



Byggnadsnämnden

Plats och tid: Sammanträdessal A, plan 4, Guldsmeden, Hudiksvall
Klockan 09.00-12.00

Förtroendevalda: Beslutande: Ej beslutande:

Olle Borgström, S, ordf
Susanne Wilfer, S
Börje Sundin, S, §§ 2-13,
§§ 15-18
Agneta Brendt, S, §§ 2-13,
§§15-18
Ingvar Persson, S
Per-Erik Ahlström, S
Johan Viklund, S, §§ 2-13,
§§ 15-18
Ulla Ohlsson, V
Bengt Sahlin, MP, §§ 2-6,
§§ 8-13, §§ 15-18
Jan-Erik Jonsson, C
Gunnar Grenholm, C
Cecilia Natander, C
Peter Lagerqvist, M
Kerstin Karlsson, M
Jari Ropponen, SD
Rolf Sundell, S, §14
Gunnar Björn, S, §14
Fredrik Goude, V, §14
Månika Lavén, MP, §7, §14

Stig Södergren, S, §§ 2-13, §§15-18
Monika Flöjt, S, §§ 2-13, §§ 15-18
Rolf Sundell, S, §§ 2-13, §§ 15-18
Gunnar Björn, S, §§ 2-13, §§ 15-18
Fredrik Goude, V, §§ 2-13, §§ 15-18
Månika Lavén, MP, §§ 2-6, §§ 8-13,
§§ 15-18
Torsten Myrgren, M

Övriga deltagare Plan- och bygglovchef David Tornberg
Bygglovhandläggare Urban Rooth
Bygglovhandläggare Hans Hellström
Bygglovhandläggare Marita Åsberg
Planarkitekt Isabelle Törnhult
Planarkitekt Frida Niemi
Sekreterare Bodil Hellström

Utses att justera: Ingvar Persson

Justeringens plats och tid: Plan-och bygglovskontoret, Sjötullsgat. 6, Varvet, 2016-02-12
Klockan 15.00

Underskrifter:

Paragrafer: 2 - 18

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Sekreterare: Bodil Hellström

Ordförande: Olle Borgström

Justerande: Ingvar Persson

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Bevis/anslag

Protokollet är justerat. Justeringen tillkännagiven genom anslag.

Anslagstid, från och med
2016-02-12

till och med
2016-03-07

Förvaringsplats för protokollet
Plan- och bygglovskontoret

Underskrift

Bodil Hellström

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Innehållsförteckning

BN § 2	Ekonomirapport	5
BN § 3	Årsredovisning 2015	6
BN § 4	Bokslut 2015	7
BN § 5	Revidering av delegationsordningen	8 - 9
BN § 6	Uppföljning internkontroll 2015	10
BN § 7	Detaljplan för ROGSTA PRÄSTGÅRD 1:3 i Rogsta, Hudiksvalls kommun	11 - 12
BN § 8	Ansökan om planbesked för planändring på fastigheten KÖPMANBERGET 5:7 M FL	13 - 14
BN § 9	Detaljplan för Köpmanberget 2:9 m. fl. (bostäder) i Hudiksvall, Hudiksvalls kommun.	15 - 16
BN § 10	Tidsbegränsat lov för nybyggnad av uteservering på fastigheten RÅDHUSET 2:1	17 - 19
BN § 11	Anmälan om ovårdad tomt på fastigheten ÖSTANBRÄCK 3:19	20 - 23
BN § 12	Förhandsbesked för tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten FRIDHEM 12:1	24 - 26
BN § 13	Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten SUNNANSJÖ 4:13	27 - 28
BN § 14	Anmälan om påbörjade byggnadsarbeten utan startbesked på fastigheten IGGESUND 14:102	29 - 32
BN § 15	Ansökan om strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten NORRBOBYN 16:1	33 - 34
BN § 16	Bygglov för tillbyggnad av sjöbod med skärmtak på fastigheten BÅLSÖN 1:10	35 - 38
BN § 17	Meddelanden	39
BN § 18	Delegationer	40

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 2 Ekonomirapport

Dnr DIA.2016.4

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar
att godkänna den ekonomiska redovisningen.

Ärendebeskrivning

Plan- och bygglovchefen redovisar ekonomisk rapport till och med december månad 2015.

Beslutsunderlag

103_Manadsrapport_Januari till och med december

Plan- och bygglovskontorets förslag

Byggnadsnämnden föreslås godkänna den ekonomiska redovisningen

Justerandes sign: 	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 3 Årsredovisning 2015

Dnr DIA.2016.6

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att godkänna upprättad årsredovisning 2015 inklusive bilaga samt överlämna dessa till kommunledningsförvaltningen.

Ärendebeskrivning

I vanlig ordning har en uppföljning av plan- och bygglovskontorets verksamhet under 2015 sammanfattats i en årsredovisning. Redovisningen innehåller kommentarer om viktiga händelser, resultat, framtid samt en sammanfattning av året som gått.

Handlingar som ingår i förslag till beslut

Förslag till byggnadsnämndens årsredovisning 2015

Bilaga till årsredovisning ” Kvalitativa o kvantitativa mål samt särskilda uppdrag 2015”

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens årsredovisning 2015

Kvalitativa o kvatitativa mål samt särskilda uppdrag 2015.

Plan- och bygglovskontorets förslag

Byggnadsnämnden föreslås att godkänna upprättad årsredovisning 2015 inklusive bilaga samt överlämna dessa till kommunledningsförvaltningen.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 4 Bokslut 2015

Dnr DIA.2016.5

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att godkänna upprättad bokslutsredovisning

Ärendebeskrivning

Verksamhetsåret 2015 är nu passerat, ekonomiska uppföljningar har under året genomförts månatligen samt vid halvårsbokslutet. Upprättat finns nu en redovisning kring ekonomiska utfallet för helåret 2015.

Handlingar som ingår i förslag till beslut

Ekonomiskt åtagande 2015 - daterad 2016-02-01

Plan- och bygglovskontorets förslag

Byggnadsnämnden föreslås att godkänna upprättad bokslutsredovisning

Beslutsunderlag

Ekonomiskt åtagande 2015 till nämnden.

BYN Bokslut 2015.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 5 Revidering av delegationsordningen

Dnr DIA.2016.9

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att godkänna föreslagen revidering av byggnadsnämndens delegationsordning daterad 2016-01-25

Ärendebeskrivning

Det har kommit till plan- och bygglovskontorets kännedom att handläggarna saknar uttryckligt stöd i delegationsordningen att fatta beslut i tillsynsärenden att någon åtgärd med anledning av anmälan inte ska vidtas enligt 11 kapitlet 5 § PBL. Till exempel kan ett sådant beslut handla om att det som anmälts inte strider mot någon av PBL:s bestämmelser.

För att kunna bedriva en effektiv handläggning bör därför handläggarna delegeras möjligheten att i tillsynsärenden som uppenbart inte strider mot PBL (plan- och bygglagen) ha möjlighet att avsluta ärendet utan åtgärd och utan att det tas upp i byggnadsnämnden.

Beslut i ärenden av större vikt, av principiell betydelse, eller där det är oklart om en anmäld åtgärd strider mot PBL eller ska fortfarande fattas i byggnadsnämnden.

Beskrivning av revidering

Detta tillägg har gjorts i delegationsordningen

"Besluta att avsluta ärenden då det är uppenbart att det saknas förutsättningar att ingripa enligt 11 kap. 5 § PBL."

Samt följande kommentar till delegationsbestämmelsen.

"Obs! Beslut i ärenden av större vikt eller av principiell betydelse ska fortfarande fattas av byggnadsnämnden."

Handlingar som ingår i förslag till beslut

Delegationsordning, daterad 2016-01-25

Plan- och bygglovskontorets förslag till beslut

att godkänna föreslagen revidering av byggnadsnämndens delegationsordning daterad 2016-01-25

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens beslut om delegering - rev 2016-01-25

—

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 6 Uppföljning internkontroll 2015

Dnr DIA.2016.7

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att godkänna upprättad intern kontrollplan 2015 samt överlämna denna till kommunledningsförvaltningen.

Ärendebeskrivning

Plan- och bygglovchefen redovisar uppföljningen av den interna kontrollen för byggnadsnämnden 2015.

Den interna kontrollen 2015 avser tre delområden:

1. Beslut och rättssäkerhet: Uppföljning sker hur utfallet blir i de ärenden som överklagats till överprövande instans.
2. Uppföljning av bevakningsärenden i Castor (kontorets ärendehanteringsprogram)
3. Åtaganden enligt nämndsplan

Handlingar som ingår i förslag till beslut

Upprättad intern kontrollplan för byggnadsnämnden 2015

Plan- och bygglovskontorets förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås att godkänna upprättad intern kontrollplan 2015 samt överlämna dessa till kommunledningsförvaltningen.

Beslutsunderlag

intern kontroll 2015

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

BN § 7 Detaljplan för ROGSTA PRÄSTGÅRD 1:3 i Rogsta, Hudiksvalls kommun

Dnr PLAN.2015.10

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att anta förslag 1: att avstyckning och försäljning av fastigheter anses vara en för stor avvikelse från den formulering som fastslås av LIS-planen ”Om den befintliga stugbyn ges möjlighet för att expandera ges förutsättningar för utveckling av Rogstaområdet”. Planarbetet ska således fortsätta enligt tidigare beslut där en utökning av stugbyn står i fokus.

Jäv

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

Yrkanden

Jan-Erik Jonsson, C, yrkar bifall till plan- och bygglovskontorets förslag 1.

Ärendebeskrivning

Exploatören har tidigare fått ett positivt planbesked för utökning av befintlig stugby, som ligger ca 1.5 km öster om Stensön. Stugbyn består av 8 stugor och en gemensam byggnad.

När planen, 2015-11-24, lyftes i AU angavs att största byggnadsarea inkl. förråd bör vara 80 m².

Exploatören inkom, 2016-01-18, med en skrivelse som en komplettering till den tidigare ansökan, där en ny inriktning på detaljplanen önskas. Exploatören önskar nu att planen ska tillåta mer än en fastighet, det vill säga möjlighet att stycka av fastigheter, samt att utöka största byggnadsytan inkl. förråd till 120 m².

I handläggningen av planförslaget tillämpas ett utökat planförfarande.

Förutsättningar

Området är utpekad i översiktsplanen ”Landsbygdsutveckling i strandnära lägen – LIS”, vilken antogs av kommunfullmäktige i februari 2014. I översiktsplanen för LIS beskrivs att om den befintliga stugbyn ges möjlighet att expandera ges förutsättningar för utveckling av Rogstaområdet.

För den aktuella fastigheten finns ingen gällande detaljplan.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

2015-06-15 beviljades en ansökan om strandskyddsdispens för grovbruten väg genom området. Vägen för den tilltänkta stugbyn är bruten, men inte färdigställd.

För att en detaljplan ska kunna realiseras ska befintlig väg till området, som idag går rakt igenom Stensövallen, flyttas så att den går norr om vallen.

Beskrivning av området

Området är till vissa delar kuperat och består till viss del av blockig terräng.

Plan- och bygglovskontorets förslag

Med hänsyn till översiktsplanen "Landsbygdsutveckling i strandnära lägen – LIS", som beskriver goda förutsättningar för Rogstaområdet om stugbyn ges förutsättningar att expandera, presenteras två alternativa förslag till beslut enligt nedan.

Förslag 1: Att avstyckning och försäljning av fastigheter anses vara en för stor avvikelse från den formulering som fastslås av LIS-planen "Om den befintliga stugbyn ges möjlighet för att expandera ges förutsättningar för utveckling av Rogstaområdet". Planarbetet bör således fortsätta enligt tidigare beslut där en utökning av stugbyn står i fokus.

Förslag 2: Att möjlighet till avstyckning av fler fastigheter inom planområdet ges, då intentionen med ett utpekat LIS-område är att möjliggöra en landsbygdsutveckling i strandnära läge. Att möjliggöra fler fastigheter inom aktuellt område kan således också skapa goda förutsättningar för en utveckling av Rogstaområdet.

Största byggnadsarea föreslås att utökas från de 80m² som tidigare föreslagits till 120m² som exploitören önskar.

Arbetsutskottets förslag

Arbetsutskottets föreslår att besluta enligt förslag 1.

Beslutsunderlag

Situationsplan tillhörande kompletteringsskrivelse

Kompletteringsskrivelse från sökande ang planbesked

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

BN § 8 Ansökan om planbesked för planändring på fastigheten KÖPMANBERGET 5:7 M FL

Dnr PLAN.2015.25

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att ansökan om planbesked beviljas, samt att planområdet för den pågående detaljplanen för Köpmanberget 5:7 utökas för att omfatta fastigheterna Köpmanberget 3:3, Köpmanberget 3:6 samt delar av Köpmanberget 2:9.

Med ett standardförfarande bedöms planen vinna laga kraft under det tredje kvartalet 2016, om den inte överklagas.

Ärendebeskrivning

Exploatören önskar att inkludera sin fastighet (Köpmanberget 3:3) i pågående detaljplan för Köpmanberget 5:7. Exploatören söker planbesked för planändring för tillbyggnad av befintlig fastighet med handelsändamål.

Planarbete för grannfastigheten Köpmanberget 5:7 pågår och är i startskedet. Detaljplanen planeras att tillåta kontor (K), besöksanläggning för idrottsändamål (R) samt verksamheter (Z) med begränsad omgivningspåverkan, såsom handel med skrymmande varor, medges inom området.

För att kunna ta ett helhetsgrepp över områdets trafiksituation är det en fördel om planområdet utökas för att omfatta fastigheterna Köpmanberget 3:3, Köpmanberget 3:6 samt delar av Köpmanberget 2:9.

Förutsättningar

Området är sedan tidigare detaljplanelagt *Stadsplan för Östra industriområdet nr: 3580*.

Enligt den kommunövergripande översiktsplanen (2008) anges en oförändrad markanvändning inom området.

Det har tidigare beslutats att bevilja ett tidsbegränsat bygglov inom fastigheten Köpmanberget 5:7 (2015-04-28- BN § 47) för ändrad användning från industri/kontor till friskvårdsverksamhet samt till viss del handel i max 5 år. Det tidsbegränsade bygglovet är gällande till och med 2020-04-28, vilket medför att en detaljplan måste upprättas innan dess att det tidsbegränsade bygglovet löper ut, om den ändrade användningen fortsatt ska gälla.

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.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Den ändrade användningen antas inte heller medföra en betydande miljöpåverkan.

Beskrivning av området

Fastigheten Köpmanberget 3:3 är idag lokaler för handel (Colorama) med tillhörande parkering.

Plan- och bygglovskontorets förslag

Plan- och bygglovskontoret föreslår att ansökan om planbesked beviljas, samt att planområdet för den pågående detaljplanen för Köpmanberget 5:7 utökas för att omfatta fastigheterna Köpmanberget 3:3, Köpmanberget 3:6 samt delar av Köpmanberget 2:9.

Med ett standardförfarande bedöms planen vinna laga kraft under det tredje kvartalet 2016, om den inte överklagas.

Arbetsutskottets förslag

Byggnadsnämnden föreslås besluta enligt plan- och bygglovskontorets förslag.

Beslutsunderlag

Planområde

Markägokarta

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

BN § 9 Detaljplan för Köpmanberget 2:9 m. fl. (bostäder) i Hudiksvall, Hudiksvalls kommun.

Dnr PLAN.2015.13

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att planförslaget ska gå ut på granskning

Yrkanden

Cecilia Natander, C, Jan-Erik Jonsson, C, Gunnar Grenholm, C, framställer ett tilläggsyrkande att i detaljplanen ska regleras att alla byggnader i huvudsak ska vara träbyggnader.

Motivering: Hudiksvall är en eko-kommun och enligt två av fyra hållbarhetskrav ska jordskorpan inte förbrukas respektive utsläpp av skadliga ämnen minimeras. Endast trä uppfyller dessa krav. Dessutom har här kommunen stolta traditioner av träbyggnader exempelvis Hälsingegårdarna och Fiskarsta 'n och trä är ett lokalt materiel.

Per-Erik Ahlström, S, Börje Sundin, S yrkar bifall till plan- och bygglovskontoret och arbetsutskottets förslag.

Beslutsgång

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att byggnadsnämnden beslutar i enligt med Per-Erik Ahlström, S, Börje Sundin, S yrkanden.

Omröstning begärs. Byggnadsnämnden godkänner följande propositionsordning:

Ja-röst för plan- och bygglovskontoret och arbetsutskottets förslag.

Nej-röst för tilläggsyrkande att i detaljplanen ska regleras att alla byggnader i huvudsak ska vara träbyggnader.

Omröstningsresultat

Med tolv ja-röster för Per-Erik Ahlström, Börje Sundins yrkanden mot tre nej-röster för Cecilia Natander, Jan-Erik Jonsson och Gunnar Grenholms yrkanden.

För ja röstade: Susanne Wilfer, S, Börje Sundin, S, Agneta Brendt, S, Ingvar Persson, S, Per-Erik Ahlström, S, Johan Viklund, S, Ulla Ohlsson, V, Bengt Sahlin, MP, Peter Lagerqvist, M, Kerstin Karlsson, M, Jari Ropponen, SD, Olle Borgström, S.

För nej- röstade: Cecilia Natander, C, Jan-Erik Jonsson, C, Gunnar Grenholm, C.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

Ärendebeskrivning

År 2013 påbörjades planläggningen av området. Det förslaget återremitterades (Kommunstyrelsen 76 §, dnr 2015-082-214) och ett nytt planförslag har presenterats nu. Syftet med detta planförslag är att möjliggöra planmässiga förutsättningar för byggande av bostäder. I begränsad omfattning möjliggörs även mindre inslag av handel och kontor samt bryggor tillgängliga för allmänheten. Det aktuella planområdet är beläget cirka 1,7 kilometer från stadens centrum, söder om Köpmanberget.

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande och har varit ute på samråd. Efter samrådet har planförslaget reviderats gällande bland annat frågor rörande buller, strandskydd, artskydd etcetera.

Förutsättningar

Planområdet är sedan tidigare detaljplanelagt. Gällande detaljplaner medger bebyggelse för handel, kontor och industri, hamn samt park- och naturområde. För området gäller följande fem planer:

- *Stadsplan för kv. Tråddragaren m.m. från 1955 (nr.2928).*
- *Stadsplan för stadsägorna 1:523 från 1958 (nr.3024).*
- *Utvidgad stadsplan för Östra industriområdet från 1968 (nr.3580).*
- *Detaljplan för Varvetområdet från 2007 (nr.3868).*
- *Detaljplan för del av Köpmanberget 2:9 m.fl. från 2010 (nr.3878).*

En fördjupad översiktsplan för Östra hamnområdet antogs av Kommunfullmäktige 2013-10-21. I denna fördjupning är planområdet avsatt som utredningsområde.

Plan- och bygglovskontorets förslag

Byggnadsnämnden föreslås godkänna planförslaget för att gå ut på granskning.

Arbetsutskottets förslag

Byggnadsnämnden föreslås besluta enligt Plan- och bygglovskontorets förslag

Beslutsunderlag

Samrådsredogörelse.

Illustration planerad bebyggelse.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

BN § 10 Tidsbegränsat lov för nybyggnad av uteservering på fastigheten RÅDHUSET 2:1

Dnr BYGG.2015.746

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att enligt 9 kap. 33 § plan- och bygglagen, PBL, bevilja bygglov för uteservering under perioden 1 maj – 30 september i 5 år till och med 2020-09-30 på fastigheten Rådhuset 2:1.

att en fri passage för allmänheten upprättas mellan kioskbyggnaden och inhägnaden ner till bryggorna.

Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden har lämnat ett startbesked (enligt 10 kap. 3 § PBL, plan- och bygglagen)

Avgiften för bygglovet är **1 812 kronor** (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige).

Faktura för avgiften för beslutet skickas separat.

Information

Åtgärden har sådan säsongskaraktär som avses i 9 kap. 9 § plan- och bygglagen och gäller varje år mellan 1 maj och 30 september utan ny prövning i 5 år, till och med 2020-09-30.

Byggherren ska varje år ha tillstånd för markupplåtelse av Tekniska förvaltningen.

Marken ska efter varje period vara återställd

Underrättelse om beslutet per brev till fastighetsägare av:
Rådhuset 2:1 och Fiskarbryggan 2

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.

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

Information

Byggsamråd krävs i ärendet.

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

Yrkande

Susanne Wilfer, S, yrkar att tidsbegränsat bygglov beviljas för uteservering

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan, diarieförd 2015-11-25

Brev från sökande, diarieförd 2016-01-13

Situationsplan, 2016-01-29

Illustration, diarieförd 2016-02-04

Yttrande från Parksektionen, diarieförd 2016-02-02

Ärendebeskrivning

Ärendet avser bygglov för uppbyggnad av uteservering med trätrall, och bar med markis på fastigheten Rådhuset 2:1.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan Hudiksvall 3761 samt Hudiksvall 3817. Bestämmelserna innebär bland annat att området får användas endast för magasinsändamål och där så provas lämpligt även för handels- och hantverksändamål.

Yttranden

Ärendet har sänts till Tekniska förvaltningen för yttrande. Tekniska förvaltningen, parksektionen har yttrat sig i ärendet att beaktning ska tas till befintligt träd och konstverk som ligger inom området och bör vara tillgängligt för allmänheten.

Plan- och bygglovskontorets förslag

Ärendet överlämnas till byggnadsnämnden utan förslag.

Arbetsutskottets förslag

Ärendet överlämnas till byggnadsnämnden utan förslag.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Beslutsunderlag

Skrivelse från sökande med beskrivning

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

Västra Tullgatan 6

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 § 11 Anmälan om ovårdad tomt på fastigheten ÖSTANBRÄCK 3:19

Dnr ANMÄL.2014.38

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att förelägga XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ägare av fastigheten Östanbräck 3:19 i Hudiksvalls kommun att senast 2016-08-31 ha försatt fastigheten Östanbräck 3:19 i vårdat skick genom att:

- Ta bort alla lösa bräder från fastigheten, alternativt förvara dem samlat, ordnat och övertäckt med presenning eller liknande.
- Ta bort samtliga träbänkar (bild 3), träpallar, lösa staketdelar (bild 6 och 7), vedkubbar (bild 4 och 8), spadar (13-14), stegar (bild 8-12), stålställningar (bild 5,9 och 12), blomkrukor (bild 5) vattenslangar (bild 2-3) samt de lösa murade pelarna (bild 2-3).
- Ta bort sly (bild 16-17) samt klippa ned de träd och buskar som hänger över tomtgräns mot grannen (bild 18)
- Åtgärda verandan (på bild 4 och 6) på så sätt att det inte föreligger någon risk för olycksfall när den beträds.
- Ta bort eller täcka över den brädhög som syns på bild 6 med presenning eller liknande.
- Åtgärda fasaden på bostadshuset (bild 1, 4, 8) genom att klä den med ett ytskikt så att fuktskador på byggnadens bärande konstruktioner undviks. Detta kan göras genom att sätta panel likt den på bild 4 på de ställen där det saknas (bild 1).

att om föreläggandet inte följs 2016-08-31 förpliktiga XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX att betala ett löpande vite om 10 000 kronor vid utgången av varje månad som föreläggandet inte följs.

Ärendebeskrivning

Plan- och bygglovskontoret tog upp ärendet på eget initiativ 2014-09-08 då fastighetens skick uppmärksammandes i samband med ett annat ärende i området.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Förutsättningar

Enligt 8 kap 14 § första stycket PBL (2010:900, PBL) ska byggnadsverk hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och dess tekniska egenskaper i huvudsak bevaras.

Vidare ska enligt 8 kap 15 § första stycket PBL (plan- och bygglagen) en tomt hållas i vårdat skick och skötas så att risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för omgivningen och trafiken inte uppkommer.

Beskrivning av området

Fastigheten ligger inom detaljplanen Hälsingtuna 86:509 med ändringar 02:17 som gäller för fritidsområdena Maln, västra delen, och Gräsmaln.

Ägaren är folkbokförd på fastigheten där det finns ett bostadshus, en jordkällare, en länga med skjul och förrådsbyggnader samt ett mindre lusthus som inte finns utritat på kartan.

Yttranden

I sitt svar till plan- och bygglovskontoret begäran om förklaring yttrade fastighetsägaren 2014-10-17 att han är medveten om att tomten är eftersatt.

XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Kommunicering

Fastighetsägaren informerades via brev 2014-09-10 om innehållet i 8 kapitlet 14-15 §§ PBL och möjliga påföljder samt gavs möjlighet yttra sig i ärendet.

Vid besök på plan- och bygglovskontoret 2014-10-20 gavs fastighetsägaren av en handläggare muntligt besked om att han fick på sig till den 31 augusti 2015 att utföra de åtgärder han redovisat i sin skriftliga förklaring.

Plan- och bygglovskontorets förslag

Vid ett tillsynsbesök av plan- och bygglovskontoret 2015-09-14 kunde konstateras att fastigheten fortfarande var i ovårdat skick och ingen av de åtgärder som fastighetsägaren lovat att göra verkar ha vidtagits.

Plan- och bygglovskontoret bedömer därför att det behövs ytterligare påtryckningar för att fastighetsägaren ska återställa fastigheten i vårdad skick.

Om en fastighetsägare låter bli att vidta en åtgärd och därigenom bryter mot en skyldighet enligt plan- och bygglagen, dess föreskrifter eller beslut som meddelats med

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

stöd av lagen, får byggnadsnämnden enligt 11 kapitlet 19 § PBL förelägga denne att inom en viss tid vidta åtgärden.

Ett föreläggande enligt 11 kapitlet 19 § PBL får också förenas med vite enligt 11 kapitlet 37 § PBL.

Plan- och bygglovskontoret föreslår att byggnadsnämnden beslutar

att förelägga ägare XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX av fastigheten ÖSTANBRÄCK 3:19 i Hudiksvalls kommun att senast 2016-07-31 ha försatt fastigheten ÖSTANBRÄCK 3:19 i vårdat skick genom att:

- Ta bort alla lösa bräder från fastigheten, alternativt förvara dem samlat, ordnat och övertäckt med presenning eller liknande.
- Ta bort samtliga träbänkar (bild 3), träpallar, lösa staketdelar (bild 6 och 7), vedkubbar (bild 4 och 8), spadar (13-14), stegar (bild 8-12), stålställningar (bild 5,9 och 12), blomkrukor (bild 5) vattenslangar (bild 2-3) samt de lösa murade pelarna (bild 2-3).
- Ta bort sly (bild 16-17) samt klippa ned de träd och buskar som hänger över tomtgräns mot grannen (bild 18)
- Åtgärda verandan (på bild 4 och 6) på så sätt att det inte föreligger någon risk för olycksfall när den beträds.
- Ta bort eller täcka över den brädhög som syns på bild 6 med presenning eller liknande.
- Åtgärda fasaden på bostadshuset (bild 1, 4, 8) genom att klä den med ett ytskikt så att fuktskador på byggnadens bärande konstruktioner undviks. Detta kan göras genom att sätta panel likt den på bild 4 på de ställen där det saknas (bild 1).

att om föreläggandet inte följs 2016-07-31 förpliktiga XXXXXXXX att betala ett löpande vite om 5 000 kronor vid utgången av varje månad därefter som föreläggandet inte följs.

Arbetsutskottets förslag

Att förlänga föreläggandet med en månad till 2016-08-31 och att höja det löpande vitet om 5 000 kronor till 10 000 kronor vid utgången av varje månad som föreläggandet inte följs.

Upplysningar

Beslutet kommer att skickas till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistret.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Beslutsunderlag

Foton numrerad 2015-09-14

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

Västra Tullgatan 6

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 § 12 Förhandsbesked för tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten FRIDHEM 12:1

Dnr BYGG.2015.652

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att enligt 9 kap. 17 och 39 §§ i plan- och bygglagen lämna positivt förhandsbesked för tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten Fridhem 12:1.

Avgiften för förhandsbeskedet är **2 215 kronor** (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige).

Faktura på avgiften för förhandsbeskedet skickas separat.

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan och fasadskiss diarieförd 2015-10-07.

Sektionsskiss diarieförd 2015-12-15.

Villkor och upplysningar

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

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; **Fridhem 2:6, Fridhem 12:1, Fridhem 12:2, Fridhem 13:6, Fridhem 13:8.**

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

Motivering till beslut

Den åtgärd som ansökan avser bedöms att väl kunna passa in i området. Även om denna fastighet tillåts att kunna byggas till i strid mot detaljplanen bedöms den inte komma att få någon dominerande ställning på omkringliggande bebyggelse. Befintlig tomtplats är nästan plan eller med en ringa marklutning. Åtgärden bedöms även komma att kunna uppfylla kraven som anges i PBL kapitel 2, 2--6§§.

Ärendebeskrivning

Ansökan om förhandsbesked avser en tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten Fridhem 12:1. Tillbyggnad avses att ske med en tillbyggd del i plan samt en tillbyggnad med ett ovanförliggande nytt våningsplan.

Förutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan 3771. Detaljplanen för aktuell fastighet anger markanvändning för enbostadshus i en våning med en högsta byggnadshöjd av 4,5 m. Byggnadens nya tänkta utformning enligt ansökan innebär en avvikelse från bestämmelsen om antal våningar och högsta tillåtna byggnadshöjd.

Beskrivning av området

Inom detaljplaneområdet råder en varierande byggnadstyp allt ifrån enplanshus till 1,5 planshus med källare i souterrängvåning. Planområdet sluttar varför denna byggnadstyp tidigare har bedömts att vara möjlig inom de bestämmelser som anges. Det innebär att många enbostadshus kan upplevas att ha höga fasader om alla tre våningsplan exponeras i samma väderstreck.

Underrättelse

Berörda granna har underrättats och givits möjlighet att lämna synpunkter på ansökan. Inget yttrande har inlämnats från någon av de berörda grannarna.

Plan- och bygglovskontorets förslag

Byggnadsnämnden föreslås besluta att lämna positivt förhandsbesked enligt 9 kap. 17 och 39 §§ i plan- och bygglagen.

Enligt nämndens bedömning så kan den sökta åtgärden anses vara en liten avvikelse. Bygglov för den sökta åtgärden kan påräknas med stöd av PBL 9 kapitel 31 § 1 och med tillhörande villkor och upplysningar nedan.

Arbetsutskottets förslag

Byggnadsnämnden föreslås besluta enligt plan- och bygglovskontorets förslag.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Beslutsunderlag

fridhem12.1 översiktskarta.BMP

Situationsplan

Underrättelse till grannar och sakägare

Fasadritning, plan

Sektionsritning

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

Västra Tullgatan 6

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 § 13 Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten SUNNANSJÖ 4:13

Dnr BYGG.2015.616

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att återremittera ärendet för att invänta eventuella inkomna granneytranden.

Ärendebeskrivning

Tekniska förvaltningen ansöker om förhandsbesked enligt Plan och bygglagen kapitel 9 § 17 för uppförande av enbostadshus.

Förutsättningar

Marken ägs i dag av kommunen men man har för avsikt att sälja marken för exploatering av bostadsbebyggelse. Aktuell markarea för området överstiger 3000 m². Platsen är utanför detaljplanerat område. Platsen för åtgärden gränsar till detaljplan Delsbo 1976:467 samt Delsbo 1986:644.

I den senare har området för åtgärden undantagits av kommunalfullmäktige. Kommunala VA-ledningar går genom fastigheterna.

Beskrivning av området

Markområdet är i dag bevuxet med björkträd, det visuella intrycket för platsen upplevs som en vårdad och vacker björkallé. I omedelbar närhet till platsen finns i dag blandad småhusbebyggelse. Närmaste granne är Delsbo smådjursklinik som tidigare varit en kommunal förskola/dagis.

Kommunicering och underrättelser

Ansökan har skickats som underrättelse till berörda grannar och tekniska förvaltningen samt till Hudiksvallsbostäder.

Yttranden

Yttranden har inlämnats från tekniska förvaltningen genom Lars Svensson, park och gatuenheter och från VA-enheten genom Lars-Anders Wiberg.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Plan- och bygglovskontorets förslag

Byggnadsnämnden föreslås besluta att lämna positivt förhandsbesked enligt 9 kap. 17 och 39 §§ i plan- och bygglagen.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 14 Anmälan om påbörjade byggnadsarbeten utan startbesked på fastigheten IGGESUND 14:102

Dnr ANMÄL.2015.34

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att enligt 11 kap 51 § PBL (plan- och bygglagen), utdöma en sanktionsavgift på **316 745 kronor** för att ha påbörjat byggnadsarbeten i syfte för ombyggnad av kontor till ändrad användning för boende. Sanktionsavgiftens storlek beräknas enligt 9 kap 8 § första stycket tredje punkten PBF (plan- och byggförordningen).

att enligt 11 kap 51 § PBL, utdöma en sanktionsavgift på **63 349 kronor** för att ha tagit byggnaden i bruk utan slutbesked. Sanktionsavgiften beräknas enligt 9 kap 20 § första stycket tredje punkten PBF.

att den totala sanktionsavgiften på **380 094 kronor** ska betalas av Tekniska förvaltningen, Hudiksvalls kommun inom två månader efter delgivning. Beloppet ska betalas till: Hudiksvalls kommun, ekonomikontoret, 824 80 Hudiksvall, bankgiro nr: 991-1967

Handlingar som ingår i beslut

Uträkning av byggsanktionsavgift för påbörjande utan startbesked.

Uträkning av byggsanktionsavgift för att byggnaden tagits i bruk utan slutbesked.

Yrkanden

Susanne Wilfer, S, Jan-Erik Jonsson, C, Jari Ropponen, SD, yrkar att den sammanlagda byggsanktionsavgiften på 380 094 kronor ska tas ut.

Beslutsgång

Ordföranden ställer arbetsutskottets förslag mot Susanne Wilfer, Jan-Erik Jonsson och Jari Ropponens yrkande och finner att byggnadsnämnden beslutar i enlighet med Susanne Wilfer, Jan-Erik Jonsson och Jari Ropponens yrkanden.

Jäv

På grund av jäv deltar inte Börje Sundin, S, Agneta Brendt, S, Johan Viklund, S, Bengt Sahlin, MP, Monika Flöjt, S, Stig Södergren, S, i handläggningen i detta ärende.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

Ärendebeskrivning

Tekniska förvaltningens fastighetskontor sökte bygglov 2014-10-28 för ändrad användning från kontor till bostad för ensamkommande flyktingbarn. Ansökan var ofullständig. Det saknades planritning som visade lokalernas nyttjande till bostad efter ombyggnad. Ingen kontrollansvarig fanns angiven i ansökan. Plan- och bygglovskontoret förelade om dessa kompletteringar 2015-01-20.

En reviderad planritning registrerades 2015-02-19

Anmälan om kontrollansvarig registrerad 2015-03-04 vilket då enligt PBL:s mening anses vara en komplett ansökan.

2015-04-01 besöktes lokalerna av plan- och bygglovskontoret och ombyggnadsarbetena för syftet var i stort sett färdigställda. De enda arbeten som återstod var färdigställande av utrymningstrapp.

Idag så används de ombyggda lokalerna som bostäder för ensamkommande flyktingbarn. När fastigheten togs i bruk för ändamålet är okänt men det torde vara i början på April 2015.

"Status" just nu för fastigheten är att det finns ett bygglov som vunnit laga kraft så sent som 2016-01-15. Startbesked och slutbesked enligt PBL Kapitel 10, §§ 3-4 har inte lämnats av byggnadsnämnden. Tekniskt samråd enligt PBL Kapitel 10 § 14 har ej heller hållits i ärendet.

Kommunicering

Kommunicering har hållits i ärendet av plan- och bygglovskontoret med ansvarig chef på tekniska förvaltningens fastighetsavdelning. Av denna går det att fastställa att byggnadsarbetena påbörjades i början av November 2014.

Kommunicering av sanktionsavgifterna gjordes också till ansvarig chef via e-post 2015-11-24.

Plan- och bygglovskontorets förslag

Enligt vad som framgår ovan i ärendet har tekniska förvaltningen och fastighetsavdelningen påbörjat byggnadsarbetena som det enligt 9 kapitlet 2 § PBL skall finnas bygglov för.

Det skall även hållas tekniskt samråd, och det skall enligt 10 kapitlet 3 § PBL finnas startbesked innan byggnadsarbetena får påbörjas, samt att det skall finnas slutbesked innan byggnaden får tas i bruk för den sökta åtgärden enligt 10 kapitlet 4 § PBL. Tekniska förvaltning har genom sitt agerande alltså brutit mot båda dessa bestämmelser.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

Byggsanktionsavgift *ska* utgå enligt 11 kapitlet 51 § PBL om någon bryter mot en bestämmelse i 9 kapitlet PBL. En avgift utgår för varje överträdelse. I detta fall beräknas byggsanktionsavgifterna enligt 9 kapitlet 8 § första stycket tredje punkten PBF samt 9 kapitlet 20 § första stycket tredje punkten PBF

Byggsanktionsavgiften för att påbörja byggnadsarbetena utan startbesked uppgår i det här fallet till 316 745 kronor. Byggsanktions avgiften för att ta byggnaden i bruk utan slutbesked uppgår till 63 349 kronor. Den sammanlagda byggsanktionsavgiften blir då 380 094 kronor.

Enligt 11 kapitlet 53a § PBL får en byggsanktions avgift sättas ner i ett enskilt fall om den inte står i rimlig proportion till den överträdelse som begåtts. Nedsättningen får då vara antingen hälften eller en tredjedel. Vid prövningen ska särskilt beaktas om överträdelsen inte skett uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

Om byggsanktionsavgifterna skulle sättas ned till hälften i ärendet blir den sammanlagda summan 190 047 kronor. Om byggsanktionsavgifterna skulle sättas ned till en fjärdedel blir den sammanlagda summan 95 023 kr.

I det här ärendet finns omständigheter som talar både för och emot en nedsättning av byggsanktionsavgiften.

Tekniska förvaltningen har bland annat anfört att handläggningen av bygglov tagit för lång tid varför arbetena påbörjats utan lov. Detta i sig kan enligt lagens förarbeten ses som en förmildrande omständighet men eftersom arbetena redan påbörjats innan byggnadsnämnden haft 10 veckor på sig från komplett ansökan att meddela bygglov har omständigheten ingen betydelse i det här fallet.

Omständigheter som skulle kunna motiverar en nedsättning av byggsanktionsavgiften är dock att den ändrade användningen beror på ett brådskande samhällsintresse i form av boende för ensamkommande flyktingbarn vilket motiverat ett snabbt agerande från Tekniska förvaltningen. Detta skäl har dock inte prövats i domstol ännu. Dessutom har alla tekniska krav varit uppfyllda och bygglov kunnat meddelas vilket i förarbetena till PBL har ansetts vara en förmildrande omständighet (prop. 2012/13:104 s. 9).

Vad som talar emot att byggsanktionsavgiften sätts ner är att Tekniska förvaltningen förväntas ha god kännedom om gällande lagstiftning. Det kan därför antas att överträdelsen skett uppsåtligen eller i vart fall av grov oaktsamhet från förvaltningens sida. Dessutom har förvaltningen begått två överträdelser.

Med anledning av detta föreslås byggnadsnämnden att utdöma sanktionsavgifter med stöd av ovannämnda bestämmelser. Plan- och bygglovskontoret har dock inget förslag gällande om en nedsättning av avgifterna bör göras eller inte.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Arbetsutskottets förslag

Arbetsutskottet föreslår att en byggsanktionsavgift utgår enligt plan- och bygglovskontorets förslag samt att byggsanktionsavgifterna sätts ned till hälften.

Beslutsunderlag

Situationsplan

e-post- Yttrande från TF, Charlotta Butler

e-post 2 Yttrande från TF, Charlotta Butler

Iggesund 14.102 Sanktionsbilaga A till BN 2016-02-02.pdf

Iggesund 14.102 Sanktionsbilaga B till BN 2016-02-02.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

Västra Tullgatan 6

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 § 15 Ansökan om strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten NORRBOBYN 16:1

Dnr BYGG.2015.587

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att enligt Miljöbalken 7 kap 18 d § bevilja strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Norrbobyn 16:1.

att tomtplatsavgränsning för hus bedöms inte vara nödvändig då hela fastigheten skall vara möjlig att bebyggas

Avgiften för strandskyddsdispens är **4 430 kronor** (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige).

Faktura för avgiften för strandskyddsdispens skickas separat.

Giltighetstid

Enligt 7 kap 18 h § miljöbalken ska strandskyddsdispensen upphöra att gälla om den åtgärd som avses med dispensen inte påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vunnit laga kraft.

Upplysning

Länsstyrelsen har rätt och kan komma att överpröva beslutet inom tre veckor från den dag de fått beslutet. Sökanden uppmanas därför avvakta prövningstidens utgång innan några åtgärder vidtas.

Bilaga

Situationsplan diarieförd 2016-02-02.

Expediering

Sökande

Beslutet skickas till länsstyrelsen för kännedom.

Motivering till beslut

Om området exploateras med fritids- eller permanentboende, finns större förutsättningar för utveckling av orterna Friggesund och Norrbo vilket överensstämmer med intentionerna i miljöbalkens kapitel 7, 18 d och e §.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

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

Särskilda skäl för strandskyddsdispens föreligger enligt Miljöbalken 7 kap 18 e § 1-3. Byggnadsnämnden bedömer att exploateringen

1. är lämpligt för utvecklingen av landsbygden,
2. är av ett sådant slag och har en så begränsad omfattning att strandskyddets syften fortfarande tillgodoses långsiktigt,
3. endast har en liten betydelse för att tillgodose strandskyddets syften,

Ärendebeskrivning

Ansökan avser dispens mot byggnadsförbudet i Miljöbalken kapitel 7, § 15 avseende uppförande av enbostadshus på del av fastigheten Norrbobyn 16:1. Området för nyexploateringen ligger inom s k "LIS-område". Det ligger både söder och norr om Björsbo, vid Nordellens norra strand. Några kända natur- eller kulturvärden finns inte i området. Inom området finns i dag redan ett tjugotal bebyggda fastigheter och etablerade enbostadshus främst för fritidsboende.

Förhandsbesked enligt PBL har samtidigt sökts på fastigheten. Denna ansökan prövas i separat ärende.

Beslutsunderlag

Ansökan om strandskyddsdispens

Situationsplan, rev 2016-02-02

Plan- och bygglovskontorets förslag

Strandskyddsdispens beviljas enligt Miljöbalken 7 kap 18 d § för nybyggnad av enbostadshus.

Tomtplatsavgränsning för hus bedöms inte vara nödvändig då hela fastigheten skall vara möjlig att bebyggas.

Arbetsutskottets förslag

Byggnadsnämnden föreslås besluta enligt plan- och bygglovskontorets förslag.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 16 Bygglov för tillbyggnad av sjöbod med skärmtak på fastigheten BÅLSÖN 1:10

Dnr BYGG.2015.522

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att med stöd av 9 kap 31 § bevilja bygglov för tillbyggnad med skärmtak på fastigheten Bålsön 1:10

att startbesked för att påbörja åtgärden godkänns med stöd av 10 kap. 23 § plan- och bygglagen. Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.

Med detta startbesked bestämmer byggnadsnämnden att

1. Slutansökan anses vara kontrollplan.
2. Följande handlingar ska lämnas in till plan- och bygglovskontoret som underlag för slutbesked:
 - Slutansökan från byggherren att byggnadsåtgärden överensstämmer med beviljat bygglov

Avgiften för bygglovet är **1 506 kronor** (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige).

Faktura på avgiften för bygglovet skickas separat.

Giltighetstid

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

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan och ritning A01 diarieförd 2015-07-30.

Upplysningar

Observera att påbörjande av den sökta åtgärden sker på egen risk innan beslutet vunnit laga kraft.

Expediering

Underrättelse om kungörelse av beslutet per brev till ägare av fastigheterna Bålsön 1:9 och Bålsön 1:11.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

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 inom 4 veckor från publicering, har beslutet vunnit laga kraft.

Motivering till beslut

Enligt plan- o bygglagen ska hänsyn tas till allmänna och enskilda intressen samt kulturvärdena och miljön på platsen. Hänsyn ska även tas till utformningskrav dvs åtgärden ska vara lämplig för sitt ändamål samt ha god form-, färg och materialverkan. Åtgärden som är en kompletteringsåtgärd är sådan att den inte bedöms påtagligt skada kulturmiljön eller påverka omgivningarna negativt på annat sätt. Sammantaget gör byggnadsnämnden bedömningen att sökt åtgärd uppfyller kraven enligt Plan- o bygglagen 2 kap 2 § o. 6 § samt 8 kap 1§.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av sjöbod med skärmtak på fastigheten Bålsön 1:10. Tillbyggnad består i ett skärmtak om ca 20 m² bruttoarea på ett fritidshus i Bålsö fiskeläge.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av områdesbestämmelser för fiskelägen på Agön, Bålsön, Kråkon samt på fastigheten Agön 1:2 med tillhörande karta Bålsön 3796. Bestämmelserna innebär utökad bygglovsplikt för bland annat mindre tillbyggnader samt ändringar som avsevärt påverkar byggnaders yttre utseende.

I gällande översiktsplan ligger platsen i riksintresseområde för friluftsliv, kulturminnesvård och naturvård.

Beskrivning av området, bakgrund

Bålsö Fiskeläge består av ett 30-tal fastigheter bebyggda med rödfärgade fiskarstugor med båthus och sjöbodar intill vattnet och hamnen har högt kulturhistoriskt värde. Bebyggelsen är delvis bevarad enligt områdesbestämmelsernas intentioner men tillbyggnader, renoveringar och moderniseringar har gjorts och dessutom har några nya fritidshus tillkommit i området. Fastigheten som ansökan avser är relativt nybyggd (Dnr: 2011.51 Bn § 92). Tidigare 2014-10-28, BN § 117 har det lämnats bygglov för en tillbyggnad av entré /utrymningsväg på fastigheten. Detta beslut har överklagats av granne. Beslutet har inte vunnit laga kraft eftersom överprövande myndigheter bifallit överklagan. Byggnadsnämndens arbetsutskott har gjort platsbesök i samband med denna ansökan och tidigare prövningar av bygglov. Då har man bedömt att den sökta åtgärden varit lämplig.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Kommunicering/Yttranden

Ingen kommunikering med grannar har skett i ärendet med anledning av att åtgärden är en kompletteringsåtgärd. Ingen granne bedöms vara berörd av den sökta åtgärden.

Plan- och bygglovskontorets förslag

Byggnadsnämnden föreslås besluta att med stöd av 9 kap 31 § bevilja bygglov för tillbyggnad med skärmtak.

Arbetsutskottets förslag

Byggnadsnämnden föreslås besluta enligt plan- och bygglovskontorets förslag.

Beslutsunderlag

Ansökan om bygglov för tillbyggnad

Planritning och 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

Västra Tullgatan 6

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 § 17 Meddelanden

Dnr DIA.2016.3

1. Östersunds Tingsrätt, mark- och miljödomstolen, dom 2015-12-10, överklagat beslut om förhandsbesked för nybyggnad av garage på fastigheten Norrbobyn 13:3. Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena.
2. Länsstyrelsen, rättsenheten, beslut 2015-12-15, överklagande av byggnadsnämndens beslut om tillbyggnad på fastigheten Arnön 12:132. Länsstyrelsen bifaller överklagandet och upphäver nämndens beslut.
3. Länsstyrelsen, naturvårdsenheten, beslut 2015-12-16, samråd enligt 12 kap. 6§ miljöbalken angående ny luftledning och nu transformator på Mössön. Länsstyrelsen har inget att erinra ur naturmiljösynpunkt och medger att arbetena får påbörjas omedelbart.
4. Länsstyrelsen, rättsenheten, beslut 2015-12-04, överklagande av byggnadsnämndens beslut om nybyggnad av ett varuhus på fastigheten Mo 3:34. Länsstyrelsen avvisar överklagandet.
5. Förvaltningsrätten i Falun, slutgiltigt beslut, 2015-12-14, överklagande av byggnadsnämndens beslut om nybyggnad av ett varuhus på fastigheten Mo 3:34. Förvaltningsrätten avvisar överklagandet.
6. Kf § 207, Budget 2016 med plan för 2017-2019 samt, åtaganden för perioden.
7. Lantmäterimyndigheten, underrättelse om förrättningar.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 18 Delegationer

Dnr DIA.2016.2

Ärendebeskrivning

Till byggnadsnämnden meddelas att med stöd av delegationsrätt fattats 90 st beslut enligt förteckning daterad 2016-02-09.

—

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges: