



Byggnadsnämnden

Plats och tid: Sammanträdessal A, Guldsmeden, klockan 08:00-12:00
Ajournering § 24 klockan 08:50-09:05, § 31 klockan 11:25-11:30

Förtroendevalda:	Beslutande:	Ej beslutande:
	Ann Berg, ordf, fp	Sören Norberg, fp
	Kjell-Evert Evertsson, m	Kerstin Karlsson, m
	Henrik Fredriksson, m	Lars Sidén, kd
	Stig Johansson, c	Fredrik Brolin, c
	Anders Bouij, c	Bernt Jons, c
	Siv Gustavsson, mp	Göran Wiklund, mp
	Olle Borgström, s	Johan Viklund, s
	Agneta Brendt, s	Monika Flöjt, s
	Ingvar Persson, s	Börje Sundin, s
	Noor Karin, s	
	Stig Södergren, s	

Övriga deltagare: Bygglövhandläggare Carina Bergström
Bygglövhandläggare Lars Persson
Bygglövhandläggare Per Bladh
Plan- och bygglövchef Lennart Westberg
Planingenjör Jonas Olsson
Stadsarkitekt Mats Gradh

Utses att justera: Noor Karim

Justeringens plats
och tid: Plan- och bygglövskontoret 2012-03-16 klockan 15:00

Underskrifter: Paragrafer: 18 - 31

Sekreterare: Carina Bergström

Ordförande: Ann Berg

Justerande: Noor Karim

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Bevis/anslag

Protokollet är justerat. Justeringen tillkännagiven genom anslag.

Anslagstid, från och med
2012-03-16

till och med
2012-04-10

Förvaringsplats för protokollet
Plan- och bygglovskontoret

Underskrift

Bodil Hellström

Justerandes sign: 	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Innehållsförteckning

BN § 18	Delegationer	4
BN § 19	Meddelanden	5
BN § 20	Ekonomirapport	6
BN § 21	Byggnadsnämndens åtaganden 2012	7
BN § 22	Byggnadsnämndens internkontroll	8
BN § 23	Budget 2012	9
BN § 24	Begäran om planändring på del av STRAND 3:1 i Hudiksvall, Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län	10
BN § 25	Förhandsbesked för nybyggnad av kontor på del av fastigheten STRAND 3:1	13
BN § 26	Förhandsbesked för utökad travbana på fastigheten HÄLLBY 4:1	15
BN § 27	Anmälan om olovlig bebyggelse på fastigheten NJUTÅNGERS-ROSSLA 3:6	17
BN § 28	Bygglov för nybyggnad av kontorshus på fastigheten VARVET 8:2	21
BN § 29	Förhandsbesked för nybyggnad av ridhus och hästklinik på fastigheten MO 3:28	24
BN § 30	Förhandsbesked (omprövning av beslut) för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten HÖGS-FRÖLLAND 6:4	26
BN § 31	Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten KOPPARSLAGAREN 5 och 6	29

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 18 Delegationer

Dnr DIA.2012.4

Ärendebeskrivning

Till byggnadsnämnden meddelas att med stöd av delegationsrätt fattats 54 st beslut enligt förteckning daterad 2012-03-06.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 19 Meddelanden

Dnr DIA.2012.6

Meddelas och läggs till handlingarna:

1. Östersunds Tingsrätt, mark- och miljödomstolen, dom 2012-02-20, överklagat beslut om vägrat bygglov för nybyggnad av redskapsbod på fastigheten Arnön 12:173. Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.
2. Östersunds Tingsrätt, mark- och miljödomstolen, dom 2012-02-22, överklagat beslut om positivt förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Idenors-Ulvsta 5:1. Med ändring av beslutet avslår mark- och miljödomstolen tekniska förvaltningens ansökan om positivt förhandsbesked.
3. Östersunds Tingsrätt, mark- och miljödomstolen, dom 2012-02-23, överklagande av länsstyrelsens beslut om upphävd strandskyddsdispens för nybyggnad av väg på fastigheten Mössön 1:5, 1:32 och 1:33. Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.
4. Kammarrätten i Sundsvall, protokoll 2012-02-16, meddelar inte Erik Olsson prövningstillstånd i fråga om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Högs-Frölland 6:4 (första ärendet). Förvaltningsrättens avgörande står fast.
5. Länsstyrelsen, beslut 2012-01-26, överprövning av byggnadsnämndens beslut om strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Norrbobyn 1:22. Länsstyrelsen upphäver den meddelade dispensen.
6. Kommunledningskontoret, kopia på besvarat frågeformulär om Vattenmyndigheternas åtgärdsprogram 2009-2015.
7. Lantmäterimyndigheten, underrättelser om förrättningar.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 20 Ekonomirapport

Dnr DIA.2012.3

Ärendebeskrivning

Plan- och bygglovchefen redovisar ekonomisk rapport till och med januari månad 2012.

Plan- och bygglovskontorets förslag

Byggnadsnämnden föreslås godkänna den ekonomiska redovisningen.

Byggnadsnämnden beslutar

att godkänna ekonomisk redovisning till och med januari 2012.

Justerandes sign: 	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 21 Byggnadsnämndens åtaganden 2012

Dnr DIA.2011.37

Ärendebeskrivning

Förslag till åtaganden för byggnadsnämndens verksamhet under 2012 har upprättats.

Plan- och bygglovskontorets förslag

Byggnadsnämnden föreslås godkänna förslaget till nämndsåtagande och överlämna förslaget till kommunledningskontoret.

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att godkänna förslag till åtaganden 2012 för byggnadsnämndens verksamhet
att överlämna förslaget till kommunledningskontoret.

Justerandes sign: 	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 22 Byggnadsnämndens internkontroll

Dnr DIA.2012.13

Ärendebeskrivning

Plan- och bygglovchefen redovisar uppföljning av internkontroll 2011 och förslag till internkontroll för 2012.

Plan- och bygglovskontorets förslag

Byggnadsnämnden föreslås godkänna redovisningen av den interna kontrollen avseende år 2011 och besluta att den interna kontrollen för år 2012 ska omfatta samma kontroller som de som utfördes år 2011.

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att godkänna internkontroll 2011

att den interna kontrollen för 2012 ska omfatta samma kontroller som 2011.

Justerandes sign: 	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 23 Budget 2012

Dnr DIA.2012.2

Ärendebeskrivning

Plan- och bygglovchefen redovisar förslag till budget 2012 för byggnadsnämnden och plan- och bygglovkontoret.

Plan- och bygglovskontorets förslag

Byggnadsnämnden föreslås godkänna budget 2012 för byggnadsnämnden och plan- och bygglovkontoret.

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att godkänna budget 2012 för byggnadsnämnden och plan- och bygglovskontoret.

Justerandes sign: 	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 24 Begäran om planändring på del av STRAND 3:1 i Hudiksvall, Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län

Dnr PLAN.2012.3

Ärendebeskrivning

Ansökan avser begäran om ändring av detaljplan från järnvägsändamål/järnvägstrafik till kontor inom del av fastigheten Strand 3:1 i Hudiksvall.

Sökanden önskar bygga en ny kontorsbyggnad och avstycka en tomt direkt intill en befintlig kontorsbyggnad.

Förutsättningar

Detaljplan gäller (3575+3835).

Åtgärden avviker från gällande detaljplan i vad avser tillåten användning. Enligt de två detaljplanerna som berörs är området avsett för järnvägsändamål/järnvägstrafik.

Enligt översiktsplanen för Hudiksvalls kommun är platsen belägen inom område som är betecknat som ett utredningsområde. Avsikten är att en fördjupad översiktsplan ska tas fram för hela Hudiksvalls hamnområde.

En vision för Kattvikskajen, som bland annat ska innehålla en aktivitetspark, har beställts av konsult. Visionen beräknas vara klar under mars månad.

Sökanden har varit i kontakt med markägaren, Trafikverket, som uppges vara positiv till förfrågan.

Beskrivning av området

Platsen är direkt intill en befintlig byggnad, gamla järnvägsstationen, som nyligen rustats upp och fått en ändrad användning till kontorsändamål. Motsvarande ändring av detaljplan gjordes då, innan byggnaden rustades och en tomt avstyckades från fastigheten Strand 3:1.

Plan- och bygglovskontorets förslag

När detaljplanen ändrades för den befintliga byggnaden, gamla järnvägsstationen, så bedömdes att åtgärden skulle kunna ske utan att den fördjupade detaljplanen först måste vara upprättad. Några konflikter med den framtida användningen av området ansågs inte föreligga.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

Sökanden har under en längre tid sökt en plats i Hudiksvall att bygga en ny kontorsbyggnad för sin verksamhet. Önskemål om att bygga på platsen har funnits sedan ett år tillbaka, och sökanden anlidade redan då en arkitekt för att ta fram ritning på en byggnad som skulle vara lämpligt utformad på platsen.

Om man avser bygga direkt intill ett stationsområde så är uppförande av byggnader med användning som kontor en lämplig användningsform. Störningar från järnväg kan begränsas på lämpligt vis och närheten mellan arbetsplats och resecentra är en positiv faktor vad avser arbetspendling, besök mm.

Om det inte kan ses en uppenbar risk för avvikelser från den framtida utformningen av den fördjupade översiktsplanen och efterföljande detaljplaner, så torde lämpligheten av den nu aktuella åtgärden kunna prövas i en detaljplaneändring.

Arbetsutskottets förslag

Ärendet överlämnas till byggnadsnämnden utan förslag till beslut.

Ajournering

Byggnadsnämnden ajournerar sammanträdet för överläggning i partigrupperna mellan klockan 08:50 och 09:05.

Yrkanden

Kjell-Evert Evertsson, m: Yrkar att ärendet ska återremitteras i avvaktan på den vision för Kattvikskajen som är under upprättande av en konsult.

Olle Borgström, s: Yrkar bifall till ansökan då lokaliseringen inte motverkar framtida planering av området.

Propositionsordning

Ordföranden ställer proposition på de båda förslagen och finner att byggnadsnämnden beslutat enligt Kjell-Evert Evertssons yrkande.

Omröstning begärs.

Byggnadsnämnden godkänner följande propositionsordning:

Ja-röst för bifall till Kjell-Evert Evertssons yrkande.

Nej-röst för bifall till Olle Borgströms yrkande.

Omröstningsresultat

Omröstningsresultatet blev sex Ja-röster och fem Nej-röster.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

För Ja röstade: Ann Berg, fp, Kjell-Evert Evertsson, m, Henrik Fredriksson, m, Stig Johansson, c, Anders Bouij, c, Siv Gustafsson mp.

För Nej röstade: Olle Borgström, s, Agneta Brendt, s, Ingvar Persson, s, Noor Karin, s, Stig Södergren, s.

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att återremittera ärendet i avvaktan på den vision för Kattvikskajen som är beställd av kommunen och är under upprättande av en konsult.

Reservation

Olle Borgström, s, Agneta Brendt, s, Ingvar Persson, s, Noor Karin, s, Stig Södergren, s, reserverar sig mot beslutet till förmån för Olle Borgströms yrkande.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 25 Förhandsbesked för nybyggnad av kontor på del av fastigheten STRAND 3:1

Dnr BYGG.2012.24

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked om möjligheten att uppföra en ny kontorsbyggnad inom fastigheten Strand 4:1, i Hudiksvall.

Förutsättningar

Detaljplan gäller (3575+3835).

Åtgärden avviker från gällande detaljplan i vad avser tillåten användning. Enligt de två detaljplanerna som berörs är området avsett för järnvägsändamål/järnvägstrafik.

Enligt översiktsplanen för Hudiksvalls kommun är platsen belägen inom område som är betecknat som ett utredningsområde. Avsikten är att en fördjupad översiktsplan ska tas fram för hela Hudiksvalls hamnområde.

Sökanden har varit i kontakt med markägaren, Trafikverket, som uppges vara positiv till förfrågan.

Sökanden har även inlämnat en ansökan om ändring av gällande detaljplan.

Beskrivning av området

Platsen är direkt intill en befintlig byggnad, gamla järnvägsstationen, som nyligen rustats upp och fått en ändrad användning till kontorsändamål. Den nya byggnaden ska uppföras på en ny tomt direkt intill den befintliga kontorsverksamheten.

Plan- och bygglovskontorets förslag

Åtgärden strider mot gällande detaljplan, och åtgärden kan inte heller vara en liten avvikelse från detaljplanen. Positivt förhandsbesked kan inte lämnas till en användning som avviker från tillåten användning enligt detaljplanen.

Byggnadsnämnden föreslås avslå ansökan om förhandsbesked, då möjlighet till ett positivt besked inte är möjligt.

Lämpligheten av åtgärden bör prövas i samband med upprättande av en ny detaljplan för området.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att avskryva ärendet då sökanden efter kommunikering har återkallat ansökan.

Justerandes sign: 	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 26 Förhandsbesked för utökad travbana på fastigheten HÄLLBY 4:1

Dnr BYGG.2011.586

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked om möjligheten att utöka Hagmyrens travbana inom fastigheten Hällby 4.1, i Hudiksvall.

Ansökan redovisar tre alternativa lösningar.

Förutsättningar

Detaljplan eller områdesbestämmelser saknas.

Enligt översiktsplanen för Hudiksvalls kommun finns det inlagt en zon förbi travbanan där en kommande utbyggnad av järnvägen, OKB, kan komma att förläggas när dubbelspår byggs ut.

Yttranden

Två berörda markägare har inkommit med svar efter att de underrättats om ansökan. Den ena framför att han är positiv till åtgärden.

Den andra framför att två av alternativen inte kan accepteras, alternativ 1 och 2, med hänsyn till en befintlig tillfartsväg till fastigheter. Alternativ 3 är bästa lösningen.

Remissvar

Trafikverket har 2012-02-13 lämnat ett svar i vilket de framför att två av alternativen, alternativ 1 och 2, kan accepteras. Trafikverket förordar dock alternativ 2 före alternativ 1.

Kommunicering

Sökanden har uttalat att kontakt ska tas med fastighetsägaren som inkommit med den negativa skrivelsen i avsikt att lösa frågan om tillfartsvägen.

Plan- och bygglovskontorets förslag

Byggnadsnämnden föreslås bevilja positivt förhandsbesked för både alternativ 1 och 2.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Arbetsutskottets förslag

Byggnadsnämnden föreslås besluta enligt plan- och bygglovkontorets förslag.

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att bevilja positivt förhandsbesked för utökning av travbana för både alternativ 1 och 2.

Avgift för förhandsbeskedet är 3 872 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige) Faktura för avgiften skickas separat.

Uppllysning

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

Enligt 9 kap 39 § plan- och bygglagen upphör beslut om förhandsbesked att gälla om inte ansökan om bygglov görs inom två år från dagen för beslut om förhandsbesked.

Expediering

Underrättelse om kungörelse av beslutet per brev till ägarna av fastigheterna Baldra 1:9, Fläsbro 4:4, 8:1, Hällby 1:3, Sanna 1:74, Skogsta 2:1, 4:2, Slasta 2:2, 2:9, 3:1, 4:1, Tuna-Ulvsta 1:5.

Beslutet skickas med besvärshänvisning till ägare av fastigheten Skogsta 6:4.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 27 Anmälan om olovlig bebyggelse på fastigheten NJUTÅNGERS-ROSSLA 3:6

Dnr ANMÄL.2011.22

Ärendebeskrivning

Strandskyddstillsyn på ön Brännön, Hudiksvalls skärgård.

Förutsättningar

Detaljplan eller områdesbestämmelser saknas.

Enligt översiktsplanen för Hudiksvalls kommun ingår Brännön i område av riksintresse för rörligt friluftsliv och naturvård.

Strandskydd gäller enligt miljöbalken 7 kap 15 §.

Tillsyn

Plan- och bygglovkontoret har utfört ett tillsynsbesök på platsen. Det kunde då konstateras att en stuga, en förrådsbyggnad samt en torrtoa byggts upp vid stranden. Platsen och byggnaderna fotodokumenterades.

Kommunicering

En skrivelse med begäran om förklaring skickades till fastighetsägaren efter tillsynsbesöket.

Fastighetsägaren har besvarat skrivelsen och anser att det är en enkel stuga som byggdes enbart för att kunna sköta skogen på sitt skifte. Byggnadsarbetena påbörjades 2000 och slutfördes 2001.

Fastighetsägaren framför i sitt svar att han fått uppfattningen, efter flertal kontakter med dåvarande byggnadsnämnds ordförande, att byggnaderna skulle kunna sättas upp utan bygglov eller strandskyddsdispens.

Plan- och bygglovkontorets förslag

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

Detta ärende koncentreras till lagstiftningen om strandskydd.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Enligt 7 kap Miljöbalken:

13 § Strandskydd gäller vid havet och vid insjöar och vattendrag.

Strandskyddet syftar till att långsiktigt

1. trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, och
2. bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Lag (2009:532).

15 § Inom ett strandskyddsområde får inte

1. nya byggnader uppföras,
2. byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt,
3. grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utföras för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i 1 och 2, eller
4. åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter. Lag (2009:532).

16 § Förbuden i [15 §](#) gäller inte

1. byggnader, anläggningar, anordningar eller åtgärder som inte avser att tillgodose bostadsändamål, om de behövs för jordbruket, fisket, skogsbruket eller renskötseln och de för sin funktion måste finnas eller vidtas inom strandskyddsområdet,
2. verksamheter eller åtgärder som har tillåtits av regeringen enligt [17 kap. 1, 3](#) eller [4 §](#) eller som omfattas av ett tillstånd enligt denna balk eller enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av balken,
3. byggande av allmän väg enligt en fastställd arbetsplan enligt väglagen ([1971:948](#)), eller
4. byggande av järnväg enligt en fastställd järnvägsplan enligt lagen ([1995:1649](#)) om byggande av järnväg. Lag (2009:532).

Det som fastighetsägaren åsyftar är det undantag som finns i 16 § punkt 1, om undantag för byggnader för skogsbruket.

Men det ska observeras i texten att undantaget gäller: byggnader som *inte avser att tillgodose bostadsändamål*, om de *behövs för skogsbruket* och de *för sin funktion måste finnas eller vidtas inom strandskyddsområdet*.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Ytterligare vägledning vad som avses i lagtexten kan utläsas i Naturvårdsverkets handbok om strandskydd 2009:4, propositionen till miljöbalken 1997/98:45 samt stöd kan även tas i de rättsfall som beslutats i Miljööverdomstolen.

Enligt handboken sid.42:

De undantagna byggnaderna ska behövas för den areella näringen och de måste för sin funktion finnas inom strandskyddsområde och de får inte tillgodose bostadsändamål.

Enligt propositionen sid. 724-725:

Byggnaden ska vara omedelbart avsedd för och behövlig för näringen samt behöva ligga inom strandskyddsområde. Den får inte ha som syfte att hålla allmänheten borta. Varje byggnad som är tänkt att varaktigt eller tillfälligt ge husrum åt människor tillgodose bostadsändamål. Baracker för skogsarbetare inredda för övernattnings får alltså inte uppföras inom strandskyddsområde.

Näringen ska medföra ett tillskott av betydelse till näringsidkarens försörjning.

I rättsfall MÖD 2005:35 (miljööverdomstolen):

Miljööverdomstolen fann att en byggnad, som endast hade ett litet fönster och en dörr, som var oisolerad och oinredd sånär som på en vedkamin och ett enkelt matbord med pinnstolar och arbetsbänk för motorsågar och verktyg, samt användes för förvaring av arbetskläder uppenbarligen var avsedd för skogsbruket vilket styrktes av deklaraionsuppgifter om flera års relativt stora intäkter från skogsavverkning på den aktuella fastigheten. Byggnaden var inte flyttbar.

MÖD fann liksom underinstanserna att byggnaden var avsedd och nödvändig för skogsbruket men inte nödvändigtvis behövde ligga inom strandskyddsområde. MÖD fann vidare att regeln om strandskyddsdispens skall tillämpas restriktivt och att sådana särskilda skäl som skulle kunna motivera en dispens inte förelåg. En tillämpning av proportionalitetsprincipen motiverade inte heller att en dispens lämnades.

MÖD fastställde den kommunala nämndens föreläggande om rivning alternativt bortforsling av byggnaden.

Plan- och bygglovkontoret kan inte se att de aktuella byggnaderna ryms inom de undantag från strandskyddet som avses i miljöbalken 7 kap 16 §. Något särskilt skäl till att bevilja dispens från strandskyddet kan inte heller anses föreligga.

Byggnadsnämnden föreslås, med stöd av miljöbalken 26 kap 9 §, att förelägga fastighetsägaren att senast den 31 december 2012 ta bort byggnaderna från platsen.

Arbetsutskottets förslag

Byggnadsnämnden föreslås besluta enligt plan- och bygglovkontorets förslag.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att med stöd av miljöbalken 26 kap 9 § förelägga ägaren till byggnaderna på fastigheten Njutångers-Rossla 3:6 (Brännön), XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, att senast den 31 december 2012 ta bort byggnaderna från platsen.

Uppllysning

Ärendet skickas till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken.

Hur man överklagar

Byggnadsnämndens beslut kan skriftligen överklagas hos Länsstyrelsen i Gävleborgs län.

Skrivelsen ska lämnas/skickas till

Hudiksvalls kommun
Byggnadsnämnden
Västra Tullgatan 6
824 80 Hudiksvall

Byggnadsnämnden ska få sin skrivelse **inom tre veckor** från den dag du fick del av beslutet.

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

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

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

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

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 28 Bygglov för nybyggnad av kontorshus på fastigheten VARVET 8:2

Dnr BYGG.2012.68

Ärendebeskrivning

Åtgärden avser ny etablering av kontorshus på fastigheten Varvet 8:2.

Förutsättningar

För platsen gäller detaljplan Hudiksvall 3878. Åtgärden anses följa detaljplanen. I den fördjupade översiktplanen är en gång- och cykelväg planerad mellan fastigheten och havet.

På fastigheten stod tidigare det så kallade Supralagret.

Yttranden

Remisser har översänts till Norrhälsinge miljökontor, räddningstjänsten och tekniska förvaltningens VA-avdelning. Remissvar har ännu inte inkommit.

Berörda grannar har getts tillfälle att inkomma med synpunkter. Senast 2012-03-08 ska synpunkter ha kommit in till Plan- och bygglovskontoret. Ägare av fastigheten Varvet 8:1 har muntligen tillstyrkt åtgärden.

Kommunicering

Möte med sökanden om utformning av byggnaden gjordes 2012-02-27 med plan- och bygglovskontoret, tekniska förvaltningen och politiker. Från kommunalt politiskt håll framfördes önskemål om att ändra byggnaden för att få ett mer framträdande utseende. Sökanden kommer att göra vissa ändringar för att tillgodose detta. Bland annat kommer plåtfasadens ytstruktur att bytas till en yta som påminner om en putsad fasad (exempel på fasad visades), halvrunda - 3/4 runda pilastrar monteras i fasadens blockskarvar och hörn, entrédelen görs om, vissa rektangulära fönster byts ut till runda samt att takvinkel höjs för att erhålla bättre proportioner för byggnaden. Även utformning av utemiljön diskuterades för att erhålla en attraktiv miljö på fastigheten.

Reviderade handlingar kommer att inlämnas och presenteras för nämnden.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Plan- och bygglovskontorets förslag

Då åtgärden följer detaljplanen kan bygglov beviljas, men då den kommunala politiska viljan är att utformningen ska ändras, lämnas ärendet till nämnden utan förslag till beslut, då reviderade handlingar kommer att inlämnas.

Arbetsutskottets förslag

Arbetsutskottet har informerats om åtgärden. Då ärendet följde detaljplanen var avsikten att ärendet skulle tas på delegation varför inga förslag till beslut lämnades.

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att bygglov beviljas med stöd av 9 kap 30 § plan- och bygglagen.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Rickard Paulsson, Backen 12, 820 60 Delsbo, som är certifierad kontrollansvarig med behörighet K enligt 10 kap 9 § plan- och bygglagen.

Avgiften för bygglovet är 31 509 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för avgiften skickas separat.

Handlingar som ingår i beslutet

Bygglavsritning reviderad 2012-02-28
Situationsplan daterad 2012-02-29
Kontrollplan daterad 2012-02-15
Brandskyddsdocumentation daterad 2012-02-15
Va-anmälan

Upplysningar

Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked enligt 10 kap 3 § plan- och bygglagen.

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Kallelse till sammanträde för tekniskt samråd bifogas beslutet.

Innan byggnaden får tas i bruk måste slutbesked ha meddelats enligt 10 kap 4 § plan- och bygglagen.

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

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

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

Underrättelse om kungörelse av beslutet per brev till ägare av fastigheterna Varvet 5:1, 8:1, 9:3, Köpmanberget 2:9 och 2:10.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 29 Förhandsbesked för nybyggnad av ridhus och hästklirik på fastigheten MO 3:28

Dnr BYGG.2012.41

Ärendebeskrivning

Ansökan avser nybyggnad av ridhus och hästklirik. Ridhus (ca 23x65 meter) för veterinärverksamhet och privata ryttare samt en veterinärklirik i en enplansbyggnad med stall (ca 400 kvadratmeter).

Byggnaderna placeras mellan riksväg 84 och Dellenbanan. Medskogstjärnsbäcken finns vid Dellenbanan. Ridhuset tangerar strandskyddsområde för bäcken.

Förutsättningar

I översiktsplan 2008 finns inget förslag till markanvändning för området. Dock är Dellenbanan utpekad som ett utredningsområde. Det har i omgångar föreslagits och diskuterats att området lämpar sig väl för småindustriverksamheter. Ingen detaljplan finns för området.

Beskrivning av området

Området ligger ca 5 km väster om Hudiksvalls stads centrum och består av ett hygge.

Kommunicering

Kommunicering har skett efter arbetsutskottet med sökanden. Inga hästar ska vistas utomhus på området.

Plan- och bygglovskontorets förslag

Inget förslag till beslut.

Arbetsutskottets förslag

Arbetsutskottet anser att föreslagen markanvändning är olämplig på området. Området lämpar sig bättre för småindustriell verksamhet. Arbetsutskottet föreslår negativt förhandsbesked.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att med hänvisning till plan- och bygglagen 2 kap 2 § avslå ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av ridhus och hästklinik på fastigheten Mo 3:28

Avgiften för beslutet är 704 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för avgiften skickas separat.

Hur man överklagar

Byggnadsnämndens beslut kan skriftligen överklagas hos Länsstyrelsen i Gävleborgs län.

Skrivelsen ska lämnas/skickas till

Hudiksvalls kommun
Byggnadsnämnden
Västra Tullgatan 6
824 80 Hudiksvall

Byggnadsnämnden ska få sin skrivelse **inom tre veckor** från den dag du fick del av beslutet.

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

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

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

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

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 30 Förhandsbesked (omprövning av beslut) för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten HÖGS-FRÖLLAND 6:4

Dnr BYGG.2012.54

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden beslutade den 1 februari 2011, § 24, att bevilja positivt förhandsbesked för uppförande av ett enbostadshus på fastigheten Högs-Frölland 6:4.

Nämndens beslut överklagades till länsstyrelsen av grannar. Länsstyrelsen biföll i beslut den 15 juni 2011 överklagandena och upphävde byggnadsnämndens positiva förhandsbesked.

Sökande har överklagat länsstyrelsens beslut med yrkande att mark- och miljödomstolen fastställer kommunens positiva förhandsbesked.

Mark- och miljödomstolen undanröjer både länsstyrelsens beslut 2011-06-15, ärende nr 403-1175-11 och byggnadsnämndens beslut 2011-02-01 § 24, samt återförvisar målet till kommunen för förnyad handläggning.

Skäl för Mark- och miljödomstolens beslut

Vid handläggning av ansökningar om förhandsbesked ska bland annat kända sakägare underrättas om och beredas tillfälle att yttra sig över den sökta åtgärden innan förhandsbesked meddelas. Med känd sakägare avses bland annat ägare till fastigheter som direkt gränsar till den fastighet som ansökan avser, så kallade ”rågrannar”, vilka också har rätt att överklaga ett beslut om förhandsbesked.

Byggnadsnämnden har underrättat de tre närmaste ”rågrannarna”. Av fastighetskartan framgår emellertid att fastigheten Högs-Frölland 6:4 gränsar direkt mot ett flertal andra fastigheter. Därmed har kommunen handlagt ansökan i strid med 8 kap. 22 § ÄPBL. (Äldre plan- och bygglagen) En sådan grundläggande brist i handlägningsförfarandet kan, till följd av den rättsförlust som de ej underrättade ”rågrannarna” kan komma att lida, av rättssäkerhetsskäl inte heller läkas i överinstans. Länsstyrelsens och kommunens beslut ska därför undanröjas och målet återförvisas till kommunen för förnyad handläggning. Detta beslut får inte överklagas.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Yttranden

Skriftliga yttranden har inkommit från sex rågrannar samt en namnlista med 13 namnteckningar, som alla anser att den valda platsen är olämplig med hänsyn till bland annat kulturmiljövärdena på platsen. Dessa yttranden biläggs detta utskick till byggnadsnämnden.

Plan- och bygglovskontorets förslag

I översiktsplanen för Hudiksvalls kommun är området utpekad som område av riksintresse för kulturmiljövården och naturvården.

Ett enbostadshus på denna plats innebär dock ingen påtaglig skada på kultur- eller naturvården. Inte heller landskapsbilden påverkas påtagligt då byggnaden placeras i skogsterräng.

Plan- och bygglovskontoret föreslår byggnadsnämnden att bevilja positivt förhandsbesked.

Beslut

Med hänsyn till landskapsbilden och riksintresse för kulturmiljövård anser byggnadsnämnden att den planerade bebyggelsen inte är lämplig.

Byggnadsnämnden beslutar

att med hänvisning till plan- och bygglagen 2 kap 2 § avslå ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Högs-Frölland 6:4.

Hur man överklagar

Byggnadsnämndens beslut kan skriftligen överklagas hos Länsstyrelsen i Gävleborgs län.

Skrivelsen ska lämnas/skickas till

Hudiksvalls kommun
Byggnadsnämnden
Västra Tullgatan 6
824 80 Hudiksvall

Byggnadsnämnden ska få sin skrivelse **inom tre veckor** från den dag du fick del av beslutet.

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

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

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

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

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

Justerandes sign: 	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 31 Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten KOPPARSLAGAREN 5 och 6

Dnr BYGG.2011.646

Ärendebeskrivning

Ärendet avser uppförande av två byggnader som tillsammans innehåller fem lägenheter. Inga parkeringsplatser är redovisade på tomten. Sökande hänvisar i brev på två befintliga garageplatser i Kopparslagaren 6.

Förutsättningar

För kvarteret gäller 1921 års detaljplan. Enligt denna får byggnad inte uppföras till större höjd än 8,5 meter med undantag av gavelpartier och dylikt och inte fler än två våningar förutom vindsvåning. Vid tvåvånings trähus får vinden inte inredas till en större del än 1/3 av dess yta.

Beskrivning av området

Kvarteret ligger centralt i Hudiksvall. Enligt centrumplan från 1997 anges en parkeringsnorm för stadskärnan på 11 p-platser/1000 kvm BTA (bruttototalarea). I detta fall blir BTA ca 555 kvm, vilket då ger ett p-behov på 5 platser.

Yttranden

Enligt brev från sökande bygger man för att kunna bo mitt i staden utan att behöva använda bil. Det räcker med en bilpool av två bilar. Man har också en p-plats i kv Bageriet.

Hudiksvallsbostäder, ägare till fastigheten Kopparslagaren 8, har i yttrande 2012-01-30 lämnat synpunkter i ärendet.

Hyresgästföreningen har i yttrande 2012-02-28 motsatt sig nybyggnad av tvåvåningsfastighet mot norr och väster.

Ajournering

Byggnadsnämnden ajournerar sammanträdet för överläggning i partigrupperna mellan klockan 11:25 och 11:30.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att återremittera ärendet i avvaktan på nybyggnadskarta, skuggstudie och skalenliga måttsatta ritningar.

Justerandes sign: 	Utdragsbestyrkande:
	Delges: