november – 13 december 2020. Underrättelse har skickats till sökande och berörda. Under samrådet inkom det 15 olika yttranden till plan- och bygglovskontoret. Yttrandena sammanfattas i upprättad *Samrådsredogörelse* med plan- och bygglovskontorets kommentarer.

Fortsättningsvis har detaljplanen varit ute på en granskning mellan 29 mars – 19 april 2021. Underrättelse har skickats till sökande och berörda. Under granskningstiden inkom det 8 olika yttranden till plan- och bygglovskontoret. Yttrandena sammanfattas i upprättat *Granskningsutlåtande* med plan- och bygglovskontorets kommentarer.

Förutsättningar

Området är sedan tidigare detaljplanelagt genom *Detaljplan för ett område väster om Borgarparken i stadsdelen Ängsbacken, Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län* (aktnr, 21-P94:5) som anger byggrätt för kontorsändamål.

Vidare finns ytterligare planer som berörs av aktuellt planförslag, dessa listas nedan:

| | |
|----------------------|---------------------|
| Justerandes sign: | Utdragsbestyrkande: |
| | Delges: |



Byggnadsnämnden

- *Stadsplan för Hudiksvalls stad (akt nr, 2184-1560)* (antagen juni 1913) berörs i delar där markanvändningen anger andra allmänna platser (parkeringar m.m.). Den del av stadsplanen som berörs släcks ut av aktuellt planförslag.
- *Ändring av stadsplanen för östra delen av Hudiksvalls stad (akt nr, 2174-2162)* (antagen 18 mars 1936) berörs till viss del och då som markanvändningen gatumark. Den del av planen som berörs släcks ut av aktuellt planförslag.
- *Detaljplan för fastigheten Rådhuset 2:1 (Kotorget) m m, Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län*(akt nr, 21-P93:96) (antagen 29 april 1993). Denna plan berörs till viss del i sydvästra delen av planområdet där parkeringarna möts. Markanvändningen för den del som berörs är P-PLATS parkering och L-GATA gata som ingår i lokalnätet. Den del av planen som berörs släcks ut av aktuellt planförslag.
- *Ändring av stadsplan för kv. TULLEN, ÅKAREN m.fl. i Hudiksvalls registerområde, Hudiksvalls kommun.* (akt nr, 21-78:951) (antagen 30 juni 1978) berörs i sin norra del där det anges Gata eller torg som markanvändning. Den del av planen som berörs släcks ut av aktuellt planförslag.

I den kommunövergripande översiktsplanen från 2008 är det aktuella området utpekade för kontorsändamål. Vilket gör att den föreslagna detaljplanen strider mot den kommunövergripande översiktsplanen. Samtidigt visar översiktsplanen att centrumhandeln är en faktor som är högst bidragande till stadens attraktivitet.

Stora delar av Hudiksvalls stad omfattas av riksintresse för Kulturmiljövården. Motiveringen för klassningen av riksintresse för Kulturmiljövården är:

”Stadsmiljö präglad av handel, sjöfart och fiske som visar stadsbyggnadsutvecklingen från 1600-talet till 1900-talets början med tydlig kontrast mellan den äldre småskaliga trästadsbebyggelsen och senare bebyggelse från träpatronepoken. (Kust- och skärgårdsstad).”

Riksintresset uttryck beskrivs i följande stycke:

”Bevarade rester av ett äldre, oregelbundet stadsplanemönster och det reglerade och utvidgade gatunätet från 1700-talets slut och 1800-talet. Sjöbodarna och hamnmagasinet vid Strömmingsundet, den enkla trästadsbebyggelsen i Fiskarstan och påkostade borgargårdar i trä från tiden efter stadsbranden 1792. Kyrka och prästgård från 1600- och 1700-talen, planterade stråk och esplanader samt putsade hus och områden med friliggande flerfamiljsbus från 1800-talets senare del och tiden kring sekelskiftet 1900. Arbetarförstaden Ävik.”

Bedömningen är att en utökning av Kotorgets parkering inte kommer att påverka eller skada riksintressets värde påtagligt.

| | |
|----------------------|---------------------|
| Justerandes sign: | Utdragsbestyrkande: |
| | Delges: |



Byggnadsnämnden

Planområdet berörs av riksintresse för framtida järnväg. Den framtida dragning som Ostkustbanan kan få är idag osäker då ett arbete med Trafikverket sker idag med olika framtida spårdragningar.

Området är utmärkt för att vara ett potentiellt förorenat område och orsaken till detta är att en del av området tidigare användes för en drivmedelsstation. Undersökning av mark har tidigare genomförts för att se drivmedelstationens påverkan. Inga kvarvarande cisterner fanns kvar i mark eller föroreningar.

Strandskydd om 100 meter omfattar den östra delen av området. Enligt 7 kap. 18 g § miljöbalken återinträder strandskyddet automatiskt när en detaljplan upphävs eller ersätts vilket betyder att ett upphävande av strandskydd krävs för aktuellt område.

Enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken punkt 1 får ett upphävande tas eller dispens om området *"redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften"*.

Samt vid punkt 2 får dispens eller upphävande tas från strandskyddet ifall området är *"genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen"*.

Beskrivning av området

Planområdet är centralt beläget i Hudiksvall i direkt anslutning till Kotorget. Det befintliga området är till större delen av året outnyttjat med förbehåll för en viss del som under vintertid har spolats till ishockeyrink.

Norr om planområdet är en energianläggning i form av en värmecentral belägen som drivs av Värmevärden AB, anläggningen syftar till att användas för spetsproduktion vid extrem kyla samt reserv vid eventuella driftavbrott på värmeverket i Djuped.

Österut är Borgarparken belägen med en stor grönyta och lekplats.

Invid Borgarparken finns villabebyggelse. Även söder om det angivna området finns bostäder.

Väster om området löper idag Ostkustbanans enkelspår.

Beslutsgång

Plan- och bygglovskontorets förslag till beslut är att godkänna detaljplanen inför ett antagande vid kommunfullmäktiges sammanträde den 21 juni.

Arbetsutskottet beslutade att lämna över ärendet till byggnadsnämnden utan eget förslag.

| | |
|----------------------|---------------------|
| Justerandes sign: | Utdragsbestyrkande: |
| | Delges: |



Byggnadsnämnden

Daniel Fors (S) föreslår att föreslå kommunfullmäktige att godkänna detaljplanen för fastigheterna Ängsbacken 2:1 och Ängsbacken 2:14.

Johan Viklund (S) yrkar bifall till Daniel Fors förslag.

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

Beslutsunderlag

Protokoll 2021-05-04 - AU § 43

Yttrande från Skanova granskning

Överklagan och synpunkt på planering av ny parkering från XX granskning

Yttrande över detaljplan från HSB Brf Skeppet granskning

Yttrande tekniska förvaltningen granskning.pdf

Yttrande från Miljökontoret granskning

Yttrande från Trafikverket granskning

Yttrande från XX granskning

Undersökan om betydande miljöpåverkan_Ängsbacken2.1och2.14.pdf

Planbeskrivning_ängsbacken_antagande.pdf

Granskningsyttrande från Lantmäteriet

Granskningsyttrande från Länsstyrelsen

plankarta_ängsbacken2.1 2.14 antagande.pdf

Samrådsredogörelse_ängsbacken2.pdf

Granskningsutlåtande_Ängsbacken 2.1 m.fl.pdf

Yttrande XX PLAN201912.pdf

Tjänsteyttrande ängsbacken antagande.docx

| | |
|----------------------|---------------------|
| Justerandes sign: | Utdragsbestyrkande: |
| | Delges: |



Byggnadsnämnden

BN § 56 Detaljplan för fastigheterna EDE 7:5 och EDE 7:58

Dnr PLAN.2019.19

Byggnadsnämnden beslutar

att godkänna detaljplaneförslaget för ett antagande.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden beslutade 2020-02-04 § 10 att ge uppdrag åt plan- och bygglovskontoret att påbörja ett planarbete för fastigheterna Ede 7:5 och Ede 7:58 och detaljplanen ska handläggas enligt ett standardförfarande.

Syftet med detaljplanen är att skapa möjligheter för en modern utbildningsanläggning med konferens-, retreat- och övernattningsmöjligheter. Detaljplanen ses som ett steg i rätt riktning för att vidareutveckla turismen inom Dellenbygden och Hudiksvalls Kommun. Samtidigt ska tidigare användning för bostadsändamål fortsatt vara gällande.

Fortsättningsvis 2020-12-07 beslutade byggnadsnämnden BN § 102 att godkänna planförslaget för samråd. Under samrådet 28 december – 29 januari inkom det 9 olika yttranden till plan- och bygglovskontoret och sammanfattas i upprättad *Samrådsredogörelse* med plan- och bygglovskontorets kommentarer.

Vidare beslutade byggnadsnämnden 2021-03-16 BN § 22 att godkänna planförslaget för en granskning. Under granskningen 29 mars – 19 april inkom det 5 olika yttranden till plan- och bygglovskontoret och sammanfattas i upprättat *Granskningsutlåtande* med plan- och bygglovskontorets kommentarer.

Förutsättningar

Aktuellt område är sedan tidigare detaljplanelagt genom *Byggnadsplan för område vid Björkede och Knutslunda i Delsbo*. (aktnr, 21 - 81:1039) som anger bostadsändamål i form av enbostadshus för det aktuella området som är av privat ägo.

I den kommunövergripande översiktsplanen från 2008 är det aktuella området utpekad för en oförändrad markanvändning. Det framgår dock av översiktsplanen att en fortsatt utveckling av Dellenbygden kan ske med hjälp av utveckling inom turism. I översiktsplanen framgår det även att en utveckling av näringslivet inom kommunen ses som en viktig tillväxtmotor på kommunal och regional nivå. Bedömningen är därför att föreslagen markanvändning överensstämmer med Översiktsplanens övergripande intentioner.

Fastigheterna är inom kommunens verksamhetsområde för VA och omfattas av det kommunala ledningsnätet.

| | |
|----------------------|---------------------|
| Justerandes sign: | Utdragsbestyrkande: |
| | Delges: |



Byggnadsnämnden

Tillsynsärende gällande hotell- och konferensverksamhet

För Ede 7:5 finns idag ett tillsynsärende gällande hotell- och konferensverksamhet som idag bedrivs på fastigheten. Enligt detaljplanen *Byggnadsplan för område vid Björkede och Knutslunda i Delsbo*. (aktnr, 21- 81 : 1039) anges för fastigheten bostadsändamål vilket strider mot den verksamhet som idag bedrivs på fastigheten. Detta föranleder att en ny detaljplan bör tas fram för att dagens verksamhet fortsättningsvis ska kunna bedrivas.

Beskrivning av området

Ede 7:5 består idag av Björkede Herrgård och Ede 7:58 utgör en tidigare ladugårdsbyggnad. Fastigheten Ede 7:5 utgörs av huvudbyggnaden Björkede Herrgård som används för hotell- och konferensverksamhet. Fastigheten består även av två tillhörande komplementbyggnader där den ena byggnaden används för garageändamål vilken numera är inredd för bostadsändamål. Den andra komplementbyggnaden består idag av garage och förrådsändamål.

Ovan beskrivet leder till att en planstridighet uppstår med hotell- och konferensverksamhet. Ede 7:58 består idag av en större byggnad som avser bostadsändamål. Men idag används byggnaden för hotell- och konferensverksamhet. Vilket resulterar i en planstridighet. Närområdet kring aktuella fastigheter utgörs av bostadsbebyggelse. Söder om aktuella fastigheter finns ett naturområde och österut ligger Sördellen.

Beslutsgång

Jan-Erik Jonsson (C) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

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

Beslutsunderlag

Protokoll 2021-05-04 - AU § 44, plankarta_ antagande, undersökan om miljöpåverkan, tjänsteyttrande plan_inför antagande, samrådsredogörelse, planbeskrivning_ antagande, granskningsutlåtande, yttrande från Tekniska Förvaltningen granskning, yttrande Skanova granskning, yttrande Miljökontoret granskning, yttrande Trafikverket granskning, yttrande Lantmäteriet granskning, granskningsyttrande_Länsstyrelsen och tjänsteyttrande plan_inför antagande. _____

| | |
|----------------------|---------------------|
| Justerandes sign: | Utdragsbestyrkande: |
| | Delges: |



Byggnadsnämnden

BN § 57 Processtöd

Dnr DIA.2021.20

Konsultföretaget KPMG genomför processtödet med byggnadsnämndens ledamöter och ersättare.

| | |
|----------------------|---------------------|
| Justerandes sign: | Utdragsbestyrkande: |
| | Delges: |



Byggnadsnämnden

BN § 58 Fråga gällande områdesbestämmelser - Långvind

Dnr DIA.2020.27

Jörgen Bengtson (C) informerar att nyligen har flera byggnader rivits i Långvinds bruk. Jörgen frågar hur det går med upprättande av områdesbestämmelser för Långvinds bruk som byggnadsnämnden gav plan- och bygglovskontoret i uppdrag att ta fram på byggnadsnämndens sammanträde 31 mars 2020.

Stadsarkitekt Christina Englund informerar att arbetet inte har påbörjats.

| | |
|----------------------|---------------------|
| Justerandes sign: | Utdragsbestyrkande: |
| | Delges: |



Byggnadsnämnden

BN § 59 Meddelande

Dnr DIA.2021.7

1. Länsstyrelsens beslut gällande överprövning av beslut om strandskyddsdispens, Hålsjö 11:21
2. Länsstyrelsens beslut gällande röjning och kanträdsavverkning längs Svenska Kraftnäts stamnätsledning LG059, mellan Rönningen och Vittersjö
3. Länsstyrelsens beslut gällande rasering och nyanläggning av markkabel inom fastigheten Hudviksfors 1:15 mfl
4. Kommunfullmäktige 2021-02-22 § 1, Detaljplan för Idenors-Åkre mfl i Idenor
5. Kommunstyrelsens allmänna utskott 2021-04-22 § 43, löneöversyn 2022
6. Kommunfullmäktige 2021-04-26 § 49, Årsredovisning 2020 Hudiksvalls kommun och nämndernas verksamhetsrapporter 2020
7. Kommunfullmäktige 2021-04-26 § 50, Revisionsberättelse för år 2020 samt fråga om ansvarsfrihet
8. Kommunfullmäktige 2021-04-26 § 62, Daniel Johnsons (L) begäran om entledigande som ersättare i byggnadsnämnden
9. Lantmäterimyndigheten, underrättelse och förrättningar

| | |
|----------------------|---------------------|
| Justerandes sign: | Utdragsbestyrkande: |
| | Delges: |



Byggnadsnämnden

BN § 60 Delegationer

Dnr DIA.2021.8

Byggnadsnämnden beslutar

att lägga förteckningen till handlingarna.

Ärendebeskrivning

Till byggnadsnämnden meddelas det att med stöd av delegationsrätt fattats 156 st beslut enligt förteckning daterad 2021-05-18.

Beslutsunderlag

BN delegationslista 2021-05-18.pdf

| | |
|----------------------|---------------------|
| Justerandes sign: | Utdragsbestyrkande: |
| | Delges: |



Byggnadsnämnden

BN § 61 Ledamöters frågor

Dnr DIA.2021.21

Blanketter på kommunens hemsida

Jan-Erik Skoglund (M) informerar att det saknas länkar till blanketter på kommunens hemsida där det finns information om förhandsbesked.

Plan- och bygglovschef Mikael Gillman ser till så att länkar till blanketterna finns på hemsidan.

LIS-områden

Peter Asp-Wilén (SD) undrar vilken beslutar om LIS-områden?

Kommunfullmäktige beslutar om LIS-områden. Därefter är det Länsstyrelsen som fastställer dom.

| | |
|----------------------|---------------------|
| Justerandes sign: | Utdragsbestyrkande: |
| | Delges: |