



Byggnadsnämnden

Plats och tid: Sammanträdessal A, Plan 4, Guldsmeden, Hudiksvall
klockan 08.00-13.00

Förtroendevalda: Beslutande: Ej beslutande:

Olle Borgström, S, ordf
Susanne Öst, S
Börje Sundin, S
Agneta Brendt, S, §§110-115
Ingvar Persson, S
Gunnar Björn, S
Stig Södergren, S
Ulla Ohlsson, V
Bengt Sahlin, MP, §§106-110
§§112-115
Jan-Erik Jonsson, C, §106, §§108-115
Gunnar Grenholm, C, §106, §§108-115
Jörgen Bengtson, C, §106, §§108-115
Peter Lagerqvist, M
Kerstin Karlsson, M
Torsten Myrgren, M
Hans Trybom, S, §§106-109
Jan Tage Danielsson, MP, §111

Hans Trybom, S, §§110-115
Monika Flöjt, S, §§108-115
Rolf Sundell, S
Tommy Cavallin, V
Jan Tage Danielsson, MP, §§106-110, §§112-115
Emilie Gustafsson, M

Övriga deltagare: Plan- och bygglovchef Mikael Gillman
Byggnadsinspektör Jessica Forsström
Planarkitekt Anna Ryttinger
Stadsarkitekt Christina Englund
Sekreterare Bodil Hellström
Administratör Johanna Bolin

Utses att justera: Börje Sundin

Justeringens plats och tid: Plan-och bygglovskontoret, Håstaängsvägen 3,
2018-12-18, klockan 15.00

Underskrifter: Paragrafer: 106 - 115

Sekreterare: Bodil Hellström

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Ordförande: Olle Borgström

Justerande: Börje Sundin

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



Byggnadsnämnden

Bevis/anslag

Protokollet är justerat. Justeringen tillkännagiven genom anslag.

Anslagstid, från och med
2018-12-18

till och med
2019-01-09

Förvaringsplats för protokollet
Plan- och bygglovskontoret

Underskrift

Bodil Hellström

Justerandes sign: 	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Innehållsförteckning

BN § 106	Ekonomirapport	5
BN § 107	Budget 2019	6
BN § 108	Begäran om detaljplaneändring för fastigheten FORSA- LUND 1:78 mfl i Sörforsa, Hudiksvalls kommun, Gävleborgslän	7 - 9
BN § 109	Planprioritering	10 - 11
BN § 110	Anmälan om olovlig bebyggelse på fastigheten NJUTÅNGERS-ROSSLA 3:6	12 - 17
BN § 111	Anmälan om olovligt byggande på fastigheten TINGSHUSBACKEN 18:3	18 - 22
BN § 112	Anmälan om olovlig tillbyggnad på garage på fastigheten IGGESUND 14:208	23 - 27
BN § 113	Anmälan om olovlig bebyggelse på fastigheten SUNDSÄTTER 2:23	28 - 33
BN § 114	Meddelanden	34 - 35
BN § 115	Delegationer	36

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 106 Ekonomirapport

Dnr DIA.2018.6

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att godkänna den ekonomiska rapporten till och med november månad 2018

Ärendebeskrivning

Ekonom Erik Andersson redovisar ekonomisk rapport till och med november månad 2018.

—

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 107 Budget 2019

Dnr DIA.2018.62

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att godkänna upprättat förslag till budget 2019 för byggnadsnämnden och dess verksamhet.

Yrkanden

Ingvar Persson, S, yrkar bifall till plan-och bygglovskontorets förslag.

Uppgift om vilka som ej deltar i beslutet

Centerpartiet meddelar att de ej deltar i beslutet.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden har blivit tilldelad en budgetram på 8420 (tskr) för 2019.

Utifrån denna ram har ett förslag till detaljbudget upprättats.

Handlingar som ingår i förslag till beslut

BYN budget 2019

Plan- och bygglovskontorets förslag

Byggnadsnämnden föreslås besluta

att godkänna upprättat förslag till budget 2019 för byggnadsnämnden och dess verksamhet

Beslutsunderlag

Budget 2019.pdf

Tjänsteyttrande

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

BN § 108 Begäran om detaljplaneändring för fastigheten FORSA-LUND 1:78 mfl i Sörforsa, Hudiksvalls kommun, Gävleborgslän

Dnr PLAN.2018.16

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att uppdra till plan- och bygglovskontoret att påbörja detaljplanearbetet med ett utökat förfarande. Med ett utökat förfarande beräknas planen antas år 2020.

Yrkanden

Jan-Erik Jonsson, c, Peter Lagerqvist, M, yrkar bifall till plan- och bygglovskontorets och arbetsutskottets förslag.

Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsen har beslutat (2018-10-09, KS § 143) att inkomma med en begäran om detaljplaneläggning för bostäder på fastigheten Forsa-Lund 1:78 i syfte att nå kommunfullmäktiges beslut (dnr 2018-213-002) med mål om planerad inflyttning under år 2021. Ärendet är initierat av kommunledningen.

Beskrivning av området

Aktuellt område är beläget centralt i Sörforsa, cirka 1 mil från Hudiksvalls stadskärna. Området ligger vid Frejavägen och Höckensvägen. Västerut passerar området av Lundvägen och i anslutning till områdets nordöstra del passerar Forsavägen.

Området omges främst av bostäder, men i direkt närhet till området finns 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* (aktnr.90:247) samt *Detaljplan för område vid Frejavägen, Nortull m.m. i Sörfors, Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län* (aktnr.90:149).

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

Gällande detaljplan (aktnr.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 (e_1) som innebär att 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 nu efterfrågas.

Gällande detaljplan (aktnr.90:149) anger för aktuellt område parkmark med ytor avsatta för lek, naturmark samt ett område avsatt för gång- och cykelväg. En lekpark och grusplan finns idag på de ytor som avsatts i gällande plan. Befintlig lekutrustning föreslås, vid ett kommande planarbete, flyttas till de allaktivitetsytorna som iordningställts inom fastigheten Forsa-Lund 6:1 (Forsa skolan).

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.

Forsa centralbygd utgör ett riksintresse för kulturminnesvärden. 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. Gestaltungsfrågan blir därför viktig att beakta i den fortsatta planeringsprocessen. Nya bostäder ska, inom föreslaget område, anpassas med hänsyn till kringliggande bebyggelse och inte förvanska de kulturella värden som finns på platsen.

Inom aktuellt område löper idag ett ledningsstråk. Vid ett detaljplanearbete är det därför viktigt att ledningsfrågan noggrant utreds. En flytt av ledningar kan komma att bli aktuell.

Bedömningen är att en detaljpaneläggning inom området är förenlig med översiktsplanen samt att planen inte skulle medföra någon betydande miljöpåverkan. Däremot anses riksintresset för kulturmiljövärden samt ianspråktagandet av allmän platsmark vara av betydande intresse för allmänheten. Bedömningen är därför att ett utökat förfarande i enlighet med 5 kap. plan- och bygglagen (2010:900) bör tillämpas. Med ett utökat förfarande beräknas planen antas år 2020.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Plan- och bygglovskontorets förslag

Byggnadsnämnden föreslås att ge plan-och bygglovskontoret i uppdrag att påbörja detaljplanearbetet.

Arbetsutskottets förslag

Byggnadsnämnden föreslås besluta enligt plan-och bygglovskontorets förslag.

Beslutsunderlag

Tjänsteyttrande plan

KS § 143 20181009, begäran om detaljplaneläggning.

Ungefärligt planområde.pdf

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 109 Planprioritering

Dnr DIA.2018.60

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att godkänna planprioriteringen med tillägget av planbeskedet för Forsa-Lund 1:78.

Yrkanden

Jan-Erik Jonsson, C, yrkar bifall till plan-och bygglovskontorets och arbetsutskottets förslag.

Ärendebeskrivning

Plan- och bygglovskontoret, tillsammans med marksektionen och övriga berörda förvaltningar, står inför ett omfattande arbete att färdigställa de befintliga planuppdrag som finns inom kommunen.

Under sommaren 2018 genomfördes en inventering av alla pågående planärenden inom kommunen. Det uppdagades då att flera ärenden var inaktuella. Dessa ärenden avslutades genom beslut 2018-11-13 BN § 96 och en tydligare redovisning av aktuella planuppdrag kan nu göras.

Under hösten 2018 finns 34 planuppdrag. I tillägg till dessa finns åtta planuppdrag, som av olika anledningar, ligger vilande. Av de 42 uppdragen arbetas det aktivt med elva. Arbetet med de elva planerna sker fortlöpande och när dessa färdigställs krävs att ytterligare planer är prioriterade. Dels för att kunna ge de sökande en realistisk tidsram, men också för att skapa en tydlighet och transparens mellan politiker och tjänstemän. Planavdelningen ska veta vilken plan som ska påbörjas när en annan avslutas.

Detta underlag syftar till att kortfattat redovisa aktuella planuppdrag samt att ge stöd för den prioritering av uppdragen som måste ske. Dokumentet är levande, prioriteringsordningen kan förändras under tid och nya planuppdrag lyfts fortlöpande in.

Planprioriteringen lyfts och behandlas i kommunstyrelsens planutskott och byggnadsnämnden kontinuerligt. I dessa politiska forum sker en prioritering av aktuella uppdrag. Här behandlas även nya ansökningar. Beslut att lämna ett planbesked samt att ge plan-och bygglovskontoret ett planuppdrag tas ytterst av byggnadsnämnden. Därefter lyfts nya uppdrag in i prioriteringen.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Kommunicering

Planprioriteringen har tidigare behandlats i kommunstyrelsen planutskott.

Plan- och bygglovskontorets förslag

Byggnadsnämnden föreslås besluta att godkänna planprioriteringen under förutsättningar att givna uppdrag, under sittande nämnd, lyfts in i planprioriteringen.

Arbetsutskottets förslag

Byggnadsnämnden föreslås besluta enligt plan- och bygglovskontorets förslag.

Bilagor

Planprioritering BN 20181128.

Beslutsunderlag

Tjänsteyttrande

Planprioritering BN 20181128.pdf

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 110 Anmälan om olovlig bebyggelse på fastigheten NJUTÅNGERS-ROSSLA 3:6

Dnr ANMÄL.2011.22

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att förelägga om åtgärd med stöd av 26 kap. 9 § och 14 § miljöbalken, fastighetsägaren till Njutångers-Rossla 3:6, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, vid ett vite om 50 000 kronor

att senast sex månader efter det att beslutet vunnit laga kraft, riva den större byggnaden/fritidshuset.

Motivering till beslut

De byggnader som var föremål för ingripande 2011 finns fortfarande kvar på platsen. Då ett handläggningsfel, med en felaktig adressering, tidigare skedde i ärendet behöver byggnadsnämnden ta ett nytt beslut för att få till ett återställande på platsen. Det finns inga regler om preskriptionstid i miljöbalken. Krav på återställande åtgärder kan därmed ställas på byggnader inom strandskyddat område, även om det var längre än tio år sedan byggnaderna uppfördes.

För den aktuella fastigheten, på en ö i Njutångers skärgård, gäller ett utökat strandskydd om 300 meter med den avsikten att säkerställa strandskyddets syften, att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsmiljöer för djur- och växtlivet. Länsstyrelsen gör den bedömningen att området representerar ett av länets värdefullaste kustavsnitt för rekreation och rörligt friluftsliv.

Byggnadsnämnden bedömer att en strandskyddsdispens inte skulle kunna beviljas då särskilda skäl enligt 7 kap. 18c § miljöbalken saknas.

Den aktuella byggnaden bedöms ha en funktion som fritidshus och kan därmed inte anses motsvara en sådan ekonomibyggnad för skogsbruk som är undantagen från förbudet att uppföra byggnad inom strandskyddat område. Undantaget från dispensplikten gäller inte byggnader som tillgodoser bostadsändamål, de ska vara omedelbart avsedd för och behövlig för den areella näringen samt behöva ligga inom strandskyddsområde.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

Boden samt dasset har funktioner som kan behövas även vid ett mindre brukande av skogen varav dessa bedöms vara undantagna från kravet på återställande.

Handlingar som ingår i beslut

Kommunicering	2018-10-23
Yttrande, bilaga till yttrande samt komplettering till yttrande	
Tillsynsprotokoll, fotobilaga och situationsplan från besök	2018-09-05
Beslut BN § 27	2012-03-06

Bilagor

Översiktskarta

Handlingar som ingår i beslut

Upplysning

Beslutet skickas till inskrivningsmyndigheten för inskrivning i fastighetsregistret.

Yrkanden

Börje Sundin, S, Stig Södergren, S, Kerstin Karlsson, M, Ulla Ohlsson, V, yrkar bifall till plan- och bygglovskontorets och arbetsutskottets förslag.

Ärendebeskrivning

2011-09-13 inkommer en anmälan om olovlig bebyggelse inom strandskyddat område på fastigheten Njutångers-Rossla 3:6, på ön Brännön. Ett tillsynsbesök sker där fotografier tas. En begäran om förklaring skickas därefter till fastighetsägaren.

Fastighetsägarens föräldrar besöker plan- och bygglovskontoret 2011-09-27. De meddelar att de är ansvariga för byggnationerna. De anser sig ha blivit felinformerade vid tidpunkten för uppförande av byggnaderna av tidigare nämndsledamot, men vidhåller att byggnaderna är för skogsbrukets behov.

En skriftlig förklaring inlämnas 2011-10-07 av fastighetsägarens far. Denne beskriver hur han på mitten av 90-talet pratade med byggnadsnämndens dåvarande ordförande angående krav på bygglov för en mindre byggnad för skogsbruket. Det svaret ska enligt uppgift ha varit att det bara är att bygga, det spelade ingen roll hur långt ifrån vattnet byggnaden placerades men det fick inte uppföras någon stor byggnad. 1999 röjs det på den södra sidan av ön för en mindre stuga, men placeringen upplevs bli för nära grannfastigheten varav det istället röjs på den norra sidan. 2001 påbörjas

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

byggnationen av huset som uppges sakna vatten och kylmöjligheter och enbart bestå av ett rum. 2010 överlämnar föräldrarna jordbruket till dottern men fadern ansvarar fortfarande för skogsskötseln. Bilder som visar stugan interiört bifogas brevet.

2012-03-06 beslutar byggnadsnämnden, BN § 27, att med stöd av miljöbalken förelägga ägaren till byggnaderna (fastighetsägarens fader) på Njutångers-Rossla 3:6 (Brännön) att senast 31 december 2012 ta bort byggnaderna på platsen.

Plan- och bygglovskontoret anser att fastighetsägaren gjort en felaktig bedömning av de regler som gäller enligt plan- och bygglagen om bygglovspflicht och reglerna om strandskydd enligt miljöbalken.

Fastighetsägarens fader överklagar byggnadsnämndens beslut.

2012-07-18 beslutar länsstyrelsen, Dnr 505-3290-12, att avslå överklagandet med den ändringen att tidpunkten för vilken byggnaderna ska ha rivits bestäms till 1 mars 2013. Fastighetsägarens fader överklagar länsstyrelsens beslut.

2013-02-08 beslutar Mark- och miljödomstolen, Mål nr M 2161-12, att upphäva länsstyrelsens och byggnadsnämndens beslut. Byggnadsnämndens föreläggande riktades till fastighetsägarens fader i egenskap av ägare till de aktuella byggnaderna och inte till fastighetsägaren. Byggnaderna tillhörde dock fastighetsägaren vid tidpunkten för föreläggandet och därav var föreläggandet riktat mot fel adressat.

Under 2018 tas omtag i ärendet då tidigare inspektör avslutat sin anställning. Ett brev skickas till fastighetsägaren om att ett besök kommer ske.

2018-09-05 utförs ett tillsynsbesök på fastigheten. Stuga, uthus samt dass finns kvar.

Fastigheten

Fastigheten ligger på ön Brännön i Njutångers skärgård där den sträcker sig i nord-sydlig riktning över öns bredd. Fastigheten består till största del av skog där skogsskiftet på ön motsvarar cirka 550 gånger 50 meter. För öarna i skärgården råder ett utökat strandskydd om 300 meter varav hela fastigheten ligger inom strandskyddat område. På fastighetens norra sida finns en byggnad som bedöms vara ett mindre fritidshus, en bod, ett dass, en rök och en jordkällare uppförda.

Förutsättningar

Gällande lagar och regler

Strandskydd gäller vid havet, insjöar och vattendrag och omfattar generellt land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd, men får

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

av länsstyrelsen utvidgas till att gälla upp till 300 meter från strandlinjen, enligt 7 kapitlet 13-14 §§ miljöbalken (1998:808)(MB).

Inom strandskyddsområdet får inte nya byggnader uppföras enligt 7 kap. 15 § punkt 1 MB.

Förbudet i 7 kap. 15 § MB gäller inte byggnader för skogsbrukets ändamål om de för sin funktion måste finnas inom strandskyddsområdet, enligt 7 kap 16 § MB

Kommunen får i enskilda fall ge dispens från förbuden i 15 § om något av de särskilda skäl som anges i 7 kap. 18 c § MB är tillämpliga.

Enligt 26 kapitlet 1 § MB ska tillsyn säkerställa syftet med miljöbalken, i detta fall strandskyddet. Tillsynsmyndigheten ska på eget initiativ eller efter en anmälan kontrollera efterlevnaden av strandskyddet och även vidta de åtgärder som behövs för att åstadkomma rättelse.

Byggnadsnämnden kan med stöd av 26 kap. 9 § MB besluta om de förelägganden och förbud som behövs för att miljöbalken samt föreskrifter, domar och andra beslut som har meddelats med stöd av balken ska följas.

Enligt 26 kap. 14 § MB kan ett beslut om föreläggande eller förbud förenas med ett vite.

Bedömning

Plan- och bygglovskontoret bedömer att huvudbyggnaden inte är en ekonomibyggning för skogsbruket utan ett mindre fritidshus. Trots byggnadens ringa storlek, cirka 10-15 m², är byggnaden inredd med bord och stolar, bäddsoffa samt liten köksdel.

Byggnaden ger exteriört intrycket av att vara ett fritidshus med en stor brokvist/altan under tak.

Bod och dass-byggnad bedöms vara undantagna kraven på strandskyddsdispens då de behövs för att kunna bruka det mindre skogsskiftet på ön.

Rättelse

Att vidta rättelse innebär i regel att en olovlig byggnad eller anläggning 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:

- Den större byggnaden/fritidshuset tas bort.

Om rättelse sker innan frågan om påföljd eller ingripande tas upp till överläggning i byggnadsnämnden, kan ärendet avskrivas.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

Kommunicering

En kommunicering har skickats till fastighetsägaren med mottagningsbevis, där denne ges möjlighet att yttra sig inför ett beslut om föreläggande av byggnadsnämnden. Fastighetsägaren inkommer med ett yttrande 2018-11-15 där det anges att inga ändringar har skett på skogskojan sedan den byggdes 2001 och att den enbart används till skogsbruk. Hela fastigheten är på cirka 30 hektar skog där avverkning sker nästan varje år, just nu pågår gallring på Brännön. Fastighetsägaren hävdar att skogskojan behövs för att ibland ha någonstans invänta bättre väder, då havet utanför är öppet. Det finns ingen badstrand vid fastigheten och det är omöjligt att lägga till med en större båt. Fastighetsägaren anger att denne samt sambo har ett sommarställe i Hansebodarna och att fadern samt sambo har ett sommarställe i Rossla 3:10, varav de inte har något behov av fritidshus på Brännön. Det framförs negativa synpunkter på hur byggnadsnämnden ska ha svarat vad gäller strandskyddsfrågan, när byggnaden uppfördes 2001. Svarebrevet avslutas med en undran om det blir någon skillnad om altanen rivs.

En komplettering till tidigare yttrande inlämnas den 20 november där fastighetsägaren anger att denne tar bort soffa och skåp från byggnaden för att då uppfylla krav på skogskojans inredning.

Plan- och bygglovkontorets förslag

Byggnadsnämnden föreslås att förelägga om åtgärd med stöd av 26 kap. 9 § och 14 § miljöbalken, fastighetsägaren till NJUTÅNGERS-ROSSLA 3:6, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX vid ett vite om 50 000 kronor, att senast sex månader efter det att beslutet vunnit laga kraft, riva den större byggnaden/fritidshuset.

Arbetsutskottets förslag

Byggnadsnämnden föreslås besluta enligt plan-och bygglovkontorets förslag.

Beslutsunderlag

Tjänsteyttrande tillsyn strandskydd

Kommunicering strandskydd

Yttrande från Njutångers-Rossla 3:6

Bilaga till yttrande från Njutångers-Rossla 3:6 (foton)

Komplettering till yttrandet 2018-11-15

Tillsynsprotokoll

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Foton från tillsynsbesök 2018-09-05

Situationsplan foton

BN § 27 2012-03-06

Översiktskarta Njutångers-Rossla 3_6.pdf

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 § 111 Anmälan om olovligt byggande på fastigheten TINGSHUSBACKEN 18:3

Dnr ANMÄL.2018.34

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att ta ut en byggsanktionsavgift på 19 365 kronor för den överträdelse som begåtts, att utan startbesked ha påbörjat en sådan ändring av en byggnad som avser en byggnads yttre utseende och som kräver lov, utan det att byggnadsnämnden gett ett startbesked, med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Avgiften ska solidariskt betalas av de lagfarna ägarna till fastigheten Tingshusbacken 18:3

Byggsanktionsavgiften ska betalas inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige, enligt 11 kap. 59 § PBL.

Beloppet 19 365 kronor betalas till: Hudiksvalls kommun, ekonomikontoret, 824 80 Hudiksvall, Bankgiro: 991-1967. Fastighetsbeteckning: Tingshusbacken 18:3 anges vid betalning.

Motivering till beslut

Arbetet med takkuporna påbörjades utan startbesked, bygglov hade sökts innan åtgärden och beviljades i efterhand. Då en rättelse där takkuporna tas bort inte är aktuell, ska en byggsanktionsavgift tas ut. Sanktionsavgiften ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet. Sanktionsavgiftens storlek bedöms stå i rimlig proportion till överträdelsen varvid avgiften inte ska sättas ned.

Handlingar som ingår i beslut

Kommunicering	2018-11-14
Yttrande fastighetsägare	2018-11-30
Beräkning byggsanktionsavgift	2018-11-14
Sanktionsarea	2018-12-03
Tillsynsprotokoll	2018-09-26

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Bilagor

Handlingar som ingår i beslutet

Översiktskarta

Yrkanden

Gunnar Grenholm, C, Jörgen Bengtson, C, Ingvar Persson, S, Peter Lagerqvist, M, Stig Södergren, S, Ulla Ohlsson, V, Gunnar Björn, S, yrkar bifall till plan-och bygglovskontorets och arbetsutskottets förslag.

Jäv

På grund av jäv deltar inte Bengt Sahlin, MP, i handläggningen i detta ärende.

Ärendebeskrivning

2018-09-12 inkom en anonym anmälan till plan- och bygglovskontoret om olovligt byggande. Uppgiftslämnaren anger att det pågår ombyggnadsarbeten på flerfamiljshuset Tingshusbacken 18:3. Arbetet ska ha börjat trots att bygglov saknas.

Ett tillsynsbesök utförs av plan- och bygglovschef Mikael Gillman 2018-09-26. Vid besöket observeras att arbetet på taket är i full gång. Befintliga takkupor hade renoverats, åtta nya små takkupor hade i stort sett färdigställts och en ny stor takkupa påbörjats. Enligt fastighetsägaren som var med på besöket har byggnaderna höjts 25-30 cm, taket har isolerats och ny takpapp/duk samt läkt har monterats. Höjningen bedöms förändra byggnaderna marginellt och är därmed inte bygglovspliktigt.

En bygglovsansökan inlämnades till plan- och bygglovskontoret redan 2018-05-04. Kompletteringar har krävts in under bygglovsprocessen där bland annat utformningen diskuterats med stadsarkitekten och brandskyddsdocumentation krävts in. Den senaste revideringen av fasadritningarna lämnades in 2018-10-05.

2018-11-22 beviljades bygglov för ombyggnad av flerbostadshus.

Bygglov hade sökts innan byggnationerna påbörjades men inget lov var beviljat och därmed fanns heller inget startbesked. Avsaknaden av startbesked leder till att ett beslut om byggsanktionsavgift ska tas.

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

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

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 9 kap. 2 § p. 3c PBL, så krävs det bygglov för en annan ändring än tillbyggnad, om ändringen innebär att byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt.

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

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

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

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

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 takkuporna tas bort.

Fastighetsägarna uppger i sitt yttrande att det var viktigt att snabbt komma igång för att rädda husen, en rättelse där takkuporna tas bort är inte aktuell.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Bedömning

För den överträdelse som begåtts, att utan startbesked ha påbörjat en sådan ändring av en byggnad som avser en byggnads yttre utseende och som kräver lov, beräknas sanktionsavgiften bli 19 365 kronor.

Plan- och bygglovskontoret finner inget skäl att medge en nedsättning av sanktionsavgiften då avgiften bedöms stå i rimlig proportion till överträdelsen.

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

Kommunicering

Fastighetsägarna har kommunicerats om vad som gäller för en åtgärd som utförs utan bygglov och startbesked, där en byggsanktionsavgift ska tas ut om bygglov kan ges i efterhand. I kommunikeringen bifogas även en beräknad byggsanktionsavgift.

Fastighetsägaren ges möjlighet att yttra sig över utredningen om byggsanktionsavgift och om möjligheten till rättelse.

Yttranden

2018-11-30 inkommer fastighetsägarna med sitt yttrande. I yttrandet påpekas att uppgifter i bygglovet (BYGG 2018.389) inte stämmer vad gäller datum för inlämnande av fasadritning. Fastighetsägarna anser att alla handlingar fanns hos byggnadsnämnden 2018-08-16 och inte 2018-10-05, som var det datum som angivits för den reviderade fasadritningen. Samtal med bland annat stadsarkitekten gjorde att de uppfattat att de hade ett muntligt bygglov, vilket var anledningen till byggstarten. Fastighetsägarna beskriver byggnadernas dåliga skick där de under många år vanvårdats av tidigare ägare.

Fastighetsägarna önskar att byggnadsnämnden utnyttjar möjligheten att sätta ner sanktionsavgiften på grund av det missförstånd som uppstått.

Plan- och bygglovskontorets förslag

Byggnadsnämnden föreslås besluta om att ta ut en byggsanktionsavgift på 19 365 kronor för den överträdelse som begåtts, att utan startbesked ha påbörjat en sådan ändring av en byggnad som avser en byggnads yttre utseende och som kräver lov, utan det att byggnadsnämnden gett ett startbesked, med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Avgiften ska solidariskt betalas av de lagfarna ägarna till fastigheten Tingshusbacken 18:3

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Byggsanktionsavgiften ska betalas inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige, enligt 11 kap. 59 § PBL.

Arbetsutskottets förslag

Byggnadsnämnden föreslås besluta enligt plan-och bygglovskontorets förslag.

Beslutsunderlag

Tjänsteyttrande i anmälan

Kommunicering om olovlig åtgärd

Yttrande från fastighetsägare

Byggsanktionsavgift

Sanktionsarea

Tillsynsprotokoll

Översiktskarta Tingshusbacken 18_3.pdf

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

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

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 § 112 Anmälan om olovlig tillbyggnad på garage på fastigheten IGGESUND 14:208

Dnr ANMÄL.2017.16

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att ta ut en byggsanktionsavgift på 3 640 kronor för att ha påbörjat en sådan tillbyggnad 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 den lagfarna ägaren till fastigheten Iggesund 14:208.

Byggsanktionsavgiften ska betalas inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige, enligt 11 kap 59 § PBL.

Beloppet 3 640 kronor betalas till: Hudiksvalls kommun, ekonomikontoret, 824 80 Hudiksvall, Bankgiro: 991-1967. Fastighetsbeteckning: Iggesund 14:208 anges vid betalning.

Motivering till beslut

Tillbyggnaden påbörjades utan startbesked. Bygglov har sedan sökts och beviljats i efterhand. Då en rättelse där tillbyggnaden tas bort inte är aktuell ska en byggsanktionsavgift tas ut. Sanktionsavgiften ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet. Sanktionsavgiftens storlek bedöms stå i rimlig proportion till överträdelsen varvid avgiften inte ska sättas ned.

Handlingar som ingår i beslut

Kommunicering	2018-11-09
Yttrande fastighetsägare	2018-11-21
Beräkning byggsanktionsavgift	2018-11-08
Situationsplan, ärende BYGG 2018.744	2018-11-08

Bilagor

Handlingar som ingår i beslutet

Översiktskarta

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Yrkanden

Börje Sundin, S, Jan-Erik Jonsson, C, Gunnar Grenholm, C, Peter Lagerqvist, M, Stig Södergren, S, yrkar bifall till plan- och bygglovskontorets och arbetsutskottets förslag.

Ärendebeskrivning

I maj 2017 inkom en anmälan från ägaren av fastigheten Iggesund 14:209, om att en trätrall byggts på fastigheten Iggesund 14:208 över en servitutsväg. I augusti inkommer ytterligare ett samtal från anmälaren för att höra sig för om status på ärendet.

Handläggaren talar då om att servitutsfrågan är av civilrättslig karaktär. Fastigheterna Iggesund 14:208 och 14:209 är grannfastigheter och de delar på bostadshuset som är ett parhus. På fastigheten Iggesund 14:208 står ett gemensamt garage.

I april 2018 återkommer anmälaren för att diskutera en tillbyggnad på det gemensamma garaget, utförd av ägaren till fastigheten Iggesund 14:208, en tillbyggnad som eventuellt ska ha utförts utan bygglov. Anmälaren tar även upp frågor kring servitut. Handläggaren informerar om att vi ska titta på eventuell olovlighet enligt Plan- och bygglagen men att servitut är en civilrättslig fråga.

2018-05-30 utförs ett tillsynsbesök av plan- och bygglovskontoret som kan konstatera att det finns ett inglasat uterum på södra sidan av garaget samt ett skärmtak av enklare konstruktion som skydd för vedförvaring. Skärmtaket är 3 m och bygglovsbefriat. Det inglasade uterummet är en tillbyggnad som motsvarar 4.40 gånger 2.65 meter.

Uterummet är uppfört utan vare sig bygglov eller startbesked. Fastighetsägaren informeras i tillsynsprotokollet om att en byggsanktionsavgift för att ha uppfört en tillbyggnad utan startbesked är aktuell.

En ansökan om bygglov i efterhand, för en tillbyggnad av ett inglasat uterum om 11.7 m², inkom till plan- och bygglovskontoret 2018-09-21. Bygglov har beviljats för åtgärden.

Förutsättningar

Gällande lagar och regler

Enligt 11 kapitlet 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.

Enligt 9 kap 2 § plan- och bygglagen (PBL), så krävs det bygglov för tillbyggnad.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

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

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

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

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

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.

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 har bygglov sökts och beviljats i efterhand och rättelse där tillbyggnaden tas bort är inte aktuell.

Bedömning

För den överträdelse som begåtts, att utan startbesked ha påbörjat en sådan tillbyggnad som kräver lov, beräknas sanktionsavgiften bli 3 640 kronor.

Plan- och bygglovskontoret finner inget skäl att medge en nedsättning av sanktionsavgiften då avgiften bedöms stå i rimlig proportion till överträdelsen.

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

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Kommunicering

Fastighetsägaren har kommunicerats om vad som gäller för en åtgärd som utförs utan bygglov och startbesked, där en byggsanktionsavgift ska tas ut om bygglov kan ges i efterhand. I kommunikeringen bifogas även en beräkning av byggsanktionsavgift.

Fastighetsägaren ges möjlighet att yttra sig över utredningen om byggsanktionsavgift och om möjligheten till rättelse.

Yttranden

2018-11-21 inkommer ett yttrande från fastighetsägaren som säger att denne väljer att inte vidta rättelse, tillbyggnaden kommer inte att tas bort. Fastighetsägaren säger sig inte känna till att bygglov krävdes för den lilla tillbyggnaden men att det naturligtvis borde ha kollats upp. Fastighetsägaren hoppas med sin förklaring att slippa byggsanktionsavgiften.

Plan- och bygglovskontorets förslag

Byggnadsnämnden föreslås besluta om att ta ut en byggsanktionsavgift på 3 640 kronor för att ha påbörjat en sådan tillbyggnad 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 den lagfarna ägaren till fastigheten Iggesund 14:208.

Byggsanktionsavgiften ska betalas inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige, enligt 11 kap 59 § PBL.

Arbetsutskottets förslag

Byggnadsnämnden föreslås besluta enligt plan- och bygglovskontorets förslag.

Beslutsunderlag

Tjänsteyttrande i anmälan

Kommunicering om olovlig åtgärd

Skrivelse från fastighetsägare

sanktionsavg preliminär Iggesund 14_208.pdf

Planritning

Översiktskarta Iggesund 14_208.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 § 113 Anmälan om olovlig bebyggelse på fastigheten SUNDSÄTTER 2:23

Dnr ANMÄL.2011.20

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att förelägga om åtgärd med stöd av 26 kap. 9 § och 14 § miljöbalken, fastighetsägaren till Sundsätter 2:23 XXXXXXXXXXXXXXXX vid ett vite om 70 000 kronor

att senast sex månader efter det att beslutet vunnit laga kraft, riva den större byggnaden.

Motivering till beslut

För den aktuella fastigheten, på en ö i Njutångers skärgård, gäller ett utökat strandskydd om 300 meter med den avsikten att säkerställa strandskyddets syften, att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsmiljöer för djur- och växtlivet. Länsstyrelsen gör den bedömningen att området representerar ett av länets värdefullaste kustavsnitt för rekreation och rörligt friluftsliv.

Byggnadsnämnden bedömer att en strandskyddsdispens inte skulle kunna beviljas då särskilda skäl enligt 7 kap. 18c § miljöbalken saknas.

Den större byggnaden bedöms ha en funktion som fritidshus och kan därmed inte anses motsvara en sådan ekonomibyggnad för skogsbruk som är undantagen från förbudet att uppföra byggnad inom strandskyddat område. Undantaget från dispensplikten gäller inte byggnader som tillgodoser bostadsändamål, de ska vara omedelbart avsedd för och behövlig för den areella näringen samt behöva ligga inom strandskyddsområde.

Bryggan samt dasset har funktioner som kan behövas även vid ett mindre brukande av skogen varav dessa bedöms vara undantagna från kravet på återställande.

Handlingar som ingår i beslut

Kommunicering

2018-10-17

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Tillsynsprotokoll från besök	2018-09-05
Jämförande foton	2011-2018
Beslut BN § 170	2011-11-08

Bilagor

Översiktskarta

Handlingar som ingår i beslut

Upplysning

Beslutet skickas till inskrivningsmyndigheten för inskrivning i fastighetsregistret.

Ärendebeskrivning

2011-09-08 inkommer en anmälan om olovlig bebyggelse inom strandskyddat område på fastigheten Sundsätter 2:23, på ön Brännön. Ett tillsynsbesök sker där fotografier tas. En begäran om förklaring skickas sedan till fastighetsägaren.

Fastighetsägaren inkommer med en förklaring 2011-09-30. Denne anser att plan- och bygglovskontoret 2006 informerade om vad som gällde vid skogsbruk och uppförande av byggnader inom strandskydd. Någon begränsning vad gäller storlek och utformning skulle inte finnas, det skulle gå bra att bygga förråd, brygga, toalett och sjöbod om det fanns behov för detta. De byggnader som sedan uppfördes var byggnader som behövdes för att kunna sköta skogsfastigheten. Den större byggnaden var uppsatt med tak i januari 2007 och det mindre förrådet var rest augusti 2010.

2011-11-08 beslutar byggnadsnämnden BN § 170 att med stöd av miljöbalken förelägga fastighetsägaren att senast den 31 december 2012 ta bort byggnaderna på fastigheten Sundsätter 2:23. Plan och bygglovskontoret anser att fastighetsägaren misstolkat informationen från plan- och bygglovskontoret samt gjort en felaktig bedömning av de regler som gäller enligt plan- och bygglagen om bygglovsplikt och reglerna om strandskydd enligt miljöbalken.

Fastighetsägaren överklagar sen byggnadsnämndens beslut.

2012-06-14 avslår länsstyrelsen överklagandet, dnr 505-7943-11, med den ändringen att byggnaderna ska vara rivna 1 oktober 2012. Fastighetsägaren överklagar länsstyrelsens beslut.

2013-04-05 beslutar Mark- och miljödomstolen, mål nr M 1964-12, att inte ändra det överklagade beslutet förutom tidpunkten för när byggnaderna ska vara rivna, detta datum bestäms till 1 oktober 2013. Fastighetsägaren överklagar beslutet.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

2013-05-22 beslutar Mark- och miljööverdomstolen, mål nr M 4151-13, att inte meddela prövningstillstånd. Mark- och miljödomstolens dom står därmed fast.

Under 2017 tas omtag i ärendet då tidigare inspektör avslutat sin anställning. Ett brev skickas till fastighetsägaren om att ett besök kommer ske. Nuvarande inspektör kontaktar föregående inspektör för att informera sig om ärendet och de uppgifter som framkommit från fastighetsägaren, att tidigare inspektör skulle ha uttryckt att endast förrådsbyggnaden behöver rivas. Detta stämmer inte enligt tidigare inspektör. Enligt beslut ska alla byggnader rivas. Fastighetsägaren har enligt egen utsaga rivit förrådsbyggnaden.

2017-10-12 utförs ett tillsynsbesök av plan- och bygglovskontoret, fastighetsägaren deltar inte. Besöket sker med båt och ingen landstigning sker. Den större byggnaden och utedasset finns kvar, så även bryggan som är uppdragen på land. Fotografier tas.

2017-10-19 sker en återkoppling till fastighetsägaren via telefon. Denne informeras då om hur vi ser på byggnaderna, att alla ska bort enligt beslutet i Mark- och miljödomstolen. Byggnaderna ska tas bort under höst/vinter/vår 2017-18. Vi diskuterar hur byggnaderna kan tas bort, eventuellt med pråm eller på isen under vintern om detta är ett bättre alternativ. Ett uppföljande besök ska sen göras. Vidtas inte någon rättelse så kommer ett nytt beslut kopplat till vite att tas i byggnadsnämnden.

2018-09-05 utförs ett återbesök vid fastigheten. Den större byggnaden, benämns nu som fritidshus, samt dass och en uppdragen brygga finns kvar på platsen.

Fastigheten

Fastigheten är en skogsfastighet på ön Brännön i Njutångers skärgård. Den sträcker sig i nord-sydlig riktning över hela öns bredd och har en storlek av cirka 100 gånger 600 meter. För öarna i skärgården råder ett utökat strandskydd om 300 meter varav i stort hela fastigheten ligger inom strandskyddat område. På fastighetens södra sida finns en byggnad som bedöms vara ett fritidshus, ett dass samt en brygga uppförd. Tidigare fanns även en komplementbyggnad som nu är riven.

Förutsättningar

Gällande lagar och regler

Strandskydd gäller vid havet, insjöar och vattendrag och omfattar generellt land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd, men får av länsstyrelsen utvidgas till att gälla upp till 300 meter från strandlinjen, enligt 7 kapitlet 13-14 §§ miljöbalken (1998:808)(MB).

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

Inom strandskyddsområdet får inte nya byggnader uppföras enligt 7 kap. 15 § punkt 1 MB.

Förbudet i 7 kap. 15 § MB gäller inte byggnader för skogsbrukets ändamål om de för sin funktion måste finnas inom strandskyddsområdet, enligt 7 kap 16 § MB

Kommunen får i enskilda fall ge dispens från förbuden i 15 § om något av de särskilda skäl som anges i 7 kap. 18 c § MB är tillämpliga.

Enligt 26 kapitlet 1 § MB ska tillsyn säkerställa syftet med miljöbalken, i detta fall strandskyddet. Tillsynsmyndigheten ska på eget initiativ eller efter en anmälan kontrollera efterlevnaden av strandskyddet och även vidta de åtgärder som behövs för att åstadkomma rättelse.

Byggnadsnämnden kan med stöd av 26 kap. 9 § MB besluta om de förelägganden och förbud som behövs för att miljöbalken samt föreskrifter, domar och andra beslut som har meddelats med stöd av balken ska följas.

Enligt 26 kap. 14 § MB kan ett beslut om föreläggande eller förbud förenas med ett vite.

Bedömning

Plan- och bygglovskontoret bedömer att den kvarvarande större byggnaden inte är en ekonomibyggnad för skogsbruket utan ett fritidshus.

Bryggan och dasset behövs för att kunna bruka det mindre skogsskiftet på ön och kan därmed anses vara undantagna kraven på strandskyddsdispens.

Rättelse

Att vidta rättelse innebär i regel att en olovlig byggnad eller anläggning 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:

- Den större byggnaden tas bort.

Om rättelse sker innan frågan om påföljd eller ingripande tas upp till överläggning i byggnadsnämnden, kan ärendet avskrivas.

Kommunicering

Inför det föregående beslutet 2011 (BN § 170) kommunicerades fastighetsägaren inför beslutet i nämnden. Fastighetsägaren inkom med ett yttrande där han framför att han som skogsägare behöver byggnaderna för sitt arbete i skogen. Byggnaderna har satts

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

upp under åren 2006-2010 och fastighetsägaren fick uppfattningen, efter kontakt med plan- och bygglovskontoret, att byggnaderna skulle kunna sättas upp utan bygglov eller strandskyddsdispens.

En ny kommunikering skickas till fastighetsägaren 2018-10-17 där denne ges möjlighet att yttra sig inför ett beslut av byggnadsnämnden om föreläggande och vite. Möjligheten att vidta rättelse beskrivs där den större byggnaden (fritidshuset) då ska tas bort.

Fastighetsägaren ringer till plan- och bygglovskontoret 2018-10-25. Denne berättar om sina problem med att följa tidigare överenskommelse, se återkoppling 2017-10-19, då den präm som skulle användas inte kunde sjösättas. Fastighetsägaren säger sig vara villig att göra ett nytt försök till våren. Plan- och bygglovskontoret upplyser då att ärendet kommer att drivas mot ett nytt beslut i byggnadsnämnden för att få en efterlevnad av tidigare beslut. Fastighetsägaren uppmanas att inkomma med ett skriftligt yttrande, något sådant inkommer dock inte.

Plan- och bygglovskontorets förslag

Byggnadsnämnden föreslås att förelägga om åtgärd med stöd av 26 kap. 9 § och 14 § miljöbalken, fastighetsägaren till Sundsätter 2:23, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, vid ett vite om 70 000 kronor, att senast sex månader efter det att beslutet vunnit laga kraft, riva den större byggnaden.

Beslutsunderlag

Tjänsteyttrande tillsyn strandskydd

Kommunicering strandskydd

Tillsynsprotokoll

Jämförande foton 2011-2018

BN § 170 2011-11-08

Översiktskarta Sundsätter 2_23 Brännön.pdf

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

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

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 § 114 Meddelanden

Dnr DIA.2018.5

1. Östersunds Tingsrätt, Mark- och miljödomstolen, dom 2018-09-19, överklagande av bygglov för nybyggnad av flerbostadshus på Tingshusbacken 25:3. Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.
2. Östersunds Tingsrätt, Mark- och miljödomstolen, dom 2018-11-23, överklagande av Länsstyrelsens upphävande av strandskyddsdispens på fastigheten Bjuråkers-Kyrkby 8:6 och en fastighetsreglering på fastigheten. Mark- och miljödomstolen avvisar klagandens överklagande såvitt avser frågor om fastighetsreglering Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.
3. Länsstyrelsen, enheten för styrning och samordning, beslut 2018-11-14, överprövning av strandskyddsdispens för nybyggnad av gäststuga på fastigheten Rödmyra 4:1. Länsstyrelsen upphäver inte byggnadsnämndens beslut om strandskyddsdispens för nybyggnad av gäststuga på fastigheten Rödmyra 4:1 med gällande villkor från länsstyrelsen.
4. Länsstyrelsen, enheten för styrning och samordning, beslut 2018-11-23, beslut 2018-11-23, överklagande av byggnadsnämndens beslut om bygglov för nybyggnad av carport på fastigheten Tingshusbacken 6:5. Länsstyrelsen beslutar att avslå överklagandet.
5. Länsstyrelsen, Naturvårdsenheten, beslut 2018-11-29, Samråd enligt 12 kap. 6§ Miljöbalken angående nyanläggning av markkabel mellan fastigheterna Alsjö 3:2 och Hedvigsfors 1:26. Länsstyrelsen har inget att erinra ur naturmiljösynpunkt mot att rubricerad åtgärd genomförs enligt de skyddsåtgärder som angetts.
6. Länsstyrelsen, Naturvårdsenheten, beslut 2018-11-28, Samråd enligt 12 kap. 6§ Miljöbalken angående nyanläggning av markkabel, rasing och byte av befintlig luftledning i Sörforsa. Länsstyrelsen har inget att erinra ur naturmiljösynpunkt mot att rubricerad åtgärd genomförs enligt de skyddsåtgärder som angetts.
7. Länsstyrelsen, enheten för samhällsutveckling, beslut 2018-11-29, antagen ändring av detaljplan för del av fastighet Jakobsberg 7:6, Sjukhusområdet. Länsstyrelsen beslutar att inte ta upp beslutet om antagande av ändring av detaljplan till överprövning enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen. Länsstyrelsen beslut kan inte överklagas.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

8. Länsstyrelsen, enheten för samhällsutveckling, beslut 2018-11-29, antaget upphävande av tillägg till detaljplan för Gula magasinen.. Länsstyrelsen beslutar att inte ta upp beslutet om antagande av ändring av detaljplan till överprövning enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen. Länsstyrelsen beslut kan inte överklagas.
 9. Ksau §160, Utredning om Varvet 4:6.
 10. Ksau § 169, Löneöversyn 2019
 11. Lantmäterimyndigheten, underrättelse om förrättningar.
-

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 115 Delegationer

Dnr DIA.2018.4

Ärendebeskrivning

Till byggnadsnämnden meddelas att med stöd av delegationsrätt fattats 74 st beslut enligt förteckning daterad 2018-12-11.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges: