



Byggnadsnämnden

Plats och tid: Håstaängs Gård, Södra Annexet, Hudiksvall
klockan 09.00-11.30

Förtroendevalda: Beslutande: Ej beslutande:

Peter Lagerqvist, M, ordf	Torsten Myrgren, M, §§1-3,
Kerstin Karlsson, M, §§1-3, §5, §§7-15	§5, §§7-15
Jan-Olof Ståhl, M, §§1-3, §§5-15	Jan-Erik Skoglund, M, §§1-3,
Daniel Fors, S, v ordf	§§5-15
Roger Dahl, S	Kristina Träff, M, §§1-3,
Agneta Brendt, S	§§5-15
Johan Viklund, S	Gunnar Björn, S
Monika Flöjt, S	Elisabet Svedman, S
Jan-Erik Jonsson, C, 2:e v ordf, §§1-3,	Börje Sundin, S
§§5-15	Ove Sigvardsson, MP, §§1-3,
Marcus Embretsson, C	§§5-15
Jörgen Bengtson, C, §§1-3, §§5-15	Leif Berg, KD, §§1-3, §§5-15
Erik Jensen, C	
Annica Bajalan, V	
Lars Berglund, V	
Kjell-Evert Evertsson, SD	
Ove Sigvardsson, MP, §4	
Leif Berg, KD, §4	
Torsten Myrgren, M, §4, §6	
Jan-Erik Skoglund, M, §4	

Övriga deltagare: Byggnadsinspektör David Sundfors
Byggnadsinspektör Kim Andersson Blomqvist
Byggnadsinspektör Ricardo Eriksson Högberg
Byggnadsinspektör Hans Hellström
Planarkitekt Joel Andersson
Planarkitekt Emma Nordebo Snygg
Planarkitekt Edvin Karlsson
Planarkitekt/Trainee Sandra Öster
Plan- och bygglovchef Mikael Gillman
Sekreterare Bodil Hellström
Stadsarkitekt Christina Englund

Utses att justera: Jan-Olof Ståhl

Justeringens plats och tid: Plan- och bygglovskontoret, Håstaängsgård, Håstaängsvägen 3
2020-02-10, klockan 15.00

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Underskrifter:

Paragrafer: 1 - 15

Sekreterare: Bodil Hellström

Ordförande: Peter Lagerqvist

Justerande: Jan-Olof Ståhl

Justerandes sign: 	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Bevis/anslag

Protokollet är justerat. Justeringen tillkännagiven genom anslag.

Anslagstid, från och med
2020-02-10

till och med
2020-03-03

Förvaringsplats för protokollet
Plan- och bygglovskontoret

Underskrift

Bodil Hellström

Justerandes sign: 	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Innehållsförteckning

BN § 1	Ekonomirapport	5
BN § 2	Bygglov för ändrad användning av restaurang på fastigheten STRAND 3:3	6 - 9
BN § 3	Bygglov för fasadändring av flerbostadshus på fastigheten BRÄNSLET 7:11	10 - 15
BN § 4	Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten BJURÅKERS-ÅNGEBO 4:8	16 - 20
BN § 5	Förhandsbesked för nybyggnad av 5 stycken fritidshus på fastigheten ROGSTA PRÄSTGÅRD 1:3	21
BN § 6	Rivningslov för rivning av kontor och restaurang på fastigheten SMEDJAN 5	22 - 30
BN § 7	Begäran av planbesked för upprättande av ny detaljplan på fastigheten TUNBYN 1:1	31 - 33
BN § 8	Ansökan om ändring av detaljplan på fastigheten EDE 51:1	34 - 36
BN § 9	Ansökan om ny detaljplan på fastigheten FLICKSKOLAN 7	37 - 39
BN § 10	Ansökan om detaljplaneändring på fastigheten EDE 7:5 och EDE 7:58	40 - 42
BN § 11	Ansökan om ändring av befintlig detaljplan på fastigheten Tingshusbacken 11:1	43 - 45
BN § 12	Anmälan om avvikelser från bygglov på fastigheten Varvet 4:6	46 - 51
BN § 13	Information om byggnadsnämndens arbete med uppföljning och verkställighet av budgetanpassningen	52
BN § 14	Meddelanden	53
BN § 15	Delegationer	54

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 1 Ekonomirapport

Dnr DIA.2020.9

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att godkänna den ekonomiska rapporten för december månad 2019.

Ärendebeskrivning

Verksamhetschef Mikael Gillman redovisar ekonomisk rapport för december månad 2019.

Beslutsunderlag

Ekonomirapport december 2019_.pptx

Ekonomirapport december-2019.xlsx

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 2 Bygglov för ändrad användning av restaurang på fastigheten STRAND 3:3

Dnr BYGG.2019.902

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att bygglov beviljas med stöd av 9 kap 31d § plan- och bygglagen då en samlad bedömning gjorts utifrån tidigare beviljade lov.

att den sökta åtgärden inte innebär tillbyggnation eller ombyggnation som gör ingrepp i den bärande konstruktionen på fastigheten Strand 3:3.

Avgiften för beslutet är 3 358 kronor
(i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige).

Faktura för avgiften skickas separat.

Motivering till beslut

Enligt 9 kap 31d § kan bygglov beviljas om en samlad bedömning av tidigare avvikelser gjorts och åtgärden är av en begränsad omfattning. Byggnaden har över tid haft svårt att ha kvar en fungerande verksamhet, om byggnaden inte ska stå tom och förfalla bör de som vill bedriva verksamhet där få chansen så länge inte byggnadens konstruktion och utformning ändras mer än vad anses lämpligt, med särskild hänsyn till trafikverket, järnvägen och trafiklösningen.

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 2019-11-26
Situationsplan	diarieförd 2019-11-26
Yttrande från Norrhälsinge Miljökontor	diarieförd 2019-12-09
Yttrande Trafikverket	diarieförd 2019-12-10
Yttrande Tekniska Förvaltningen	diarieförd 2019-12-13
Yttrande från Markenheten	diarieförd 2019-12-16

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Bilagor

Handlingar som ingår i beslutet

Information

Underrättelse om kungörelse av beslutet per brev till ägare av fastigheterna FRIDHEM 2:1, HÅSTA 5:21, STRAND 3:1 och 3:2.

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

Om inget överklagande inkommit har beslutet vunnit laga kraft.

Yrkanden

Kerstin Karlsson, M, Monika Flöjt, S, yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

Ärendebeskrivning

Ansökan om ändrad användning från restaurang till handel på fastigheten Strand 3:3.

Förutsättningar

Den aktuella byggnaden är planstridig mot gällande plan från 1973, men beviljades lov 1977 för en restaurang. Byggnaden har sedan dess ändrat användning ett flertal gånger, bland annat till kontor 1988 och igen 1991. Tidigare under 2019 beviljades ett lov för ändrad användning på delegation att gå tillbaka till den ursprungliga användningen som restaurang. Fastigheten har efter beviljat lov lagts ut till försäljning utan att några åtgärder utförts. En spekulerande köpare har nu sökt bygglov för ändrad användning från restaurang till handel, som primärt kommer vara livsmedel.

Beskrivning av området

Fastigheten STRAND 3:3 ligger längs med södra infarten till Hudiksvall, strax efter infarten till räddningstjänsten men på höger sida, mellan infarten och järnvägsspåren.

Yttranden

Norrhälsinge Miljökontor nämner i sitt yttrande att en anmälan om registrering av livsmedelsverksamhet måste göras till miljökontoret innan verksamheten startar och att lokalerna ska vara utformade enligt gällande regler, men är i övrigt inte emot en ändrad användning.

Trafikverket nämner i sitt yttrande att det är viktigt att lämplig mängd parkeringar anordnas som inte är i direkt anslutning till järnvägen. Järnvägen får inte påverkas negativt av den nya verksamheten. I övrigt har de inget att anmärka på.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Tekniska Förvaltningen och Markenheten har inget att erinra.

Kommunicering

Eftersom byggnaden även till sitt ursprung är planstridig så har grannar underrättats. Ägare till FRIDHEM 2:1, HÅSTA 5:21, STRAND 3:1 och 3:2 har ansetts vara berörda. Inga synpunkter har inkommit, men ägare till HÅSTA 5:21 hörde av sig och ville veta mer om den planerade verksamheten.

Plan- och bygglovkontorets förslag till beslut

Bygglov beviljas med stöd av 9 kap 31d § plan- och bygglagen då en samlad bedömning gjorts utifrån tidigare beviljade lov och det faktum att den sökta åtgärden inte innebär tillbyggnation eller ombyggnation som gör ingrepp i den bärande konstruktionen.

Arbetsutskottets förslag

Arbetsutskottet föreslår byggnadsnämnden besluta

att bygglov beviljas med stöd av 9 kap 31d § plan- och bygglagen då en samlad bedömning gjorts utifrån tidigare beviljade lov och det faktum att den sökta åtgärden inte innebär tillbyggnation eller ombyggnation som gör ingrepp i den bärande konstruktionen på fastigheten Strand 3:3.

Beslutsunderlag

Protokoll 2020-01-21 - AU § 4

Tjänsteyttrande

Ansökan

Situationsplan

Yttrande från Norrhälsinge Miljökontor

Yttrande Trafikverket.pdf

Yttrande Tekniska Förvaltningen.pdf

Yttrande från Markenheten

Hur man överklagar

Hos vem ska beslutet överklagas?

Nämndens beslut kan skriftligen överklagas hos Länsstyrelsen i Gävleborgs län.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

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 § 3 Bygglov för fasadändring av flerbostadshus på fastigheten BRÄNSLET 7:11

Dnr BYGG.2019.907

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att bygglov beviljas med stöd av 9 kap. 31b § plan- och bygglagen (2010:900) för fasadändring av flerbostadshus på fastigheten Bränslet 7:11.

Startbesked föreslås även beviljas enligt 10 kap. 22 § plan- och bygglagen (2010:900), detta då kontrollansvarig och tekniskt samråd ej bedöms krävas för åtgärden.

Enligt 10 kap. 25 § PBL upphör ett startbesked för lovpliktiga åtgärder att gälla den dag då beslut om lov upphör att gälla.

Med startbeskedet bestämmer byggnadsnämnden att

- Slutanmälan anses vara kontrollplan.
- Utstakning krävs inte i detta ärende.
- Följande handlingar ska lämnas in till plan- och bygglovskontoret som underlag för slutbesked:

Slutanmälan från byggherren som intygar att byggnadsåtgärden överensstämmer med beviljat bygglov.

Avgiften för beslutet är 4 391 kronor
(i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige).

Faktura för avgiften skickas separat.

Motivering till beslut

Förslaget innebär en avvikelse från planen med avseende på att balkongen kragar ut 1,8 meter från fasaden. Av praxis följer att utstickande byggnadsdelar som kragar ut mer än 0,5 meter från fasadliv ska medräknas i fråga om byggnads placering, detta medför att den tilltänkta balkongen placeras 2,1 meter från fastighetsgräns. Enligt 39 § byggnadsstadgan 1959:612 ska byggnad placeras 4,5 meter från fastighetsgräns såvida inte grannen medger närmare placering. Byggnadsnämnden äger dock rätt att besluta om närmare placering om det kan ske utan fara för brand, sundhet och hälsa.

Balkongen har bedömts lämplig för sitt ändamål och bedöms inte medföra sådan betydande olägenhet för gränsgranne jämfört med nu rådande omständigheter att lov

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

bör nekas. Gränsgrannes byggnad är placerad med gavel och garage mot föreslagen balkong. Förslaget innebär visserligen en viss ökad insyn till gränsgrannes fastighet vid vistelse på balkongen, i en bedömning mot nu rådande omständigheter med 2 stora fönster mot gränsgrannes fastighet anses förändringen inte vara betydande.

Risk för problem med smältvatten från öppen balkong bedöms som ringa och utan betydelse med hänsyn till balkongens placering på byggnaden. Gällande utformningen har plan- och bygglovskontoret i samråd med stadsarkitekt bedömt förslaget som lämpligt, föreslagen balkong anses inte leda till förvanskning av byggnaden enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Bygglov bedöms kunna medges med stöd av 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900) då avvikelserna i fråga om placering bedöms som liten.

Vidare bedöms åtgärden vara av likvärdig teknisk svårighetsgrad som en bygglovsbefriad balkong för en- och tvåbostadshus. En högre kravnivå har inte bedömts tillämplig. Åtgärden bedöms därmed inte kräva kontrollansvarig eller tekniskt samråd.

Startbesked ska därmed medges enligt 10 kap. 22 § plan- och bygglagen (2010:900).

Gillighetstid

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	daterad 2019-11-27
Plan- och fasadritning	daterad 2019-11-27
Ritning - staket	daterad 2019-11-27
Situationsplan	daterad 2019-11-27
Teknisk beskrivning	daterad 2019-11-27
Foto	daterad 2019-12-23

Upplysningar

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

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Yrkanden

Johan Viklund, S, Kerstin Karlsson, M, Roger Dahl, S, yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser fasadändring genom uppförande av ny öppen balkong på byggnadens västra gavel, balkongen avses uppföras till en storlek av 1,8 x 4,4 meter och placeras på översta våningen.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 2184-2876, Kvarteret Bränslet och del av kvarteret Grannsämjan, lagakraftvunnen 1a Juli 1954. Bestämmelserna som gäller fastigheten innebär bland annat att byggnad ska uppföras fristående. Av övergångsbestämmelser följer att 39 § byggnadsstadgan (1959:612) gäller för placering av byggnad.

I gällande översiktsplanen har inget utöver detaljplanen angivits.

Beskrivning av området

Området består av en blandad villa- och flerbostadshusbebyggelse från 50-, 60- och 70- talet med fasadtyper från tidsperioden. Byggnadernas storlek varierar och vissa suterränghus i området med inredda vindar kan från gatan upplevas upp till 4 våningar höga, jämte dem finns större villor i två plan.

Yttranden

Åtgärden är sådan att berörda har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen (2010:900). Ägare av BRÄNSLET 2:9, 7:4, 7:5, 7:9, 7:10, 7:14, 9:5 och 9:6 har ansetts vara berörda.

Yttranden har inkommit från BRÄNSLET 7:14 som anser att mått till fastighetsgräns om 4,5 meter ska gälla, detta på grund av den ökade insyn över deras fastighet som balkongen innebär. Man påpekar även den risk för smältvatten och förfulning av fasaden som hantering av detta kan medföra. Se bilaga.

Yttranden har även inkommit från BRÄNSLET 7:11 och Markenheten Hudiksvalls kommun utan erinran.

Kommunicering

Sökanden har fått yttranden tillhanda och informerats om att ärendet kommer att tas till beslut i nämnden den 4 februari genom skrivelse 2019-12-20.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Plan- och bygglovskontorets förslag till beslut

Plan och bygglovskontoret föreslår att bygglov beviljas med stöd av 9 kap. 31b § plan- och bygglagen (2010:900).

Startbesked föreslås även beviljas enligt 10 kap. 22 § plan- och bygglagen (2010:900), detta då kontrollansvarig och tekniskt samråd ej bedöms krävas för åtgärden.

Enligt 10 kap. 25 § PBL upphör ett startbesked för lovpliktiga åtgärder att gälla den dag då beslut om lov upphör att gälla.

Med startbeskedet bestämmer byggnadsnämnden att

- Slutanmälan anses vara kontrollplan.
- Utstakning krävs inte i detta ärende.
- Följande handlingar ska lämnas in till plan- och bygglovskontoret som underlag för slutbesked:

Slutanmälan från byggherren som intygar att byggnadsåtgärden överensstämmer med beviljat bygglov.

Arbetsutskottets förslag

Arbetsutskottet föreslår byggnadsnämnden besluta

att bygglov beviljas med stöd av 9 kap. 31b § plan- och bygglagen (2010:900) för fasadändring av flerbostadshus på fastigheten Bränslet 7:11.

Bilagor

Handlingar som ingår i beslutet

Yttrande från BRÄNSLET 7:14

Yttrande från BRÄNSLET 7:10

Yttrande från Markenheten

Översiktskarta

Slutanmälan

Information

Underrättelse om kungörelse av beslutet med mottagningsbevis till: BRÄNSLET 7:14

Underrättelse om kungörelse av beslutet per brev till ägare av fastigheterna BRÄNSLET 2:9, 7:4, 7:5, 7:9, 7:10, 7:11, 9:5 och 9:6.

Åtgärden kräver fastighetsägarens medgivande.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

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

Om inget överklagande inkommit har beslutet vunnit laga kraft.

Beslutsunderlag

Tjänsteyttrande

Ansökan

Situationsplan, sektionssritning med godkännande från Brf

Plan och fasadritning

Ritning - staket

Tekniskbeskrivning

Blankett slutanmälan

Yttrande från Styrelsen fastighet Bränslet 7:10 genom Hans Larsson

Yttrande från markenheten

Yttrande från bränslet 7:14

Foto.pdf

Översiktskarta.pdf

Protokoll 2020-01-21 - AU § 5

Situationsplan, sektionssritning med godkännande från Brf

Blankett slutanmälan

Yttrande granne

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 § 4 Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten BJURÅKERS-ÅNGEBO 4:8

Dnr BYGG.2019.551

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att bygglov ej beviljas med stöd av 9 kap 30 § plan- och bygglagen (2010:900).

Avgiften för beslutet är 2 790 kronor
(i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige).

Faktura för avgiften skickas separat.

Motivering till beslut

Enligt 9 kap. 30 § plan- och bygglagen ska bygglov meddelas om åtgärden överensstämmer med gällande detaljplan. Bygglov kan dock meddelas om avvikelser har godtagits vid tidigare bygglovsprövning enligt plan- och bygglagen. Byggnaden, Svågagården har beviljats bygglov enligt äldre bygglagstiftning.

På fastigheten har det mellan åren 2014 och 2015 beviljats bygglov för nybyggnad av panncentral samt ett flisförråd. Bägge åtgärderna bedömdes som en liten avvikelse och förenlig med detaljplanens syfte.

Det faktum att flerbostadshuset överskrider gällande byggnadshöjd med cirka fyra meter, att förråd och miljörum placeras i sin helhet på prickad mark med beteckningen U (mark som inte får bebyggas, U= marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar) samt att in och utfart från planerade parkeringsplatser redovisas ske där "utfart inte får anordnas" anses inte vara en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap. 30 § plan- och bygglagen, PBL (2010:900).

Handlingar som ingår i beslutet

Fasad- och sektionsritning	diarieförd 2019-07-01
Planritning	diarieförd 2019-07-01
Plan-, fasad-, sektionsritning- förråd och miljörum	diarieförd 2019-07-01
Situationsplan	diarieförd 2019-07-01
Nybyggnadskarta, rev	diarieförd 2019-11-19
A-40. 1-1 Höjdsektion	diarieförd 2019-11-19

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Bilagor

Handlingar som ingår i beslutet

Yttrande från Trafikverket och BJURÅKERS-ÄNGEBO 7:3

Yrkanden

Johan Viklund, S, yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

Jäv

På grund av jäv deltar inte Jan-Erik Jonsson, C, Jörgen Bengtson, C, Kerstin Karlsson, M, Jan-Olov Stål, M, Kristina Träff, M, (ersättare) i handläggningen i detta ärende.

Ärendebeskrivning

Ärendet avser ansökan om bygglov för uppförande av ett flerbostadshus i två våningar omfattandes av totalt sex stycken lägenheter samt en komplementbyggnad innehållande förråd och miljöhus. I anslutning till bostadshuset anläggs sex stycken parkeringsplatser med utfart i norr mot väg 377.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan P 1989:79, detaljplan för serviceanläggning i Ängebo, Bjuråker, Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län. Planområdet utgörs av 3,3 hektar. Planens genomförandetid är 15 år.

Under förutsättningar vid planarbetet beskrivs det att i en senare etapp planeras uppförande av ett flerbostadshus på tomtens nordöstra del, i anslutning till idag befintlig bebyggelse på fastigheten. I och med att den senare etappen verkställs måste en ny väganslutning tas upp på grund av rådande terrängförhållanden.

Byggrätten inom gällande detaljplan begränsas av prickad mark, mark som inte får bebyggas. Byggnadshöjd är angiven inom romb med högsta byggnadshöjd över nollplanet. Utfart till och från området får endast ske vid anvisade lägen vid fastighetsgräns.

Åtgärden avviker mot gällande detaljplan beträffande ovan nämnda bestämmelser:

- Bostadshusets redovisade byggnadshöjd +106 över nollplanet, överskrider högsta tillåtna byggnadshöjd över havet (+101,9) med cirka fyra meter.
- Förråd och miljörum placeras helt på prickad mark, mark som inte får bebyggas. Prickmarken är även betecknat med U, vilket innebär att marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

- In och utfart från planerade parkeringsplatser redovisas ske där "utfart inte får anordnas".

Beskrivning av området

Ängebo är beläget i nordvästra delen av Hudiksvalls kommun i Svågadalen, Bjuråkers socken.

Yttranden

Ärendet har remitterats till Tekniska förvaltningen, och Trafikverket.

Tekniska förvaltningen skriver i sitt yttrande att fastigheten ligger för långt ifrån närmaste kommunala VA-anläggning för att kunna anslutas, vilket sökande felaktigt uppgav i ansökan. Fastigheten är ansluten till en vattenförening.

Trafikverket tillstyrker bygglovets men skriver bland annat i en synpunkt att de ser en trafiksäkerhetsrisk vid anslutningen från parkeringen till väg 773, då det är dåliga siktlinjer österut på grund av närliggande träd, höjdskillnad samt att anslutningen är i en innerkurva, se bilaga.

Ätgärden är sådan att berörda har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen). Ägare av BJURÅKERS-ÄNGEBO 25:2, -4:4, -7:3, -8:12, -8:2, -8:4, -8:9, RÅKA 1:12, -1:4, STÅLÄNG 1:7 har bedömts vara berörda.

Synpunkter har inkommit från Mark- och exploateringsenheten utan erinran, samt en Karin Larsson vilken ej ansetts utgöra berörd sakägare.

Synpunkter har slutligen inkommit från ägare av Ängebo 7:3 som motsätter sig byggnationen med hänvisning till redovisade avvikelser och ifrågasätter ledningar i U-område samt vatten och energiförsörjningen, se bilaga.

Kommunicering

Inkomna yttrande har kommunicerats och sökande har beretts möjlighet att yttra sig. I skrivande stund har inget yttrande inkommit.

Plan- och bygglovskontorets förslag till beslut

Bygglov beviljas ej med stöd av 9 kap 30 § plan- och bygglagen (2010:900).

Arbetsutskottets förslag

Arbetsutskottet föreslår byggnadsnämnden besluta

att ej bevilja bygglov med stöd av 9 kap 30 § plan- och bygglagen (2010:900) för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten Bjuråkers-Ängebo 4:8.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Beslutsunderlag

Protokoll 2020-01-21 - AU § 3

Tjänsteyttrande

Situationsplan

Planritning

Fasad och sektionsritning

Plan, fasad och sektionsritning - förråd/miljörum

NBK uppdaterad 2019-11-19.pdf

A-40.1-1 Höjdsektion.pdf

Yttrande från Trafikverket

Yttrande från Bjuråkers-Ängebo 7:3

Hur man överklagar

Hos vem ska beslutet överklagas?

Nämndens beslut kan skriftligen överklagas hos Länsstyrelsen i Gävleborgs län.

Var lämnas överklagandet?

Skrivelsen ska lämnas/skickas till

Byggnadsnämnden

824 80 Hudiksvall

Tid för överklagande

Nämnden ska ha fått din skrivelse **inom tre veckor** från den dag du fick del av beslutet.

Hur man utformar sitt överklagande

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

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

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

Underteckna överklagandet

Skrivelsen ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge också postadress

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

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

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



Byggnadsnämnden

**BN § 5 Förhandsbesked för nybyggnad av fem stycken
fritidshus på fastigheten ROGSTA PRÄSTGÅRD 1:3**

Dnr BYGG.2019.125

Ärendet utgår för vidare handläggning.

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



Byggnadsnämnden

BN § 6 Rivningslov för rivning av kontor och restaurang på fastigheten SMEDJAN 5

Dnr BYGG.2019.570

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att rivningslov beviljas med stöd av 9 kap 34 § plan- och bygglagen.

Avgiften för beslutet är 87 398 kronor
(i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige).

Faktura för avgiften skickas separat.

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

Kalle Bylin
Hudiksvägen 22
824 33 Hudiksvall

Den kontrollansvarige är certifierad med behörighet K, enligt 10 kap. 9 § plan- och bygglagen, PBL.

Motivering till beslut

Tillämplig lagstiftning

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.

Enligt 2 kap 1 § Plan- och bygglagen ska vid prövningen hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

Gällande detaljplan omfattas inte av rivningsförbud varav rivningslov inte strider mot första punkten i 9 kap 34 § PBL. Nämnden har således att pröva om rivning strider mot punkt 2 i 9 kap 34 § PBL utifrån byggnadernas historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

Bevarandevärden enligt PM Hälsinglands museum

Se bilagd informationskarta för busnumrering.

Av den kulturhistoriska utredningen (PM Hälsinglands Museum) framgår att enskilda byggnader i kvarteret har höga och vissa kulturhistoriska värden. Höga värden har byggnaden längs Källargränd (byggnad 1) och de två sammanbyggda byggnaderna där restaurang 49:an inrymdes (byggnad 1, 2 och 3). Ansökan om rivning berör byggnad 2 och 3 medan byggnad 1 blir kvar. Övriga byggnader i kvarteret bedöms ha vissa kulturhistoriska värden. Hälsinglands museum har i remissyttrande motsatt sig att rivning beviljas. Det som museet betonar är att bebyggelsen i kvarteret som helhet har höga kulturhistoriska värden och att en rivning får till följd att berättelsen om kvarteret Smedjans byggnadsutveckling under främst 1900-talet delvis försvagas.

Bevarandevärden enligt Bevarandeprogram för Hudiksvalls stad (1996)

Bevarandeprogrammet beskriver och klassar enskilda byggnaders kulturhistoriska värden. Trots att programmet togs fram för 24 år sedan så har byggnadernas yttre i kvarteret Smedjan inte nämnvärt förändrats. Programmet pekar ut två byggnader i kvarteret som inte omfattas av rivningslovet. Byggnad 1 (längs Källargränd) som ”Tidstypisk byggnad som inte bör förvanskas”. Den har således högt kulturhistoriskt värde. Och södra byggnadsvolymen av byggnad 4 (hörnet Källargränd/Västra Tullgatan) som ”Tidstypisk byggnad”. Den har alltså något lägre kulturhistoriskt värde än byggnad 1. Övriga byggnader i kvarteret som omfattas av rivningslovet är inte utpekade eller klassade.

Plan- och bygglovskontorets bedömning

Hälsinglands museum framför att lager och tryckeribyggnaderna (byggnad 5 och 6) har ett visst berättelsevärde om kvarterets verksamhetsutveckling. Plan- och bygglovskontoret bedömer dock att byggnaderna i sig inte har kulturhistoriskt värde. Inte heller har de sådana miljömässiga värden att rivning av dessa påverkar kvarvarande bebyggelse i kvarteret, eller i området som helhet, negativt. Byggnadernas yttre säger lite om deras historiska innehåll, dvs. tryckeri och lager. Rivningen medför att de äldre byggnaderna (byggnad 4) längs Västra Tullgatan friläggs, vilket är positivt för upplevelsen av dessa.

De två sammanbyggda byggnaderna (byggnad 2 och 3), där 49:ans restaurang inrymdes, har enligt Hälsinglands museums utredning högre kulturhistoriskt värde. Dock anser Plan- och bygglovskontoret att byggnad 3, mot Drottninggatan, förvanskats vid tidigare renoveringar genom fönsterbyten, förenkling av panelarkitekturen och byte av takmaterial. Tilläggsisolering har gjort att fönstren ligger indragna och att takutsprång försvunnit. Byggnadens tidstypiska uttryck har därmed till

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

stor del renoverats bort. Den låga, avlånga, före detta lagerbyggnaden är bättre bevarad (byggnad 2), även om sentida fönster- och dörröppningar tillkommit. De två sammanbyggda byggnaderna (byggnader 2 och 3) har enligt Plan- och bygglovskontoret visst kulturhistoriskt värde främst för att de representerar en småskalig trähusbebyggelse. Det historiska och miljömässiga värdet är dock begränsat då den ursprungliga miljön som präglades av småindustriell verksamhet och handel har gått förlorad.

Upplevelsen av gaturum och stadsbild påverkas i liten grad av rivningslovet. Då byggnad 1 och byggnad 4 kvarblir blir gaturummen längs Källargränd respektive Västra Tullgatan oförändrade. Vyn från centrum norrut mot Lillfjärden domineras av punkthusen i närliggande kvarter och byggnad 1 kommer fortsatt ligga i bakgrunden. Då byggnaderna 5 och 6 ligger indragna från gatuliv utmed Gjutaregatan som kantas av parkeringsplatser är även här förändringen av gatumiljön liten.

Sammanvägd bedömning

Plan- och bygglovskontoret bedömer att bevarandevärdet av byggnaderna, som är föremål för rivning, inte är så högt att det motiverar att rivningslov ska nekas.

Det allmänna intresset av att bevara byggnaderna på grund av dess kulturhistoriska värden överväger således inte sökandes enskilda intresse av att riva och nyttja den byggrätt som detaljplanen medger. Det allmänna intresset bedöms tillgodoses då merparten av den äldre bebyggelsen, som också besitter de högsta kulturhistoriska och miljömässiga värdena i kvarteret, bevaras.

Fasadåtgärder, stödmurar och terrass på byggnad 4 västliga sida som följer av rivning av byggnad 6 godkänns i samband med detta ärende.

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 2019-09-20
Anmälan Kontrollansvarig	diarieförd 2019-09-20
Slutrapport - Teknik och miljö	diarieförd 2019-09-20
Miljöteknisk markundersökning	diarieförd 2019-10-07
Projekterings PM/Geoteknik	diarieförd 2019-10-07
Markteknisk undersökningsrapport	diarieförd 2019-10-07
PM Hälsinglands Museum	diarieförd 2019-08-05
Informationskarta Husnumrering	diarieförd 2020-01-14

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Ritningar;

A-SKISS 001A - SITUATIONSPLAN	diarieförd 2019-09-20
A-SKISS 001B, A-SKISS 001C - PLANER	diarieförd 2019-09-20
A-SKISS 001D, A-SKISS 001E - FASADER	diarieförd 2019-09-20
A-SKISS 001F - FOTON	diarieförd 2019-09-20
A-01-1-100 - SITUATIONSPLAN RIV.	diarieförd 2019-12-02
A-01-1-101 - SITUATIONSPLAN	diarieförd 2019-12-05
A-01-1-102 - MARKPLAN	diarieförd 2019-12-05
A-40-1-100 - PLAN 0, KÄLLARPLAN	diarieförd 2019-12-05
A-40-1-101 - PLAN 1	diarieförd 2019-12-05
A-40-2-100 - SEKTIONER	diarieförd 2019-12-09
A-40-3-100 - FASADER	diarieförd 2019-12-05
A-40-3-101 - FASADER	diarieförd 2019-12-05
A-49-1-100 - PRINCIP TRÄRIBBOR	diarieförd 2019-12-05
Yttrande från Norrhälsinge Miljökontor	diarieförd 2019-12-13
Yttrande från Tekniska Förvaltningen	diarieförd 2020-01-03
Yttrande från Mark- och Exploateringskontoret	diarieförd 2020-01-14
Yttrande från Hälsinglands Museum	diarieförd 2020-01-03

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 beslutet

Information

Ingrepp som riskerar att påverka fornlämningen kräver tillstånd från Länsstyrelsen.

Sanering av förorenad mark utförs i samråd med Norrhälsinge Miljökontor.

Beslutet delges med delgivningskvitto till Hälsinglands Museum.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

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

FÄRGAREN 1, -3, RÅDHUSET 2:1, GLASMÄSTAREN 1, KOPPARSLAGAREN 8, -9, BRYGGERIGET 1, BRUNNEN 6 och TINGSHUSBACKEN 2:8

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

Om inget överklagande inkommit har beslutet vunnit laga kraft.

Yrkanden

Lars Berglund, V, Daniel Fors, S, Jan-Erik Jonsson, C, Torsten Myrgren, M, yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

Jäv

På grund av jäv deltar inte Kerstin Karlsson, M, i handläggningen i detta ärende.

Ärendebeskrivning

Ärendet gäller rivning av byggnader på fastigheten SMEDJAN 5. De aktuella byggnaderna har tidigare inrymt tryckerihall och lager samt en restaurang. Rivningen av byggnaderna avser att ge plats åt en ny tingsrätt på fastigheten. Kvarterets trähusbebyggelse utmed Västra Tullgatan och Källargränd omfattas inte av ansökan.

Rivningens omfattning framgår av ritningar A-SKISS 001A - A-SKISS 001E samt A-01-1-100 - A-01-1-101. Återställning av berörda hus efter rivning redovisas i ritningar A-01-1-102 - A-49-1-100.

Förutsättningar

Fastigheten Smedjan 5 omfattas av detaljplan (2184-P05/9) vilken vann laga kraft 2005-09-29. Planbestämmelserna medger användning för handel och kontor. Bestämmelser om byggnaders maximala höjd eller byggnadsarea saknas.

Kvarteret Smedjan omfattas av riksintresse för kulturmiljövård, Hudiksvalls stad (X200). Gällande detaljplan belyser inte påverkan på riksintresset. Den reglering som beslutas genom detaljplan är bindande för senare prövningar. I en bygglovsprövning inom detaljplanelagt område ska det inte göras någon prövning av om åtgärden kan medföra påtaglig skada på ett riksintresse, eftersom detta redan ska vara avgjort i detaljplanen.

Även om påverkan på riksintresset inte kan bedömas i denna prövning av rivningslov, så medför bebyggelsens dokumenterade kulturhistoriska värden att en bedömning ska göras om byggnader bör bevaras (PBL 9 kap 34 § p2.) För att underlätta denna bedömning har plan- och bygglovskontoret låtit Hälsinglands museum utföra en

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

kulturhistorisk utredning av kvarteret (se bilaga PM Hälsinglands museum). Av utredningen framgår att kvarteret har byggnader med högt kulturhistoriskt värde (byggnad 1, 2 och 3) samt byggnader med visst kulturhistoriskt värde (byggnad 4, 5 och 6).

De södra delarna av kvarteret ingår i det fornlämningslager som täcker större delen av stadens centrum. Det innebär att alla ingrepp som riskerar att påverka fornlämningen kräver tillstånd från Länsstyrelsen.

Ca 50 % av kvarteret omfattas av riksintresse för framtida järnväg. Rivningar av byggnader i kvarteret påverkar inte riksintresset negativt.

Verksamheten som tidigare bedrivits i kvarteret har lett till att marken förorenats, hur marken förbereds i rivningsåtgärden och hur kommande saneringen ska utföras behandlas inför startbesked för rivningsåtgärden. Sanering av förorenad mark utförs i samråd med Norrhälsinge Miljökontor och ska vara avklarad före ett startbesked kan lämnas för framtida byggnation, bygglov behandlas i ett separat ärende.

Beskrivning av området

Kv. Smedjan ligger i de centrala delarna av Hudiksvalls stad, i stadsdelen Västertull. Kvarteret utgör övergången mellan stadens högre centrumbebyggelse med punkthus och handelskvarter i syd/sydväst och stadens äldre småskaliga trähusbebyggelse och öppna parkrum nord/nordväst om kvarteret. Bebyggelsen utgörs av låga trähus från sent 1800-tal och tidigt 1900-tal och senare tillkom byggnader i betong klädda med träpanel. De äldre byggnaderna inrymde ursprungligen småskalig industri och bostäder för att senare användas till kontor och restaurang. De senare byggnaderna uppfördes som lager och tryckeri tillhörande Hudiksvalls Tidning som fram till slutet av 2019 haft sin verksamhet i kvarteret.

Yttranden

Ärendet är sådant att yttrande begärts in från Tekniska Förvaltningen, Norrhälsinge Miljökontor, Mark- och Exploateringskontoret samt Hälsinglands Museum. Se bilagor för att läsa yttrandena i sin helhet.

Yttrande från Tekniska Förvaltningen har inkommit från avdelningarna: VA-verksamheten, Gata- och parkverksamheten, Trafikenheten och Utredningsenheten. Enligt yttrandet ser Tekniska Förvaltningen ej något hinder för rivning av byggnaderna, dock ska skador som uppstår utanför fastighetsgräns i gaturummet i samband med rivningen bekostas av fastighetsägaren. Tekniska Förvaltningen ställer sig negativa till anläggningen av de snedställda parkeringsplatserna mot Gjutaregatan enligt ritning A-01-1-102. De delar av yttrandet som berör de tekniska delarna av rivningen kommer behandlas inför startbesked och under ett tekniskt samråd.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

Synpunkter som berör kommande bygglov behandlas inte i detta rivningslov utan i ett separat bygglovsärende.

I yttrandet från Norrhälsinge Miljökontor belyser ett flertal tekniska delar såsom behovet av rivningsplan, hur miljöfarligt avfall ska behandlas, buller skapat av åtgärden och föroreningar i byggnader. Dessa delar behandlas i det tekniska samrådet inför startbesked. I övrigt har Miljökontoret ingen erinran mot rivningslovet.

Mark- och exploateringsenheten har lämnat yttrande om ingen erinran mot rivningsåtgärden.

Hälsinglands Museum anser i sitt yttrande att ansökan om rivning ska avslås med hänvisning till rivningens omfattning och byggnadernas kulturhistoriska värden och betydelsen för Västertull och Hudiksvalls stad. Museet menar att rivning skulle få till följd att berättelsen om kvarteret Smedjans byggnadsutveckling delvis försvagas, vilket inverkar negativt på framtida möjligheter att förmedla Västertulls historia och forna användning.

Plan- och bygglovskontorets förslag till beslut

Rivningslov beviljas med stöd av 9 kap 34 § plan- och bygglagen.

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

Kalle Bylin
Hudiksvägen 22
824 33 Hudiksvall

Den kontrollansvarige är certifierad med behörighet K, enligt 10 kap. 9 § plan- och bygglagen, PBL.

Arbetsutskottets förslag

Arbetsutskottet föreslår byggnadsnämnden besluta

att rivningslov beviljas med stöd av 9 kap 34 § plan- och bygglagen, PBL, för rivning av kontor och restaurang på fastigheten Smedjan 5.

Beslutsunderlag

Protokoll 2020-01-21 - AU § 1

Tjänsteyttrande

Ansökan

Kontrollansvarig

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Slutrapport - teknik och miljö Due från Sweco

MUR_Tingshuset

Projekterings PM

Rapport Markmiljö Tingshuset, inkl. bilagor

PM Hälsinglands Museum

Informationskarta med husnummer

A-SKISS 001A - Situationsplan

A-SKISS 001B, A-SKISS 001C - Planritning

A-SKISS 001D, A-SKISS 001E - Fasadritning

A-SKISS 001F - Foton

A-01-1-100 SITUATIONSPLAN RIVNING (NYBYGGNADSKARTA)

A-01-1-101 SITUATIONSPLAN - Rev.

A-01-1-102 MARKPLAN Rev.

A-40-1-100 PLAN 0, KÄLLARE, Rev.

A-40-1-101 PLAN 1, Rev.

A-40-2-100 SEKTIONER, Rev.

A-40-3-100 FASADER, Rev.

A-40-3-101 FASADER, Rev.

A-49-1-100 PRINCIP TRÄRIBBOR I FASAD, Rev.

Yttrande från Tekniska Förvaltningen (VA, Gata/Park, Trafik, Utredning)

Yttrande från Hälsinglands Museum

Yttrande från Norrhälsinge Miljökontor

Yttrande från Mark Exploatering

Hur man överklagar

Hos vem ska beslutet överklagas?

Nämndens beslut kan skriftligen överklagas hos Länsstyrelsen i Gävleborgs län.

Var lämnas överklagandet?

Skrivelsen ska lämnas/skickas till

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden

824 80 Hudiksvall

Tid för överklagande

Nämnden ska ha fått din skrivelse **inom tre veckor** från den dag du fick del av beslutet.

Hur man utformar sitt överklagande

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

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

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

Underteckna överklagandet

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

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 7 Begäran av planbesked för upprättande av ny detaljplan på fastigheten TUNBYN 1:1

Dnr PLAN.2019.17

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att ej bevilja planbesked för Tunbyn 1:1.

Motivering till beslut

Då Trafikverket ställer sig negativt till att detaljplanera området är det i dagsläget inte möjligt att bevilja positivt planbesked. När ett lokaliseringsbeslut av Ostkustbanan är fattat och om detta inte hindrar en exploatering av området, ser dock plan- och bygglovskontoret positivt på föreslagen utveckling av området.

Yrkanden

Daniel Fors, S, Kerstin Karlsson, M, Jan-Erik Jonsson, C, yrkar bifall till plan- och bygglovskontorets förslag.

Ärendebeskrivning

Sökande har 2019-10-29 inkommit med en begäran om upprättande av ny detaljplan på del av fastigheten Tunbyn 1:1 i Hudiksvalls kommun. Enligt planansökan framgår att den sökande önskar möjliggöra för en ny markanvändning genom att detaljplan upprättas för bostadsändamål. Sökande ser möjlighet för cirka 16 tomter ämnade för enbostadshus inom aktuellt område. Idag utgör marken skogsmark.

Enligt 5 kap. 2 § plan- och bygglagen (2010:900) ska kommunen i ett planbesked redovisa sin avsikt i frågan om att inleda en planläggning. Vidare framgår av 5 kap. 4 § plan- och bygglagen att när kommunen har fått en begäran om planbesked ska kommunen ge sitt planbesked inom fyra månader. Enligt 5 kap. 5 § ska det av planbeskedet framgå om kommunen avser att inleda en planläggning och i sådana fall anges en tidpunkt för när planen kan förväntas att antas. Vidare framgår att om kommunen inte avser att inleda en planläggning, ska skälen för detta framgå av planbeskedet.

Beskrivning av området

Området är beläget 3 km ifrån centrala Hudiksvall och omfattar ca 7 hektar. I väster avgränsas området av Bergsjövägen och i söder av Tunbylänken. Öster om området

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

fortsätter skogsmarken och nord till nordost finns ett område med jordbruksmark. Österut längs Tunbylänken är ett verksamhetsområde beläget och sydväst om området, utmed Bergsjövägen finns en jordbruksfastighet samt ett mindre bostadsområde.

Förutsättningar

Området berörs av riksintressen för trafikslagets anläggningar då det ligger inom området för framtida järnväg. Korridoren för den framtida järnvägen är i detta skede tilltagen och framtida spårdragningar i ett västligt läge skulle inte komma att uppta korridorens fulla bredd. Kommunen och Trafikverket arbetar aktivt för att hitta det bästa läget för Ostkustbanans nya dubbelspår.

Av kommunens markradons klassificering framgår att aktuell del av Tunbyn 1:1 ligger inom ett område med lokala förekomster av högradonmark. Orsaken till denna klassning är att berggrunden har förhöjd frekvens av radioaktiva gångbergarter. Dessa bergarter uppträder oregelbundet och har i allmänhet ingen större utbredning.

Området ingår ej i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

I Hudiksvall kommuns översiktsplan är området dels utpekad som jordbruksmark, dels befintligt tätortsnära skogsområde. Sedan den aktuella översiktsplanen antogs har emellertid Tunbylänken tillkommit. Den jordbruksmark som då fanns i området finns ej längre kvar och är idag del av skogsområdet. Idag är området inte detaljplanelagt. Bedömningen är således att den föreslagna markanvändningen strider mot gällande översiktsplan.

Kommunicering

Efter mailkorrespondens klargör Trafikverket att de inte kan medverka till en exploatering i förslaget läge då det idag råder en stor osäkerhet gällande Ostkustbanans framtida lokalisering. Trafikverket utreder för nuvarande olika lokaliseringalternativ och avsikten är att fatta beslut om framtida linjedragning, förhoppningsvis i slutet av år 2020. Planeringen utav Ostkustbanan är både komplex och tidskrävande och kräver en stor noggrannhet.

Plan- och bygglovskontorets förslag till beslut

Plan- och bygglovskontorets förslag till beslut är att ett negativt planbesked ges för Tunbyn 1:1.

Arbetsutskottets förslag

Arbetsutskottet föreslår byggnadsnämnden besluta

att lämna ett negativt planbesked för Tunbyn 1:1.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Beslutsunderlag

Protokoll 2020-01-21 - AU § 10

Tjänsteyttrande inför planbesked.pdf

Situationsplan Tunbyn.pdf

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



Byggnadsnämnden

BN § 8 Ansökan om ändring av detaljplan på fastigheten EDE 51:1

Dnr PLAN.2019.22

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att bevilja ett positivt planbesked samt att uppdra till plan- och bygglovskontoret att påbörja detaljplanarbetet.

Yrkanden

Jan-Erik Jonsson, C, Daniel Fors, S, Kerstin Karlsson, M, yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

Ärendebeskrivning

Fastighetsägaren till Ede 51:1 har inkommit med en ansökan om planbesked för fastigheten Ede 51:1 den 28 november 2019. Sökande önskar en detaljplan som tillåter olika former av bostadsbebyggelse i två plan.

Enlig 5 kap. 2 § plan- och bygglagen (2010:900) ska kommunen i ett planbesked redovisa sin avsikt i frågan om att inleda en planläggning. Vidare framgår av 5 kap. 4 § plan- och bygglagen att när kommunen har fått en begäran om planbesked ska kommunen ge sitt planbesked inom fyra månader. Enligt 5 kap. 5 § ska det av planbeskedet framgå om kommunen avser att inleda en planläggning och i sådana fall anges en tidpunkt för när planen kan förväntas antas. Vidare framgår att om kommunen inte avser att inleda en planläggning, så ska skälen för detta framgå av planbeskedet.

Förutsättningar

Gällande plan

Nuvarande byggnadsplans -21-76:1403 Ändring och utvidgning av byggnadsplan för del av Ede by (Delsbo centrum) -antogs 1976 och gäller för ett större område i Delsbo. På aktuell plats anges i planen dels parkmark, dels "Område för bostadsändamål, radhus" samt ett u-område för underjordiska ledningar. Planen är på platsen mycket styrande med så kallad prickmark, mark som inte får bebyggas, på all yta utom den mark som tidigare var bebyggd med radhus. Radhusen är idag rivna.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Översiktsplanen

I översiktsplanen från 2008 är området utpekade som område för bostäder. Syftet med planändringen är därmed förenligt med gällande översiktsplan.

Strandskyddet

Kring Stömnesjön gäller generellt strandskydd om 100 meter. Vid skapandet av gällande byggnadsplan från 1976 hade generella regler kring strandskydd inte trätt i kraft, men strandskydd återinträder vid ändring av planen enligt 2 punkten i övergångsbestämmelserna till Lag om ändring i lagen (1998:811) om införande av miljöbalken (SFS 2009:531). Prövning av möjligheten att upphäva strandskyddet i den nya planen sker i planprocessen.

Beskrivning av området

Platsen är idag obebyggd och gränsar österut mot verksamhetsområde på Ede 52:1 där en större byggnad brann ner i maj 2018. Nytt bygglov har sökts för att återuppföra byggnaden på samma plats.

Mot norr och väster gränsar platsen mot bostadsbebyggelse bestående av villor i ett plan med källarvåning längs Ringvägen. Närmast Stömnesjön har villorna sjötomt. Villabebyggelsen söder om föreslaget planområde är mer blandad och av äldre karaktär med två våningar.

Planförfarande

Bedömningen är att planuppdraget kommer att handläggas med ett utökat förfarande enligt 5 kap. 7 § plan- och bygglagen (2010:900), eftersom del av planområdet i nuvarande plan utgör allmän plats. Bedömningen är att planen kan vinna laga kraft under år 2022, om den inte överklagas.

Plan- och bygglovskontorets förslag till beslut

Plan- och bygglovskontorets förslag till beslut är att positivt planbesked lämnas för Ede 51:1 och att plan- och bygglovskontoret får i uppdrag att påbörja detaljplanarbetet.

Arbetsutskottets förslag

Arbetsutskottet föreslår byggnadsnämnden besluta

att bevilja ett positivt planbesked samt att uppdra till plan- och bygglovskontoret att påbörja detaljplanarbetet.

Beslutsunderlag

Situationsplan

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Tjänsteyttrande plan

Protokoll 2020-01-21 - AU § 7

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

Byggnadsnämnden

**BN § 9 Ansökan om ny detaljplan på fastigheten
FLICKSKOLAN 7**

Dnr PLAN.2019.14

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att ej bevilja planbesked för Flickskolan 7, då skälet till avslag är att utveckling av Storgatan ska ingå i den framtida centrumutvecklingsprocessen.

Yrkanden

Lars Berglund, V, Jan-Erik Jonsson, C, Johan Viklund, S, yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

Ärendebeskrivning

Fastighetsägaren till kvarteret Flickskolan 7, Fyregallerian, har inkommit med en ansökan om detaljplaneändring för Storgatan (Rådhuset 2:1) mellan Fyregallerian och Guldsmeden. Sökande vill möjliggöra utbyggnad av inglasade partier från Fyregallerian och Guldsmeden samt skärmtak över Storgatan. Den föreslagna förändringen kräver en ny detaljplan.

Förutsättningar

Gällande plan anger allmän plats Gågata på platsen. Fastigheten som Storgatan ligger på heter Rådhuset 2:1 och den ägs och driftas av kommunen.

Beskrivning av området

Platsen som ansökan avser är belägen på Storgatan i Hudiksvalls stads centrum, mellan två välbesökta gallerior, och utgör ett mycket viktigt element i upplevelsen av centrum. Gaturummet ingår i en större helhet där Storgatan fortsätter både öster- och västerut. Siktstråket längs gatan är av värde för att kunna uppleva sambandet mellan centrums olika delar.

Stadens struktur präglas av den rätlinjiga stadsplan som började läggas ut efter stadsbranden 1792 som drabbade Fiskarstan. Här inordnades bebyggelsen i en strikt rutnätsplan med långgator som följer åsen i öst-västlig riktning och gränder som leder ner till vattnet. Under 1800-talets första hälft utökades rutnätssystemet till kvarteren kring Salutorget. Efter stadsbranden 1879 lade man ut en rätlinjig stadsplan över de centrala delarna som knöt samman de två äldre stadsstrukturerna och som fortfarande är tydlig i stadsbilden. I öster följer kvartersmönstret åsens riktning och gatunätet

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

ansluter till 1792 års stadsplan. I väster orienteras kvarteren åt nord-nordväst. De två riktningarna möts vid Sundskanalen. Långgatorna, framför allt Storgatan, men även Trädgårdsgatan har en viktig sammanbindande funktion i stadsbilden. Rester av en äldre, oregelbunden stadsplan finns i ett område nedanför kyrkan och längst i öster i Fiskarstan.

Hudiksvalls kommun står inför ett skede då fokus på utveckling av centrum kommer behövas. Kommunledningsförvaltningen har redan påbörjat arbetet genom att sätta samman en arbetsgrupp - Team Staden- som kommer bjuda in till dialog under 2020. Tanken är att näringsliv, föreningsliv och kommun ska samverka för att utveckla och stärka centrum.

Underlag till beslut

Plan- och bygglovskontoret har fört dialog om ärendet inom kommunen. Dels har ärendet lyfts som information vid ett Planutskott, vid Planeringsmöte mellan Plan- och bygglovskontoret och Mark och Exploatering samt i dialog med Tekniska förvaltningen. Även Team Staden som ska arbeta med stadsutveckling har informerats om ärendet.

Efter dessa dialoger/informationstillfällen har plan- och bygglovskontoret kommit fram till att det inte är lämpligt att påbörja ett detaljplanearbete för Storgatan nu, precis innan starten av den stadsutvecklingsprocess som är på gång. Detta har även framförts till sökande vid möte om ärendet 2019-12-02.

Lagrum

PBL 5kap. 4 § När kommunen har fått en begäran om planbesked som uppfyller kraven i 3 § ska kommunen ge sitt planbesked inom fyra månader, om kommunen och den som har gjort begäran inte kommer överens om något annat.

5 § Av planbeskedet ska det framgå om kommunen avser att inleda en planläggning.

Om kommunen inte avser att inleda en planläggning, ska kommunen i planbeskedet ange skälen för det.

Plan- och bygglovskontorets förslag till beslut

Plan- och bygglovskontorets förslag till beslut är att :

1. Ett negativt planbesked ges för Flickskolan 7, Kv Fyren.
2. Det skäl som anges till sökande är att utveckling av Storgatan ska ingå i den framtida centrumutvecklingsprocessen.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Arbetsutskottets förslag

Arbetsutskottet föreslår byggnadsnämnden besluta

att ej bevilja planbesked för Flickskolan 7, då skälet till avslag är att utveckling av Storgatan ska ingå i den framtida centrumutvecklingsprocessen.

Beslutsunderlag

Tjänsteytrande plan

Utredningsskiss - situationsplan

Protokoll 2020-01-21 - AU § 6

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 10 Ansökan om detaljplaneändring på fastigheten EDE 7:5 och EDE 7:58

Dnr PLAN.2019.19

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att bevilja ett positivt planbesked samt att uppdra till plan- och bygglovskontoret att påbörja detaljplanarbetet.

Bedömningen är att planuppdraget kan handläggas med ett standardförfarande enligt 5 kap. 7 § plan- och bygglagen (2010:900). Med ett standardförfarande är bedömningen att planen kan vinna laga kraft år 2020, om den inte överklagas.

Yrkanden

Jan-Erik Jonsson, C, Daniel Fors, S, Kerstin Karlsson, M, Monika Flöjt, S, Lars Berglund, V, yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

Ärendebeskrivning

Sökande önskar att planarbetet påbörjas för att ändra markanvändningen inom området från bostadsändamål till en modern utbildningsanläggning med konferens-, retreat- och övernattningsmöjligheter.

Enligt 5 kap. 2 § plan- och bygglagen (2010:900) ska kommunen i ett planbesked redovisa sin avsikt i frågan om att inleda en planläggning. Vidare framgår av 5 kap. 4 § plan- och bygglagen att när kommunen har fått en begäran om planbesked ska kommunen ge sitt planbesked inom fyra månader. Enligt 5 kap. 5 § ska det av planbeskedet framgå om kommunen avser att inleda en planläggning och i sådana fall anges en tidpunkt för när planen kan förväntas att antas. Vidare framgår att om kommunen inte avser att inleda en planläggning, så ska skälen för detta framgå av planbeskedet.

Förutsättningar

Gällande planer

Aktuellt område är sedan tidigare detaljplanlagt genom *Byggnadsplan för område vid Björkede och Knutslunda i Delsbo*. (aktnr, 21- 81 : 1039) som anger bostadsändamål i form av enbostadshus för det aktuella området som är av privat ägo.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

I den kommunövergripande översiktsplanen från 2008 är det aktuella området utpekade för en oförändrad markanvändning. Det framgår dock av översiktsplanen att en fortsatt utveckling av Dellenbygden kan ske med hjälp av utveckling inom turism. I översiktsplanen framgår det även att en utveckling av näringslivet inom kommunen ses som en viktig tillväxtmotor på kommunal och regional nivå. Bedömningen är därför att föreslagen markanvändning överensstämmer med Översiktsplanens övergripande intentioner.

Teknisk försörjning

Fastigheterna är idag anslutna till kommunens verksamhetsområde för VA och omfattas av det kommunala ledningsnätet.

Särskilt värdefullt område

Fastigheterna Ede 7:5 och 7:58 utgör en del av särskilt värdefullt område runt Dellensjöarna i tidigmedeltida centralbygd med värdefull natur och kultur. Där de storslagna hälsingegårdarna från 1800-talet är anmärkningsvärda och anläggningar knutna till vattendragen.

Geotekniska förhållanden

För Ede 7:5 är grundjordarten morän och lera, för Ede 7:58 är grundjordarten morän.

Tillsynsärende gällande hotell- och konferensverksamhet

För Ede 7:5 finns idag ett tillsynsärende gällande hotell- och konferensverksamhet som idag bedrivs på fastigheten. Enligt detaljplanen *Byggnadsplan för område vid Björkede och Knutslunda i Delsbo*. (aktnr, 21- 81 : 1039) anges för fastigheten bostadsändamål vilket strider mot den verksamhet som idag bedrivs på fastigheten. Detta föranleder att en ny detaljplan bör tas fram för att dagens verksamhet fortsättningsvis ska kunna bedrivas.

Beskrivning av området

Ede 7:5 består idag av Björkede Herrgård och Ede 7:58 utgör en tidigare ladugårdsbyggnad.

Fastigheten Ede 7:5 utgörs av en huvudbyggnad Björkede Herrgård som används för hotell- och konferensverksamhet. Fastigheten består även av två tillhörande komplementbyggnader där den ena byggnaden används för garageändamål vilken numera är inredd för bostadsändamål. Den andra komplementbyggnaden består idag av garage och förrådsändamål. Ovan beskrivet leder till att en planstridighet uppstår med hotell- och konferensverksamhet.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Ede 7:58 består idag av en större byggnad som avser bostadsändamål. Men idag används byggnaden för hotell- och konferensverksamhet. Vilket resulterar i en planstridighet.

Närområdet kring aktuella fastigheter utgörs av bostadsbebyggelse. Söder om aktuella fastigheter finns ett naturområde och österut ligger Sördellen.

Plan- och bygglovskontorets förslag till beslut

Framtagande av en ny detaljplan bedöms vara viktigt för att främja en fortsatt positiv utveckling inom näringslivet och turismen. Plan- och bygglovskontorets förslag till beslut är därför att ett positivt planbesked lämnas samt att uppdrag ges för att påbörja detaljplanearbetet.

Bedömningen är att planuppdraget kan handläggas med ett standardförfarande enligt 5 kap. 7 § plan- och bygglagen (2010:900). Med ett standardförfarande är bedömningen att planen kan vinna laga kraft år 2020, om den inte överklagas.

Arbetsutskottets förslag

Arbetsutskottet föreslår byggnadsnämnden besluta

att bevilja ett positivt planbesked samt att uppdra till plan- och bygglovskontoret att påbörja detaljplanearbetet.

Bedömningen är att planuppdraget kan handläggas med ett standardförfarande enligt 5 kap. 7 § plan- och bygglagen (2010:900). Med ett standardförfarande är bedömningen att planen kan vinna laga kraft år 2020, om den inte överklagas.

Beslutsunderlag

Protokoll 2020-01-21 - AU § 8

Tjänsteyttrande planbesked_Ede7.5-7.58.pdf

Planansökan (Ede 7:58)

Planansökan (Ede 7:5)

Bilaga till ansökan

Situationsplan med översiktsbild.pdf

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

BN § 11 Ansökan om ändring av befintlig detaljplan på fastigheten Tingshusbacken 11:1

Dnr PLAN.2019.21

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att upphäva del av gällande detaljplan för att uppdra planarbetet till en ny detaljplan för fastigheten Tingshusbacken 11:1.

Viktigt i ett kommande planarbete är att beakta det kulturhistoriska värde aktuell fastighet utgör. Planen bedöms kunna handläggas med ett utökad förfarande och vinna laga kraft år 2021, om den inte överklagas.

Motivering till beslut

Då byggnadens ursprungliga användning som tingshus upphör är det angeläget att annan verksamhet kan fylla byggnaden, vilket nuvarande plan inte medger. Det är av stor vikt att verksamheten anpassas till byggnadens och omgivningarnas förutsättningar så att byggnadens höga kulturhistoriska värden inte förvanskas. Med detta som utgångspunkt kommer det i planprocessen att utredas vilka ändamål som bedöms förenliga med dessa förutsättningar samt om det är lämpligt att skapa möjlighet för ytterligare byggrätt på fastigheten och i så fall i vilken omfattning.

Yrkanden

Johan Viklund, S, Jörgen Bengtson, C, yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

Ärendebeskrivning

Sökande önskar att planarbete påbörjas för att ändra markanvändningen för Tingshusbacken 11:1 från allmänt ändamål till kontor, trygghetsboende, skolverksamhet och bostäder. Samt en utökning eller tillbyggnad av 30-40 bostäder.

Enligt 5 kap. 2 § plan- och bygglagen (2010:900) ska kommunen i ett planbesked redovisa sin avsikt i frågan om planläggning. Vidare framgår av 5 kap. 4 § plan- och bygglagen att när kommunen har fått en begäran om planbesked ska kommunen ge sitt planbesked inom fyra månader. Enligt 5 kap. 5 § ska det av planbeskedet framgå om kommunen avser att inleda en planläggning och i sådana fall anges en tidpunkt för när planen kan förväntas antas. Vidare framgår att om kommunen inte avser att inleda en planläggning, så ska skälen för detta framgå av planbeskedet.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Förutsättningar

Aktuell fastighet består idag av det tidigare Tingshuset och är planlagt genom *Förslag till ändring av stadsplan i stadsdelarna FRIDHEM, TINGSHUSBACKEN och TUNBACKA i Hudiksvall, Hudiksvalls Kommun, Gävleborgs län.* (aktnr, 21-P87:68) som anger allmänt ändamål (A) med särskild miljöhänsyn (q). För det aktuella området anges att en ändring av byggnad får ej vidtas som förvanskar dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Resterande del av fastigheten utgörs av prickmark, vilket betyder att mark inte får bebyggas. Någon tillbyggnad eller utökning är således inte möjlig med gällande plan.

I den kommunövergripande översiktsplanen från 2008 är det aktuella området utpekade för en oförändrad markanvändning.

Fastigheten omfattas av det kommunala verksamhetsområdet för VA och fibernätet.

Det angivna området berörs av riksintresse för framtida järnväg. Den framtida dragning som Ostkustbanan kan få är idag osäker då ett arbete med Trafikverket sker kontinuerligt med olika framtida spårdragningar. Vid detaljplanearbete bör Ostkustbanans dragning beaktas av den kontinuerliga dialogen med Trafikverket.

Stora delar av Hudiksvalls stad omfattas av riksintresse för kulturmiljövården, vilket inkluderar det aktuella området. Motiveringen för klassningen av riksintresset beskrivs i följande stycke:

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

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

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Beskrivning av området

Området är centralt beläget i Hudiksvall. Det befintliga området har tidigare använts för att hantera mål inom tingsrätten från kommuner som Hudiksvall, Ljusdal, Bollnäs, Nordanstig och Ovanåker.

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

Plan- och bygglovskontorets förslag till beslut

Plan- och bygglovskontorets förslag till beslut är att upphäva del av gällande detaljplan för att uppdra planarbete till en ny detaljplan för aktuell fastighet. Viktigt i ett kommande planarbete är att beakta det kulturhistoriska värde aktuell fastighet utgör. Planen bedöms kunna handläggas med ett utökad förfarande och vinna laga kraft år 2021, om den inte överklagas.

Arbetsutskottets förslag

Arbetsutskottet föreslår byggnadsnämnden besluta

att upphäva del av gällande detaljplan för att uppdra planarbetet till en ny detaljplan för aktuell fastighet. Viktigt i ett kommande planarbete är att beakta det kulturhistoriska värde aktuell fastighet utgör. Planen bedöms kunna handläggas med ett utökad förfarande och vinna laga kraft år 2021, om den inte överklagas.

Beslutsunderlag

Situationsplan med översiktsbild.pdf

Protokoll 2020-01-21 - AU § 9

Tjänsteyttrande inför planbesked_Tingshusbacken11.1.pdf

Planansökan

Bilaga till ansökan

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

BN § 12 Anmälan om avvikelser från bygglov på fastigheten Varvet 4:6

Dnr ANMÄL.2017.31

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att ta ut en byggsanktionsavgift på 47 388 kronor för den överträdelse som begåtts, att utan startbesked ha påbörjat en sådan ändring av en byggnad som avser en byggnads yttre utseende samt in/utfart och stödmur som kräver lov, utan det att byggnadsnämnden gett ett startbesked, med stöd av 11 kap 51 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Avgiften ska betalas av lagfaren ägare.

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 47 388 kronor betalas till: Hudiksvalls kommun, ekonomikontoret, 824 80 Hudiksvall, Bankgiro 991-1967.

Fastighetsbeteckning: Varvet 4:6 anges vid betalning.

Handlingar som ingår i beslut

Byggsanktionsavgift Stödmur diarieförd 2019-04-04

Byggsanktionsavgift skylt (2) diarieförd 2019-04-04

Byggsanktionsavgift In och utfart diarieförd 2019-04-04

Yttrande från fastighetsägare via ombud advokat Johanna Dahlin
diarieförd 2019-04-04

Yrkanden

Daniel Fors, S, Lars Berglund, V, yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

Ärendebeskrivning

2017-07-18 inkom en anmälan där det påtalades att det som byggdes inte stämde överens med givet lov och byggnadsnämndens skyldighet att agera.

Ett delegationsbeslut togs och ärendet avslutades med hänvisning till att handlingar löpande hade kommit in och ändringarna behandlats i den tekniska delen.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Anmälaren överklagade beslutet och länsstyrelsen beslutade 2018-03-16 (Dnr 7067-2017) att återförvisa ärendet för fortsatt handläggning.

Ett tillsynsbesök gjordes 2018-05-07 och vid detta tillfälle kunde det konstateras att

- 1) Byggnationer pågick vid tillfället för tillsynen, där utfarten mot Sjötullsgatan ordnades. Skyltar som visade de ingående verksamheterna i byggnaden var uppsatta och flera stödmurar var byggda.
- 2) Byggnadens utformning hade avsevärt förändrats och stämde inte överens med givet bygglov.

Förutsättningar

Stödmurar, in/utfart, skyltar och den fasadändring som gjorts efter det givna bygglovsbeslutet är bygglovspliktiga åtgärder som byggherren skulle ha ansökt om innan dessa ändringar utfördes.

Beskrivning av området

In/utfarten är anordnad mot Sjötullsgatan och har behandlats i ärende BYGG.2017.821 där bygglovsbeslut har givits för denna åtgärd. Åtgärden var dock redan utförd och därav kommer den att behandlas i tillsynsärendet. Vidare har ca 210 löpmeter stödmurar anordnats på fastigheten och skyltar monterats på fasaden. Även detta är bygglovspliktiga åtgärder som utförts utan vare sig bygglovsbeslut eller startbesked.

Kommunicering

Innan beslut fattades underrättades den som är part i ärendet om uppgifter som tillförts ärendet och denne har även fått tillfälle att yttra sig över uppgifterna. Kommunikeringen har skett via ett utskick.

Yttranden

Yttrande inkom 2019-04-24 från advokat Johanna Dahlin som via en fullmakt företräder fastighetsägaren (se bilaga). I detta yttrande framgår att kommunens ståndpunkt när det gäller sanktionsfrågan gällande byggnaden och skyltar även delas av advokat Johanna Dahlin. Det som bestrids är kommunens tolkning av sanktionsavgifter gällande stödmurar och in/utfart. Som grund till detta åberopas att det vore oskäligt att ta ut sanktionsavgiften med hänsyn till vilka besked som kommunen lämnat under bygglovsprocessen och med hänsyn till vad som Fastighetsägaren har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa, se 11 kap. 53 § andra stycket punkt 3.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Vidare menar advokaten att sanktionsavgifterna under alla omständigheter skall sättas ned, med hänvisning mot 11 kap. 53 a §.

Plan- och bygglovskontorets förslag

För punkterna redovisade under 1) är kontorets förslag att utdöma följande sanktionsavgifter.

Byggsanktionsavgift

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

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

Att påbörja en lovpliktig åtgärd utan bygglov eller startbesked är sanktionsgrundande enligt plan- och byggförordningens (PBF) 9:e kapitel. Sanktionsavgiften beräknas enligt samma bestämmelse. För den överträdelse som begåtts beräknas sanktionsavgiften bli: 1)

2 958 kronor (in/utfart)*

10 752 kronor (skylt 1, träningsvarvet Väster)*

12 096 kronor (skylt 2, folktandvården Väster)*

95 200 kronor (210 löpmeter stödmur)*

* se bilaga "beräkning av byggsanktionsavgift".

När det gäller frågan om sanktionsavgifter för byggnadens förändringar **2)** har kontoret landat i en bedömning att sanktionsavgift inte går att ta ut då ett interimistiskt slutbesked givits, denna ståndpunkt delar advokat Johanna Dahlin. Kontorets bedömning av sanktionsavgifter gällande de två skyltarna är inte heller något som Advokaten motsätter sig.

För dessa två skyltar bedömer kontoret att en sanktionsavgift på 10 752+12 096=**22 848 kronor** skall tas ut.

Byggnaden

2) När det gäller byggnadens utformning och förändringar mot givet bygglov gör kontoret följande bedömning:

Av 11 kap. 53 § PBL följer att en byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet. Avgifter behöver dock inte tas ut om det

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

är oskäligt med hänsyn till att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat förutsett eller kunnat påverka, eller vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa. De ändringar som skett har löpande redovisats från byggherren sida, men inget krav på nytt bygglovsbeslut har ställts från plan- och bygglovskontoret. Genom att plan- och bygglovskontoret har handlagt ärendet felaktigt som då i sin tur har framkallat den gärning som har föranlett byggsanktionsavgift borde vara grund för avgiftsbefrielse.

Det finns dessutom en dom i MÖD (mödp3863-17) som säger att om ett slutbesked är utfärdat, så kan ingen sanktionsavgift tas ut. I detta fall är endast ett interimistiskt slutbesked utfärdat, men det bedöms vara likvärdigt då inget är nämnt om byggnaden i det interimistiska slutbeskedet.

För denna separata överträdelse som begåtts föreslår kontoret att sanktionsavgiften blir 0 (noll) kronor.

In/utfart och stödmurar

Av 11 kap. 53 § 2. PBL följer att en byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet. Avgifter behöver dock inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat förutsett eller kunnat påverka, eller vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa.

De ändringar som skett har löpande redovisats från byggherren sida, men inget krav på nytt bygglovsbeslut har ställts från plan- och bygglovskontoret. Genom att plan- och bygglovskontoret har handlagt ärendet felaktigt som då i sin tur har framkallat den gärning som har föranlett byggsanktionsavgift borde det finnas grund för nedsättning av sanktionsavgiften till en fjärdedel.

2 958 kronor (in/utfart)*

95 200 kronor (210 löpmeter stödmur)*

* se bilaga "beräkning av byggsanktionsavgift".

$((2\ 958 + 95\ 200) / 4) = \mathbf{24\ 540\ kronor}$

Den totala sanktionsavgiften, inklusive skyltarna blir:

$10\ 752 + 12\ 096 + 24\ 540 = \mathbf{47\ 388\ kronor}$

Arbetsutskottets förslag

Arbetsutskottet föreslår byggnadsnämnden besluta

att ta ut en byggsanktionsavgift på 47 388 kronor för den överträdelse som begåtts, att utan startbesked ha påbörjat en sådan ändring av en byggnad som avser en byggnads

Justerandes sign: 	Utdragsbestyrkande: <hr/> Delges:
------------------------------	--



Byggnadsnämnden

yttre utseende samt in/utfart och stödmur som kräver lov, utan det att byggnadsnämnden gett ett startbesked, med stöd av 11 kap 51 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Avgiften ska betalas av lagfaren ägare.

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 47 388 kronor betalas till: Hudiksvalls kommun, ekonomikontoret, 824 80 Hudiksvall, Bankgiro 991-1967.

Fastighetsbeteckning: Varvet 4:6 anges vid betalning.

Beslutsunderlag

Överklagan från Varvet 7:3

Yttrande från fastighetsägare via ombud advokat Johanna Dahlin

Tjänsteyttrande i anmälan

Byggsanktionsavgift Stödmur.pdf

Byggsanktionsavgift skylt (2).pdf

Byggsanktionsavgift skylt (1).pdf

Byggsanktionsavgift In_utfart.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).

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

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 Information om byggnadsnämndens arbete med uppföljning och verkställighet av budgetanpassningen

Dnr DIA.2020.3

Ärendebeskrivning

Verksamhetschef Mikael Gillman informerar och redovisar om hur verkställighet av budgetanpassningen kommer att ske.

Förutsättningar

Kommunstyrelsens allmänna utskott beslutade 2019-11-14 att uppdra till samtliga nämnder att inför allmänna utskottets sammanträde den 2020-01-23 inkomma med en skriftlig redogörelse hur nämnden arbetar med uppföljning och verkställighet av budgetanpassningen.

Yttranden från plan- och bygglovskontoret

Förutsättningarna var klara inför upprättande av detaljbudget, hänsyn är tagen till rådande förutsättningar. Uppföljning kommer att ske månadsvis i hypergene och till detta har kommunfullmäktige tagit ett beslut om en ny taxa för verksamheten. Detta kommer väsentligt påverka nivån på inkomster för verksamheten, både på plan och byggsidan. Uppföljningen kommer visa om vi måste vidta några ytterligare åtgärder som tex. mer internetbaserade utbildningar eller mer dagsutbildningar för att bibehålla kompetensen i verksamheten, men samtidigt göra detta effektivt och ekonomiskt.

Ordföranden tackar för informationen

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 14 Meddelanden

Dnr DIA.2020.8

1. Länsstyrelsen, enheten för naturvård, beslut 2019-12-05, samråd enligt miljöbalken för nyanläggning av markkabel mellan Ölsund och Rödmyra. Länsstyrelsen vidtar med anledning av anmälan för samråd ingen åtgärd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken om inte åtgärden utförs på något annat sätt än enligt anmälan.
2. Länsstyrelsen, enheten för naturvård, beslut 2019-12-12, Föreläggande enligt miljöbalken och samråd enligt kulturmiljölagen för skogligt underhåll av Trafikverkets 130 kV ledning i Nordanstig, Hudiksvall och Gävle kommuner. Länsstyrelsen förelägger att försiktighetsåtgärder ska vidtas med stöd av 12 kap. 6 § miljöbalken.
3. Länsstyrelsen, enheten för naturvård, beslut 2019-12-12, samråd enligt miljöbalken och samråd enligt kulturmiljölagen för nyanläggning av markkabel och rasering av luftledning mellan områdena Skarmyra och Rödmyra, Hudiksvalls kommun. Länsstyrelsen vidtar med anledning av anmälan för samråd ingen åtgärd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken om inte åtgärden utförs på något annat sätt än enligt anmälan.
4. Länsstyrelsen, enheten för naturvård, beslut 2019-12-16, samråd enligt miljöbalken för nyanläggning av markkabel mellan områdena Norra Hallbovallen och Södra Hallbovallen, Hudiksvalls kommun. Länsstyrelsen vidtar med anledning av anmälan för samråd ingen åtgärd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken om inte åtgärden utförs på något annat sätt än enligt anmälan.
5. Ks plan- och utvecklingsutskott § 113, Vagnar för livsmedelsförsäljning.
6. Kf § 302, Gävleborgs handlingsplan för Sveriges livsmedelsstrategi 2018-2030.
7. Protokoll förhandling enligt MBL § 10, Förhandlingsframställan gällande sju timmars arbetsdag och tillitsbaserad styrning och ledning.
8. Lagkraftsbevis 2019-11-29, detaljplan för Kattvikskajen.
9. Lantmäterimyndigheten, underrättelse och förrättningar.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 15 Delegationer

Dnr DIA.2020.7

Ärendebeskrivning

Till byggnadsnämnden meddelas att med stöd av delegationsrätt fattats 212 st beslut enligt förteckning daterad 2020-02-04

Beslutsunderlag

Delegationslista BN 2020-02-04.pdf

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges: