



Byggnadsnämnden

Plats och tid: Rådhusalen, Kulturhuset, Hudiksvall, kl 13.00 - 15:50

Förtroendevalda: Beslutande: Ej beslutande:
Peter Lagerqvist, M, ordf Torsten Myrgren, M
Jan-Olov Stål, M Mats Olsson, C, §14-23 och
Jan-Erik Skoglund, M § 25-27
Daniel Fors, S, v ordf Fredrik Kiffer Goude, V
Åsa Persson, S Peter Asp-Wilén, SD §14-19
Rolf Sundell, S
Majvor Westberg-Jönsson, S
Kent Kanon, S
Jan-Erik Jonsson, C, 2:e v ordf §14-
23 och § 25-27
Mats Olsson § 24
Marcus Embretsson, C
Veronika Eriksson, C
Lars Berglund, V
Leif Berg, KD
Ruben Andreén, SD
Alfred Landestål, SD

Övriga deltagare: Plan- och bygglovchef Agnetha Sjödin, sekreterare Annika Forslin, stadsarkitekt Emma Nordebo Snygg, byggnadshandläggare David Sundfors, tillsynshandläggare Anna Månström, tillsynshandläggare Jenny Englin och planarkitekt Michaela Eriksson

Utses att justera: Leif Berg

Justeringens plats och tid: Digital justering via Bank-ID den 25 april

Underskrifter: Paragrafer: 14 - 27

Ordförande: Peter Lagerqvist

Justerande: Leif Berg

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Bevis/anslag

Protokollet är justerat. Justeringen tillkännagiven genom anslag.

Anslagstid, från och med
2024-04-26

till och med
2024-05-17

Förvaringsplats för protokollet
Plan- och bygglovskontoret

Underskrift

Justerandes sign: 	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Innehållsförteckning

BN § 14	Ledamöters frågor	4
BN § 15	Ekonomirapport	5
BN § 16	Namnsättning av gator, torg och parker i Västra hamnen i Hudiksvall	6
BN § 17	Detaljplan för Tunbacka 6:6 mfl (Läroverket) i Hudiksvall, Hudiksvalls kommun	7 - 8
BN § 18	Detaljplan för Tunbacka 6:7 mfl (Tunbacka) i Hudiksvall, Hudiksvalls kommun	9 - 10
BN § 19	Detaljplan för NORRÄNGET 6:2	11 - 12
BN § 20	Granskning av nämndens dataskyddsarbete	13
BN § 21	Ansökan om strandskyddsdispens för brygga av anläggning på fastigheten VEDMYRA 9:1	14 - 16
BN § 22	Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten HALLEN 2:17	17 - 22
BN § 23	Anmälan om olovlig åtgärd ZZ	23
BN § 24	Anmälan om ovårdad byggnad ZZ	24 - 25
BN § 25	Yttrande Handelsstrategin	26
BN § 26	Meddelande	27
BN § 27	Delegationer	28

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 14 Ledamöters frågor

Dnr DIA.2024.12

Ärendebeskrivning

Lars Berglund (V) frågar om det är läge att genomföra tillsyn i skärgården, förslagsvis på Granskär, Granskärstaskan, Såskär, Långören, Fågelharet och även hela området runt Fåskärsfjärden.

Ordförande Peter Lagerqvist informerar att svar kommer på byggnadsnämndens nästa sammanträde.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 15 Ekonomirapport

Dnr DIA.2024.13

Byggnadsnämnden beslutar

att godkänna den ekonomiska rapporten för mars 2024.

Ärendebeskrivning

Plan- och bygglovschef Agnetha Sjödin redovisar det ekonomiska resultatet till och med mars 2024.

Nämnd

Utfall: 160 tkr

Budget: 243 tkr

Verksamhet

Utfall: 1 648 tkr

Budget: 1 713 tkr

Totalt

Utfall: 1 808 tkr

Budget: 1 956 tkr

Beslutsunderlag

Ekonomiuppföljning mars 2024.pptx

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

BN § 16 Namnsättning av gator, torg och parker i Västra hamnen Hudiksvall

Dnr DIA.2024.29

Byggnadsnämnden beslutar

att namnkommitténs namnförslag godkänns, samt

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

Ärendebeskrivning

Sedan detaljplanen för Västra hamnen vunnit laga kraft har kommunen startat upp arbetet med att förbereda för anläggande av gator, torg och parker inom området samt även adressättning av ny bebyggelse. Detta kräver namnsättning av platserna inom stadsdelen. Namnkommittén har sammanställt ett antal passande namn som Byggnadsnämnden föreslås besluta om.

Beslutsgång

Åsa Persson (S) och Jan-Erik Jonsson (C) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

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

Beslutsunderlag

Protokoll 2024-03-28 - AU § 16

Tjänsteyttrande BN

Bilaga 1 Västra hamnen BN

Beslut skickas till:

Stadsarkitekten

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 17 Detaljplan för Tunbacka 6:6 mfl (Läroverket) i Hudiksvall, Hudiksvalls kommun

Dnr PLAN.2023.4

Byggnadsnämnden beslutar

att godkänna detaljplaneförslaget för Läroverksområdet för samråd.

Ärendebeskrivning

Intentionen är att denna detaljplan skall ersätta del av befintlig stadsplan från 1955. Detta innebär att markens nuvarande markanvändning i många fall behöver bekräftas (snarare än att utvecklas/utökas) för att kunna anses lämplig utifrån dagens lagstiftning. Syftet med planen är därför att möjliggöra för fortsatt skolverksamhet inom fastigheten Tunbacka 6:6 (Läroverket) samt fortsatt bostadsändamål inom fastigheterna Tunbacka 6:1 – 6:5.

Syftet är även att skydda viktig kulturmiljö och värna om viktiga karaktärsdrag i den byggda miljön. Framförallt handlar det om att skydda Läroverket och dess kringbyggnader (Gymnastikbyggnad och tidigare vaktmästarbostad) men också befintliga bostäder längs Södra vägen. Syftet är vidare att skapa en tydlig uppdelning mellan allmänplats och kvartersmark samt ordna en bättre trafikmiljö längs Järnvägsgatan med hänsyn till barn och ungas trygghet.

I arbetet med detaljplanen har berörda kommunala förvaltningar hörts samt att social- och omsorg och ungdomar och lärare vid Läroverket har bjudits in till dialog. Samarbetet har gett utslag på detaljplanens utformning och plan- och bygglovskontorets bedömning är att planförslaget tillgodoser berördas intressen på ett bra sätt samtidigt som byggnadsnämndens uppdrag om att föres värdefull miljö med skydd uppfylls. Även de frågor som Länsstyrelsen framfört i undersökningssamrådet har bemötts då utredning gällande buller, dagvatten och kulturmiljö har tagits fram som underlag till detaljplanen.

Byggnadsnämndens bedömning är således att planförslaget bidrar till en positiv utveckling och förbättring av området då sociala, ekologiska och ekonomiska aspekter av hållbar utveckling har beaktats. Därmed anser byggnadsnämnden att detaljplanen är redo för samråd.

Beslutsgång

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

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Beslutsunderlag

Protokoll 2024-03-28 - AU § 14

Tjänsteyttrande för detaljplanen Läroverksområdet_Samråd.pdf

Plankarta detaljplan för Läroverksområdet_samråd.pdf

Planbeskrivning_Detaljplan för Läroverksområdet_samråd.pdf

RAPPORT-153265-v.1.0 Dagvattenutredning.pdf

Dagvattenutredning bilaga 2.pdf

Dagvattenutredning bilaga 1.pdf

340249 BULLERUTREDNING Tunbacka 20240126.pdf

Bullerutredning bilagor 1-4.pdf

Bebyggelseinventering Hudiksvalls kommun.pdf

BKA Läroverket (20231102).pdf

2023-77134 Tunbacka 6_6 mfl v2.pdf

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

Byggnadsnämnden

BN § 18 Detaljplan för Tunbacka 6:7 mfl (Tunbacka) i Hudiksvall, Hudiksvalls kommun

Dnr PLAN.2023.3

Byggnadsnämnden beslutar

att planbestämmelserna rivningsförbud och skydd av kulturvärden tas bort, samt att med ovan förändring godkänna detaljplaneförslaget för Tunbacka för samråd.

Reservation

Lars Berglund (V) reserverar sig emot beslut och har inkommit med en skriftlig reservation.

Jag ställer mig bakom plan- och byggkontorets förslag om q-märkning och rivningsförbud i Detaljplan för Tunbacka 6:7 m.fl. Tunbacka servicebus, uppfört 1977, är en unik tidstypisk modernistisk byggnad i brutalistisk stil och är bevarandevärd. Plan- och byggkontoret inklusive stadsarkitekten stödjer sig i detaljplaneförslaget på "Bebyggelseinventering Tunbacka Hudiksvall" som utförts av Norconsult Sverige AB, Västerås som förordar ett bevarande av denna tidstypiska modernistiska fastighet.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att förse Tunbacka med fler markanvändningsalternativ samt möjligheten att vidareutveckla området genom förtätning. Intentionen är att området ska kunna inrymma både kommunala och/eller privata verksamheter. Därav planläggs området för vård- och omsorgsboende, gymnasium och vuxenutbildning, kök- och skolmatsal samt bostäder, centrumändamål, kontor och parkering.

Syftet är även att projektet ska främja en hållbar utveckling. I detaljplanen behöver därför dagvatten, stadsbilden, kulturvärden och allmänheten och ungdomars intressen värnas och förbättras liksom möjligheten att kunna ordna attraktiva utomhusmiljöer. I förslaget planläggs därmed viktig vegetation och centrala gång och cykelstråk som allmänplats samt att det ställs krav om markens utnyttjande och anordnade inom kvartermark. Målet är att befintlig vegetation ska bevaras men kunna utvecklas till förmån för exempelvis privata bostadsgårdar med dagvattenfunktion. Även ytor för parkering ska kunna användas och samnyttjas mer effektivt.

I arbetet med detaljplanen har berörda kommunala förvaltningar hörts samt att social- och omsorg, ungdomar och lärare vid Läroverket har bjudits in till dialog. Samarbetet har påverkat detaljplanens utformning och plan- och bygglovskontorets bedömning är

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

att planförslaget tillgodoser berördas intressen på ett bra sätt samtidigt som kommunfullmäktiges önskan om att kunna försälja Tunbacka möjliggörs.

Även de frågor som Länsstyrelsen framfört i undersökningssamrådet har bemötts då utredning gällande buller, dagvatten och kulturmiljö har tagits fram som underlag till detaljplanen.

Byggnadsnämndens bedömning är således att planförslaget bidrar till en positiv utveckling och förbättring av området då sociala, ekologiska och ekonomiska aspekter av hållbar utveckling har beaktats. Därmed anser byggnadsnämnden att detaljplanen är redo för samråd.

Beslutsgång

Arbetsutskottets förslag till byggnadsnämnden är att planbestämmelsen skydd av kulturvärden tas bort, samt att med ovan förändring godkänna detaljplaneförslaget för Tunbacka för samråd.

Jan-Olof Ståhl (M) yrkar att ärendets attsats kompletteras med att planbestämmelsen rivningsförbud tas bort.

Jan-Erik Skoglund (M), Daniel Fors (S) och Jan-Erik Jonsson (C) yrkar bifall till Jan-Olof Ståhls förslag.

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

Ordförande ställer förslagen från Jan-Olof Ståhl och Lars Berglund mot varandra och finner att byggnadsnämnden beslutar enligt Jan-Olof Ståhls förslag.

Beslutsunderlag

Protokoll 2024-03-28 - AU § 15

Tjänsteytrande för detaljplanen Tunbacka_Samråd.pdf

Plankarta detaljplan för Tunbacka_samråd.pdf

Planbeskrivning detaljplan för Tunbacka_samråd.pdf

RAPPORT-153265-v.1.0 Dagvattenutredning.pdf

Dagvattenutredning bilaga 2.pdf

Dagvattenutredning bilaga 1.pdf

340249 BULLERUTREDNING Tunbacka 20240126.pdf

Bullerutredning bilagor 1-4.pdf

Bebyggelseinventering Hudiksvalls kommun.pdf

BJA Läroverket (20231102).pdf

2023-75502 Tunbacka 6_7 v3.pdf _____

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 19 Detaljplan för NORRÄNGET 6:2

Dnr PLAN.2023.2

Byggnadsnämnden beslutar

att godkänna detaljplaneförslaget gällande fastigheten Norränget 6:2 m.fl. för samråd.

Ärendebeskrivning

Syftet med planändringen är att ändra den befintliga markanvändningen industripark (Jmp) och en liten remsa i sydöstra hörnet planlagd som park eller plantering till (Z) verksamheter samt upphäva en del av prickmarken inom fastigheten Norränget 6:2. Detta för att anpassa planen efter dagens förhållanden och göra den befintliga biltvätten planerlig och möjliggöra fastigheten för avstyckning.

Ändringen anses stämma överens med gällande planens syfte som är att tillgodose det omedelbara behovet av mark för småindustri. All mark är även redan ianspråktagen. Vidare anser kommunen att markanvändningen (Z) verksamheter inte är störande för området och omkringliggande fastigheter. Därför anser kommunen även att industripark och en liten remsa park kan få användningen (Z). Stor del av användningen park samt prickmark kommer fortsatt finnas kvar och fungera som avstånd/skyddszon mot Sannavägen och mot bostadsbebyggelsen öster om området.

Bedömningen är att planen inte medföra någon negativ påverkan på något riksintresse. Planförslaget bedöms också kunna genomföras utan att påverka huruvida miljö kvalitetsnormerna för god ekologisk status respektive god kemisk ytvattenstatus för Hudiksvallsfjärden uppnås år 2039 respektive år 2027. Vidare anses bullernivån inte öka och att MKN för omgivningsbuller därmed klaras för området, detsamma gäller för MKN utomhusluft. Samlat innebär således att en utbyggnad enligt planen inte utgöra ett hinder mot hushållningsbestämmelserna enligt 3–4 kap. miljöbalken eller miljö kvalitetsnormerna som regleras i 5 kap. Planförslaget i sin helhet bedöms ha beaktat de allmänna hänsynsreglerna i 2 kap MB.

Beslutsgång

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

Beslutsunderlag

Protokoll 2024-03-28 - AU § 13

Plankarta Norränget samråd.pdf

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Planbeskrivning Norränget samråd.pdf

Grundläggingskarta.pdf

Geoteknisk karta.pdf

PM Geoteknik.pdf

Tjänsteyttrande samråd Norränget.docx

—

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



Byggnadsnämnden

BN § 20 Granskning av nämndens dataskyddsarbete

Dnr DIA.2024.15

Ärendebeskrivning

Dataskyddsombud Alexandra Malek informerar om GDPR och byggnadsnämndens ansvar.

En av dataskyddsombudets arbetsuppgifter är att granska personuppgiftsansvarigas dataskyddsarbete. Information ges om årets granskning av byggnadsnämnden, både det som är bra och det som behöver åtgärdas.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 21 Ansökan om strandskyddsdispens för brygga av anläggning på fastigheten VEDMYRA 9:1

Dnr BYGG.2023.629

Byggnadsnämnden beslutar

att strandskyddsdispens beviljas med stöd av 7 kap. 18 c § punkt 3 Miljöbalken (1998:808).

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

Faktura för avgiften skickas separat.

Reservation

Lars Berglund (V) reserverar sig emot beslut och har inkommit med en skriftlig reservation.

"Jag ställer mig bakom arbetsutskottets förslag att strandskyddsdispens ej beviljas med stöd av 7 kap 18 b § Miljöbalken (1998:808). Ärendet avser dispens från strandskyddet i efterhand för uppförande av trall mot strandlinje, trall på ön, flytbrygga samt solceller. Av bilder och ritningar som bilagts ansökan framgår dessutom att ett hus, gräsmatta, toalett/dusch samt utekök anlagts på Frösön. Exploateringen har skett i ett område som är av riksintresse för naturvärden och rörligt friluftsliv utan att de krav på olika tillstånd som verksamheten måste ha för att tillåtas erhållits. Förutom att Dellensjöarna utgör riksintresse för naturvärden så är Frösön lokalt viktig för häckande fåglar, särskilt sjöfåglar (storlom, änder, gäss). Särskilda skäl enligt Miljöbalken 7 kap § 18 c-d saknas.

Motivering till beslut

Motiveringen till att bevilja strandskyddsdispens i efterhand för anläggande av trädäck och en längre flytbrygga, vedförråd och solceller samt fritidshus för turist- och besöksverksamhet på fastigheten VEDMYRA 9:1 är enligt 7 kap. 18 c § punkt 3 MB, en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet kan inte tillgodoses utanför området.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser redan utförda åtgärder som bland annat omfattar bryggdäck, flytbryggor, solcellsanläggning, tillbyggnad av fritidshus och nybyggnad av fristående skärmtak med avseende att utveckla turist/besöksverksamhet.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

Beskrivning av området

Ön Frösön är en mindre ö belägen i Norrdellen utanför Blodmyra camping.

Bakgrund

En tidigare spekulant på ön samt anonyma samtal ledde till att tillsynsavdelningen inledde ett ärende på ön då det utförts omfattande arbeten under vintern. Efter kontakt med ägaren så har ansökan om strandskyddsdispens skickats in i efterhand.

Förutsättningar

För området gäller 200 meter strandskydd för Norrdellen. Hela ön omfattas av strandskydd. På ön fanns sedan tidigare en enklare byggnad med oklart ursprung, men fastigheten styckades av 1997 och i handlingarna står att läsa att det vid tidpunkten fanns ett äldre fritidshus på plats och att det 1996-08-29 beviljats förhandsbesked för uppförande av ett nytt fritidshus. Utförda åtgärder innebär en omfattande exploatering av ön.

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

Beskrivning av fastigheten/platsen

Fastigheten styckades av 1997 och var den tidpunkten bebyggd med ett äldre fritidshus av oklart ursprung. Något hus går inte att se på historiska ortofoton, men ön var å andra sidan bevuxen av träd med stora kronor och det går inte att utesluta att där fanns en byggnad före strandskyddets införande 1975. Idag är ön bebyggd med ett fritidshus, anläggningar för solceller, vedförråd, trädäck och en längre flytbrygga.

Yttranden

Ärendet har remitterats till Norrhälsinge Miljökontor som betonar allvaret i att åtgärden är utförd utan tillstånd och att de kan ha omfattande påverkan på bland annat fågellivet i Norrdellen. Se bifogat yttrande.

Kommunicering med sökanden

Kontoret har informerat sökanden i ett brev 2024-02-14 att ansökan saknar förutsättningar för att kunna beviljas och att om inget svar inkommer, förbereds ärendet inför prövning i nämnd med kontorets avstyrkan. Inget svar har inkommit i skrivande stund.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan	diarieförd 2023-10-04
Epost från sökande 1	diarieförd 2023-10-05
Epost från sökande 2	diarieförd 2024-02-01
Situationsplan	diarieförd 2024-01-15
Foton	diarieförd 2023-10-05
Foton med mått	diarieförd 2024-01-31
Översiktskarta	diarieförd 2024-03-18

Bilagor

Handlingar som ingår i beslutet
Remissyttrande från Norrhälsinge Miljökontor
Informationsbilaga nämndsbeslut

Beslutsgång

Arbetsutskottets förslag till byggnadsnämnden är att strandskyddsdispens ej beviljas med stöd av 7 kap 18 b § Miljöbalken (1998:808).

Jan-Erik Jonsson (C) yrkar att strandskyddsdispens beviljas.

Leif Berg (KD) och Ruben Andreén (SD) yrkar bifall till Jan-Erik Jonssons förslag.

Lars Berglund (V) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

Åsa Persson (S) begär ajournering. Sammanträdet ajourneras i tio minuter.
Förhandlingarna återupptas.

Ordförande ställer förslagen från Jan-Erik Jonsson och Lars Berglund mot varandra och finner att byggnadsnämnden beslutar enligt Jan-Erik Jonssons förslag.

Beslutsunderlag

Protokoll 2024-03-28 - AU § 9
Tjänsteyttrande strandskyddsdispens
Ansökan
E-post från sökande 1
Foton
Situationsplan
Foton med mått
E-post från sökande 2
Yttrande från Norrhälsinge Miljökontor _____

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 22 Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten HALLEN 2:17

Dnr BYGG.2023.779

Byggnadsnämnden beslutar

att: ge förhandsbesked med att nybyggnad av ett enbostadshus kan tillåtas på den avsedda platsen med stöd av 9 kap 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Villkor som följer med förhandsbeskedet är att:

- En markyta om ca 5 meter bred mot fastigheten Hallen 2:21 lämnas fri för passage från Fäskärsvägen ner till strandlinjen och havet.
- Markytan där vattenledning är dragen, gemensamhetsanläggning Hallen GA:6, lämnas orörd från markförändringar eller byggnation.
- Anpassa byggnadernas placering inom den beviljade tomtplatsavgränsningen så att så lite markförändringar som möjligt sker vid byggnation.
- Anlägga sluten tank för BDT-vatten enligt samråd från Norrhälsinge miljökontor.

Enligt 9 kap. 18 § PBL är ett förhandsbesked som innebär att åtgärden kan tillåtas bindande vid den kommande bygglovsprövningen, om ansökan om bygglov görs inom två år från den dag då förhandsbeskedet vann laga kraft.

Avgiften för beslutet är 14 880 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Faktura för avgiften skickas separat.

Motivering till beslut

Vid prövning av förhandsbesked ska byggnadsnämnden bedöma om åtgärden behöver föregås av detaljplaneläggning.

Enligt 4 kap. 2 § PBL ska kommunen med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

1. en ny sammanhållen bebyggelse med bygglovspliktiga byggnadsverk, om det behövs med hänsyn till bebyggelsens karaktär, omfattning eller inverkan på omgivningen, till behovet av samordning eller förhållandena i övrigt.
2. en bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang med hänsyn till den fysiska miljö som åtgärden ska genomföras i, till åtgärdens karaktär eller omfattning eller till förhållandena i övrigt,
4. Ett nytt byggnadsverk, om byggnadsverket kräver bygglov och det råder stor efterfrågan på området för bebyggande.

Byggnadsnämnden bedömer att åtgärden nybyggnad av ett enbostadshus i redan sammanhållen bebyggelse inte i tillräckligt stor omfattning påverkar bebyggelsens karaktär, fysiska miljö och omgivning för att behovet av samordning ska ske av infrastrukturen. Detta också eftersom sökande kan redovisa att nybyggnationen kan utföras med lämplig tillgodosedd infrastruktur i hänsyn till omgivningen.

Kommunen har Fäskärsområdet med som möjligt utvecklingsområde för bostadsbebyggelse genom utpekande av LIS-områden i översiktsplanen 2035 men är i dagsläget inte prioriterat. Genom pågående planläggning på fastigheten Hallen 2:2 i närheten av platsen för detta ärende finns möjlighet att kunna förbättra vägförhållandena till exempel och som i så fall är en positiv utveckling för en del av Fäskärsområdet. På grund av den stora efterfrågan av bostadsbebyggelse i Fäskärsområdet och i detta ärende andra påpekanden om infrastrukturen som påverkar förutsättningarna för bebyggelse är Fäskärsområdet och utvecklingen av södra delen av Hudiksvallsfjärden med i kommunens övergripande planering på längre sikt.

Byggnadsnämnden bedömer att förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus är möjligt att ge på ansökt plats med villkoren att byggnad placeras i enlighet med given strandskyddsdispens tomtplatsavgränsning och med anpassning till marknivåer utan för stor markförändring. Det är även viktigt att den enskilda avloppsanläggningen är godkänd av Norrhälsinge miljökontor och placeras så långt från närliggande fastigheters vattenbrunnar som möjligt. En markyta öster om föreslagen byggnation om ca 5 meter bred ska lämnas fri för passage av allmänheten mellan Fäskärsvägen och strandlinjen till Hudiksvallsfjärden. På markytan med gemensamhetsanläggningen för vattenledningen i norra delen av fastigheten intill HALLEN 2:20 får marknivåer inte förändras eller byggnader uppföras.

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan

Situationsplan daterad 2023-02-06

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

Bilagor

Handlingar som ingår i beslutet
Situationsplan strandskyddsdispens 2023-08-23
Remissyttrande från Norrhälsinge miljökontor
Remissyttrande från Planenheten samt tillägg till yttrandet i tjänsteanteckning
Remissyttrande från Tekniska förvaltningen
Granneyttrande från fastighetsägare till HALLEN 2:20
Granneyttranden 2 stycken från fastighetsägare till HALLEN 2:21
Yttrande från vägsamfällighetsföreningen för HALLEN G:6
Informationsbilaga nämndsbeslut

Ärendebeskrivning

Ärendet är en ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på del av fastigheten HALLEN 2:17, direkt söder om fastigheten Hallen 2:20. Fastigheten är tänkt att styckas av till ca 1000 kvadratmeter och lämna en ca 5 meter bred markyta intill fastigheten HALLEN 2:21 för en passage för allmänheten att komma från Fäskärsvägen till vattnet i Hudiksvallsfjärden.

Beskrivning av området

Aktuell fastighet, del av Hallen 2:17, är i dag obebyggd och ligger i Fäskärsområdet längs Fäskärsvägen, ca 3 kilometer sydost från Hudiksvalls centrum. Fastigheten angränsar till bostadsfastigheterna HALLEN 2:20 i norr, HALLEN 2:21 i öster samt HALLEN 2:42 och HALLEN 2:43 i söder med Fäskärsvägen emellan. Bebyggelsestrukturen längs Fäskärsvägen är gles bostadsbebyggelse med mestadels en fastighet, bostadshus, mellan Fäskärsvägen och vattnet. Sett till att det getts fler förhandsbesked för enbostadshus i området och byggnation skett under de senaste 20 åren är hela södra delen av Hudiksvallsfjärden attraktiv och efterfrågad för bostadsbebyggelse.

Bakgrund

För ansökt åtgärd finns en beviljad strandskyddsdispens i ärende BYGG.2023.417 beslutad 2023-08-23 D § 724 och beslutad av länsstyrelsen att inte överprövas den 24 augusti 2023. I dispensen från strandskyddet finns redovisat att en markyta, ca 5 meter bred, ska finnas öppen och oexploaterad för omgivningens tillgänglighet mellan Fäskärsvägen och strandlinjen vid Hudiksvallsfjärden. Under 2016 har fyra fastigheter för enbostadshus beviljats förhandsbesked på samma fastighet HALLEN 2:17 fast söder om Fäskärsvägen. De har senare fått bygglov beviljade och är i dag bebyggda med enbostadshus.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

Förutsättningar

Del av fastigheten Hallen 2:17 längs Fäskärvägen ligger utanför planlagt område men inom sammanhållen bebyggelse och strandskyddsområde och är i närhet till i översiktsplanen 2035 utpekad LIS område.

Kommunens intention med LIS-området är att området primärt ska utvecklas för permanentbostäder som komplettering till befintlig bebyggelsestruktur. Länsstyrelsen delar kommunens ställningstagande om att ny exploatering kan accepteras i anslutning till befintlig bebyggelse, men att de delar i området som i dag är helt oexploaterade behöver skyddas för att bevara fria passager ner till vattnet i Hudiksvallsfjärden.

Nyligen har vattenledning dragits i området för tillgång till kommunalt vatten, en gemensamhetsanläggning HALLEN GA:6.

I området finns också flera enskilda vattenbrunnar. Kommunal avloppsanläggning finns inte och kommunen har inga planer på att anlägga en sådan i Fäskärsområdet. Terrängen är ganska bergig och svår och dyr att anlägga avloppsledning i samt att varje fastighet skulle få stor kostnad att ansluta sig till den kommunala ledningen med pumpar och rördragningar i stora marknivåskillnader. På många fastigheter skulle det vara billigare och enklare med enskilda avloppsanläggningar som det redan finns på befintliga fastigheter i dag.

Fäskärvägen är i privat ägo med en vägsamfällighetsförening och är i ganska dåligt skick för ökad trafikering, framför allt är det en smal 70 km/h väg med vid vintertid svårigheter att mötas samt vid trafikering av stora fordon.

Yttranden

Ärendet har remitterats till Norrhälsinge miljökontor, Tekniska förvaltningen, Planenheten samt Mark- och exploateringsenheten.

Tekniska förvaltningen har inget att erinra mot ansökt åtgärd och lämnar upplysningar om VA-anläggningarna, se bilagt yttrande.

Mark- och exploateringsenheten har inte lämnat något yttrande.

Planenheten anser att föreslagen exploatering går i linje med kommunens viljeriktning och länsstyrelsens granskningsyttrande över LIS-området samt att det är positivt att fri passage lämnas ner till vattnet. Planenhetens bedömning är därmed att ingen detaljplan i aktuellt fall kommer krävas, se bilagt yttrande.

Norrhälsinge miljökontor har yttrat sig att det är en förutsättning att fastigheten ansluts till kommunalt vatten för att byggnation ska tillåtas, närhet till avloppsanläggningar gör det olämpligt för enskild vattenförsörjning på fastigheten. Eftersom det finns flera dricksvattenbrunnar på angränsande fastigheter bör

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

lokalisering och utformning av enskild avloppsanläggning utredas innan förhandsbesked kan ges, se vidare i bilagt yttrande.

Sökande har genom intresserade köpare av nya fastigheten svarat att med tanke på de brunnar som finns i närheten kommer de att anlägga en sluten avloppstank på 6 kubikmeter för BDT-vatten med placering i sydvästra hörnet av fastigheten intill Fäskärsvägen. Detta har stämts av i samråd med miljö- och hälsoskyddsinspektör på Norrhälsinge miljökontor. De har även stämt av med ordförande i Fäskärs vattensamfällighetsförening HALLEN GA:6 om att ansluta sig till kommunalt vatten samt att ta hänsyn till ledningarnas dragning vid husbyggnation.

Åtgärden är sådan att berörda har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig enligt 9 kap. 25 § PBL. Ägare av fastigheterna HALLEN 2:3, HALLEN 2:16, HALLEN 2:20, HALLEN 2:21, HALLEN 2:41, HALLEN 2:42, HALLEN 2:43 och HALLEN 2:44 har bedömts vara berörda.

Synpunkter har inkommit från fastighetsägarna till HALLEN 2:20 och HALLEN 2:21. Sammanfattningsvis gäller synpunkterna att eftersom det är stor efterfrågan på bostadsbebyggelse i området Fäskär och att området är utpekad för utveckling i översiktsplan 2035 i och med LIS-området anser de att planläggning behöver ske. Med planläggning av området där det finns en framtidsplan och tydlighet på hur man ser på utvecklingen i området är det lättare att planera och projektera för nya bostäder vilket kan leda till att utbyggnationer av väg, vatten och avlopp kan ske på ett mer kostnadseffektivt sätt. Om inte planläggning beslutas ska i alla fall det beaktas i förhandsbeskedet att det blir en flaskhals och svårt att bredda vägen när nya byggnader uppförs på vardera sida Fäskärsvägen, avloppsanläggning får inte påverka de vattenbrunnar som finns på angränsande fastigheter och vattenkvaliteten får inte försämrats. Vidare synpunkter är att hänsyn ska tas till befintliga vattenledningar och markförhållandena på plats så inte området för gemensamhetsanläggningen för vattenledningen byggs över med mark eller byggnader. Det beviljade strandskyddsdispensen ska följas med placering av byggnad mer till väster så inte markutfyllnader kommer på den markremsa som ger allmänheten tillgång till vattnet.

Fastighetsägarna till HALLEN 2:21 har lämnat ytterligare yttrande den 3 april 2024 med synpunkterna att planenhetens yttrande är grundat på att sökt åtgärd ligger inom LIS-område fast de tidigt i ärendeprocessen påtalat för byggnadsnämnden att fastigheten Hallen 2:17 inte ligger inom LIS-området. Fastighetsägaren för HALLEN 2:21 vill därför att planenheten ska ge ett nytt remissvar med rätt förutsättningar för att säkerställa att handläggningen i ärendet är korrekt hanterat utan risk att ifrågasättas efteråt. Plan- och bygglovskontoret har den 4 april 2024 gjort en tjänsteanteckning i ärendet med planenhetens nya yttrande. Planenheten har yttrat sig att de gör samma bedömning av åtgärden som i sitt tidigare yttrande även om platsen för åtgärden inte är

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

inom markerat LIS-område, men precis intill. Det vill säga att ett enbostadshus på aktuell plats accepteras i anslutning till befintlig bebyggelse som en komplettering till befintlig struktur och utveckling av området. I och med att det finns beviljat strandskyddsdispens för åtgärden och en fri passage lämnas ner till vattnet ger planenheten en sammantagen bedömning att ingen detaljplan i aktuellt fall krävs.

Se yttrandena i sin helhet som bilagor.

Även vägsamfällighetsföreningen för HALLEN G:4 har fått möjlighet att yttra sig. De har yttrat att innan avstyckning och beslut om bygglov ges ska hänsyn tas till vägföreningens utrymme i gemensamhetsanläggningen i vad som beskrivs som vägområde enligt lantmäteriet, se bifogat mejlsvar.

Beslutsgång

Daniel Fors (S) föreslår en redaktionell ändring gällande villkoret om byggnadernas placering.

Byggnadsnämnden beslutar enligt arbetsutskottets förslag och Daniel Fors ändring.

Beslutsunderlag

Protokoll 2024-03-28 - AU § 10

Tjänsteyttrande förhandsbesked

Ansökan

Situationsplan

Yttrande från Norrhälsinge miljökontor

Remissvar PLAN.pdf

Yttrande från Tekniska Förvaltningen

Yttrande från Å.S

Yttrande från J.S och M.S

situationsplan strandskyddsdispens Hallen 2.17.pdf

Yttrande från PS/HE

Yttrande från J och MSL

Tjänsteanteckning _____

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 23 Anmälan om olovlig åtgärd ZZ

Dnr ANMÄL.2020.17

Byggnadsnämnden beslutar

att XX och YY, i egenskap av lagfaren ägare till fastigheten ZZ ska betala en byggsanktionsavgift på 3 609 kr för att ha påbörjat en bygglovspliktig åtgärd innan startbesked har getts. Byggsanktionsavgiften tas ut solidariskt av fastighetsägarna. (11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900)).

I plan- och bygglovkontorets tjänstutlåtande daterat 2024-04-16 framgår motivering till beslutet. Där finns även upplysningar som är viktiga i ärendet.

Ärendebeskrivning

Anmälan upprättades den 14 maj 2020 avseende en olovlig åtgärd, markutfyllnad samt nybyggnad av mur på fastigheten ZZ, vilket fastighetsägarna blev informerade om via brev från plan- och bygglovskontoret den 1 juli 2020.

Fastighetsägarna ansökte om bygglov i efterhand den 19 oktober 2020 i ärendet BYGG.2020.851. Bygglovets för stödmur beviljades den 4 april 2022, beslut Byggnadsnämnden § 38.

En byggsanktionsavgift tas ut för att nybyggnad av stödmur har skett innan bygglov och startbesked getts och har kommunicerats till fastighetsägaren den 4 mars 2024.

Det har inte framkommit omständigheter som gör att det skulle vara oskäligt att ta ut byggsanktionsavgiften. Eftersom det gått mindre än fem år sedan överträdelsen begicks och rättelse bedöms inte vara aktuell ska fastighetsägarna betala byggsanktionsavgiften 3 609 kronor.

Beslutsgång

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

Beslutsunderlag

Protokoll 2024-03-28 - AU § 11, tjänstutlåtande, beräkning byggsanktionsavgift, tillsynsprotokoll och kommunikering inför beslut _____

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

BN § 24 Anmälan om ovårdad byggnad ZZ

Dnr ANMÄL.2023.8

Byggnadsnämnden beslutar

att förelägga XX och YY, i egenskap av lagfaren ägare till fastigheten ZZ med adress ZZZ att senast 12 månader från det att beslutet vunnit laga kraft riva byggnaden på tomten, som framgår av bifogat tillsynsprotokoll bildbilaga. (11 kap. 21 § plan- och bygglagen (2010:900)).

Om föreläggandet inte följs kan byggnadsnämnden enligt 11 kap. 27 § PBL besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

Tomten ska, efter rivning, hållas i vårdat skick och skötas så att risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för omgivningen och för trafiken inte uppkommer, enligt 8 kap. 15 § PBL.

Beslutet skickas till Lantmäteriet Fastighetsinskrivning enligt 11 kap. 40 § PBL.

I plan- och bygglovskontoret tjänstutlåtandet daterat 2024-04-16 framgår skäl för beslutet. Där finns även upplysningar som är viktiga i ärendet.

Ärendebeskrivning

Ärendet inleddes år 2023 gällande ovårdad byggnad på fastigheten ZZ

Plan- och bygglovskontoret har gjort ett tillsynsbesök den 7 februari 2024.

Plan- och bygglovskontoret bedömer att byggnaden behöver rivas och kommunikering om rivningsföreläggande har skickats till fastighetsägaren den 5 mars 2024.

Förslaget är därför att senast 12 månader från det att beslutet vunnit laga kraft riva byggnaden på fastigheten, som framgår av bifogat tillsynsprotokoll bildbilaga.

Beslutsgång

Jan-Erik Jonsson (C) anmäler jäv och deltar ej vid handläggning och beslut av ärendet. Mats Olsson (C) går in som ledamot i ärendet och deltar vid handläggning och beslut av ärendet.

Arbetsutskottets förslag till byggnadsnämnden är att rivningen ska ske senast 12 månader från det att beslutet vunnit laga kraft och inte senast 9 månader som plan- och bygglovskontoret föreslår.

Byggnadsnämnden beslutar enligt arbetsutskottets förslag.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Beslutsunderlag

Protokoll 2024-03-28 - AU § 12

Tjänsteutlåtande

Tillsynsprotokoll - bildbilga

Kommunicering inför beslut

Tillsynsprotokoll

Justerandes sign: 	Utdragsbestyrkande: _____ Delges:
--	---



Byggnadsnämnden

BN § 25 Yttrande Handelsstrategin

Dnr DIA.2024.38

Byggnadsnämnden beslutar

att stå bakom upprättat förslag till handelsstrategi.

Ärendebeskrivning

Kommunfullmäktige har uppdragit till kommunstyrelsen att ta fram en ny handelsstrategi när den tidigare strategin upphört att gälla. Förslaget är kortare jämfört med tidigare strategi och har tillförts några indikatorer. Målet om att Hudiksvall ska vara Hälsinglands ledande handelsstad är oförändrat. Handelsstrategin har remitterats till samtliga nämnder och föreningen Hudik City att senast den 30 april 2024 komma in med yttranden över förslaget.

Beslutsgång

Byggnadsnämnden beslutar att stå bakom upprättat förslag till handelsstrategi.

Beslutsunderlag

Protokoll 2024-03-28 - AU § 17

Beslut skickas till:

Planeringschef

Centralsdiariet - diarieföring i KS-diarie

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 26 Meddelande

Dnr DIA.2024.5

Byggnadsnämnden beslutar

att lägga informationen till handlingarna.

Ärendebeskrivning

På byggnadsnämnden den 12 mars önskades ytterligare information om meddelandet Mark- och miljödomstolens dom gällande Strandskyddsdispens för nybyggnad av brygga med stenkista på fastigheten Solberg 3:5.

Bygglovshandläggare David Sundfors informerar i ärendet och vad som har beslutats i mark- och miljödomstolen och mark- och miljööverdomstolen.

Meddelanden

- Mark- och miljödomstolen – Laga kraft gällande strandskyddsdispens för trädäck på fastigheten Hålsjö 30:18
- Länsstyrelsen – Beslut gällande strandskyddsdispens på Gackerön 1:1
- Länsstyrelsen – Beslut gällande strandskyddsdispens på Fiskeby 7:1
- Länsstyrelsen – Beslut gällande samråd enligt miljöbalken för förläggning av markkabel vid Stenbergsvägen, Hudiksvalls kommun
- Länsstyrelsen – Beslut gällande samråd enligt miljöbalken för underhållsröjning och byte av stolpar i Hudiksvalls omnejd, Hudiksvalls kommun

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 27 Delegationer

Dnr DIA.2024.14

Byggnadsnämnden beslutar

att godkänna förteckningen av fattade delegationsbeslut.

Ärendebeskrivning

Till byggnadsnämndens sammanträde meddelas att med stöd av delegeringsrätt har, enligt förteckning daterad 2024-04-22, 77 st beslut fattats

Beslutsunderlag

BN delegationslista 2024-04-22.pdf

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges: