



Byggnadsnämnden

Plats och tid: Sammanträdessal A, plan 4, Guldsmeden, Hudiksvall
Klockan 09.00-11.20

Förtroendevalda: Beslutande: Ej beslutande:

Olle Borgström, S, ordf
Susanne Wilfer, S
Börje Sundin, S
Agneta Brendt, S
Ingvar Persson, S
Per-Erik Ahlström, S
Johan Viklund, S
Ulla Ohlsson, V
Månika Lavén, MP
Jan-Erik Jonsson, C
Gunnar Grenholm, C
Jörgen Bengtson, C
Richard Schleenvoigt, M,
§§70-72, §§78-80
Kerstin Karlsson, M
Kjell-Evert Evertsson, SD
Torsten Myrgren, M, §§73-77,
§§81-84

Stig Södergren, S
Hans Trybom, S
Monika Flöjt, S
Mats Forslund, S
Rolf Sundell, S
Fredrik Goude, V, §§70-74, §§77-84
Jan Tage Danielsson, MP
Andreas Holmberg, FP
Peter Lagerqvist, M, §§70-75,
§§77-84
Torsten Myrgren, M, §§70-72,
§§78-80

Övriga deltagare: Plan- och bygglovchef David Tornberg
Bygglovhandläggare Per Bladh
Planarkitekt Anna Ryttlinger
Planarkitekt Frida Niemi
Stadsarkitekt Christina Englund
Sekreterare Bodil Hellström

Utses att justera: Kerstin Karlsson

Justeringens plats och tid: Plan- och bygglovskontoret, Sjöfullsgatan 6, 2016-11-10,
klockan 10.00

Underskrifter: Paragrafer: 70 - 84

Sekreterare: Bodil Hellström

Ordförande: Olle Borgström

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Justerande: Kerstin Karlsson

Justerandes sign: 	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Bevis/anslag

Protokollet är justerat. Justeringen tillkännagiven genom anslag.

Anslagstid, från och med
2016-11-10

till och med
2016-12-02

Förvaringsplats för protokollet
Plan- och bygglovskontoret

Underskrift

Bodil Hellström

Justerandes sign: 	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Innehållsförteckning

BN § 70	Sammanträdesdagar 2017	6 - 7
BN § 71	Ekonomirapport	8
BN § 72	Bygglov för ändrad användning från verksamhet till boende på fastigheten DELSBO-BACKEN 1:7	9 - 12
BN § 73	Ansökan om strandskyddsdispens för nybyggnad av fem st enbostadshus på fastigheten FISKEBY 1:23 och 1:24	13 - 14
BN § 74	Förhandsbesked för nybyggnad av fem st enbostadshus på fastigheten FISKEBY 1:23 och 1:24	15 - 18
BN § 75	Förhandsbesked för nybyggnad av fem st enbostadshus/fritidshus på fastigheten MÖSSÖN 2:3	19 - 23
BN § 76	Förhandsbesked för nybyggnad av fem st enbostadshus på fastigheten ÖRÄNGE 1:43	24 - 28
BN § 77	Anmälan om olovlig utfyllnad på fastigheten FORSA-HAMRE 1:2 OCH 1:5	29 - 31
BN § 78	Detaljplan för fastigheten RÅDMANNEN 9 i Hudiksvall	32 - 33
BN § 79	Ansökan om planbesked för del av fastighet JAKOBSBERG 7:6 i Hudiksvall, Gävleborgs län.	34 - 36
BN § 80	Detaljplan för Köpmanberget 2:8 (verksamheter m.m.) i Hudiksvall.	37 - 38
BN § 81	Ansökan om planbesked för fastigheten TINGSHUSBACKEN 11:1 i Hudiksvall	39 - 41
BN § 82	Meddelanden	42
BN § 83	Delegationer	43
BN § 84	Övriga frågor	44

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 70 Sammanträdesdagar 2017

Dnr DIA.2016.33

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att godkänna förslaget till sammanträdesdagar för byggnadsnämnden och arbetsutskottet 2017 och att byggnadsnämndens sammanträden ska börja klockan 08.00 sammanträdesdagen.

Yrkanden

Susanne Wilfer, S, Börje Sundin, S, Agneta Brendt, S, Ingvar Persson, S, Per-Erik Ahlström, S, Johan Viklund, S, Ulla Ohlsson, V, Olle Borgström, S, yrkar på att byggnadsnämndens sammanträden ska börja klockan 08.00.

Månika Lavén, MP, Gunnar Grenholm, C, Jörgen Bengtsson, C, Richard Schleenvoigt, M, Jan-Erik Jonsson, C, Kerstin Karlsson, M, Kjell-Evert Evertsson, SD, yrkar på att byggnadsnämndens sammanträden ska börja klockan 09.00.

Beslutsgång

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att byggnadsnämnden beslutar i enligt med Susanne Wilfer, S, Börje Sundin, S, Agneta Brendt, S, Ingvar Persson, S, Per-Erik Ahlström, S, Johan Viklund, S, Ulla Ohlsson, V, Olle Borgström, S, yrkanden.

Omröstning begärs. Byggnadsnämnden godkänner följande propositionsordning:
Ja-röst för att byggnadsnämndens sammanträden ska börja klockan 08.00.
Nej-röst för att byggnadsnämndens sammanträden ska börja klockan 09.00.

Omröstningsresultat

Med åtta ja-röster för Susanne Wilfer, S, Börje Sundin, S, Agneta Brendt, S, Ingvar Persson, S, Per-Erik Ahlström, S, Johan Viklund, S, Ulla Ohlsson, V, Olle Borgström, S, yrkanden mot sex nej-röster för Månika Lavén, MP, Gunnar Grenholm, C, Jörgen Bengtsson, C, Richard Schleenvoigt, M, Kerstin Karlsson, M, Kjell-Evert Evertsson, SD yrkanden.

För ja röstade: Susanne Wilfer, S, Börje Sundin, S, Agneta Brendt, S, Ingvar Persson, S, Per-Erik Ahlström, S, Johan Viklund, S, Ulla Ohlsson, V, Olle Borgström, S.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

För nej röstade: Månika Lavén, MP, Gunnar Grenholm, C, Jörgen Bengtsson, C, Richard Schleenvoigt, M, Kerstin Karlsson, M, Kjell-Evert Evertsson, SD, Jan-Erik Jonsson avstod att rösta.

Ärendebeskrivning

Förslag till sammanträdesdagar för byggnadsnämnd och arbetsutskott 2017 har upprättats.

Beslutsunderlag

Förslag sammanträdesdagar 2017

Justerandes sign: 	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 71 Ekonomirapport

Dnr DIA.2016.4

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att godkänna den ekonomiska redovisningen.

Ärendebeskrivning

Plan- och bygglovschefen redovisar ekonomisk rapport till och med september månad 2016.

Beslutsunderlag

Jan till sept

BYN 2016-09

Plan- och bygglovskontorets förslag

Byggnadsnämnden föreslås att godkänna den ekonomiska redovisningen.

—

Justerandes sign: 	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 72 Bygglov för ändrad användning från verksamhet till boende på fastigheten DELSBO-BACKEN 1:7

Dnr BYGG.2016.251

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att beviljar bygglov för åtgärden med stöd av 9 kap. 31 § i plan- och bygglagen. Lag (2014:900).

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

Per Wüig
Birger Jarls väg 14
734 51 Kolbäck

Den kontrollansvarige är certifierat enligt 10 kap. 9 § i plan- och bygglagen.

Tekniskt samråd krävs i detta ärende, kontakta plan- och bygglovskontoret för att bestämma tid för samrådet.

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

Avgiften för beslutet är **23 076 kronor**
(i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige)

Faktura på avgiften skickas separat.

Giltighetstid

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

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan diarieförd	2016-04-11
Brandskyddsbeskrivning diarieförd	2016-05-04
Översiktskarta diarieförd	2016-08-05
Fasad- och sektionssritning diarieförd	2016-05-04

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Planritning röda huset diarieförd	2016-05-10
Planritning vita huset diarieförd	2016-05-19
Yttrande Norrhälsinge miljökontor diariefört	2016-08-19
Grannytttrande diariefört	2016-08-25

Information

Underrättelse om kungörelse av beslutet per brev till ägare av fastigheterna:

Norrväna 6:3

Delsbo-Backen 2:4

Underrättelse av beslut om bygglov med mottagningsbevis till fastigheterna:

Sörväna 10:2 och 12:1

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

Om inget överklagande inkommit har beslutet vunnit laga kraft.

Motivering till beslut

Plan- och bygglovskontoret anser inte att åtgärden väsentligt påverka grannar, samt att förslaget anses lämpligt för sitt ändamål, därav kan bygglov beviljas med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen, PBL.

Yrkanden

Agneta Brendt, S, Gunnar Grenholm, C, Kerstin Karlsson, M, yrkar bifall till plan- och bygglovskontoret förslag.

Ärendebeskrivning

Åtgärden avser ändrad användning från ridsport, hästhållning och hälsocentral till ett gemensamhetsboende, hem för vård och boende (HVB) samt ensamkommande flyktingbarn på fastigheten Delsbo-Backen 1:7.

Förutsättningar

Fastigheten är belägen utanför planlagt område och sammanhållen bebyggelse. I översiktsplanen ligger fastigheten inom riksintresseområde för naturvård och friluftsliv.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Beskrivning av området

Fastigheten är belägen i glesbygd och omgiven av mestadels åkermark, ridhagar, stall och lite skog. Närliggande fastigheter består dels av större gårdar med komplementbyggnader, samt mindre enbostadshus. Avstånd till närmaste bostadshus på grannfastighet är cirka 280 meter.

Kommunicering och underrättelser

Ansökan har skickats som underrättelse till berörda grannar enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen, samt på remiss till Norrhälsinge miljökontor.

Yttranden

Yttranden har inkommit från Norrhälsinge miljökontor som har synpunkter på vatten och avlopp, luftkvalitet och hygienutrymmen mm som bör beaktas vid beslutet. Fastighetsägare av Sörväna 10:2 och 12:1, anser att det blir en stor påverkan på deras livskvalitet med otrygghet och oro, med ett närliggande HVB-boende.

Plan- och bygglovskontorets förslag

Plan- och bygglovskontoret har gjort den bedömningen att de synpunkter som inkommit från Sörväna 10:2 och 12:1, inte föranleder att bygglov inte kan beviljas för den tilltänkta åtgärden.

Byggnadsnämnden föreslås att bevilja bygglov för åtgärden med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen. Lag (2014:900).

Arbetsutskottets förslag

Byggnadsnämnden föreslås besluta enligt plan- och bygglovskontorets förslag.

Beslutsunderlag

Översiktskarta

Yttrande från Sörväna 12:1

Yttrande från Miljö

Planritning, sektion, Vita huset, rev 2016-05-19

Planritning, Röda huset, rev 2016-05-10

Fasadritning, plan, sektion

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 § 73 Ansökan om strandskyddsdispens för nybyggnad av fem st enbostadshus på fastigheten FISKEBY 1:23 och 1:24

Dnr BYGG.2016.657

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att inte bevilja strandskyddsdispens för nybyggnad av fem st enbostadshus på fastigheten Fiskeby 1:23 och 1:24.

att åtgärden kräver detaljplan enligt 4 kapitlet 2 § plan- och bygglagen (2010:900)(PBL)

Avgiften för beslutet är **886 kronor**

(i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige).

Ansökan om förhandsbesked behandlas i separat ärende.

Motivering till beslut

Med motivering enligt ovan hänvisas till Länsrätten i Gävleborgs läns beslut 2008-06-12, med yttrande från Boverket 2008-03-14, som anser att området på fastigheten Fiskeby 1:23 och 1:24 ska detaljplaneras .

Ärendebeskrivning

Ansökan om strandskyddsdispens för nybyggnad av fem st enbostadshus på fastigheten Fiskeby 1:24.

Förutsättningar

Fastigheten ligger inom antagen LIS-plan (landsbygdsutveckling i strandnära lägen), som antogs av kommunfullmäktige i februari 2014.

I den antagna LIS- planen så har man gjort den bedömningen att, landskapsbilden kommer att påverkas, men marginellt. Man har gjort den bedömningen att glest förlagd bebyggelse som i detta fall, inte kommer att i stort påverka landskapsbilden.

Man har även ansett om området exploateras med permanentboenden, så finns goda förutsättningar för utveckling av Hudiksvalls stad.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Beskrivning av området

Fastigheten ligger ca 4 km öster om Hudiksvall i LIS- område nr: 32, Skålbo. Området är idag bebyggt med både fritidshus och permanentboenden. Marken är idag ganska storblockig och består av skiftande skog, inga utpekade natur- eller kulturvärden finns i området.

Yttranden

Plan- och bygglovskontoret har gjort den bedömningen att åtgärden är av sådan karaktär, att grannar inte behöver underrättas om ansökan om strandskyddsdispens och ges tillfälle att yttra sig.

Plan- och bygglovskontorets förslag

Strandskyddsförordnande gäller och dispens enligt Miljöbalken 7 kap 18 b § erfordras. Plan- och bygglovskontoret har gjort den bedömningen att särskilda skäl för strandskyddsdispens föreligger enligt Miljöbalken 7 kap 18 e § och punkt 1. (är lämpligt för utveckling av landsbygden, LIS).

Åtgärden kan inte heller anses påverka det rörliga friluftslivet i området eller att levnadsförhållanden för växter och djur påverkas negativt.

Byggnadsnämnden föreslås att bevilja strandskyddsdispens för nybyggnad av fem st enbostadshus med stöd av, Miljöbalken 7 kap 18 e § och punkt 1. (är lämpligt för utveckling av landsbygden, LIS).

Arbetsutskottets förslag

Byggnadsnämnden föreslås besluta enligt plan- och bygglovskontorets förslag.

Beslutsunderlag

Situationsplan

Karta med arealer

Justerandes sign: 	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 74 Förhandsbesked för nybyggnad av fem st enbostadshus på fastigheten FISKEBY 1:23 och 1:24

Dnr BYGG.2016.320

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att inte bevilja förhandsbesked för nybyggnad av fem st enbostadshus på fastigheten Fiskeby 1:23 och 1:24.

att åtgärden kräver detaljplan enligt 4 kapitlet 2 § plan- och bygglagen (2010:900)(PBL)

Avgiften för beslutet är **886 kronor**

(i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige).

Faktura för avgiften för beslutet skickas separat

Ansökan om strandskyddsdispens behandlas i separat ärende.

Motivering till beslut

Med motivering enligt ovan hänvisas till Länsrätten i Gävleborgs län beslut 2008-06-12, med yttrande från Boverket 2008-03-14, som anser att området på fastigheten Fiskeby 1:23 och 1:24 ska detaljplaneras .

Yrkanden

Susanne Wilfer, S, Börje Sundin, S, Agneta Brendt, S, Ingvar Persson, S, Per-Erik Ahlström, S, Johan Viklund, S, Olle Borgström, S, Ulla Ohlsson, V, yrkar avslag på plan- och bygglovskontorets förslag.

Beslutsgång

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att byggnadsnämnden beslutar i enlighet med Susanne Wilfer, S, Börje Sundin, S, Agneta Brendt, S, Ingvar Persson, S, Per-Erik Ahlström, S, Johan Viklund, S, Olle Borgström, S, Ulla Ohlsson, V yrkanden.

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan om förhandsbesked diarieförd 2016-04-25

Situationsplan diarieförd 2016-04-28

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Yttrande från Tekniska förvaltningen diarieförd	2016-09-26
Yttrande från Tekniska förvaltningen diarieförd	2016-10-13
Yttrande från Tekniska förvaltningen diarieförd	2016-10-17
Grannytttrande från Fiskeby 1:19 diarieförd	2016-10-17
Grannytttrande från Fiskeby 1:21 diarieförd	2016-10-04
Grannytttrande från Fiskeby 2:30 diarieförd	2016-10-17

Ärendebeskrivning

Ansökan om förhandsbesked avseende uppförande av fem st enbostadshus.

Förutsättningar

Fastigheten ligger inom antagen LIS-plan (landsbygdsutveckling i strandnära lägen), som antogs av kommunfullmäktigen i februari 2014.

I den antagna LIS- planen så har man gjort den bedömningen att landskapsbilden kommer att påverkas, men marginellt. Man har gjort den bedömningen att glest förlagd bebyggelse som i detta fall, inte kommer att i stort påverka landskapsbilden.

Man har även ansett om området exploateras med permanentboenden, så finns goda förutsättningar för utveckling av Hudiksvalls stad.

Beskrivning av området

Fastigheten ligger cirka 4 km öster om Hudiksvall i LIS- område nr: 32, Skålbo. Området är idag bebyggt med både fritidshus och permanentboenden. Marken är idag ganska storblockig och består av skiftande skog, inga utpekade natur- eller kulturvärden finns i området.

Kommunicering och underrättelser

Ansökan har skickats som underrättelse till berörda grannar och på remiss till tekniska förvaltningen.

Kommunicering har även skett med sökande (tekniska förvaltningen markavdelningen) angående de yttranden som inkommit.

Yttranden

Yttranden har inlämnats från Tekniska förvaltningen som påpekar att hänsyn ska tas till tillräckliga vändplatser för fordon mm.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Fastighetsägare av Fiskeby 1:19, -1:21 och 2:30 har yttrat sig att landskapsbilden påverkas av nybyggnation och allmänhetens tillträde till hav och strand försämras, dels hindras havsutsikten.

Plan- och bygglovskontorets förslag

Plan- och bygglovskontoret har gjort den bedömningen att de synpunkter som inkommit från Fiskeby 1:19, -1:21 och 2:30 inte föranleder att positivt förhandsbesked inte kan beviljas.

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

Byggnadsnämnden föreslås därför besluta att lämna positivt förhandsbesked enligt 9 kap. 17 § och 39 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Arbetsutskottets förslag

Byggnadsnämnden föreslås besluta enligt plan- och bygglovskontorets förslag

Beslutsunderlag

Yttrande från TF

Yttrande från TF

Yttrande från TF

Yttrande från Fiskeby 2:30

Yttrande från Fiskeby 1:21

Yttrande från Fiskeby 1:19

Yttrande från Fiskeby 1:19

Situationsplan

Karta med arealer

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 § 75 Förhandsbesked för nybyggnad av fem st enbostadshus/fritidshus på fastigheten MÖSSÖN 2:3

Dnr BYGG.2016.539

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att i enlighet med alternativ två, med stöd av 9 kap 39 § plan- och bygglagen bevilja ett positivt förhandsbesked för fem tomter för enbostadshus på fastigheten Mössön 2:3.

Avgiften för beslutet är **4 470 kronor**
(i enlighet med taxa faställd av kommunfullmäktige).

Faktura för avgiften för beslutet skickas separat.

Motivering till beslut

Alt.2

Den föreslagna platen för fem tomter med en sammanlagd storlek av 7500 kvm för nybyggnationer av enbostadshus med rätten att senare uppföra bygglovsbefriade åtgärder som t.ex. attefallsbostadshus anses lämpligt inom detta område. Området har inventerats av skogsvårdsstyrelsen och påvisar att inga förhöjda naturvärden finns i området som ansökan avser. Vidare finns i nära anslutning två bitopsskyddsområden samt att det finns kulturhistoriska lämningar i området. Dessa bedöms dock ej påverkas av den ansökta åtgärden. Sammanfattningsvis så bedöms marken för den önskade platen vara lämplig för bebyggelse, positivt förhandsbesked kan beviljas med stöd av 9 kap 39 § plan- och bygglagen PBL.

Information

Underrättelse om kungörelse av beslutet per brev till ägare av fastigheterna:

Öränge 11:19, Öränge 4:21, Öränge 1:43, Öränge 11:18

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

Om inget överklagande inkommit har beslutet vunnit laga kraft.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Uppllysning

Ett förhandsbesked enligt PBL inte är bindande i frågan om strandskydd, som prövas utifrån miljöbalkens bestämmelser.

Länsstyrelsen kommer troligt inom kort att fatta ett nytt beslut om att utöka strandskyddet till 300 meter.

Den som avser att köpa fastigheten Mössön 2:3 för att söka bygglov för bostad måste få information om att åtgärden kan komma att kräva strandskyddsdispens i förekommande fall samt beredas tillfälle att söka sådan dispens.

Förhandsbeskedet innebär inte att åtgärden får påbörjas enligt 9 kap. 39 § plan- och bygglagen.

Förhandsbeskedet gäller endast om bygglov för åtgärden söks inom två år efter det att beslutet om förhandsbesked vunnit laga kraft.

Tillstånd för att anlägga en VA-anläggning måste sökas separat hos Miljökontoret.

Sökande måste ta hänsyn till de krav som eventuellt ställs av Länsstyrelsen gällande de kulturhistoriska lämningarna i området.

Situationsplan i ansökan om bygglov ska grundas på nybyggnadskarta framtagen av tekniska förvaltningen.

Yrkanden

Gunnar Grenholm, C, Ingvar Persson, S, Kerstin Karlsson, M, yrkar bifall till alternativ 2.

Bedömning

Platsbesök har skett den 20 oktober tillsammans med den sökande.

Sökande beskriver att området idag ligger inom ett område som är klassat som riksintresse för naturvård. Av den anledningen så har sökande tagit hjälp av Skogsvårdsstyrelsen som inventerat området och konstaterat att inga förhöjda naturvärden finns i området som ansökan avser. Tomternas placering kommer ske med god marginal till de kulturhistoriska lämningar som finns registrerade i området. De närmsta lämningarna finns väl avskilt från den sökta platen uppe på en höjd i sydväst. Området har i omgångar avverkats och är delvis planterat.

En gemensamhetsanläggning för vatten planeras, medan avlopp är tänkt att vara en eller flera enskilda anläggningar. Infartsväg till tomterna planeras ske via en ny väg som ansluts till befintlig skogsbilväg som kommer göras i ordning för att klara de krav som ställs för byggande av bostäder inom området.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Området är obebyggt bortsett från två fastigheter för bostäder som ligger ett flertal hundra meter från den ansökta platen. Marken består i huvudsak av blockrik till storblockig terräng. Området är därmed i nuläget svårtillgänglighet för allmänheten. Området är kuperat men placeringen av tomterna kommer att placeras på en platå som ligger väl angränsat ner mot vattnet. Vilket också skapar en naturlig fri passage vid strandlinjen. Sökande har i ansökan inte angivit någon byggrätt men har vid en förfrågan på plats angett att man vill bygga ca 250 kvm per tomt. Om positivt förhandsbesked ges följer rätten till lov men också rätten att senare uppföra bygglovsbefriade åtgärder som t.ex. attefallshus.

Det finns i området starka allmänna intressen som ett riksintresse för naturvård där det anges att bl.a. att området är attraktivt för det rörliga friluftslivet samt att området har ett rikt djurliv med flera hotade arter.

Sammanfattningsvis så kan plan- och bygglovskontoret inte göra bedömningen om detta är en lämplig plats att bygga bostäder på. Därmed lämnas två förslag till beslut.

Handlingar som ingår i förslag till beslut

Ansökan samt följebrev, diarieförda 2016-06-20

Skogsvårdsstyrelsens bedömning av naturvärden, diarieförd 2016-06-20

Situationsplan, diarieförd 2016-06-20

Översiktskarta, diarieförd 2016-06-20

Yttrande från miljökontoret, diarieförd 2016-09-05

Synpunkter från sökande gällande miljökontorets yttrande, diarieförd 2016-09-19

Översiktskarta med flygfoto, upprättad av tjänsteman

Översiktskarta utan flygfoto, upprättad av tjänsteman

Jäv

På grund av jäv deltar inte ersättare Fredrik Goude, V, i handläggningen i detta ärende.

Ärendebeskrivning

Ansökan om förhandsbesked avser fastighetsbildning för 5 tomter á 1500 kvm vilket ger en total storlek på 7500 kvm från fastigheten Mössön 2:3. för nybyggnad av fem st enbostadshus. Ingen önskad byggrätt anges för tomterna.

Förutsättningar

Fastigheten är belägen utanför planlagt området. I översiktsplanen anges att området är ett riksintresse för Naturvård.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Inom området finns ett flertal fornlämningar samt två bitopsskyddsområden.

Området ligger utanför kommunalt verksamhetsområdet för vatten och avlopp.

Normalt råder på platsen strandskydd för ett område om 300 meter inåt land och ut i vattnet från strandlinjen men Regeringen har 2016-06-09 upphävt länsstyrelsens beslut om ett utökad strandskydd i detta område, vilket innebär att strandskyddet i nuläget sträcker sig 100 meter inåt land och ut i vattnet från strandlinjen. Enligt situationsplanen som är bifogad ansökan så framgår att tomterna som närmast kommer hamna 100 meter från strandlinjen.

Yttranden

Ärendet har remitterats till miljökontoret som avstyrker förhandsbeskedet med motivering att området ligger inom riksintresse för naturvård och i nära anslutning ligger två biotopsskyddsområden. Nya byggnationer bör styras till utpekade LIS-områden.

Ärendet har remitterats till länsstyrelsen, inget yttrande har inkommit

Åtgärden är sådan att berörda har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen). Ägare av Fastigheten Öränge 11:19, Öränge 4:21, Öränge 1:43, Öränge 11:18 har bedömts vara berörda. Inga negativa synpunkter har inkommit.

Kommunicering

Efter miljökontorets yttrande så har sökande fått möjlighet att bemöta deras yttrande.

Plan- och bygglovskontorets förslag

Byggnadsnämnden föreslås besluta

Alt.1

Att avslå ansökan om förhandsbesked då ansökan inte är förenlig med Översiktsplanens intentioner för ett riksintresseområde för Naturvård samt att plan- och bygglagens krav i 2 kap 4 § om att marken får tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet inte kan uppfyllas med denna placering.

Alt.2

Att med stöd av 9 kap 39 § plan- och bygglagen bevilja ett positivt förhandsbesked för fem st tomter för enbostadshus på fastigheten Mössön 2:3.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Arbetsutskottets förslag

Byggnadsnämnden föreslås besluta enligt plan- och bygglovskontorets förslag.

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 § 76 Förhandsbesked för nybyggnad av fem st enbostadshus på fastigheten ÖRÄNGE 1:43

Dnr BYGG.2016.544

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att i enlighet med alternativ två, med stöd av 9 kap 39 § plan- och bygglagen bevilja ett positivt förhandsbesked för fem st tomter för enbostadshus på fastigheten Öränge 1:43

Avgiften för beslutet är **4 470 kronor**
(i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige).

Faktura för avgiften för beslutet skickas separat.

Motivering till beslut

Alt.2

Den föreslagna planen för 5st tomter med en sammanlagd storlek av 10 000 kvm för nybyggnationer av enbostadshus med rätten att senare uppföra bygglovsbefriade åtgärder som t.ex. attefallsbostadshus anses lämpligt inom detta område. Området har inventerats av skogsvårdsstyrelsen och påvisar att inga förhöjda naturvärden finns i området som ansökan avser. Vidare finns i nära anslutning ett bitopsskyddsområde samt att det finns kulturhistoriska lämningar i området. Dessa bedöms dock ej påverkas av den sökta åtgärden. Sammanfattningsvis så bedöms marken för den önskade planen vara lämplig för bebyggelse, positivt förhandsbesked kan beviljas med stöd av 9 kap 39 § plan- och bygglagen PBL.

Information

Underrättelse om kungörelse av beslutet per brev till ägare av fastigheterna:

Mössön 2:3, Öränge 11:16, Öränge 1:28, Öränge 3:5, Öränge 4:21, Öränge 4:22,
Öränge 4:23, Öränge 8:1, Öränge 1:6, Öränge 1:38 samt Öränge 1:44.

Underrättelse av beslutet med mottagningsbevis till fastighetsägare av Öränge 1:27 .

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

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Om inget överklagande inkommit har beslutet vunnit laga kraft.

Uppllysning

Ett förhandsbesked enligt PBL inte är bindande i frågan om strandskydd, som prövas utifrån miljöbalkens bestämmelser.

Länsstyrelsen kommer troligt inom kort att fatta ett nytt beslut om att utöka strandskyddet till 300 meter.

Den som avser att köpa fastigheten Öränge 1:43 för att söka bygglov för bostad måste få information om att åtgärden kan komma att kräva strandskyddsdispens i förekommande fall samt beredas tillfälle att söka sådan dispens.

Förhandsbeskedet innebär inte att åtgärden får påbörjas enligt 9 kap. 39 § plan- och bygglagen.

Förhandsbeskedet gäller endast om bygglov för åtgärden söks inom två år efter det att beslutet om förhandsbesked vunnit laga kraft.

Tillstånd för att anlägga en VA-anläggning måste sökas separat hos Miljökontoret.

Sökande måste ta hänsyn till de krav som eventuellt ställs av Länsstyrelsen gällande de kulturhistoriska lämningarna i området.

Situationsplan i ansökan om bygglov ska grundas på nybyggnadskarta framtagen av tekniska förvaltningen.

Yrkanden

Jörgen Bengtson ,C, Ingvar Persson,S, Kerstin Karlsson, M, Jan.Erik Jonsson ,C, yrkar bifall till alternativ 2.

Bedömning

Enligt 9 kap 17 § plan- och bygglagen ska byggnadsnämnden om den som avser vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det pröva förutsättningarna för att kunna ge ett förhandsbesked om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen. För att kunna göra denna avvägning så har ett platsbesök skett då även sökande var närvarande.

Sökande beskriver att området idag ligger inom ett område som är klassat som riksintresse för naturvård. Av den anledningen så har sökande tagit hjälp av Skogsvårdsstyrelsen som inventerat området och konstaterat att inga förhöjda naturvärden finns i området som ansökan avser. Tomternas placering kommer ske med god marginal till de kulturhistoriska lämningar som finns registrerade i området. En gemensamhetsanläggning för vatten planeras, medan avlopp är tänkt att vara en

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

eller flera enskilda anläggningar. Infartsväg till tomterna planeras ske från befintlig skogsbilväg som kommer göras i ordning för att klara de krav som ställs för byggande av bostäder inom området.

Området är helt obebyggt och marken består i huvudsak av blockrik till storblockig terräng. Området är därmed i nuläget svårtillgänglighet för allmänheten. Området är kuperat men placeringen av tomterna kommer att placeras på en plåtå som ligger väl angränsat ner mot vattnet. Vilket också skapar en naturlig fri passage vid strandlinjen. Nedanför denna plåtå så finns några kulturhistoriska lämningar i form av Röjningsrösen men med anledning av den naturliga avgränsningen i terrängen så bedöms dessa ej påverkas. I nordöst så finns en större kulturhistorisk lämning i form av ruiner av en gammal byggnad. Dock påverkas ej denna lämning då den ligger inom en enskild fastighet. Sökande har i ansökan inte angivit någon bygrätt men har vid en förfrågan på plats angett att man vill bygga ca 250kvm per tomt . Om positivt förhandsbesked ges följer rätten till lov men också rätten att senare uppföra bygglovsbefriade åtgärder som t.ex. attefallshus.

Det finns i området starka allmänna intressen som naturvård där det anges att bl.a. att området är attraktivt för det rörliga friluftslivet samt att området har ett rikt djurliv med flera hotade arter.

Från en privatperson så har ett yttrande inkommit att området är en av Njutångers södra VVO bästa områden för småvilt m.m. Om planerade byggnationer kommer störa detta är oklart.

Sammanfattningsvis så kan plan- och bygglovskontoret inte göra bedömningen om detta är en lämplig plats att bygga bostäder på. Därmed lämnas två förslag till beslut.

Handlingar som ingår i förslag till beslut

Ansökan med följbrev, diarieförd 2016-06-21

Situationsplan, diarieförd 2016-06-21

Översiktskarta skogsvårdsstyrelsen, diarieförd 2016-06-21

Yttrande från miljökontoret, 2016-09-05

Synpunkter från sökande gällande miljökontorets yttrande, diarieförd 2016-09-26

Synpunkter från Öränge 1:27 samt från Ordförande i Öränge/fegärde vägsamfällighet.

Översiktskarta med flygfoto, upprättad av tjänsteman

Översiktskarta utan flygfoto, upprättad av tjänsteman

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Jäv

På grund av jäv deltar inte ersättare Fredrik Goude, V, ersättare Peter Lagerqvist, M, i handläggningen i detta ärende.

Ärendebeskrivning

Ansökan om förhandsbesked avser fastighetsbildning av 5st tomter a 2000 kvm vilket ger en total storlek på 10000 kvm från fastigheten Öränge 1:43 för nybyggnad av 5 st enbostadshus.

Förutsättningar

Fastigheten är belägen utanför planlagt området. I översiktsplanen anges att området är ett riksintresse för Naturvård.

Inom området så finns ett flertal kulturhistoriska lämningar samt ett bitopsskyddsområde.

Området ligger utanför kommunalt verksamhetsområdet för vatten och avlopp.

Normalt råder på platsen strandskydd för ett område om 300 meter inåt land och ut i vattnet från strandlinjen men Regeringen har 2016-06-09 upphävt länsstyrelsen beslut om ett utökad strandskydd i detta område, vilket innebär att strandskyddet i nuläget sträcker sig 100 meter inåt land och ut i vattnet från strandlinjen. Enligt ansökan så framgår att tomterna som närmast kommer hamna 100 meter från strandlinjen.

Yttranden

Ärendet har remitterats till miljökontoret som avstyrker förhandsbeskedet med motivering området ligger inom riksintresse för naturvård och att nya byggnationer bör styras till utpekade LIS-områden .

Ärendet har remitterats till länsstyrelsen, inget yttrande har inkommit

Åtgärden är sådan att berörda har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen). Ägare av Fastigheten Mössön 2:3, Öränge 11:16, Öränge 1:28, Öränge 3:5, Öränge 4:21, Öränge 4:22, Öränge 4:23, Öränge 8:1, Öränge 1:6, Öränge 1:38 samt Öränge 1:44, inga yttranden har inkommit.

Synpunkter från Öränge 1:27, har inkommit med motivering att det kommer att bli för stor påverkan på miljön och friluftslivet med nybyggnationer på området.

Ordförande i Öränge/Fegärde vägsamfällighet har yttrat sig med att anslutningskostnaderna måste regleras innan beslut om förhandsbesked beviljas.

Kommunicering

Efter miljökontorets yttrande så har sökande fått möjlighet att bemöta deras yttrande.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Plan- och bygglovskontorets förslag

Byggnadsnämnden föreslås besluta

Alt.1

Att avslå ansökan om förhandsbesked då ansökan inte är förenlig med Översiktsplanens intentioner för ett riksintresseområde för Naturvård samt att plan- och bygglagens krav i 2 kap 4 § om att marken får tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet inte kan uppfyllas med denna placering.

Alt.2

Att med stöd av 9 kap 39 § plan- och bygglagen bevilja ett positivt förhandsbesked för fem tomter för enbostadshus på fastigheten Öränge 1:43

Arbetsutskottets förslag

Byggnadsnämnden föreslås besluta enligt plan-och bygglovskontorets förslag.

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

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

och telefonnummer dagtid. Om du anlitar ombud, kan ombudet underteckna skrivelsen. Skicka i så fall med en fullmakt.

Justerandes sign: 	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 77 Anmälan om olovlig utfyllnad på fastigheten FORSA-HAMRE 1:2 OCH 1:5

Dnr ANMÄL.2015.32

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att ta ut en byggsanktionsavgift för olovlig markutfyllnad enligt 11 kapitlet 51 § PBL.
Byggnadsnämnden beslutar att byggsanktionsavgiftens storlek blir **16 169 kronor**

Byggsanktionsavgiften ska betalas av fastighetsägaren XXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXX XXXXX
XXXXX, inom två månader efter delgivning.

Beloppet ska betalas till: Hudiksvalls kommun, Ekonomikontoret, 824 80 Hudiksvall.
bankgiro nr: 991-1967.

Ärendebeskrivning

En anmälan om olovlig utfyllnad på fastigheten Forsa-Hamre 1:2 och 1:5 inkom till
Plan- och bygglovskontoret 2015-11-17.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan Forsa 1094. En marklovsansökan inkom
2015-11-24 och är beviljad, BYGG.2015.741 D § 451.

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

Enligt 9 kapitlet 17 § PBF ska, om någon trots förbudet i 10 kapitlet 3 §, påbörjar en
markåtgärd som kräver lov enligt 9 kapitlet 11 § PBL, byggsanktionsavgiften
bestämmas till 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,001 prisbasbelopp per
kvadratmeter av sanktionsarean för schaktning eller fyllning inom en tomt.
Prisbasbeloppet för 2016 är 44 300 kronor.

Efter tillsynsbesöket 2015-12-09 utredde Plan- och bygglovskontoret åtgärden och
gjorde en bedömning av ärendet och fastighetsägaren informerades om resultatet.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Sanktionsarean uppskattades till 680 m². Efter det att fastighetsägaren informerats och tagit del av informationen kontaktade han Plan- och bygglovskontoret och hävdade att beräkningen enligt honom inte stämde. Fastighetsägaren bedömde arean till hälften, 340 m², vilket godtogs av undertecknad.

Beräkningsformeln= (0,025*44300)+(0,001*44 300*340)

Byggsanktionsavgiften för markarbetena av en yta på 340 m² beräknas då bli 16 169 kr.

Beskrivning av området

Fastigheten är belägen i centrala Näsviken inom detaljplan. XXXXXXXX XXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Yttranden

En skrivelse med förklaring daterad 2016-04-06 har inkommit från fastighetsägaren. Han skriver bland annat att han var osäker på om fastigheten omfattades av detaljplan.

Kommunicering

Efter att en anmälan om olovlig utfyllnad på fastigheten Forsa-Hamre 1:2 och 1:5 inkom till Plan- och bygglovskontoret 2015-11-17, kontaktades fastighetsägaren per telefon och informerades om att omedelbart avbryta arbetena då marklov för åtgärden för tillfället saknades.

2015-12-09 gjordes ett tillsynsbesök på platsen. 2016-04-01 informeras fastighetsägaren via en skrivelse om Plan- och bygglovskontorets bedömning och uträkning av byggsanktionsavgift. Via telefon meddelade fastighetsägaren att han inte avsåg att vidta rättelse och att han accepterade sanktionsavgiften.

Plan- och bygglovskontorets förslag

Byggnadsnämnden föreslås besluta att ta ut en byggsanktionsavgift för olovlig markutfyllnad enligt 11 kapitlet 51 § PBL.

Byggsanktionsavgift är i aktuellt fall 16 169 kronor.

Arbetsutskottets förslag

Byggnadsnämnden föreslås besluta enligt plan-och bygglovskontorets förslag.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Beslutsunderlag

Situationsplan

Information till fastighetsägare

Skrivelse från fastighetsägare

Översiktskarta

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 § 78 Detaljplan för fastigheten RÅDMANNEN 9 i Hudiksvall

Dnr PLAN.2016.5

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att godkänna upprättat planförslag och i kommunfullmäktiges ställe anta detsamma.

Yrkanden

Jan-Erik Jonsson, C, Susanne Wilfer, S, yrkar bifall till plan- och bygglovskontoret och arbetsutskottets förslag.

Ärendebeskrivning

Exploatören önskar att del av gällande detaljplan för fastigheten Rådmannen 9 ändras, gällande detaljplan medger för området handel (H) men avses nu ändras så att användningen också tillåter kontor. I byggnaden bedrivs också en restaurang som är tänkt att fortsätta sin verksamhet även efter planändringen. En tillbyggnad om en våning planeras för del av byggnaden, planförslaget kommer därmed tillåta en varierad totalhöjd. Delen av fastigheten som är parkering berörs inte av planändringen. Samrådshandlingar bestående av plankarta med bestämmelser samt planbeskrivning är upprättade i samarbete med SWECO.

Förutsättningar

Området är sedan tidigare planlagt *Stadsplan för område söder om Lillfjärden i Hudiksvall, vann laga kraft 21 april 1967.*

Enligt den kommunövergripande översiktsplanen (2008) anges område för handel och service.

I handläggningen av planen har reglerna om ett standardförfarande tillämpats, plan- och bygglagen (2010:900).

Planförslaget har varit utställt för samråd under tiden 4 juli-25 juli 2016. Under samrådet inkom fyra yttranden och mindre revideringar genomfördes med anledning av dessa, se samrådsredogörelse.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Planförslaget har även varit utställt för granskning under tiden 15 september-29 september 2016. Under granskningen inkom tre yttranden och revideringar utifrån dessa har genomförts. Vidare har även angivna totalhöjder ändrats för att anpassas till rådande höjdsystem RH2000, se granskningsutlåtande.

Beskrivning av området

Området som berörs är det nedlagda varuhuset Åhléns samt en restaurang i samma byggnad. Restaurangen skall fortsättningsvis vara kvar. Intilliggande parkeringar ingår inte i planändringen.

Plan- och bygglovskontorets förslag

Byggnadsnämnden föreslås godkänna och anta upprättat planförslag.

Arbetsutskottets förslag

Byggnadsnämnden föreslås besluta enligt plan-och bygglovskontorets förslag.

Beslutsunderlag

Planbeskrivning antagande.

Granskningsutlåtande.

Samrådsredogörelse.

Plankarta Rådmannen 9_antagande.

Justerandes sign: 	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

**BN § 79 Ansökan om planbesked för del av fastighet
JAKOBSBERG 7:6 i Hudiksvall, Gävleborgs län.**

Dnr PLAN.2016.13

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att ansökan om planbesked beviljas

att uppdra till plan-och bygglovskontoret att påbörja detaljplanarbetet.

Yrkanden

Susanne Wilfer, S, Jan-Erik Jonsson, C, Kerstin Karlsson, M, yrkar bifall till plan- och bygglovskontoret och arbetsutskottets förslag.

Ärendebeskrivning

Hudiksvalls sjukhus ska utvecklas och en fastighetsutvecklingsplan för hela sjukhusområdet har upprättats, ett första steg mot den hållbara utveckling som Region Gävleborg vill uppnå. Utvecklingen av sjukhusområdet kommer ske etappvis och Fastighetsutvecklingsplanen har ett långsiktigt perspektiv, den sträcker sig cirka 30 år framåt i tiden och ska vara ett levande dokument. I Fastighetsutvecklingsplanen klarläggs möjligheterna till fortsatt förnyelse och utveckling av byggnader och infrastruktur inom sjukhusområdet.

Den första etappen i kommande utveckling består bland annat av en ny byggnad, som går under projektnamnet H1. Projektet definieras i Fastighetsutvecklingsplanen och Lokalförsörjningsplanen för Hudiksvalls sjukhus. Under arbetet med ovan nämnda planer uppdagades att allvarliga brister finns i sjukhusets tekniska försörjning avseende redundans och robusthet vilket ledde till beslut om en helt ny teknikförsörjning för sjukhuset, en ny teknikbyggnad och en ny ringmatning av de tekniska systemen. Inom ramen för projekt H1 omfattas en ny vårdbyggnad, en ny teknikbyggnad väster om Bergsgatan, en ny transportkulvert samt nya ledningsdragningar med ringmatning av sjukhuset.

Placeringen av den nya vårdbyggnaden styrs av målet att samla den centrala vården på sjukhuset, att uppnå en hög grad av närhet och samverkan. Dessutom ska orienterbarheten öka genom en tydligare byggnadsstruktur. Byggnaden planeras uppföras med två flyglar i totalt nio våningar och en sammanbindande länk i fyra

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

våningar. Ett typiskt vårdplan skulle då få en area på cirka 3 400 kvm och byggnadens totala area skulle uppnå till cirka 25 000 kvm. Husets höjd planeras till 57 meter över nollplanet för möjliggöra att våningshöjderna blir anpassad till den vård som ska bedrivas.

Förutsättningar

Av den kommunövergripande översiktsplanen anges för aktuellt område en oförändrad markanvändning.

För området är *Detaljplan för SJUKHUSOMRÅDET i Hudiksvall, Gävleborgs län* gällande. Detaljplanen vann lagakraft år 1996 med en genomförande tid på 5 år. För aktuellt område anges Vård (D) i gällande detaljplan. Vidare anges totalhöjden till 45 meter över nollplanet.

Den nya vårdbyggnaden skulle således innebära en ändrad höjd från dagens 45 meter över nollplanet till 57 meter över nollplanet. Detta för att möjliggöra att vården i framtiden sker i anpassade lokaler där patientsäkerhet värnas. Användningen Vård (D) skulle fortsatt komma att användas för planerat område.

Då aktuellt område överensstämmer med den kommunövergripande översiktsplanen är Plan- och bygglovskontorets bedömning att ett standardförfarande kan tillämpas vid upprättandet av en ny detaljplan i enlighet med plan- och bygglagen (2010:90) 5 kap.

Beskrivning av området

Sjukhusområdet är belägen inom fastigheten Jakobsberg 7:6 och fastigheten utgör idag cirka 8,6 hektar. Sjukhusområdet består idag av flertalet byggnader och angöring till sjukhusets entré sker via Kungsgatan. Angöring kan också ske söderifrån via Jakobsbergsvägen samt via Bergsgatan.

Marken inom fastigheten är relativt kuperad och väster om den genomgående Bergsgatan lutar terrängen mycket kraftigt. Detta sluttande område består idag utav naturmark.

Plan- och bygglovskontorets förslag

En långsiktig satsning görs nu för Hudiksvalls sjukhus och den första etappen - projekt H1 - är brådskande. En ändring måste göras för att möjliggöra anpassad sjukvård under byggtiden, där patientsäkerhet givetvis är mycket viktig. För att påskynda processen föreslås att markområdet för projektet H1 bryts ut och att en ny detaljplan upprättas för detta område. För nästkommande etapper tas i stället ett helhetsgrepp

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

och en större detaljplan skapas för resterande delar av fastigheten där åtgärder som idag är planstridiga planeras att genomföras.

Byggnadsnämnden föreslås lämna ett positivt planbesked samt att uppdra till Plan-och bygglovskontoret att påbörja detaljplanearbetet.

Arbetsutskottets förslag

Byggnadsnämnden föreslås besluta enligt Plan-och bygglovskontorets förslag.

Beslutsunderlag

Situationsplan

Beskrivning

Sektion

Justerandes sign: 	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 80 Detaljplan för Köpmanberget 2:8 (verksamheter m.m.) i Hudiksvall.

Dnr PLAN.2015.11

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att godkänna planförslaget för granskning.

Yrkanden

Ingvar Persson, S, Jan-Erik Jonsson, C, yrkar bifall till plan- och bygglovskontoret och arbetsutskottets förslag.

Ärendebeskrivning

Planområdet är beläget öster om Hudiksvalls värmeverk, intill Hudiksvallsfjärden. Längs fjärden finns ett populärt rekreativstråk. Planförslaget syftar till att möjliggöra planmässiga förutsättningar för kontor, handel och industriverksamheter av icke störande karaktär. Handläggningen av planen sker med utökad förfarande.

Planförslaget har tidigare varit ute på samråd (29 juni-7 augusti 2015) samt granskning (12 maj-10 juni 2016). I dialog med Tekniska förvaltningens marksektion under granskningstiden framkom att vattenområdet i planområdets västra del (markerat W1 i plankartan) behövs för Sjöräddningens verksamhet, med syftet att anlägga bryggor inom området. Sådana bryggor skulle även på sikt kunna gynna de boende i närliggande område, där exploateringsprocessen påbörjats efter att detaljplanen vunnit laga kraft sommaren 2016. Bryggorna kräver någon typ av vågbrytare i ett sådant vindutsatt läge. Vågbrytaren kan bestå av en pir eller betongbryggor och mindre bryggor kan anläggas innanför. En sådan förändring av planförslaget föranleder ett omtag av strandskyddsfrågan. I dialog med Länsstyrelsen kom Plan- och bygglovskontoret fram till att ändringen var så betydande att planförslaget skulle ställas ut på nytt samråd.

Under perioden 28 september-21 oktober 2016 har det reviderade planförslaget varit utställt på samråd. Totalt inkom fem yttranden.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Förutsättningar

Planområdet är sedan tidigare detaljplanlagt. I gällande planer medges bland annat markanvändning för industri- och hamnändamål. För det aktuella planområdet gäller följande detaljplaner:

- Stadsplan för Värmeverk m.m. i stadsdelen Köpmanberget (nr 3754). Fastställd 1983-09-08.
- Stadsplan för Stadsägorna 1:523 (nr 3024). Fastställd 1958-01-31.
- Utvidgad stadsplan för Östra industriområdet (nr 3580). Fastställd 1968-09-10.

I den fördjupade översiktsplanen för Östra hamnområdet (antagen av Kommunfullmäktige i oktober 2013) anges markanvändning för kontor och verksamheter.

Plan- och bygglovskontorets förslag

Byggnadsnämnden föreslås godkänna planförslaget för granskning.

Arbetsutskottets förslag

Byggnadsnämnden föreslås besluta enligt Plan- och bygglovskontorets förslag.

Justerandes sign: 	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 81 Ansökan om planbesked för fastigheten TINGSHUSBACKEN 11:1 i Hudiksvall

Dnr PLAN.2016.8

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att bevilja planbesked för upprättande av ny detaljplan.

Yrkanden

Agneta Brendt, S, Jan-Erik Jonsson, C, Ulla Ohlsson, V, yrkar bifall till plan- och bygglovskontoret och arbetsutskottets förslag.

Ärendebeskrivning

Husö Fastighets AB, fastighetsägaren till Tingshuset, Tingshusbacken 11:1, har ansökt om planbesked för att ändra/upprätta ny plan i syfte att ge möjlighet att utöka lokalerna med ca 800-1000 m².

Förutsättningar

Tingshuset rymmer tingsrätten som hanterar mål från kommunerna Hudiksvall, Ljusdal, Bollnäs, Nordanstig och Ovanåker. Lokalerna är idag inte tillräckliga och har brister varför tingsrätten behöver utöka med ytterligare salar och se över lokalerna ur bl.a. ett säkerhetsperspektiv.

Området omfattas av detaljplan från 1987 (stadsplanför stadsdelarna Fridhem, Tingshusbacken och Tunbacka). Detaljplanen anger användning för Allmänt ändamål (A), med särskild miljöhänsyn (q), vilket innebär att särskild hänsyn ska tas till byggnadens kulturhistoriska värden. All mark omkring tingshusbyggnaden utgörs av prickmark, dvs är mark som inte får bebyggas. Någon tillbyggnad är således inte möjlig med gällande plan.

Tingshuset omfattas av riksintresse för kulturmiljövård för Hudiksvalls stad.

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

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

Riksintresset kommer till uttryck genom: *”Bevarade rester av ett äldre, oregelbundet stadsplanemönster och det reglerade och utvidgade gatunätet från 1700-talets slut och 1800-talet. Sjöbodrar och hamnmagasin vid Strömmingsundet, den enklare trästadsbebyggelsen i Fiskarstan och påkostade borgargårdar i trä från tiden efter stadsbranden 1792. Kyrka och prästgård från 1600- och 1700-talen, planterade stråk och esplanader samt putsade hus och områden med friliggande flerfamiljshus från 1800-talets senare del och tiden kring sekelskiftet 1900. Arbetarförstaden Ävik.”*

Tingshuset som stod färdigt 1909 ritades av de vid tiden tämligen välrenommerade och ofta anlitade arkitekterna Georg Hagström och Fritiof Ekman som hade kontor i Stockholm men ritade många hus i de södra delarna av Norrland och Småland. Samma arkitektpar hade tidigare ritat Sparbankshuset i Hudiksvall och kom senare att stå bakom Läroverksbyggnaden. Byggnadens ljusa putsfasad, stora takfall, mjukt rundade former och småspröjsade fönster ger byggnaden en tydlig jugendkaraktär, en stil som slog igenom vid sekelskiftet 1900. Utvändigt är byggnaden välbevarad medan den invändigt har genomgått ett antal ombyggnader.

Beskrivning av området

Tingshuset såsom institutionsbyggnader är dominerande i området och den visuella kontakten ner mot staden skapas genom parkstråket ner mot kyrkan. Parkens idag höga och talrika tallar har dock till stor del brutit tingshusets kontakt neråt staden. Tingshuset omges av den påkostade träpanelade eller reveterade villorna från 1920-talet som omges av stora uppvuxna trädgårdar.

Plan- och bygglovskontorets bedömning

Plan- och byggkontoret ser positivt på att tingshuset och dess verksamhet utvecklas. Detta måste dock ske på ett respektfullt förhållningssätt till befintlig byggnad. Med en genomtänkt utformning är detta möjligt. Det finns flera inspirerande exempel där moderna tillägg har skett med hänsyn till byggnaders kulturhistoriska värden. Ett illustrerande exempel är Kungliga Biblioteket i Stockholm, se bilaga 1.

Eventuellt kan gatumark tas i anspråk strax utanför fastigheten (längs Lagmans- och Hövdingegatan) för att ge större möjligheter att så lite som möjligt påverka befintlig byggnads fasad. Tillbyggnaden kan eventuellt ske delvis under mark. Detta får kommande detaljplanearbete utvisa som måste ske i nära samarbete med byggherren och parallellt med utformande och gestaltning av tillbyggnaden. Något exakt avgränsat planområde kan därför inte göras i detta skede.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Förfarande och tidplan

Då detaljplanen bedöms vara av allmänt intresse kommer utökat förfarande tillämpas enligt 5 kap 7 § Plan- och bygglagen.

Detaljplanen utarbetas under 2017 och antas senast 1:a kvartalet 2018. Om planen inte överklagas kan byggnationerna påbörjas 2018.

Plan- och bygglovskontorets förslag

Att planbesked beviljas för att upprätta ny detaljplan i syfte att ge möjlighet att bygga till Tingshuset.

Arbetsutskottets förslag

Byggnadsnämnden föreslås besluta enligt Plan- och bygglovskontorets förslag.

Beslutsunderlag

Beskrivning

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 82 Meddelanden

Dnr DIA.2016.3

1. Länsstyrelsen, rättsenheten, beslut 2016-09-13, överprövning av strandskyddsdispens för friggebod på fastigheten Mössön 1:36. Länsstyrelsen upphäver meddelad strandskyddsdispens avseende fritidshus.
2. Länsstyrelsen, naturvårdsenheten, beslut 2016-10-28, samråd enligt 12 kap. 6§ Miljöbalken angående nyanläggning markkabel på Lingarö. Länsstyrelsen har inget att erinra ur naturmiljösynpunkt och medger att arbetena får påbörjas omedelbart.
3. Kf § 126, Markanvisningspolicy och tillämpning.
4. Kf § 127, Investeringar på Kattvikskajen.
5. Kf § 141, Medborgarförslag om dubbelspår Ostkustbanan.
6. Kf § 142, Medborgarförslag om parkourpark.
7. Ks § 171, Sammanträdesplan för 2017.
8. Ks § 173, Ny centrumhållplats i Hudiksvall.
9. Lantmäterimyndigheten, underrättelse om förrättningar.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 83 Delegationer

Dnr DIA.2016.2

Ärendebeskrivning

Till byggnadsnämnden meddelas att med stöd av delegationsrätt fattats 190 st beslut enligt förteckning daterad 2016-11-01.

Beslutsunderlag

Delegationslista 2016-11-01

Justerandes sign: 	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 84 Övriga frågor

Dnr DIA.2016.24

Kerstin Karlsson, M, ställde frågan om plan- och bygglovskontoret har följt upp anmälan om vite på fastigheten Östanbräck 3:19. Frågan besvaras av plan- och bygglovschef David Tornberg.

Kerstin Karlsson, M, ställde frågan om nybyggnad av sandförråd på fastigheten Köpmanberget 2:8, om bygglov har beviljats på delegation. Frågan besvaras av plan- och bygglovschef David Tornberg

Månika Lavén ställde frågan om Rådhuset 2:1, Möljens Gatukök, om de är skyldiga att ta bort golvet på uteserveringen efter 30 september. Frågan besvaras av plan- och bygglovschef David Tornberg

—

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges: