



Byggnadsnämnden

Plats och tid: Sammanträdessal A, Plan 4, Guldsmeden, Hudiksvall
klockan 08.00-12.00
Ajournering § 35, mellan klockan 11.00-11.10

Förtroendevalda: Beslutande: Ej beslutande:

Olle Borgström, S, ordf, §25, §§27-39
Susanne Öst, S, §26 ordf.
Börje Sundin, S
Agneta Brendt, S
Ingvar Persson, S
Gunnar Björn, S
Stig Södergren, S
Ulla Ohlsson, V
Bengt Sahlin, MP
Jan-Erik Jonsson, C
Gunnar Grenholm, C, §25,
§§27-39
Jörgen Bengtson, C, §§25-35
Peter Lagerqvist, M
Torsten Myrgren, M
Stefan Nordin, SD
Hans Trybom, S, §26
Anna Guldbbrand, C, §26,
§§36-39

Hans Trybom, S, §25, §§27-39
Monika Flöjt, S
Rolf Sundell, S
Fredrik Goude, V, §§25-35
Tommy Cavallin, V
Månika Lavén, MP
Anna Guldbbrand, C, §25, §§27-35
Jan Tage Danielsson, MP
Andreas Holmberg, FP
Emilie Gustafsson, M

Övriga deltagare: Plan- och bygglovchef Mikael Gillman
Byggnadsinspektör Per Bladh
Byggnadsinspektör Urban Rooth
Byggnadsinspektör Jessica Forsström
Planarkitekt Anna Ryttlinger
Planarkitekt Markus Norbäck
Stadsarkitekt Christina Englund
Sekreterare Bodil Hellström

Utses att justera: Ulla Ohlsson

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Justeringens plats och tid: Plan- och bygglovskontoret, Sjötullsgatan 6, 2018-04-17
klockan 14.00

Underskrifter: Paragrafer: 25 - 39

Sekreterare: Bodil Hellström

Ordförande: Olle Borgström och vice ordförande Susanne Öst, §26

Justerande: Ulla Ohlsson

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Bevis/anslag

Protokollet är justerat. Justeringen tillkännagiven genom anslag.

Anslagstid, från och med till och med
2018-04-17 2018-05-09

Förvaringsplats för protokollet
Plan- och bygglovskontoret

Underskrift

Bodil Hellström

Justerandes sign: 	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Innehållsförteckning

BN § 25	Ekonomirapport	5
BN § 26	Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad på fastigheten MELLANBYN 7:63	6 - 9
BN § 27	Information om dataskyddsförordningen (GDPR)	10
BN § 28	Ansökan om strandskyddsdispens för nybyggnad av fritidshus på fastigheten FINNICKA 8:6	11 - 12
BN § 29	Förhandsbesked för nybyggnad av tre st fritidshus på fastigheten FINNICKA 8:6	13 - 14
BN § 30	Bygglov för tillbyggnad av industribyggnad på fastigheten TUNA-FORS 4:10	15 - 18
BN § 31	Förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus på fastigheten LINGARÖ 12:1	19 - 22
BN § 32	Förhandsbesked för tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten HELENEDAL 9:13	23 - 25
BN § 33	Detaljplan för fastigheten FURULUND 6:8 i Hudiksvall, Gävleborgs län.	26 - 27
BN § 34	Detaljplan för fastigheterna KRISTINEBERG 11:1 och 2:1 i Hudiksvall	28 - 29
BN § 35	Rivningslov för rivning av timmerhus på fastigheten SÖRHOGA 1:2	30 - 36
BN § 36	Anmälan om olovlig användning av byggnad på fastigheten HÅLLSTA 2:18	37 - 41
BN § 37	Val av dataskyddsombud för Hudiksvalls kommun	42
BN § 38	Meddelanden	43
BN § 39	Delegationer	44

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 25 Ekonomirapport

Dnr DIA.2018.6

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att godkänna den ekonomiska rapporten för februari månad 2018.

Ärendebeskrivning

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

Justerandes sign: 	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 26 Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad på fastigheten MELLANBYN 7:63

Dnr BYGG.2018.20

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att bevilja bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad med stöd av 9 kap 31 b § plan- och bygglagen på fastigheten Mellanbyn 7:63.

Avgiften för beslutet är 3 680 kronor
(i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige).

Faktura på avgiften för beslutet skickas separat.

Motivering till beslut

Föreslagen åtgärd anses lämpligt för sitt ändamål, och anses uppfylla utformningskraven i 8 kap samt de allmänna och enskilda intressen i 2 kap.

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	2018-01-10
Huvudritningar diarieförd	2018-01-10
Situationsplan diarieförd	2018-01-10
Yttrande Malen Samfällighetsförening diarieförd	2018-02-19

Upplysningar

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Ta snarast kontakt med plan- och bygglovskontoret för att bestämma tid för samråd.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

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

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

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

Om avloppsanläggning ska anordnas ska tillstånd sökas hos Norrhälsinge miljökontor.

Bilagor

Handlingar som ingår i beslut

Ortofoto diarieförd 2018-03-29

Hur man överklagar

Information

Beslut om bygglov skall sändas med mottagningsbevis till fastighetsägare av:

Mellanbyn 7:2 (Malens Samfällighetsförening)

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.

Yrkanden

Jörgen Bengtson, C, Peter Lagerqvist, M, Ulla Ohlsson, V, yrkar bifall till plan- och bygglov och arbetsutskottets förslag.

Ingvar Persson, S, yrkar på återremiss för diskussion med fastighetsägaren för flyttning av byggnaden längre från allmänna vägen.

Beslutsgång

Ordföranden ställer förslagen mot varandra om ärendet ska avgöras idag eller om ärendet ska återremitteras och finner att ärendet ska avgöras idag

Byggnadsnämnden beslutar därefter att bevilja bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad på fastigheten Mellanbyn 7:63.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Jäv

På grund av jäv deltar inte Olle Borgström, S, Gunnar Grenholm, C, i handläggningen i detta ärende.

Ärendebeskrivning

Åtgärden avser nybyggnad av komplementbyggnad på fastigheten Mellanbyn 7:63.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av områdesbestämmelser för Mellanbyns fritidshusområde (Mellanbyn 7:2) i Idenor, Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län.

Byggnaden (A) är redovisad att placeras 2 meter från fastighetsgräns, fastigheten ligger inom områdesbestämmelser där det inte finns någon reglering om minsta avstånd till fastighetsgräns. Här får en bedömning göras utifrån den generella regeln om 4,5 meter.

Nämnden kan medge undantag från denna generella regeln, om det kan anses ske utan men för granne eller fara för sundhet, brandsäkerhet eller trafiksäkerhet, och att det inte försvårar ett lämpligt bebyggande av området.

Plan- och bygglovskontoret har gjort den samlade bedömningen att det inom området finns ett antal liknande avvikelser, åtgärden anses inte försvåra ett framtida byggande i området, eller vara en fara för brand- och trafiksäkerhet.

Yttrandet

Åtgärden är sådan att berörda har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap 25 § plan- och bygglagen) Ägare av Mellanbyn 7:2 har ansetts vara berörda.

Fastighetsägare av Mellanbyn 7:2 (Malens Samfällighetsförening) har i sitt yttrande skrivit att dom inte tillstyrker åtgärden.

Kommunicering

Plan- och bygglovskontoret har kommunicerat med sökande angående inkommet yttrande, sökande har valt att få ärendet prövat.

Plan- och bygglovskontorets förslag

Byggnadsnämnden föreslås besluta att bevilja bygglov för åtgärden.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Arbetsutskottets förslag

Byggnadsnämnden föreslås besluta enligt plan-och bygglovskontorets förslag.

Beslutsunderlag

Ansökan

Fasadritning

Planritning

Sektionsritning

Situationsplan

Yttrande från Malens Samfällighetsförening

Ortofoto.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 § 27 Information om dataskyddsförordningen (GDPR)

Dnr DIA.2018.22

Kommunjurist Anders Göransson informerar byggnadsnämnden om den nya dataskyddsförordningen som kommer att träda i kraft 2018-05-25.

En övergripande information, varför en ny lag behövs och begrepp och grundläggande principer i den nya dataskyddsförordningen.

Ordförande tackar för informationen

Justerandes sign: 	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 28 Ansökan om strandskyddsdispens för nybyggnad av fritidshus på fastigheten FINNICKA 8:6

Dnr BYGG.2017.399

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att ej bevilja strandskyddsdispens då särskilda skäl saknas enligt 7 kapitlet 18 c § mot byggnadsförbudet i Miljöbalken 7 kapitlet 15 § för nybyggnad av fritidshus på fastigheten Finnicka 8:6.

Avgiften för beslutet är 896 kronor
(i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige).

Faktura på avgiften för beslutet skickas separat.

Motivering till beslut

Särskilda skäl saknas för att lämna dispens mot byggnadsförbudet enligt miljöbalken 7 kapitlet 13 §.

Handlingar som ingår i beslutet

Situationsplan diarieförd 2017-05-17

Ärendebeskrivning

Sökande har för avsikt att stycka av tre stycken tomter som skall bebyggas med fritidshus på fastigheten Finnicka 8:6. Han har även sökt förhandsbesked i samma syfte, ansökan om förhandsbesked handläggs som eget ärende.

Förutsättningar

Den sökta platsen ligger utom sammanhållen bebyggelse, men angränsar till två stycken olika planområden. Fastigheten ligger inom strandskyddsområde (100 meter) för Fjåleviken. Strandskyddsförordnande råder enligt Miljöbalken kapitel 7 § 13.

Sökande har i ett tidigare ärende Bygg.2016.716 ansökt om samma sak, byggnadsnämnden tog 2017-11-14, BN § 94 beslut att avslå ansökan om

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

strandskyddsdispens. Inget nytt har tillförts ärendet och förutsättningarna är dom samma.

Plan- och bygglovskontorets förslag

Byggnadsnämnden föreslås besluta att inte medge dispens mot byggnadsförbudet i Miljöbalken 7 kapitlet 15 § då särskilda skäl saknas enligt 7 kapitlet 18 c §.

Arbetsutskottets förslag

Byggnadsnämnden föreslås besluta enligt plan- och bygglovskontorets förslag.

Beslutsunderlag

Ansökan om strandskyddsdispens

Situationsplan

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 § 29 Förhandsbesked för nybyggnad av tre st fritidshus på fastigheten FINNICKA 8:6

Dnr BYGG.2017.398

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att ej bevilja förhandsbesked då den sökta åtgärden ej uppfyller de allmänna kraven i plan och bygglagens kapitel 2 för nybyggnad av tre st fritidshus på fastigheten Finnicka 8:6

Avgiften för beslutet är 896 kronor
(i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige).

Faktura på avgiften för beslutet skickas separat.

Motivering till beslut

Det saknas skäl att bevilja strandskyddsdispens vilket även innebär att förutsättningarna för att bevilja förhandsbesked inte finns. Den sökta åtgärden uppfyller inte de allmänna kraven i plan och bygglagens kapitel 2.

Handlingar som ingår i beslutet

Situationsplan diarieförd 2017-05-17.

Ärendebeskrivning

Sökande har för avsikt att stycka av tre stycken tomter på fastigheten Finnicka 8:6, som skall bebyggas med fritidshus. Strandskyddsdispens är sökt i samma syfte, denna ansökan handlägges som eget ärende.

Förutsättningar

Den sökta platsen ligger utom sammanhållen bebyggelse, men angränsar till två stycken olika planområden. Fastigheten ligger inom strandskyddsområde (100 meter) för Fjåleviken. Strandskyddsförordnande råder enligt Miljöbalken kapitel 7 § 13.

Sökande har i ett tidigare ärende Bygg.2016.715 ansökt om samma sak, byggnadsnämnden tog 2017-11-14, BN § 93 beslut att avslå ansökan om förhandsbesked. Inget nytt har tillförts ärendet och förutsättningarna är dom samma.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Plan- och bygglovskontorets förslag

Byggnadsnämnden föreslås besluta att inte bevilja positivt förhandsbesked för den sökta åtgärden.

Arbetsutskottets förslag

Byggnadsnämnden föreslås besluta enligt plan- och bygglovskontorets förslag.

Beslutsunderlag

Ansökan

Situationsplan

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 § 30 Bygglov för tillbyggnad av industribyggnad på fastigheten TUNA-FORS 4:10

Dnr BYGG.2018.79

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att med stöd av 9 kap 31 d § plan- och bygglagen, PBL bevilja bygglov för tillbyggnad av industribyggnad med avvikelser från detaljplan gällande byggnadshöjd och avstånd till fastighetsgräns på fastigheten Tuna-Fors 4:10.

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

Jan Frisk
Öjevägen 51
820 40 Järvsö

Den kontrollansvarige är certifierad med behörighet K enligt 10 kap. 9 § PBL

Avgiften för beslutet är 55 309 kronor
(i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige)

Faktura på avgiften för beslutet skickas separat.

Motivering till beslut

Åtgärden avviker från detaljplanen i avseende största tillåtna byggnadshöjd med ca 1,3 meter, och mindre avstånd än 4,5 meter till fastighetsgräns. Avvikelsen anses efter en samlad bedömning, och tidigare beslut ändå att vara av mindre karaktär och förenlig med detaljplanens syfte.

Berörda grannar har ställt sig positiv till ytterligare en tillbyggnad.

Byggnadsnämnden bedömer att föreslagen åtgärd uppfyller utformningskraven i 2 och 8 kap. PBL.

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).

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan diariet för	2018-01-30
Teknisk beskrivning diariet för	2018-01-30
Situationsplan daterad	2018-02-06
Huvudritningar daterad	2018-02-06
Godkännande granne Tuna-Fors 2:33 daterad	2018-02-26
Godkännande granne Tuna-Fors 4:9 daterad	2018-02-21

Upplysningar

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Ta snarast kontakt med plan- och bygglovskontoret för att bestämma tid för samråd.

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

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

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

Bilagor

Handlingar som ingår i beslut

Hur man överklagar

Information

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

Tuna-Fors 1:31, -2:33 och -4:9

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.

Yrkanden

Jan-Erik Jonsson, C, Peter Lagerqvist, M, Gunnar Björn, S, yrkar bifall till plan- och bygglovskontoret och arbetsutskottets förslag.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Ärendebeskrivning

Ansökan avser tillbyggnad av industribyggnad med avvikelse från gällande detaljplan på fastigheten Tuna-Fors 4:10.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan Hede 1:5 med flera i Hudiksvalls kommun med nr: P1992:191. Bestämmelserna som gäller fastigheten innebär bland annat att inom fastigheten får byggnationer för handel och småindustri ändamål uppföras (HJ).

Den högsta tillåtna byggnadshöjden är 6 meter och största tillåtna byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean.

Byggnadsnämnden beslutade 2007-06-12, BN § 123 att ge ett positivt förhandsbesked för en avvikelse med 2-3 meter från gällande bestämmelse om 6 meter i byggnadshöjd när byggnaden uppfördes.

Bygglov med avvikelse gällande byggnadshöjd beviljades 2007-07-06, D § 343.

2017-11-30 söktes bygglov för en tillbyggnad i strid mot detaljplan, det ärendet beredes 2018-01-16 i byggnadsnämndens arbetsutskott, där man stödde förslaget. Med stöd av tidigare beslut om avvikelser samt att berörda sakägare i detta fall tillstyrkt att tillbyggnaden avviker i tillåten byggnadshöjd, så bedömde man att beslut om bygglov kunde tas på delegation.

2018-01-19 togs beslut om bygglov för tillbyggnad på delegation D § 37.

Yttranden

Åtgärden är sådan att berörda har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen). Ägare av Tuna-Fors 2:33 och 4:9 har bedömts vara berörda och inkommit med dokument som visar att de tillstyrker den tilltänkta avvikelser.

Plan- och bygglovkontorets förslag

Byggnadsnämnden föreslås besluta att, bevilja bygglov för tillbyggnad av industribyggnad med avvikelse från detaljplan gällande byggnadshöjd och avstånd till fastighetsgräns.

Arbetsutskottets förslag

Byggnadsnämnden föreslås besluta enligt plan-och bygglovkontorets förslag.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Beslutsunderlag

Ansökan

Teknisk beskrivning

Situationsplan rev. 2018-02-06

Fasad- och planritning rev. 2018-02-06

Granneytrande Tuna-Fors 4:9

Granneytrande Tuna-Fors 2:33

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 § 31 Förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus på fastigheten LINGARÖ 12:1

Dnr BYGG.2018.77

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att bevilja förhandsbesked enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, för nybyggnad av tre st enbostadshus på den avsedda platsen med i beslutet givna villkor på fastigheten Lingarö 12:1.

Avgift för beslutet är 6 410 kronor
(i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige).

Faktura på avgiften för beslutet skickas separat.

Motivering till beslut

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

Villkor

Byggnadsnämnden har genom denna prövning inte tagit ställning till huruvida det är möjligt att lämna dispens mot byggnadsförbudet inom strandskyddsområdet, ingen ansökan har skett.

Byggnadsnämnden har genom denna prövning inte tagit ställning till hur enskild avloppsanläggning för de tre fastigheterna skall utformas. Senast vid bygglovsansökan skall det finnas en av Norrhälsinge Miljökontor godkänt utförande.

Byggnadsnämnden har genom denna prövning inte tagit ställning till gällande markförhållanden och eventuell förekomst av markradon.

Byggnadsnämnden kan komma att ställa krav på byggnadens utformning och anpassning till rådande byggnadstradition, landskapsbild och omgivningspåverkan. Den bygglovssökande uppmanas att samråda med nämnden om byggnadsutformning innan ansökan sker.

Det bifogade kartunderlaget som ligger till grund i ansökan betraktas som ungefärligt beträffande tomtutformning.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Ny bebyggelse skall vara minst 15 meter från stolptransformator.

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan och situationsplan diarieförd 2018-01-30.

Upplysning

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

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

Förhöjda markradonvärden finns i området vilket kan innebära en fördyrad grundläggning.

Bilagor

Handlingar som ingår i beslutet

Remissyttrande från Norrhälsinge miljökontor

Information

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

Lingarö 1:6, 1:9,1:10, 1:18, 1:19, 2:5, 2:6, 2:7, 3:4, 3:12, 3:13, 3:22, 3:59, 11:1, samt Lingarö 12:6

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 därefter vunnit laga kraft.

Yrkanden

Ingvar Persson, S, Gunnar Grenholm, C, yrkar bifall till plan- och bygglovskontoret och arbetsutskottets förslag.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsförfrågan enligt PBL kap. 9 § 17 i syfte att bebygga och fastighetsbilda för uppförande av tre enbostadshus med bostadskomplement på fastigheten Lingarö 12:1. Enligt ansökan så avses avloppen att utföras som enskild anläggning och vattentillförsel kan ske av kommunens nät.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

Förutsättningar

Fastigheten är belägen utanför planlagt område på skogsmark. Delar av den tänkta fastighetsbildningen kommer inom strandskyddsområdet för en mindre bäck. Den norra föreslagna tomtplatsen berörs mest av strandskyddet.

Beskrivning av området

Platsen lutar mot söder och området för etableringen består av blandskog, med mest inslag av barrskog. Tvärs igenom det tänkta området går en kraftledning. Skyddsavstånd för denna är 15 meter till närmast belägen byggnad. I förslaget har hänsyn tagits till att det är möjligt att uppnå skyddsavståndet för ny bebyggelse. För området och platsen råder höjd radonförekomst i mark.

Yttranden

Ärendet har remitterats till Norrhälsinge miljökontor och Ellevio. Ett tjugotal rågrannar har underrättats av plan och bygglovskontoret. Ingen av grannarna har framfört någon erinran mot den sökta åtgärden

Yttrande har inkommit från miljökontoret, av yttrandet framgår att det är möjligt att ansluta fastigheterna till det kommunala vattennätet. Enskilda avloppsanläggningar bedöms även att kunna utföras. En gemensamhetsanläggning för avlopp kan vara möjlig.

Dialog i ärendet har även skett med Ellevio som är nätägare.

Plan- och bygglovskontorets förslag

Som förhandsbesked enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, meddelas att den föreslagna åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen med i beslutet nedan givna villkor.

Arbetsutskottets förslag

Byggnadsnämnden föreslås besluta enligt plan-och bygglovskontorets förslag.

Beslutsunderlag

Situationsplan

Yttrande från Norrhälsinge Miljökontor

Yttrande från TF

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 § 32 Förhandsbesked för tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten HELENEDAL 9:13

Dnr BYGG.2018.72

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att bevilja förhandsbesked med stöd av 9 kap 18 § plan- och bygglagen, för tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten Helenedal 9:13

Avgiften för beslutet är 2 315 kronor
(i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige).

Faktura på avgiften för beslutet skickas separat.

Motivering till beslut

Den sökta åtgärden bedöms vara en mindre avvikelse mot detaljplanebestämmelsen. Ett flertal fastigheter efter gatan har tidigare tillåtits att bygga jämförbara tillbyggnader som denna. Inga grannar bedöms att vara negativt berörd av åtgärden.

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan och situationsplan diarieförd 2018-01-29.

Upplysningar

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 enligt 9 kap 39 § plan- och bygglagen.

Information

Underrättelse om kungörelse av beslutet per brev till ägare av fastigheterna Helenedal 2:10, 8:7 samt Helenedal 9:14.

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

Ärendebeskrivning

Ansökan avser en tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten Helenedal 9:13.

Förutsättningar

Gällande detaljplan 2709 från 1947 anger markanvändning för bostadshus. Förslaget innebär att tillbyggnaden sker på "prickmark" eller förgårdsmark.

Beskrivning av området

Fastigheten ligger efter Helenedalsvägen där de flesta enbostadshusen i huvudsak ligger på linje efter den förgårdsmark som anges i detaljplanen. Många bostadshus efter gatan har genom åren tillåtits att göra jämförbara tillbyggnader som sträcker sig ut över prickmark.

Yttranden

Förslaget har tillsänts närmaste grannar med anledning av planavvikelsen. Ingen erinran har inkommit till plan och bygglovskontoret mot den sökta åtgärden.

Plan- och bygglovskontorets förslag

Byggnadsnämnden föreslås besluta att lämna ett positivt besked till sökt åtgärd.

Arbetsutskottets förslag

Byggnadsnämnden föreslås besluta enligt plan- och bygglovskontorets förslag.

Beslutsunderlag

Situationsplan

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

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

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 § 33 Detaljplan för fastigheten FURULUND 6:8 i Hudiksvall, Gävleborgs län.

Dnr PLAN.2016.7

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att godkänna planförslaget för samråd.

Yrkanden

Jan-Erik Jonsson, C, Peter Lagerqvist, M, Bengt Sahlin, MP, Ingvar Persson, yrkar bifall till plan- och bygglovskontoret och arbetsutskottets förslag.

Ärendebeskrivning

Exploatören gavs 2016-03-15 (BN § 23.) ett positivt planbesked för upprättande av en ny detaljplan för fastigheten Furulund 6:8.

Detaljplaneförslaget syftar till att möjliggöra två flerbostadshus på åtta våningar inom aktuell fastighet. Våningsantalet regleras av planförslaget med en bestämmelse om högsta tillåtna totalhöjd som anges till +47,5 meter över angivet nollplan.

Parkeringar med utfarter mot Furulundsvägen anordnas väster om de planerade bostadshusen. Vid tilltänkta parkeringar möjliggörs även uppförande av komplementbyggnader.

Förutsättningar

Planområdet ligger i centrala Hudiksvall, cirka 300 meter norr om Hudiksvalls sjukhus och cirka 50 meter väster om Kungsgatan. Planområdet har en storlek på cirka 8000 kvadratmeter.

Område är sedan tidigare detaljplanelagt. I *stadsplanen för del av Västra Industriområdet i Hudiksvalls kommun* från 1971 anges användningen område för småindustri (Jm).

Bedömningen är att de verksamheter som ligger i anslutning till området inte är av sådan karaktär att de skulle komma att störa, eller störas, av framtida flerbostadshus inom området.

Av den kommunövergripande översiktsplanen (2008) pekas området inte ut för något särskilt ändamål. Kommunens bedömning är därför att en ändrad markanvändning

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

inom området inte strider mot översiktsplanens intentioner.

Av samrådshandlingen *Tematiskt tillägg för dubbelspår på Ostkustbanan* (2015) redovisas att ett framtida stationsområde skulle kunna bli aktuellt inom Furulunds industriområde. Om ett stationsområde skulle bli aktuellt vid Furulund måste infrastrukturfråga utredas ytterligare. Det är idag oklart om -och i så fall hur- aktuell fastighet Furulund 6:8 skulle påverkas.

Bedömning är att ett standardförfarande kan tillämpas då den tilltänkta detaljplanen inte anses vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Den ändrade användningen antas inte heller medföra en betydande miljöpåverkan.

Plan- och bygglovskontorets förslag

Byggnadsnämnden föreslås besluta om att godkänna planförslaget för samråd.

Arbetsutskottets förslag

Byggnadsnämnden föreslås besluta enligt plan-och bygglovskontorets förslag.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 34 Detaljplan för fastigheterna KRISTINEBERG 11:1 och 2:1 i Hudiksvall

Dnr PLAN.2016.11

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att planförslaget ska gå ut på granskning.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden har 2016-08-30 §64 beviljat positivt planbesked för upprättande av detaljplan för fastigheten Kristineberg 11:1 och 2:1. Detta i syfte att befintlig infartsväg och befintligt parkeringsutrymme skall omfattas av detaljplanen, idag anges allmän platsmark för aktuell mark. Ett helhetsgrepp över hela området tas i och med ändringen vilket medför ökad möjlig exploateringsgrad samt förvärv av mark som tidigare har arrenderats av Hudiksvalls kommun.

Förutsättningar

Planområdet är sedan tidigare planlagt genom två detaljplaner, Kristineberg 11:1 och 2:1.

Området där ICA Maxi ligger är sedan tidigare detaljplanelagt genom *Detaljplan för Kristineberg 11:1 m.fl. (ICA Kvantum) i Hudiksvall, Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län, laga kraft 2006-03-09, aktnr 3863*. Markanvändningen i planförslaget överensstämmer med befintlig detaljplan, vilken medger handel (H). Genomförandetiden om 5 år har således löpt ut.

Marken som fastighetsägaren önskar köpa anges som allmän platsmark i *Förslag till ändring av stadsplan för del av Kristinebergsområdet mm i Hudiksvall, Hudiksvalls kommun* från 1977. Det framgår i stadsplanebestämmelserna inget särskilt ändamål för det specifika området.

Markanvändningen inom fastigheten Kristineberg 2:1 är i dagsläget planstridig eftersom befintlig infartsväg och en mindre del av parkeringsytan är belägna inom allmän platsmark.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

I den kommunövergripande översiktsplanen från år 2008 anges en oförändrad markanvändning för det aktuella planområdet. Detaljplanen bedöms inte strida mot översiktsplanens intentioner.

Beskrivning av området

Planområdet är beläget intill Sannavägen, cirka två kilometer ifrån Hudiksvalls centrum. Planområdet omfattar cirka tre hektar. Inom området är ICA Maxi etablerat.

Plan- och bygglovskontorets förslag

Plan- och bygglovskontoret föreslår att planförslaget godkänns för att gå ut på granskning.

Arbetsutskottets förslag

Byggnadsnämnden föreslås besluta enligt Plan- och bygglovskontorets förslag.

Beslutsunderlag

Plankarta inför beslut om granskning

Planbeskrivning inför beslut om granskning

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 35 Rivningslov för rivning av timmerhus på fastigheten SÖRHOGA 1:2

Dnr BYGG.2018.50

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att ärendet ska återremitteras för vidare undersökning och för ett besök på fastigheten av byggnadsnämndens arbetsutskott 2018-05-29..

Yrkanden

Jan-Erik Jonsson, C, Gunnar Grenholm, C, Stefan Nordin, SD, Jörgen Bengtson, C, yrkar på rivning av fastigheten.

Ingvar Persson, S, Bengt Sahlin, MP, Ulla Ohlsson, V, Susanne Öst, S, Agneta Brendt, S, yrkar på återremiss för vidare undersökning i ärendet och för ett besök på fastigheten av byggnadsnämndens arbetsutskott 2018-05-29.

Beslutsgång

Ordföranden ställer förslagen mot varandra om ärendet ska avgöras idag eller om ärendet ska återremitteras och finner att ärendet ska återremitteras.

Reservation

Centerpartiet, Moderaterna och Sverige Demokraterna, reserverar sig mot beslutet till förmån för rivning av fastigheten.

Ajournering

Byggnadsnämnden ajournerar sammanträdet för diskussion i partigrupperna mellan klockan 11.10-11.20.

Ärendebeskrivning

En ansökan om rivningslov inkom till plan- och bygglovskontoret 2018-01-23. Rivningslovet avser Västergården i Sörhoga, en äldre vinkelbyggnad med bostadshus och loge/ladugård. Byggnaden står idag oanvänd och har ett eftersatt underhåll.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

Förutsättningar

Riksintresset

Området utgör riksintresse för kulturmiljövård, med en odlingsbygd av mycket stort kulturhistoriskt värde, både vad gäller de enskilda gårdarna och byarnas lägen i landskapet.

Områdesbestämmelser

Fastigheten ligger inom områdesbestämmelsen för Hillsta 6:1 (Ystegården) mfl i Forsa. Områdesbestämmelsen syftar till att bevara de kulturhistoriska värden som finns i området, där byggnader ska bevaras och skyddas mot förvanskning. Områdesbestämmelsen innebär en utökad bygglovsplikt gällande exteriöra förändringar samt om- och tillbyggnader på bostadshus och ekonomibygnader. Områdesbestämmelsen innebär också ett krav på rivningslov för byggnad eller del av byggnad. Områdesbestämmelsen antogs 2008 av byggnadsnämnden och omfattar ett tiotal fastigheter.

Lagrum

Enligt 9 kap 34 § plan- och bygglagen ska rivningslov ges för en åtgärd som avser en byggnad eller byggnadsdel som inte

1. omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller områdesbestämmelser eller
2. bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

Beskrivning av området

Byarna Sörhoga och Hillsta med dess gårdar ligger i ett öppet odlingslandskap med Funstasjön i öster.

Hälsingegården Västergården är en av tre gårdar i byn Sörhoga; Västergården, Ystegårn och Nygården som delvis är nedbrunnen. Sörhoga ligger cirka 200 meter söder om den välbevarade fyrbyggda gården Ystegårn i Hillsta. Västergården ligger tätt intill Ystegårn i Sörhoga och delar även en byggnad (sängstuga) på längden som står mellan de bägge gårdarna, med entré från respektive gårdsplan. Västergården som är trebyggd består idag av en vinkelbyggnad med bostadshus och logdel/ladugård samt den delade sängstugan. Intilliggande Ystegårn, som även kallas Sörhoga lantgård, är fyrbyggd.

Västergården har under en längre tid varit rivningshotad då rivningslov söktes både före områdesbestämmelsens antagande samt även 2009 då områdesbestämmelser införts.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Rivningslov beviljades av byggnadsnämnden 2009 trots den införda områdesbestämmelsen, men någon rivning genomfördes inte.

Yttranden

Plan- och bygglovskontoret har tagit in yttranden från länsstyrelsens kulturmiljöenhet, Länsmuseet Gävleborg samt Hälsinglands museum. Alla tre remissinstanser tar upp det stora kulturmiljövärde som Västergården och dess omgivning har.

Länsstyrelsen Gävleborg

Länsstyrelsen anser att områdesbestämmelserna omfattar ett relativt litet område kring Ystegårn i Hillsta och bakgrunden till bestämmelserna var att Ystegårns närmiljö skulle säkerställas avseende kulturvärden, med anledning av världsarvsansökan för hälsingegårdar 2009. Ystegårn i Hillsta kom inte att bli en utpekad världsarvsgård men detta påverkar inte områdesbestämmelsens status eller miljöns kulturhistoriska värde. Området är även en del av ett riksintresse för kulturmiljövård som karaktäriseras av anmärkningsvärt storslagna hälsingegårdar från 1800-talet. Den aktuella gårdsmiljön i Sörhoga har betydande kulturhistoriska värden där särskilt den mangårdsbyggnad som rivningslovet avser har en dominerande placering i landskapet. Byggnadens långa fasad är en karaktärsbyggnad för området.

Länsmuseet Gävleborg

Bakgrund

Västergårdens tidigare bostadshus är en timrad parstuga med sidokammare uppförd i två våningar. Huset har en stengrund, rödmålade stående träpanel, vita omfattningar och sadeltak täckt med plåt. Byggnaden har en välbevarad skulpterad ytterdörr av en modell som är känd från Forsatrakten. Bostadshuset är sammanbyggt i vinkel med en ladugårds- och logbyggnad. Gården är ovanlig då den på tredje sidan har en sängstuga vilken även ingår i den angränsande fyrbyggda Ystergården. Sängstugan är utformad med framsidor mot båda innergårdarna vilket är unikt bland bevarade kringbyggda gårdar i Hälsingland. Förutom Västergården och Ystergården bestod Sörhoga by av Nygården vilken brann ned 1931.

Synpunkter

Den aktuella gården är belägen i ett område med stora välbevarade hälsingegårdar som är omgivna av brukad mark och har utpekats som ett riksintresse för kulturmiljövården. Syftet med de områdesbestämmelser som kommunen antagit har varit att skydda området för förändring. Länsmuseet anser det därför förvånande att kommunen valde att lämna rivningslov för Västergården 2009.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Gården har genomgått förändringar men trots detta behållit en stor del av sin karaktär. Med sin ovanliga gårdsutformning och närheten till granngården bidrar Västergården i hög grad till upplevelsen av den tätbebyggda bymiljön i Sörhoga. Den bevarade Forsadörren är en av ytterst få bevarade dörrar av detta slag i Hälsingland och har därigenom ett mycket högt kulturhistoriskt värde. En nedplockning och flyttning av gården skulle innebära en mycket stor förändring för den ålderdomliga by- och gårdsstruktur som områdesbestämmelserna är avsedda att skydda.

Åtgärder bör sättas in som säkrar husets yttre, det vill säga tak, fönster och grund. Läns museet vill påminna om 8 kap 14 § PBL som tydligt anger att ett byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas.

En rivning skulle innebära att framtida generationer förlorar möjligheten att kunna utveckla och uppleva den särpräglade miljön.

Läns museet avråder bestämt att kommunen lämnar ett rivningslov i enlighet med ansökan, utan förordar att det undersöks närmare hur gården kan bevaras på nuvarande plats.

Hälsinglands museum

Bakgrund

Fastigheten ligger inom riksintresseområde 202 och områdesbestämmelse för Hillsta 6:1 mfl i Forsa. Plan- och bygglagens 8 kap §§ 13 och 14, samt 9 kap § 34 ska tillämpas på byggnaden då den har höga kulturhistoriska värden.

Ystegården och Västergården i Sörhoga är sammanbyggda och har även samma ägare sedan en tid. Intressant är att gårdarna delar på den byggnad som ligger i mitten, den delas längsmed, vilket är unikt idag men har förmodligen tidigare förekommit på fler gårdar.

I Forsa finns ett tiotal mycket utsirade dörrar bevarade, varav de flesta i Hillsta-Sörhoga. De tillkom under 1800-talets första hälft och går under benämning Forsadörrar. Det är breda vitmålade enkeldörrar med rika skärningar, med blommor, bandflätor och inskurna bibeltexter. Dörrarna på Ystegården i Hillsta är mest kända men även Västergården i Sörhoga har en sådan ytterdörr. Dörren har ett återanvänt lås från 1767 som enligt uppgift är flyttat från Forsa gamla kyrka.

Funstaåns dalgång är utpekad som särskilt kulturhistoriskt värdefull vad gäller hälsingegårdar, både i riksintressebeskrivningen med "Anmärkningsvärt storslagna hälsingegårdar från 1800-talet...i karaktäristiska lägen". Områdesbestämmelserna har utökad loyplikt och bestämmelserna slår fast att befintliga byggnader ska bevaras och vårdas så att karaktären inte förvanskas.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Synpunkter

Rivning av berörd byggnad skulle utöver förlusten av själva byggnaden innebära en förändring i den ålderdomliga bystrukturen i Sörhoga, detta skulle starkt påverka landskapsbilden. Byggnaden besitter höga hantverksmässiga och arkitektoniska värden.

Hälsinglands museum motsätter sig rivningslov.

Kommunicering

Sökande har fått tagit del av inkomna yttranden och givits möjlighet att själv yttra sig. Sökande har kommunicerats om att plan- och bygglovskontoret förespråkar ett avslag.

Fastighetsägaren yttrande

Bakgrund

Driften av gården togs över 2002 från en familjemedlem och blev sedan till ett ägande av fastigheten 2008, i 15:e generationen. Jordbruk har drivits på gården i självhushåll och senare stordrift sedan 1526. Det förpliktar ett ansvar gentemot tidigare och kommande generationer.

Sörhoga by består av tre fastigheter Västegårn, Ystegårn (Sörhoga lantgård) och Nygårn. Västegårn består av en vinkelbyggnad som önskas att rivras och halva lillsängstugan. Vinkelbyggnaden är ett överflödeshus som inte används med loge och lagård i dåligt skick. Västegårn köptes in för markens skull på 1980-talet. Huset ansågs redan då vara en för tung börda att bära vad gäller underhåll och renovering. Huset revs ut invändigt och skulle sedan säljas för nedmontering och flytt. Rivningslov beviljades men av olika orsaker skedde ingen rivning. 2009 söktes och beviljades rivningslov, det blev heller inte då rivet då köparen saknade finansiering.

Sörhoga lantgård i nutid

Ett KRAV-certifierat jordbruk drivs på gården och det finns även ett välbesökt B&B. Det finns många byggnader att underhålla på de bägge gårdarna samt de byggnader som finns kvar på Nygårn. Det absolut viktigaste är den huvudsakliga försörjningen jordbruket, där man styrs hårt av djurskydd och miljölagar.

Husen ska underhållas och görs även så, dock inte i den omfattning som önskas då de ekonomiska medlen inte räcker till.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Synpunkter

Det är inte möjligt att underhålla ett överskottshus. Underhållet som krävs är omfattande. Taken har delvis varit utan takplåt sedan det senaste rivningslovet 2009, inredningen är uttriven och såld. Vinkeln med lagård har ett golv som börjat ruttna och logen sviktar betänkligt.

Det finns ett intresse för natur- och kulturmiljö och historia där den viktigaste kulturmiljön finns på den egna gården, släktgården Ystegårn, Sörhoga lantgård. Den bevaras och underhålls så mycket det mäktas med men då kan inte ett överskottshus behållas, det är inte ekonomiskt försvarbart. En köpare finns som vill låta byggnaden leva vidare på en annan plats.

Plan- och bygglagskontorets förslag

Byggnadsnämnden föreslås besluta om att avslå ansökan om rivningslov för timmerhuset på fastigheten Sörhoga 1:2, Västergården, med stöd av 9 kap. 34 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Avgift för avslag föreslås inte tas ut.

Motivering till beslut

Enligt plan- och bygglagen 9 kap 34 § ska rivningslov ges för en åtgärd som avser en byggnad som inte omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller områdesbestämmelser eller

bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

I den områdesbestämmelse som tagits fram för att skydda och bevara de befintliga gårdarna i området så har lovplikten utökats så att ett rivningslov krävs för byggnad eller del av byggnad, dock finns inte ett uttalat rivningsförbud för enskilda byggnader. Det utpekade kulturhistoriska värdena för området byggnader, både i riksintresset och områdesbestämmelsen, bidrar till att aktuell byggnad är en sådan byggnad som enligt plan- och bygglagen bör bevaras.

De yttranden som inkommit från länsstyrelsen, länsmuseum och Hälsinglands museum pekar alla ut de stora kulturvärdena i området gårdar har.

Fastighetsägarens anser sig inte kunna underhålla en byggnad som saknar användning på gården då detta inte är ekonomiskt försvarbart. Att underlåta att underhålla sina byggnader under en längre tid är dock inte förenligt med plan- och bygglagens krav att hålla sina byggnader i vårdat skick, även om det kan tyckas orättvist att tidigare

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

generationers brist på underhåll, ger negativa ekonomiska konsekvenser för nuvarande ägare.

Den aktuella byggnadens underhåll är eftersatt men inte till den grad att den kan anses vara utom räddning. Ett återställande av taket så att det åter täcks av plåt är en i sammanhanget mindre åtgärd som skulle säkerställa byggnadens fortlevnad, även för framtida generationer

Arbetsutskottets förslag

Ärendet har beretts i arbetsutskottet där oenighet råder. En majoritet av ledamöterna förespråkar ej rivning medan en ledamot är av annan åsikt.

Handlingar som ingår i beslutet

Ärendebeskrivning, mejl 2018-02-01

Situationsplan

Foton från besök 2018-02-09

Yttrande Länsstyrelsen Gävleborg

Yttrande Länsmuseet Gävleborg

Yttrande Hälsinglands museum

Yttrande samt bilaga från sökande

Bilagor

Handlingar som ingår i beslutet

Översiktskarta

Beslutsunderlag

Översiktskarta Sörhoga.pdf

Ärendebeskrivning

Situationsplan

Sörhoga foton tagna från besök 2018-02-09.pdf

Yttrande från LS (Kulturmiljö)

Yttrande från Länsmuseet Gävleborg

Tjänsteutlåtande från Hälsinglands Museum

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Yttrande från sökande

Bilaga till yttrande från sökande Arbetsutskottet har

Justerandes sign: 	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

BN § 36 Anmälan om olovlig användning av byggnad på fastigheten HÅLLSTA 2:18

Dnr ANMÄL.2017.42

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att en byggsanktionsavgift ska tas ut på 125 991 kronor för att ha påbörjat en sådan ändring av en byggnad som kräver lov för ändrad användning, 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.

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 125 991 kronor betalas till: Hudiksvalls kommun, ekonomikontoret, 824 80 Hudiksvall. Bankgiro: 991-1967.

Motivering till beslut

Åtgärden, att ändra användningen från tryckeri till veterinärklinik, påbörjades utan startbesked. Bygglov har sedan sökts och beviljats i efterhand och en rättelse där åtgärden upphör har därmed inte tillämpats, varvid en byggsanktionsavgift ska tas ut. Sanktionsavgiften ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet. Sanktionsarean är relativt stor med över 400 m² och överträdelsen kan inte anses vara av mindre art då en tryckerilokal ställts om för djurvård, sanktionsavgiftens storlek bedöms därmed stå i rimlig proportion till överträdelsen varvid avgiften inte ska sättas ned.

Handlingar som ingår i beslut

Kommunicering

Beräkning byggsanktionsavgift

Sanktionsarea

Artikel lokaltidning från 2016-03-12

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Bilagor

Handlingar som ingår i beslutet

Översiktskarta

Ärendebeskrivning

Ärendet initierades av plan- och bygglovskontoret 2017-10-18. En byggnad som tidigare använts för tryckeriverksamhet med butiksdela hade byggts om till veterinärklinik för hästar. Något bygglov för den ändrade användningen hade inte sökts.

Det senaste bygglovet för denna byggnad (BYGG 2003.339) gällde en tillbyggnad av affärshus och avser den tryckeriverksamhet som senast använde lokalerna innan delar av byggnaden ställdes om till veterinärklinik för hästar.

Veterinärkliniken ska enligt lokaltidningen den 12:e mars 2016 ha startat ett år tidigare, alltså under 2015.

Ett tillsynsbesök gjordes på fastigheten den 20:e oktober 2017 av plan- och bygglovskontoret och fastighetsägaren där vi tittade på veterinärklinikens lokaler.

2017-12-20 lämnades en ansökan in om bygglov för ändrad användning (BYGG 2017.914). I handläggningen av bygglovet togs kontakt med länsstyrelsens enhet för djurskydd och en förprovning gjordes av länsstyrelsen. Bygglov beviljades 2018-03-05 efter det att länsstyrelsen godkänt djurstallet.

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 att väsentligt ändra en byggnads användning.

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

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

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 varav en sådan rättelse där byggnadens användning upphör inte är aktuell.

Bedömning

Den del av byggnaden som bedöms ha givits en ändrad användning motsvarar 428 m², uppmätt enligt den bygglovshandling som lämnats in i ansökan om bygglov (BYGG 2017.914). Denna del består av sex boxar, smedja, röntgen, lab, medicinförråd, behandlingsrum och löpargång.

För den överträdelse som begåtts, att utan startbesked ha påbörjat en sådan ändring av en byggnad som kräver lov för väsentligt annat ändamål, beräknas sanktionsavgiften bli 125 991 kronor.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Plan- och bygglovskontoret finner inget skäl att medge en nedsättning av sanktionsavgiften då överträdelsen inte kan anses vara av mindre allvarlig art.

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

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. Kommunikeringen innehåller även en beräknad byggsanktionsavgift. Sanktionsarean har därefter ändrats utifrån den inlämnade bygglovshandlingen. Kommunikeringen skickades med mottagningsbevis och löstes ut av fastighetsägaren 2017-12-14.

Fastighetsägaren gavs möjlighet att yttra sig över plan- och bygglovskontorets bedömning samt beräknad byggsanktionsavgift. Inget yttrande har inkommit.

Plan- och bygglovskontorets förslag

Byggnadsnämnden föreslås besluta om att ta ut en byggsanktionsavgift på 125 991 kronor för att ha påbörjat en sådan ändring av en byggnad som kräver lov för ändrad användning, 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 .

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

Översiktskarta Hållsta 2_18.pdf

Kommunicering om olovlig åtgärd

Byggsanktionsavgift Hållsta 2_18.pdf

Sanktionsarea

Artikel från HT 2016-03-12

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 § 37 Val av dataskyddsbud för Hudiksvalls kommun

Dnr DIA.2018.20

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att kommunjuristen blir kommunens dataskyddsbud

Ärendebeskrivning

Dataskyddsförordningen ersätter personuppgiftslagen (PUL) den 25 maj 2018. De nya reglerna börjar gälla direkt utan någon övergångsperiod. En organisation som hanterar personuppgifter eller har minst 250 anställda måste ha ett ombud som ser till att dataskyddsförordningen efterlevs. För att Hudiksvalls kommun ska kunna uppfylla dessa krav på ett rättssäkert och effektivt sätt är det viktigt med en tydlig och effektiv organisation för arbetet.

En av de största förändringarna med de nya reglerna är att ombudets kontrollerande och rådgivande funktion för organisationen renodlas. Det innebär samtidigt att organisationen självständigt måste bedriva ett aktivt dataskyddsarbete som inte leds av dataskyddsbudet. Personen som utses till dataskyddsbud ska ha yrkesmässiga kvalifikationer och förmåga att utföra uppgifter inom dataskydd och kunna agera självständigt och oberoende i organisationen.

Ansvar för dataskyddsarbetet åligger varje styrelse/nämnd och bolag (personuppgiftsansvarige) som måste besluta om hur dataskyddsarbetet ska organiseras i respektive nämnd och bolag. Den personuppgiftsansvarige kan överlåta den faktiska behandlingen av personuppgifter men personuppgiftsansvaret kan aldrig överlåtas till någon anställd.

Den 22 november 2017 förordade kommunchefen efter samråd med ledningsgruppen att ett dataskyddsbud utses för hela kommunen. Det finns möjlighet för kommunens bolag att utse samma ombud. Nämnderna och bolagen ansvarar för att ombudet får det stöd, befogenheter och tillräckliga resurser som krävs för att kunna utföra sitt uppdrag på ett effektivt och oberoende sätt. Ombudet ska också ges möjlighet att delta i alla frågor som rör dataskydd och rapportera till högsta ledningen. Kommunjuristen föreslås bli kommunens dataskyddsbud.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Förslag till beslut

Att byggnadsnämnden beslutar att funktionen som kommunjurist tillika blir dataskyddsombud

Justerandes sign: 	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 38 Meddelanden

Dnr DIA.2018.5

1. Länsstyrelsen, enheten för styrning och samordning, beslut 2018-03-16, överklagande av byggnadsnämndens beslut om att inte ingripa mot pågående byggnation på fastigheten Varvet 4:6. Länsstyrelsen avslår Anders Mohss AB:s yrkande om syn. Länsstyrelsen upphäver byggnadsnämndens beslut den 29 september 2017 och återförvisar ärendet till nämnden för fortsatt handläggning.
2. Länsstyrelsen, enheten för styrning och samordning, beslut 2018-03-15, överklagat beslut om bygglov för kompletteringsåtgärder på fastigheten Mo 3:30. Länsstyrelsen beslutar att avskryva ärendet från vidare handläggning.
3. Länsstyrelsen, naturvårdsenheten, beslut 2018-03-06, dispens från strandskyddsbestämmelserna för uppförande av timmerstuga på fastigheten Agön 1:1. Länsstyrelsen ger dispens från strandskyddsbestämmelserna för uppförande av ersättningsbyggnad.
4. Länsstyrelsen, naturvårdsenheten, beslut 2018-03-26, ansökan om upphävande av strandskyddet för del av Stockåkersbäcken på fastigheten Finnflo 12:3. Länsstyrelsen avslår ansökan om upphävande av strandskyddet.
5. Kf § 4, Antagande av riktlinjer för bostadsförsörjning
6. Kf § 5, Översyn av samhällsbyggnadsområdet i Hudiksvalls kommun.
7. Kf § 7, Motion om träbyggnadsstrategi i Hudiksvalls kommun.
8. Ks § 32, Detaljplan för nya förskolor, boende för äldre och gruppboende.
9. Lantmäterimyndigheten, underrättelse om förrättningar.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 39 Delegationer

Dnr DIA.2018.4

Ärendebeskrivning

Till byggnadsnämnden meddelas att med stöd av delegationsrätt fattats 53 st beslut enligt förteckning daterad 2018-04-09.

Beslutsunderlag

Delegationslista_2018-04-09.pdf

Justerandes sign: 	Utdragsbestyrkande:
	Delges: