



Byggnadsnämnden

Plats och tid: Rådhusalen, Kulturhuset, Hudiksvall , kl 9:00-12:00

Förtroendevalda: Beslutande: Ej beslutande:
Peter Lagerqvist, M, ordf Torsten Myrgren, M
Kerstin Karlsson, M Kristina Träff, M
Jan-Olov Stål, M Roger Dahl, S
Daniel Fors, S, v ordf Gunnar Björn, S
Ingvar Persson, S Börje Sundin, S
Åsa Persson, S Ove Sigvardsson, MP
Johan Viklund, S Marcus Embretsson, C
Elisabet Svedman, S Karolin Nylander, C
Jan-Erik Jonsson, C, 2:e v ordf Erika Söderström, C
Mats Olsson, C Leif Berg, KD
Jörgen Bengtson, C Gunnar Canslätt, KD
Erik Jensen, C
Fredrik Kiffer Goude, V
Lars Berglund, V
Peter Asp-Wilén, SD

Övriga deltagare: Sekreterare Annika Forslin, plan- och bygglovchef Agnetha Sjödin, stadsarkitekt Emma Nordebo Snygg, bygglovshandläggare Carina Friberg, bygglovshandläggare Melina Svensk Larm, bygglovshandläggare Marc Björnlund, bygglovshandläggare David Sundfors, bygglovshandläggare Viktoria Hesselius, bygglovshandläggare Kim Andersson Blomqvist, tillsynshandläggare Nina Hedvall Nordebo och förvaltningschef Anders Zetterlund

Utses att justera: Mats Olsson

Justeringens plats och tid: Digital justering, fredag den 20 maj

Underskrifter: Paragrafer: 57 - 75

Sekreterare: Annika Forslin

Ordförande: Peter Lagerqvist

Justerande: Mats Olsson

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Bevis/anslag

Protokollet är justerat. Justeringen tillkännagiven genom anslag.

Anslagstid, från och med
2022-05-23

till och med
2022-06-13

Förvaringsplats för protokollet
Plan- och bygglovskontoret

Underskrift

Annika Forslin

Justerandes sign: 	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Innehållsförteckning

BN § 57	Ekonomirapport	4
BN § 58	Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad på fastigheten 5 – 7 NORDENHOLM 1:23	
BN § 59	Bygglov för inglasning av loftgång på flerbostadshus på fastigheten UGGLAN 1	8 – 10
BN § 60	Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage på fastigheten HELENEDAL 6:15	11 – 13
BN § 61	Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten STRAND 4:7	14 – 17
BN § 62	Bygglov för tillbyggnad av radhus på fastigheten ÖSTANBRÄCK 4:75	18 – 20
BN § 63	Bygglov för nybyggnad av carport på fasth SANNA 2:37	21 – 23
BN § 64	Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten SUND 3:1	24 – 30
BN § 65	Ansökan om strandskyddsdispens för anläggning av väg på fastigheten GACKERÖN 1:31	31 – 32
BN § 66	Eventuell flytt av plan- och bygglovskontoret till kattvikskajen	33
BN § 67	Ansökan om strandskyddsdispens för nybyggnad av brygga på fastigheten ASPE 2:33	34 – 37
BN § 68	Ansökan om strandskyddsdispens för nybyggnad av fritidshus på fastigheten PRÄTTINGBERG 7:1	38 – 40
BN § 69	Anmälan om olovlig åtgärd på fastigheten EDE 20:9	41 – 48
BN § 70	Anmälan om ovårdad tomt och byggnad på fastigheten IDENORS-HAMRE 4:88	49 – 52
BN § 71	Val av ny ersättare i arbetsutskottet	53
BN § 72	Information om nybyggnadskartor	54
BN § 73	Ordförande informerar & svar på ledamöters frågor	55
BN § 74	Meddelanden BN 2022-05-17	56
BN § 75	Delegationer	57

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 57 Ekonomirapport

Dnr DIA.2022.10

Byggnadsnämnden beslutar

att godkänna den ekonomiska rapporten för april 2022.

Ärendebeskrivning

Plan- och bygglovschef Agnetha Sjödin redovisar det ekonomiska resultatet till och med april 2022.

Nämnd

Utfall: 336 Mkr

Budget: 304 Mkr

Verksamhet

Utfall: 3 944 Mkr

Budget: 2 341 Mkr

Totalt

Utfall: 3 944 Mkr

Budget: 2 645 Mkr

Beslutsunderlag

Ekonomirapport april 2022

Justerandes sign: 	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 58 Bygglöv för nybyggnad av komplementbyggnad på fastigheten NORDENHOLM 1:23

Dnr BYGG.2022.52

Byggnadsnämnden beslutar

att bygglöv ej beviljas med stöd av 9 kap. 30-31 c § plan- och bygglagen (2010:900).

Avgiften för beslutet är 3 498 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige).

Faktura för avgiften skickas separat.

Motivering till beslut

Planstridigt

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan

Ritningar

Situationsplan

Tomtkarta

Bilagor

Handlingar som ingår i beslutet

Yttrande från sökande

Informationsbilaga nämndsbeslut

Ärendebeskrivning

Bygglovsansökan för en komplementbyggnad på ca 47 kvm med en byggnadshöjd på 3,7 meter. Placeringen är tänkt att vara 1 meter från båda fastighetsgränserna i det nordöstra hörnet på fastigheten.

Beskrivning av området

Fastigheten är placerad i Nordenholms området ca 6,5 km fågelvägen österut från Hudiksvalls centrumkärna.

Området är ett fritidsområde enligt detaljplanen.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Bakgrund

År 1993 byggdes det befintliga fritidshuset ut med 16 kvm från 85 kvm till 101 kvm. Samtidigt installerades avlopp på fastigheten.

Förutsättningar

Detaljplan

För fastigheten gäller detaljplanen 21-ROG-473 som vanna laga kraft år 1961. Fastigheten får endast användas för bostadsändamål. Med punkt-prickat område får inte bebyggas.

Kommunicering med sökanden

Kontoret har informerat sökanden i ett brev 2022-02-23 att ansökan saknar förutsättningar för att kunna beviljas och att om inget svar inkommer eller om sökande vill, förbereds ärendet inför prövning i nämnd med kontorets avstyrkan.

Sökanden har anfört följande:

- Min bedömning är att placeringen av komplementbyggnaden på prickmark inte utgör något intrång på det allmänna. Just i denna del ligger allmän platsmark på andra sidan tomtgräns och väg och denna platsmark är i anslutning till vägen en ficka för tillfällig parkering och bortom det en triangelformad markplätt bestående av en blockrik sluttning med slyvegetation, alltså en ren impedimentmark
- Med förhoppning om en smidig handläggning kan jag enkelt justera mitt förslag så att det inryms inom takfotshöjd 3,5m genom att sänka byggnaden 0,2m. Ger ett något trängre Kallvindsutrymme.
- Bebyggd yta på Nordenholm 1:23 är: bostadshus 67 m2 BYA, komplementbyggnad 24 m2 BYA = 91 m2 BYA. Utöver dessa byggnader finns en lekstuga på cirka 5 m2 med vidbyggt öppet vedförråd. Med det aktuella tillskottet blir det totalt 137 m2 BYA och understiger således den totala "tillåtna" arean 150 m2 med marginal.
- Lov för avloppsanläggning för bostadshuset finns redan. Det nu aktuella avloppet syftar till att ta hand om avrinnande smältvatten mm från fordon samt spillvatten från en enklare tvättbänk för tvätt av händerna och till exempel tvätt av blomkrukor.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Beslutsgång

Daniel Fors (S) och Kerstin Karlsson (M) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

Byggnadsnämnden beslutar enligt arbetsutskottets förslag som tillika är plan- och bygglovskontorets förslag.

Beslutsunderlag

Protokoll 2022-05-03 - AU § 45

Tjänsteyttrande lov

Situationsplan

Kontrollplan förslag

Plan, fasad och sektion

Ansökan

Tomtkarta

Oljeavskiljare

Yttrande från Sökande

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 59 Bygglöv för inglasning av loftgång på flerbostadshus på fastigheten UGGLAN 1

Dnr BYGG.2021.1005

Byggnadsnämnden beslutar

att bygglöv ej beviljas med stöd av 9 kap 31 e § plan- och bygglagen (2010:900).

Avgiften för beslutet är 3 498 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige).

Faktura för avgiften skickas separat.

Motivering till beslut

- planstridigt
- betydande miljöpåverkan
- är en loftgång och inte en balkong

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan

Ritningar plan- och fasadritningar.

Situationsplan

Bilagor inglasningen två stycken

Bilagor

Handlingar som ingår i beslutet

Informationsbilaga nämndsbeslut

Ärendebeskrivning

Sökande vill glasa in sin loftgång för att få en uteplats som är vindskyddad.

Beskrivning av området

Byggnaden är placerad i centrum, precis bredvid Kyrkbacken.

Området består av äldre flerbostadshus.

Byggnaden är enligt detaljplanen q-märkt, vilket betyder att det råder särskild miljöhänsyn och man får inte ändra utseendet på fasaden.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



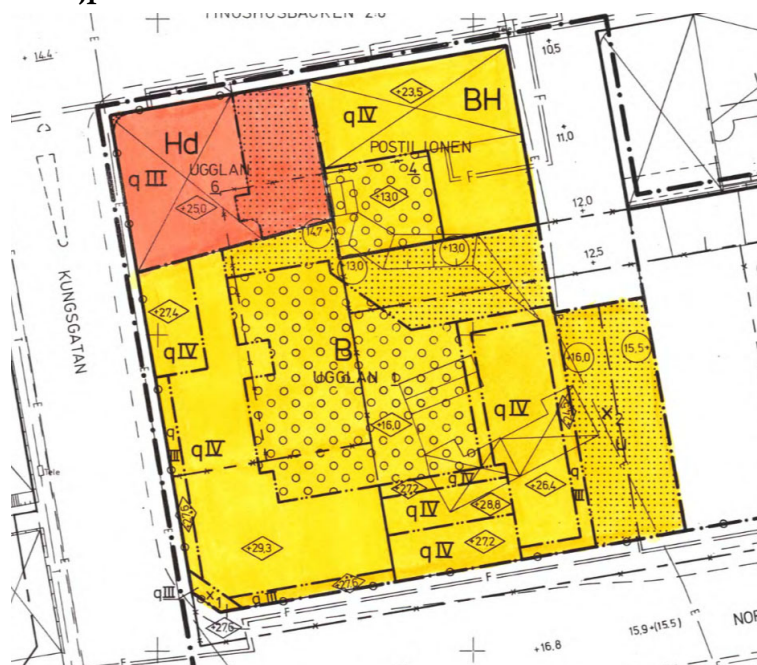
Byggnadsnämnden

Bakgrund

- BYGG.2008.317 - Bygglov för inredning av lägenheter på vinden.
- BYGG.2010.488 - Bygglov för inglasning av balkong
- BYGG.2011.488 - Bygglov för inglasning av balkong
- BYGG.2013.551- Bygglov för inglasning av balkong

Förutsättningar

Detaljplan



4 mom. På med q betecknat område får befintlig bebyggelse av kulturhistoriskt och konstnärligt värde ej förvanskas till sitt yttre vid om-, på- och tillbyggnad. Vid uppförande av ny byggnad skall denna ansluta till omgivande bebyggelse i material, storlek och karaktäristiska detaljer.

Utdrag ur gällande detaljplan

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Kommunicering med sökanden

Kontoret har informerat sökanden i ett brev 2022-02-10 att ansökan saknar

förutsättningar för att kunna beviljas och att om sökande vill så kan vi pröva detta vidare i nämnden med kontorets avstyrkan.

Sökanden har anfört följande: Hon vill att vi prövar detta vidare då hon anser att det är felaktigt att göra det beslut som vi tänkt att göra.

Se bilaga med hela hennes anförande.

Beslutsgång

Jörgen Bengtson (C) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

Byggnadsnämnden beslutar enligt arbetsutskottets förslag som tillika är plan- och bygglovskontorets förslag.

Beslutsunderlag

Protokoll 2022-05-03 - AU § 46

Tjänsteyttrande

Ansökan

Situationsplan

Fasadritning

Planritning

Bilag inglasning ugglan 1 Glasa TG Systemdokumentation.pdf

Bilaga inglasning ugglan 1 Bruks o skötselanvisning Glasa TG.pdf

Sökandes synpunkter inför BN

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 60 Bygglöv för nybyggnad av enbostadshus och garage på fastigheten HELENEDAL 6:15

Dnr BYGG.2022.18

Byggnadsnämnden beslutar

att bygglöv beviljas med stöd av 9 kap 31 c punkt 2 § plan- och bygglagen (2010:900).

Avgiften för beslutet är **31 482** kronor
(i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige).

Faktura för avgiften skickas separat.

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan

Plan- och sektionssritning

Fasad och sektionssritning

Nybyggnadskarta

Yttranden från sökanden

Bilagor

Handlingar som ingår i beslutet

BN beslut avstyckning bn D § 75 2009

Informationsbilaga nämndbeslut

Ärendebeskrivning

Ansökan för nybyggnad av enbostadshus om 130 kvm samt garage om 23,7 kvm på fastigheten Helenedal 6:5.

Beskrivning av området

Fastigheten ligger i den östra delen av Hudiksvalls tätort i ett litet område med enbostadshus och i närhet till flerbostadshus. På andra sidan Helenelundsvägen ligger ett industriområde.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Förutsättningar

Detaljplan

Inom detaljplan: För fastigheten gäller detaljplanen P89/157 som vann laga kraft år 1989. Planen syftar till att möjliggöra uppförande av bostadshus med servicecentral för äldre. Fastigheten får endast användas för bostadsändamål. Största sammanlagda byggnadsyta i kvadratmeter varav yta för huvudbyggnad får utgöra högst 125 kvm. Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från tomtgräns och uthus minst 1,0 meter. Endast en huvudbyggnad får uppföras inom användningsgränsen. I uthus får boningsrum inredas där så prövning lämpligt.

Kommunicering med sökanden

Kontoret har informerat sökanden i ett brev 2020-03-03 att ansökan saknar förutsättningar för att kunna beviljas och att ärendet förbereds inför prövning i nämnd med kontorets avstyrkan.

Ärendet återförvisades för hörande av grannar i byggnadsnämnden 2022-04-04.

Sökande har därefter kommunicerats i samtal och mail inför prövning i nämnden 2022-05-17, kontorets förslag till avslag har inte ändrats.

Sökanden har anfört följande:

"Har svårt att förstå att ett bygge på totalt ca 155 m² (130+23,7 med carport) inte godkänns när den totala byggytan som är tillåten är 225m². Huvudbyggnaden är visserligen 5m² större än huvudbyggnadens tillåtna byggyta enligt detaljplan från 1989, dvs 3,8 % mer vilket kan och bör räknas som en liten avvikelse och därför kan godkännas. Vi upplever det som om vi drabbats av rigid byråkrati."

Sökande har i samtal med handläggare redogjort för att man förstår att detaljplanen inte överensstämmer med den avstyckning som beviljats och att planens bestämmelser fortsatt gäller. Sökanden anser att Byggnadsnämnden och plan- och bygglovskontoret handlat felaktigt och försenat hanteringen i ärendet genom att man inte tidigare genomfört den planändring som krävdes för att avstyckningen skulle kunna tjäna sitt syfte och att den process detta lett till försvårat och försenat deras ansökan på ett icke obetydligt sätt. Sökanden framför också att kommunikationen och informationen till dem varit bristfällig.

Plan- och bygglovskontoret kan konstatera att sökanden har skäl att ifrågasätta hur en avstyckning av en fastighet kunde beviljas när fastigheten inte kunde bebyggas. Det borde vid tidpunkten för avstyckningen och Byggnadsnämndens beslut funnits skäl att ifrågasätta konsekvenserna av att avstycka en fastighet som inte kan bebyggas med en egen huvudbyggnad. Såvida inte avsikten var att skapa en fastighet avsedd att inte

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

bebyggas med huvudbyggnad och på så vis skapa en öppen yta av fastigheten borde det vid tidpunkten varit uppenbart att en planändring var nödvändig för åtgärden. Av protokollet BN § D 75 - 2009 kan utläsas att syftet med avstyckningen torde ha varit att bebygga fastigheten med bostäder och tillföra fastigheten en egen huvudbyggnad. Avstyckningen innebar därmed ett planstridigt utgångsläge för det önskade syftet.

Beslutsgång

Plan- och bygglovskontorets förslag är att bygglov ej beviljas med stöd av 9 kap 30-31 c § plan- och bygglagen (2010:900).

Arbetsutskottets förslag till byggnadsnämnden är att besluta att bygglov beviljas med stöd av 9 kap 31 c punkt 2 § plan- och bygglagen (2010:900).

Daniel Fors (S), Jörgen Bengtson (C) och Kerstin Karlsson (M) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

Fredrik Kiffer Goude (V) och Lars Berglund (V) yrkar bifall till plan- och bygglovskontorets förslag.

Ordförande ställer förslagen från Daniel Fors och Fredrik Kiffer Goude mot varandra och finner att byggnadsnämnden beslutar enligt arbetsutskottets förslag.

Beslutsunderlag

Protokoll 2022-05-03 - AU § 47

Tjänsteyttrande 2 lov

Ansökan

Plan och sektionsritning

Fasad och sektionsritning

Nybyggnadskarta

Mail från sökande Helenedal 6_15.pdf

Yttrande från sökande

E-post från sökande

Yttrande från sökande

E-post från M och N XX

BN beslut avstyckning bnr75 2009.pdf _____

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

BN § 61 Bygglöv för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten STRAND 4:7

Dnr BYGG.2021.1083

Byggnadsnämnden beslutar

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

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

Kalle Bylin, Hudiksvägen 22, 824 33 Hudiksvall.

Den kontrollansvarige är certifierad, enligt 10 kap. 9 § plan- o bygglagen PBL.

Avgiften för beslutet är 145 750 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige).

Faktura för avgiften skickas separat.

Motivering till beslut

Åtgärden överensstämmer med detaljplanen.

Byggnadsnämnden bedömer att föreslagen åtgärd uppfyller tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. plan- och bygglagen.

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan	2021-12-23
Ansökan kontrollansvarig	2021-12-23
Ritningar enligt ritningsförteckning	2022-02-28
Situationsplan	2021-12-23
Gestaltningssidé	2022-02-28
Kompletteringsbrev till bygglöv	2022-02-28
Kompletteringsmail till bygglöv	2022-02-25
Godkännande från Mark- och exploatering	2022-02-28

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Bilagor

Handlingar som ingår i beslutet

Remissyttrande

Informationsbilaga nämndsbeslut

Ärendebeskrivning

Ansökan avser nybyggnad av ett flerbostadshus med totalt 82 st lägenheter fördelat på tre huskroppar. Byggnadsarean för samtliga är 2 236 kvm och bruttoarean för samtliga är 7 800 kvm.

Hus A består av 54 lägenheter och har en varierad byggnadshöjd motsvarande 6-8 våningar med olika indrag. Byggnadshöjder: 19,5 meter samt 16,5 meter.

Hus B som sitter ihop med Hus C i en vinkel och består av 25 lägenheter totalt och är 4-5 våningar högt. Byggnadshöjden är: 13,5 meter på Hus B och 10,5 på Hus C.

Parkeringsgaraget är halvt nedgrävt och rymmer 33 platser. Infart till garaget sker från huvudgatan väster om fastigheten via en klimatskyddad nedfart Alla trapphus i kvarteret har tillgång till detta garaget. Utöver parkeringsplatser finns det plats för cykelparkering, lägenhetsförråd samt teknikrum.

Parkeringsgaraget är ett terrassbjälklag (ca 1-1.5 meter ovanför gata) med en grön bostadsgård. Gården har access direkt till gatan via en ramp placerad mellan Hus A och Hus B.

Kvarteret har ett samlat centralt läge för sophantering på gården i direkt anslutning till ramp från gatan, där matavfall separeras från övrigt avfall.

Fasaderna utgörs i puts och i trä enligt fasadritningarna. Hus C har enbart fasader i trä i enlighet med detaljplanen.

Beskrivning av området

Området är beläget vid Hudiksvallsfjärden med närhet till Hudiksvalls stadskärna. Väster om Kattvikskajen ligger Ostkustbanan. Hudiksvalls tågstation och resecentrum ligger ca 150 meter från Kattvikskajens norra del.

Området har således ett mycket strategiskt läge med direkt närhet till vidare kommunikation.

Bakgrund

Strömtorpet AB har pågående samtal med Fastighets AB Glysis om aktuellt avtal gällande parkeringsplatser.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Förutsättningar

Detaljplan P2019/18

Planförslaget innehåller ca 450 nya bostäder fördelat på åtta bostadskvarter, med inslag av andra användningar för att skapa en blandstad. Kvarteren varierar i form och uttryck och utformas för att bidra till stadslivet, med ett tydligt möte mellan privat och offentligt. Detta för att synliggöra stadsdelens allmänna ytor, som annars kan upplevas som privata i en stadsdel som domineras av bostäder.

Kvarteret F:

Kvarteret F består huvudsakligen av bostäder. Kvarterets fasadlinje mot Kattviken utformas som flera sammansatta byggnadskroppar som kontrast till den publika byggnaden på andra sidan. Mot de två grändtorgen vänder sig bostäderna i bottenplan med egna entréer för att ge liv åt gatan. In- och utfarter för angöring på gården placeras mot gata, ej mot grändtorgen.

Yttranden

Ärendet har remitterats till Norrhälsinge Miljö och Tekniska förvaltningen som inkommit med yttrande, se bilagor.

Kommunicering med sökanden

Kontoret har informerat sökanden i ett brev 2022-02-11 att ansökan saknar förutsättningar för att kunna beviljas och att om inget svar inkommer, förbereds ärendet inför prövning i nämnd med kontorets avstyrkan. Sökanden har anfört nya handlingar efter yttranden från Tekniska förvaltningen.

Beslutsgång

Fredrik Kiffer Goude (V) yrkar att ärendet återremitteras till plan- och bygglvskontoret för ytterligare handläggning av bland annat höjden.

Lars Berglund (V) yrkar bifall till Fredrik Kiffer Goudes förslag.

Jan-Erik Jonsson (C) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

Daniel Fors (S) begär ajourning. Sammanträdet ajourneras kl 09:35 till 09:45. Förhandlingarna återupptas.

Daniel Fors (S) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Ordförande ställer förslagen från Fredrik Kiffer Goude och Jan-Erik Jonsson/Daniel Fors mot varandra och finner att byggnadsnämnden beslutar enligt Jan-Erik Jonsson/Daniel Fors förslag.

Beslutsunderlag

Protokoll 2022-05-03 - AU § 48

Tjänsteyttrande lov

Ansökan om bygglov

Anmälan kontrollansvarig Kattviken

Nybyggnadskarta

M-32-6-01.pdf

Yttrande från Norrhälsinge miljökontor

Yttrande från Tekniska

VB: Komplettering till bygglov BYGG.2021.1083 (Strand 4:7) - Filnr: 1 av 6: A-BL-PM01.pdf

VB: Komplettering till bygglov BYGG.2021.1083 (Strand 4:7) - Filnr: 2 av 6: A-HF-2757-BL.pdf

VB: Komplettering till bygglov BYGG.2021.1083 (Strand 4:7) - Filnr: 3 av 6: Bygglov Kattvikskajen kvarter F_revA.pdf

VB: Komplettering till bygglov BYGG.2021.1083 (Strand 4:7) - Filnr: 4 av 6: FASADGESTALTNING_revA.pdf

VB: Komplettering till bygglov BYGG.2021.1083 (Strand 4:7) - Filnr: 5 av 6: Skrivelse.pdf

Brev med förklaring på ändringar

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 62 Bygglövs för tillbyggnad av radhus på fastigheten ÖSTANBRÄCK 4:75

Dnr BYGG.2021.1046

Byggnadsnämnden beslutar

att bygglövs beviljas då det är en liten avvikelse.

Avgiften för beslutet är 9 328 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige).

Faktura för avgiften skickas separat.

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan

Foto

Situationsplan

Fasadritningar

Kontrollplan

Yttrande från Tekniska

Tjänsteyttrande plan

Bilagor

Handlingar som ingår i beslutet

Informationsbilaga nämndsbeslut

Ärendebeskrivning

Bygglövs för tillbyggnad av radhus. Tillbyggnaden avser ett lov i efterhand för inglasning av altan. Tillbyggnaden är på 16.3 m².

Beskrivning av området

Området är ett radhusområde med 3 längor på 8 respektive 5 och 5 radhus i varje länga där bakgårdarna vätter mot varandra. Sökandes fastighet ligger längst ut i ena längan mot en garagelänga. Alla radhus är gula till färgen med undantag för ett som är blått.

Radhuslängorna ligger i ett bostadsområde på Björkberg på Öster.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Radhusen i sig varierar med utbyggnader och utseende på inglasade verandor, balkonger och tillbyggnader av förråd på framsidan.

Bakgrund

Sökt fastighet har inga andra bygglov sen tidigare. Däremot har grannar sökt för liknande åtgärder tidigare. Senast beviljades en inglasning av altan på 15 m² 2020. Skärmtak över befintlig altan på 18 m² beviljades 2004. 2004 beviljades även en inglasning av altan på 16 m². 2000 beviljades inglasning av altan och tillbyggnad av balkong. 2 st tillbyggnader innan 2000 finns också beviljade.

Förutsättningar

Detaljplan 21-P88:14 från 1988 anger att det är prickmark (mark får icke bebyggas) på hela baksidan från befintlig husvägg.

Det finns grannar som sökt bygglov för samma sak och fått det beviljat. Det finns både dom som sökt för max 15 m² där dom då räknas som attefallstillbyggnad och får stå på prickmark och de som sökt för 16 m² och fått det beviljat.

När man kollar på ortofoton ser det ut som att det finns 11 st byggda uterum/skärmtak och vad man kan se i systemet så finns det 6 tidigare sökta lov.

Yttranden

Inga grannar har lämnat in någon synpunkt. I tekniskas yttrande så har enheterna antingen inte svarat eller så har dom inget att erinra. Plans yttrande är att bygglov ej bör beviljas.

Kommunicering med sökanden

Sökande har fått information om att det är en ansökan i efterhand. Information om prövning i nämnd har skickats till sökande 2022-03-15

Kontoret har informerat sökanden i ett brev 2022-03-15 att ansökan saknar förutsättningar för att kunna beviljas och att om inget svar inkommer, förbereds ärendet inför prövning i nämnd med kontorets avstyrkan. Sökanden har till den 2022-03-23 på sig att inkomma med yttrande.

Sökanden har blivit informerad om remissvar, förlängd handläggningstid och en andra prövning i nämnd 2022-04-11.

Beslutsgång

Plan- och bygglovskontorets förslag är att bygglov ej beviljas med stöd av 9 kap 30-31 c §§ plan- och bygglagen (2010:900).

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

Arbetsutskottets förslag till byggnadsnämnden beslutar att bygglov beviljas då det är en liten avvikelse.

Daniel Fors (S) och Mats Olsson (C) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

Byggnadsnämnden beslutar enligt arbetsutskottets förslag.

Beslutsunderlag

Protokoll 2022-05-03 - AU § 49

Tjänsteyttrande lov

Ansökan

Situationsplan

Foto

Kontrollplan förslag

Komplettering i ärende Östanbräck 4_75 FASADER.PLAN 220219.pdf

Komplettering i ärende Östanbräck 4_75 SITUATIONSPLAN 220219.pdf

Informationsbilaga nämndsbeslut

Tjänsteyttrande plan.docx.pdf

Yttrande från Tekniska förvaltningen BYGG.2021.1046 Östanbräck 4 75.pdf

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 63 Bygglöv för nybyggnad av carport på fastigheten SANNA 2:37

Dnr BYGG.2022.97

Byggnadsnämnden beslutar

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

Avgiften för beslutet är 3 498 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige).

Faktura för avgiften skickas separat.

Motivering till beslut

Åtgärden placeras till stor del på prickmark, omkring 3,5 x 7,5 meter av byggnaden ställs på prickmark. Detta motsvarar ungefär 26 kvadratmeter av de totala 45 kvadratmeterna och 58 % av byggnaden placeras på pickmark. Utifrån detta bedöms åtgärden vara olämplig då den ej är förenlig med gällande detaljplan för fastigheten och placeras nära inpå den allmänna gatan. Bygglöv föreslås därmed ej medges med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900).

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan	diarieförd 2022-02-08
Huvudritningar	diarieförd 2022-02-08
Situationsplan	diarieförd 2022-02-08
Information kontorets preliminära bedömning	diarieförd 2022-03-01
Information om prövning i nämnd	diarieförd 2022-04-01
Sökande vill ta till nämnd	diarieförd 2022-04-25

Bilagor

Handlingar som ingår i beslutet

Informationsbilaga nämndsbeslut

Ärendebeskrivning

Ärendet gäller ett bygglöv för nybyggnad av carport på 45 kvadratmeter på fastigheten SANNA 2:37. Carporten är tänkt att få en byggnadsarea på 6.0 x 7.5 meter och ha en

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

nockhöjd på 4.08 meter. Taklutningen blir 19 grader och taket består av plåtmaterial. Carportens sidor blir helt öppna på båda långsidor för att möjliggöra en god sikt då åtgärden placeras nära allmän väg. Carporten byggs ihop med befintligt bostadshus och placeras på plintar. Carporten placeras med ett avstånd till närmsta privata fastighetsgräns på över 6 meter och cirka 1 meter ifrån den allmänna gatan . Fastigheten omfattas av gällande detaljplan, akt nr: 21-HÄL-712. Enligt sökandes handlingar kommer den tilltänkta kommer till stor del att placeras på prickmark enligt gällande plankarta.

Beskrivning av området

Området består mestadels av enbostadshus som är uppförda både i en- och två plan. Bebyggelsestrukturen för området är blandad med olika fasadmaterial och kulörer på både fasad och tak. De flesta fastigheterna i området har sin huvudbyggnad placerad nära den allmänna gatan och trottoaren. Fastigheten SANNA 2:37 ligger omkring 5 km nordväst om Hudiksvall centrum.

Bakgrund

Ärendet inkom till byggnadsnämnden den 2022-02-08 och var då komplett för fördelning till handläggare. Ritningarna för den tilltänkta åtgärden är mycket bra och beskriver väl vad som skall uppföras på platsen. Sökande har varit behjälplig och förstående vid all kommunikation med byggnadsnämnden. Sökande uppger att flera andra fastighetsägare inom samma område har uppfört liknande åtgärder som dels står väldigt nära den allmänna gatan och delvis på prickmark. Utifrån detta vill sökande nu ta upp ärendet för prövning i nämnd. Sökande anger också att den aktuella placeringen för åtgärden är den enda placeringen som är lämplig på fastigheten och kan ej placeras på annat ställe på fastigheten.

Förutsättningar

För fastigheten gäller detaljplanen 21-HÄL-712 som vann laga kraft år 1957. Planen syftar att specificera planbestämmelser och ge lösningar till kompletterande bebyggelse. Området är avsett att användas huvudsakligen för bostadsändamål med fristående bebyggelse i en våning. Ett mindre område inom planen har reserverats för bostads- och handelsändamål. Vidare har ett område för fritidsändamål, vilket område lämpligen torde kunna användas såsom idrottsplats av enklare beskaffenhet eller dylikt. Fornlämningar eller kulturhistoriskt värdefulla byggnader finnas icke inom området. Fastigheten får endast användas för bostadsändamål. Med punkt-prickat område får inte bebyggas med byggnader.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Yttranden

Inga grannhörande eller remisser har begärts in, då förslaget är planstridigt och ej kan beviljas.

Kommunicering med sökanden

Sökande har fått möjlighet att yttra sig och fått ett formellt brev om att ärendet skall tas upp till nämnd för beslut. Sökande har uppmanats att yttra sig inför att ärendet skall tas upp i nämnd men inget yttrande från sökande har inkommit gällande detta.

Sökande har varit behjälplig och förstående vid all kommunikation med byggnadsnämnden. Sökande uppger att flera andra fastighetsägare inom samma område har uppfört liknande åtgärder som dels står väldigt nära den allmänna gatan och delvis på prickmark.

Beslutsgång

Johan Viklund (S) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

Byggnadsnämnden beslutar enligt arbetsutskottets förslag som tillika är plan- och bygglovskontorets förslag.

Beslutsunderlag

Protokoll 2022-05-03 - AU § 50

Tjänsteyttrande lov

Situationsplan

Huvudritningar

Ansökan

Information kontorets prel bedömning

Information prövning i nämnd

Sökande vill ta till nämnd.pdf

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

**BN § 64 Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus
på fastigheten SUND 3:1**

Dnr BYGG.2021.1014

Byggnadsnämnden beslutar

att förhandsbesked beviljas då stöd för åtgärden kan finnas i 9 kap 17 § plan- och bygglagen (2010:900).

Avgiften för avslag är 14 012 kronor, (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige).

Faktura för avgiften skickas separat.

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan	diarieförd 2021-11-24
Karta (5)	diarieförd 2022-04-14
Situationsplan NY med kommentarer	diarieförd 2022-05-04
Yttrande från VA verksamheten	diarieförd 2022-05-03
Yttrande från Tekniska	diarieförd 2022-04-29
Yttrade från Norrhälsinge miljökontor	diarieförd 2022-05-03
Yttrande från Länsmuseet Gävleborg	diarieförd 2022-04-20
Yttrande om förhandsbesked SUND 3:1	diarieförd 2022-05-01
Yttrande från sökande	diarieförd 2022-03-03
Protokoll 2022-04-04, BN	diarieförd 2022-04-14
Protokoll 2022-03-21, AU	diarieförd 2022-03-24
Tjänsteyttrande	diarieförd 2022-03-11
Tjänsteyttrande förhandsbesked till BNAU	diarieförd 2022-04-25
Mail från sökande	diarieförd 2021-11-24
Stenberg 2022.docx	diarieförd 2022-01-28
Stenberg 2022.docx	diarieförd 2022-04-14
Remissbrev Plan- och bygg	diarieförd 2022-04-14
Underrättelse till grannar	diarieförd 2022-04-14

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Inget att invända BYGG.2021.1014

diarieförd 2022-05-02

Stenberg 2022

diarieförd 2022-04-14

Grannyttrande, SUND 3:5 med sökandes kommentar diarieförd 2022-05-05

Tillägg till kommentarer, till grannyttrande SUND 3:5 diarieförd 2022-05-05

Bilagor

Handlingar som ingår i beslutet

Remissyttranden

Informationsbilaga nämndbeslut

Hur man överklagar

Ärendebeskrivning

Ärendet gäller förhandsbesked på fastigheten SUND 3:1 som ligger i området mellan Idenor och Stenberg och ägs av Hudiksvalls kommun. Tomtens storlek uppgår till 1206 kvadratmeter och man har för avsikt att bygga ett bostadshus i ett plan med en byggnadsarea på cirka 130 kvadratmeter och en carport på cirka 36 kvadratmeter. För tillträde till fastigheten måste en ny tillfartsväg för fordon anordnas på fastigheten SUND 3:1 och bedöms bli omkring 50 meter lång.

Beskrivning av området

Den sökta tomten ligger i Idenor, utefter Stenbergsvägen där den ligger väl dold från övrig bebyggelse förutom det enda hus som finns i platsens omedelbara närhet. Området för tomten består för närvarande av skogsmark som nyligen gallrats ur. Efter besök på platsen framgår det att den sökta tomten placeras mellan två stensluttningar, på en naturligt jämn och plan yta. I nära anslutning till den föreslagna tomten finns ett järnåldersgravfält, en exploatering av tomten påverkar inte detta fornminne, detta har klargjorts genom samråd med läns museet Gävleborg. Ett flertal stigar finns i närheten till den tilltänkta tomten och området används som promenadstråk för boende i omgivningen.

Bakgrund

En ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten SUND 3:1 inkom till 2021-11-24, skickades på remiss den 2022-01-05 till Norrhälsinge miljökontor, läns museet Gävleborg, Mark- och exploateringsenheten och Tekniska förvaltningen.

Den då gällande situationsplanen visade att placeringen av tomten låg för nära ett järnåldersgravfält efter remissvar från läns museet som då avstyrkte förslaget, även

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

Norrhälsinge miljökontor avstyrkte åtgärden på grund utav att området är utpekad i översiktsplanen som befintligt tätortsnära skogsområden och att områdets miljö skulle förstöras om Byggnadsnämnden tillstyrkte förhandsbesked. Tekniska förvaltningen framförde synpunkter (se dessa i bilagor) men de avstyrkte inte förslaget. Mark-och exploateringsenheten uteblev med ett yttrande gällande detta förhandsbesked. Sökande reviderade då sin placering på tomten efter yttrandet från läns museet och placerade tomten över 100 meter från järnåldersgravfältet.

2022-01-28 remitterades ärendet en andra gång med ny situationsplan till samtliga ovannämnda myndigheter och förvaltningar och et nytt grannhörande. Denna gång hade läns museet inget att erinra, Norrhälsinge miljökontor avstyrkte förslaget, Tekniska förvaltningen hade inget att erinra bara vissa synpunkter (se dessa i bilagor). Mark-och exploateringsenheten tillstyrkte och kom i samband med sitt yttrande med en placering av tomten som de och den sökande kommit överens om. Det är denna placering som nu redovisas.

Då Norrhälsinge miljökontor avstyrkt förslaget med motiveringen att området är utpekad i översiktsplanen som befintligt tätortsnära skogsområde och att avloppslösningen inte är tillräckligt utredd, remitterades Norrhälsinge miljökontor ytterligare två gånger, detta då sökanden kommit med nya lösningar på hur avloppet skulle lösas. I det slutliga remissvaret från Norrhälsinge miljökontor påpekas att platsen inte är lämplig för ändamålet. Oavsett om det skulle göras via eget VA eller kommunalt VA skulle åtgärden innebära en negativ påverkan på området. Sökanden framför att man är villig att bekosta och ansluta sig till kommunalt VA och bekosta ledningsdragningen. Även dragning av kommunala ledningar skulle innebära en orimligt stor påverkan på platsens biologiska värden.

Ärendet togs för diskussion till Byggnadsnämndens arbetsutskott den 2022-03-21 och delar av arbetsutskottet ihop med tjänstemän från Byggnadsnämnden gjorde ett fysiskt besök på platsen där tomten är tänkt att ligga för en bedömning av lämpligheten. Arbetsutskottet beslutade att ärendet lämnas över till byggnadsnämnden utan eget förslag.

Ärendet togs för beslut i Byggnadsnämnden den 2022-04-04 och mycket diskussion uppstod om den stig som går i närheten av den tilltänkta tillträdesvägen till den tänkta fastigheten. Byggnadsnämnden beslutade därefter att ärendet återremitteras till Plan- och Bygglövskontoret för att undersöka möjligheten att ansluta väg till fastigheten från västra sidan för att försäkra allmänhetens tillgång till stigen.

Sökanden välkomnade detta förslag och gjorde en ny situationsplan med en ny tillträdesväg från den västra sidan istället. Se "Stenberg 2022.docx" med diariefört datum 2022-04-14 för att se hela sökandes kommentar till detta. En ny situationsplan, (se bilagor "Karta (5).pdf) togs fram av sökande med en ny tillträdesväg redovisad till

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

den tänka fastigheten, denna inkom till byggnadsnämnden den 2022-04-14 och samma dag skickades ärendet ut på remisser och grannhörande.

Då ärendet skickades ut på ett tredje grannhörande efter att ärendet återremitterats till plan och bygglovskontoret efter Byggnadsnämndens beslut den 2022-04-04 för att denna gång har åtgärden en ny tillträdesväg redovisad. Grannhörandet skickades ut den 2022-04-14 med sista svarsdatum den 2022-05-03 inkommit ett negativt grannyttrande från fastighetsägare av SUND 3:5 den 2022-05-01. Sökanden har tagit del av detta yttrande och bemött detta yttrande och kommenterat det, se bilaga "Grannyttrande från SUND 3:5 med sökandes kommentarer i dokumentet, 2022-05-03" och "Tillägg till kommentarer, till grannyttrande från SUND 3:5, 2022-05-04".

Ärendet har diskuterats i samråd med stadsarkitekten som även deltog i det fysiska platsbesöket 2022-03-08. Området är inte utpekad för bebyggelse enligt översiktsplanen och tomten skulle ha en negativ inverkan på omgivningen och påverka det allmänna intresset, särskilt med hänsyn till de promenadstigar som finns på platsen.

Byggnadsnämnden har under de senaste 10 åren beviljat två positiva förhandsbesked och bygglov för enbostadshus inom detta område. I dessa två ärenden har vare sig Byggnadsnämnden eller övriga remissinstanser uppmärksammat att det rört sig om ett område vars värden har stor betydelse för allmänheten och därför särskilt utpekats i översiktsplanen. Översiktsplanen inte är juridiskt bindande men skall vara vägledande i beslut kring kommunens användande av mark. Den sökande ser detta som en stor orättvisa och menar att de skall ges samma förutsättningar som andra har fått inom samma område. De två förhandsbesked och lov som beviljats inom området har anslutit sig till kommunalt VA, vilket den sökande också är beredd att göra. Sökanden anser i sitt yttrande att likabehandlingsprincipen ska gälla, se bilaga "Yttrande från sökande, diariefört den 2022-03-03".

Förutsättningar

Det aktuella området som avses är placerat utanför detaljplanelagt område, omfattas inte av särskilda områdesbestämmelser och bedöms vara utanför sammanhållen bebyggelse. Området är utpekad i gällande översiktsplan från år 2008 som befintligt tätortsnära skogsområden. Definitionen av just befintligt tätortsnära skogsområden, beskrivs delvis i översiktsplanen sida 54 under rubriken **Friluftsliv och turism**.

"Tätortsnära skog är skogsmark som på grund av sitt läge och typ utnyttjas i mycket hög grad för rekreation och är därmed värdefull ur ett socialt perspektiv. Kring samtliga tätorter i kommunen finns skogsområden som är särskilt värdefulla för det rörliga friluftslivet, rekreation samt skolskogar där skogsbruket bör visa särskild hänsyn. Sådana områden skall skyddas från åtgärd som påtagligt kan skada friluftshintressena."

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Yttranden

Då en ny tillträdesväg till den tänkta fastigheten presenterades från den sökande den 2022-04-14 skickades ärendet ut på remiss och grannhörande igen. Ärendet har remitterats till Tekniska förvaltningen, Norrhälsinge miljökontor, Mark-och exploateringsenheten, Läns museet Gävleborg och diskuterats i samråd med stadsarkitekten ett flertalet gånger.

Tekniska förvaltningen har inkommit med yttranden, se bilaga.

VA- verksamheten har inkommit med yttrande, se bilaga.

Norrhälsinge miljökontor har inkommit med yttranden och avstyrker den tilltänkta åtgärden med motiveringen att en tomt med ett enbostadshus på platsen anses påverka miljön och omgivningen negativt och att placeringen inte är förenlig med gällande översiktsplan. Norrhälsinge miljökontor säger sig också att kommunen har i sina framtida planer för området pekat ut området för den tilltänkta åtgärden för naturvård. Den tilltänkta tillfartsvägen och grävning för kommunalt VA kommer också ha en stor inverkan på områdets miljö och förstöra områdets värden.

Mark-och exploateringsenheten har fått möjlighet att yttra sig både som remissinstans och som sakägare då marken ägs av Hudiksvalls kommunen men har ej svarat inom angiven tidsfrist. Byggnadsnämnden tolkar detta som att MEX inte har något att erinra mot den tilltänkta åtgärden och den nya tillfartsvägens dragning till den tänkta fastigheten på SUND 3:1.

Läns museet Gävleborg har yttrat sig och tillstyrker förslaget där man inte har något att erinra mot nuvarande placering och att det inte krävs några arkeologiska insatser för den tilltänkta placeringen.

Stadsarkitekten avstyrker det aktuella förslaget. Med motiveringen att området inte är utpekade för bebyggelse enligt översiktsplanen och att tomten skulle ha en negativ inverkan på omgivningen och påverka det allmänna intresset, särskilt med hänsyn till den natur som finns på platsen.

Då sökanden är annan än fastighetsägare ska fastighetsägaren underrättas om ansökan enligt 9 kap 26 § PBL. Ägare av SUND 3:1 har underrättats, inga negativa synpunkter har inkommit.

Ärendet har bedömts vara av sådan karaktär att berörda sakägare har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen (2010:900).

Ägare av fastigheterna ÖVERBERGE 2:1, 1:37, 6:1, 11:1, 2:7, 10:1, 8:2, 8:1, 3:1, 3:2, 4:1, 1:9, 9:1, SUND 3:5, 1:4, 3:1, 2:3 och IDENORS-ÅKRE 1:15 har bedömts vara berörda.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

Negativa synpunkter har inkommit från fastighetsägarna av SUND 3:5, se bilagor "Yttrande om förhandsbesked SUND 3:1 från TB och MÄ".

Kommunicering med sökanden

Kontoret har haft en tät kontakt med den sökande under hela handläggningstiden. Sökanden har under ärendets gång informerats via e-post när nya yttranden inkommit. Kontoret meddelade den 2022-03-04 att ärendet kommer att tas upp i nämnd för beslut med kontorets förslag till avslag. Sökanden har flertalet gånger inkommit med yttranden för byggnadsnämndens betänkande i ärendet, se bilagor "Stenberg 2022 docx" med olika diarieförings datum.

Beslutsgång

Plan- och bygglovskontorets förslag är att förhandsbesked ej beviljas.

Arbetsutskottet lämnade över ärendet till byggnadsnämnden utan eget förslag.

Daniel Fors (S) förslår att förhandsbesked beviljas.

Kerstin Karlsson (M) och Peter Asp-Vilén (SD) yrkar bifall till Daniel Fors förslag.

Fredrik Kiffer Goude (V) yrkar bifall till plan- och bygglovskontorets förslag.

Ordförande ställer förslagen från Daniel Fors och Fredrik Kiffer Goude mot varandra och finner att byggnadsnämnden beslutar enligt Daniel Fors förslag.

Beslutsunderlag

Tjänsteyttrande, till BN 17 maj

Ansökan

mail från sökande.

Tjänsteyttrande

Stenberg 2022.docx

Protokoll 2022-03-21 - AU § 24

Protokoll 2022-04-04 - BN § 33

Karta (5).pdf

Stenberg 2022.docx

Underrättelse till grannar

Remissbrev Plan- och bygg BYGG.2021.1014

Remissvar Länsmuseet Gävleborg, vända 2 nämnd.pdf

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Tjänsteyttrande förhandsbesked till BNAU, utan remisser inkomna

Yttrande från Tekniska

Yttrande om förhandsbesked SUND 3:1 från TB och MÄ

Inget att invända BYGG.2021.1014

Yttrande från Norrhälsinge miljökontor

VA Verksamhetens yttrande

Situationsplan NY Sund 3;1, med visade kommentarer.pdf

Yttrande från sökanden

Tillägg till kommentarer, till granneyttrande från SUND 3;5, 2022-05-04.pdf

Granneyttrande från SUND 3;5 med sökandes kommentarer i dok, 2022-05-03.

Hur man överklagar

Hos vem ska beslutet överklagas?

Nämndens beslut kan skriftligen överklagas hos Länsstyrelsen i Gävleborgs län.

Var lämnas överklagandet?

Skrivelsen ska 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 (BYGG.2021.1014).

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 § 65 Ansökan om strandskyddsdispens för anläggning av väg på fastigheten GACKERÖN 1:31

Dnr BYGG.2021.447

Byggnadsnämnden beslutar

att ärendet återremitteras till plan- och bygglovskontoret för ytterligare utredning.

Ärendebeskrivning

Anläggande av tillfartsväg inom strandskyddat område.

Beskrivning av området

Gackerön är en halvö utanför Hudiksvall. Området är sparsamt bebyggt och omfattas av ett riksintresse för både naturvård och friluftsliv. Gackerön är till största delen skogbevuxen.

Bakgrund

Byggnadsnämnden har i ett tidigare ärende BYGG.2007.258 nekat strandskyddsdispens för en liknande åtgärd till samma fastighet

Norrhälsinge Miljökontor har då, såväl som idag ställt sig negativa till en beviljad dispens enligt yttrande.

Sökande hävdar att vägen ska anläggas efter befintligt traktorspår som nyttjats vid skogsbruket och att inga träd ska behöva fällas för att anlägga vägen. De säger även att Ellevio nu dragit kabel efter samma sträckning och att tjänsteman från kommunen varit på plats och bedömt att skogen ej skulle ta skada av åtgärden.

Förutsättningar

På Gackerön finns inga planlagda områden, vilken innebär att samtliga kuststräckor omfattas av strandskyddet. Största delen av vägen bedöms ligga utanför strandskyddat område. Endast delen inom strandskyddat område är föremål för beslutet.

Yttranden

Ärendet har remitterats till Norrhälsinge Miljökontor som är negativa till beviljad strandskyddsdispens, se bilaga.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Kommunicering med sökanden

Kontoret har informerat sökanden i ett brev 2021-06-11 och 2022-02-18 att ansökan saknar förutsättningar för att kunna beviljas och att om inget svar inkommer, förbereds ärendet inför prövning i nämnd med kontorets avstyrkan. Sökande har i mail 2022-03-07 bekräftat att han vill ha saken prövad i byggnadsnämnden samt anfört att Ellevio nu dragit kabel längs samma sträckning.

Den dragna kabeln föranleder ingen ny prövning eller att förutsättningarna för dispens har ändrats.

Beslutsgång

Plan- och bygglovskontoret och arbetsutskottet föreslår att strandskyddsdispens nekas.

Jörgen Bengtson (C) yrkar bifall till strandskyddsdispens.

Peter Lagerqvist (M) begär ajournering. Sammanträdet ajourneras kl 10:30-10:40.
Förhandlingarna återupptas.

Daniel Fors (S) yrkar att ärendet återremitteras till plan- och bygglovskontoret för ytterligare utredning.

Lars Berglund (V) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

Tre förslag har inkommit. Ordförande ställer frågan om ärendet ska beslutas idag eller inte och finner att byggnadsnämnden beslutar att ärendet inte ska beslutas idag utan återremitteras till plan- och bygglovskontorets för ytterligare utredning.

Beslutsunderlag

Protokoll 2022-05-03 - AU § 52

Tjänsteytrande

Ansökan om strandskyddsdispens

Situationsplan

Foton på stigen

Yttrande från Miljökontorete

E-post fr J.Lindberg

Komplettering från sökande _____

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 66 Information om eventuell flytt av plan- och bygglovskontoret

Dnr DIA.2022.40

Byggnadsnämnden beslutar

att ge byggnadsnämndens arbetsutskott mandat att fatta beslut om en eventuell flytt av plan- och bygglovskontoret till Kattvikskajen.

Ärendebeskrivning

Förvaltningschef Anders Zetterlund informerar i ärendet.

Fastighetsbolaget Gylis AB bygger nya kontorslokaler på Kattvikskajen. Det finns två utrymmen på plan 1 resp 2 som ännu inte har klart med aktuella hyresgäster. Ett erbjudande har ställts till miljökontoret respektive plan- och byggkontoret om att få hyra in sig på ett plan vardera.

Dessa utrymmen har sina begränsningar. De är betydligt mindre till ytan än nuvarande lokaler på Håstaängs Gård och som vi så sent som sommaren och hösten 2018 flyttade in i efter omfattande ombyggnationer för att anpassas till verksamheternas behov. Ett tydligt krav då var bland annat egna kontorsrum. De utrymmen som nu erbjuds rymmer inte egna rum utan en kombination av mindre kontorsrum och öppna arbetsplatser.

En MBL §19 hölls 2022-03-30 och all berörd personal kallades till ett informationsmöte 2022-04-11. MBL § 11 kommer ske med fackliga representanter 2022-05-23.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 67 Ansökan om strandskyddsdispens för nybyggnad av brygga på fastigheten ASPE 2:33

Dnr BYGG.2022.259

Byggnadsnämnden beslutar

att strandskyddsdispens beviljas då området redan är anspråkstaget med stöd av 7 kap 18 c § punkt 1, Miljöbalken.

Avgiften för beslutet är 3 498 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige).

Faktura för avgiften skickas separat.

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan om strandskyddsdispens	Diarieförd 2022-03-30
Översiktskarta	Diarieförd 2022-03-30
Situationsplan	Diarieförd 2022-03-30
Information, kontorets preliminära bedömning	Diarieförd 2022-04-06
Yttrande, miljökontoret	Diarieförd 2022-04-12
Yttrande, sökande	Diarieförd 2022-04-21

Bilagor

Handlingar som ingår i beslutet

Bekräftelse, sökande önskar gå vidare med ärendet	Diarieförd 2022-04-08
Avstyckningsakt	Diarieförd 2022-04-06
Informationsbilaga nämndbeslut	

Ärendebeskrivning

Ärendet avser ansökan om strandskyddsdispens för att anlägga en brygga om 8x2 m på fastigheten ASPE 2:33.

Bakgrund och beskrivning av området

Ansökan om strandskyddsdispens inkom 2022-03-30 på fastigheten ASPE 2:33. Fastigheten är belägen på fastlandet i Gåsviksskär, cirka 1 km fågelvägen från

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

fiskelägena Ören och Sör-Ören. För fastigheten gäller utvidgat strandskydd om 200 m från vattenlinjen.

Aktuell fastighet har strandlinje och omfattar cirka 1000 m² landareal och 14 m² vattenareal och är bebyggd med ett fritidshus och en komplementbyggnad. Bostadshuset ligger cirka 15 m från strandlinjen. Byggnaderna uppfördes innan 1975, det vill säga innan strandskyddslagstiftningen trädde i kraft.

Efter granskning av äldre flygfoton kan kontoret konstatera att en brygga har funnits på ASPE 2:33. Bryggan är synlig på flygfoton mellan 1960-1975 men inte senare.

Sökanden vill kunna använda en brygga för godstrafik då väg saknas ända fram till fastigheten.

Förutsättningar

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område, utanför sammanhållen bebyggelse och är inte ett utpekad LIS-område men ligger inom område utpekad för riksintresse för yrkesfiske. Strandskyddsförordnande gäller intill 200 m från strandlinjen och dispens enligt 7 kap.18 b § Miljöbalken (1998:808) krävs.

2011 styckades aktuell fastighet av för fritidsändamål. I avstyckningsakten finns två servitut till förmån för fastigheten (se bifogad avstyckningsakt):

- rätt att bibehålla, underhålla och använda vägen B för utfart från brygga i området C till Bergö Fiskehamn ga:1
- rätt att anlägga, underhålla och använda brygga inom område C.

Yttranden

Ärendet har remitterats till Norrhälsinge miljökontor, se bilaga. Miljökontoret bedömer att särskilda skäl föreligger och har inget att erinra om strandskyddsdispensen. Se bifogat yttrande.

Kommunicering med sökanden

Kontoret kommunicerade sin preliminära bedömning om att ansökan saknar förutsättningar för att beviljas. Sökanden har i ett mejl daterat 2022-04-08 bekräftat att de vill gå vidare med ärendet.

Sökanden har yttrat sig inför nämndbeslut (se yttrande diariefört 2022-04-21).

Yttrandet gäller följande aspekter:

- Ägaren till närbelägen fastighet ASPE 2:29 har i ärendet med nr BYGG 2021:34 erhållit dispens från strandskyddet för anläggande av ny brygga.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

Kommentar från kontoret:

Strandskyddsdispens har tidigare lämnats för fastigheten ASPE 2:29 i samma område. Då ASPE 2:29 saknade det servitut för den brygga som ASPE 2:33 har, beviljades dispens för egen brygga.

- Sökanden har försökt lösa frågan med lagfaret nyttjande av brygga inom rimligt avstånd från fastigheten ASPE 2:33 via förfrågan om upprättande av nyttjandeservitut av brygga (b) gränsande till fastigheten ASPE 2:34. VG se lantmäteriets avstyckningsakt 2184-10/94 för detaljer. Detta har nekats av företrädare för stamfastigheten ASPE 2:5, Nora Gustavsson, Holmen skog AB, i mejlväxling per 2121-07-07. (Se bilaga till yttrande).

Kommentar från kontoret

Observera att det rör sig om ett nytt servitut utöver det som gäller enligt avstyckningsakten.

- Under ansökans punkt ”Åtgärden tillgodoser ett annat mycket angeläget intresse” anför man i byggkontorets preliminära bedömning att nyttjanderätt för brygga (C) är belägen på gångavstånd om 800 meter från fastigheten. Den används enkom som utskeppningsbrygga till fastigheten då den lämpligen ansluter till bilväg (B) eftersom det innebär en orimlig olägenhet att landvägen via en kuperad smal stig ta sig till fastigheten.

Miljööverdomstolens yttrande i mål M6370-12 som fö hänvisas till i det preliminära utlåtandet från bygglovskontoret sidan 2/stycke 2 lyder rad 5 och vidare (vår kursivering):

Frågan är om behovet av båtplats, utan orimliga olägenheter, kan tillgodoses på annat sätt än genom en egen brygga. Vid bedömningen ska man också göra en avvägning mellan strandskyddsintresset och sökandes intresse av att få anlägga bryggan.

Vi menar att behovet av båtplats i anslutning till fastigheten ASPE 2:33 inte kan tillgodoses på annat sätt utan orimliga olägenheter. Vi kan visa att behovet av båtplats inte kan tillgodoses på annat sätt än genom egen brygga och är ett villkor för användande av fastigheten.

Kommentar från kontoret

Bedömningen av om åtgärden tillgodoser ett annat mycket angeläget intresse samt en intresseavvägning mellan enskilda och allmänna intressen görs under rubriken motivering till beslut.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

Beslutsgång

Plan- och bygglovskontorets förslag är att strandskyddsdispens avslås med stöd av 7 kap 18 b § Miljöbalken, MB.

Arbetsutskottets förslag till byggnadsnämnden är att besluta att strandskyddsdispens beviljas då området redan är anspråkstagen.

Jan-Erik Jonsson (C), Jörgen Bengtson (C), Erik Jensen (C) och Mats Olsson (C) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

Fredrik Kiffer Goude (V) och Lars Berglund (V) yrkar bifall till plan- och bygglovskontorets förslag.

Ordförande ställer förslagen från Jan-Erik Jonsson och Fredrik Kiffer Goude mot varandra och finner att byggnadsnämnden beslutar enligt Jan-Erik Jonssons förslag.

Beslutsunderlag

Protokoll 2022-05-03 - AU § 53

Tjänsteyttrande strandskyddsdispens

Ansökan om strandskyddsdispens

Översiktskarta

situationsplan

Information kontorets prel bedömning

Bekräftelse sökande önskar gå vidare med ärendet

Yttrande MILJÖ-2022-1160_Bygglov yttrande_2022-04-12_ASPE 2 33, MILJÖ-2022-1161_Bygglov yttrande_2022-04-12_PRÄTTINGBERG 7 1 - Filnr: 1 av 2: MILJÖ-2022-1160_Bygglov yttrande_2022-04-12_ASPE 2 33.pdf

Yttrande från N och M XX

avstyckningsakt

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 68 Ansökan om strandskyddsdispens för nybyggnad av fritidshus på fastigheten PRÄTTINGBERG 7:1

Dnr BYGG.2022.117

Byggnadsnämnden beslutar

att strandskyddsdispens beviljas då vägen ses som en avskiljande effekt enligt 7 kap 18 c § punkt 2, Miljöbalken.

Avgiften för beslutet är 12 826 kronor. (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige).

Faktura för avgiften skickas separat.

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökningsblankett diarietörd 2022-02-15

Situationsplan diarietörd 2022-02-15

Bilagor

Handlingar som ingår i beslutet

Remissyttrande från Norrhälsinge Miljökontor

Yttrande från sökanden (2 bilagor), diarietörda 2022-04-05

Informationsbilaga nämndsbeslut

Ärendebeskrivning

Ansökan avser strandskyddsdispens för uppförande av tre st. fritidshus om ca. 75 kvm var och tillhörande avstyckning om tre st. tomter om ca. 1125 kvm var.

Beskrivning av området

Aktuellt område är belägen söder om Nyvallssjön ca. 11 kilometer söder om Delsbo. Området är glesbebyggt med spridd fritidsbebyggelse i blandskog.

Bakgrund

Sökanden har lämnat in en ansökan om förhandsbesked för den aktuella åtgärden (BYGG.2022.116). Beslut om förhandsbesked har inte fattats ännu, kontoret inväntar en komplettering ifrån sökanden.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Förutsättningar

Fastigheten PRÄTTINGBERG 7:1 är belägen utanför detaljplanerat område och utanför områdesbestämmelser. Aktuellt område är inte utpekad i översiktsplan. För området gäller strandskydd 100 meter ifrån strandlinjen.

Fastigheten består av flera skogsskiften. Det aktuella skogsskiftet är bebyggt med ett mindre fritidshus om ca. 35 kvm inklusive altan, byggnaden uppfördes innan 1975. Byggnaden är av enklare standard. Fastigheten har strandlinje, aktuellt område som avses att styckas av och bebyggas är avskilt från strandlinjen med en väg. Som närmast är området som avses styckas av beläget 15 meter ifrån strandlinjen.

Grannfastigheterna till aktuellt område är bebyggda för fritidsändamål. PRÄTTINGBERG 3:10 till öster och PRÄTTINGBERG 9:1 till väster avstyckades under 1960-talet då redan bebyggda med fritidshus.

Yttranden

Ärendet har remitterats till Norrhälsinge miljökontor som bedömer att området inte är ianspråktaget och att vägen är för liten för att utgöra särskilt skäl för strandskyddsdispens. Se bilaga.

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

Kommunicering med sökanden

Kontoret har informerat sökanden i ett brev daterat 2022-03-08 att ansökan saknar förutsättningar för att kunna beviljas och att ärendet förbereds inför prövning i nämnd med kontorets avstyrkan.

Sökanden har inkommit med ett yttrande med fotografier med befintlig stuga och den aktuella platsen. Stugan används några gånger per år men planeras användas mer. Sökanden anser att befintlig stuga om 35 kvm inklusive altan borde medföra att området är ianspråktaget och kan bebyggas med tre st. fritidshus om ca. 75 kvm var. Sökanden menar att blivande tomter och fritidshusen kommer att vara väl anpassade till befintlig fritidsbebyggelse. Sökanden påpekar att aktuellt område är avverkat. Sökanden menar att vägen har ett avskiljande effekt med mycket trafik från timmerbilar och personbilar. Sökanden menar att eftersom ingen vandringsled passerar området, till skillnad av området på norra sidan sjön, borde det vara enklare att få en strandskyddsdispens. Sökanden menar också att de kan tänka sig ändra sin ansökan till två st. tomter istället för tre. Se bifogat yttrande, diariefört 2022-04-05.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Beslutsgång

Plan- och bygglovskontorets förslag är att strandskyddsdispens ej beviljas med stöd av 7 kap. 15 § Miljöbalken (1998:808) och 7 kap. 18 c § Miljöbalken (1998:808).

Arbetsutskottet föreslår byggnadsnämnden att besluta att strandskyddsdispens beviljas då vägen ses som en avskiljande effekt.

Daniel Fors (S), Jan-Erik Jonsson (C) och Peter Asp-Vilén (SD) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

Byggnadsnämnden beslutar enligt arbetsutskottets förslag.

Beslutsunderlag

Protokoll 2022-05-03 - AU § 54

Tjänsteyttrande

Ansökan om strandskyddsdispens

sit.plan.pdf

VYttrande från Norrhälsinge miljökontor

Skrivelse från sökanden (utan foto)

yttrande från sökanden med fotografier

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

BN § 69 Anmälan om olovlig åtgärd på fastigheten EDE 20:9

Dnr ANMÄL.2022.2

Byggnadsnämnden beslutar

att ta ut en byggsanktionsavgift om 24 150 kronor för den överträdelse som begåtts, att utan startbesked ha påbörjat en sådan tillbyggnad och 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 till fastigheten EDE 20:9, Sjöstenen Invest AB, 556819-8427. Avgiften har satts ned till hälften enligt 11 kap. 53 a § PBL, samt

att byggsanktionsavgiften ska betalas till Hudiksvalls kommun inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgivits den avgiftsskyldige, enligt 11 kap 61 § PBL.

Motivering till beslut

Containern, som har tak och väggar, är varaktigt placerad på platsen. Containern inrymmer kylkompressorer som producerar kyla till den livsmedelsverksamhet som bedrivs i byggnaden på fastigheten. Den kan inte betraktas som ett upplag eftersom den varaktigt ska finnas på platsen och inte har någon självständig funktion i förhållande till verksamheten i byggnaden utan utövar en funktion för verksamheten i byggnaden. Som upplag kan exempelvis anses container avsedd för tillfällig förvaring av varor eller avfall. Containern utgör därför en byggnad enligt PBL. Containern är placerad i nära anslutning till fasaden och är också ansluten till denna genom olika sladdar och slangar. Utformningsmässigt upplevs den också som en utökning av byggnadens volym. Containern är därmed att anse som en tillbyggnad.

Överträdelsen består i att man på en handelsbyggnad har påbörjat en sådan tillbyggnad som kräver lov utan att startbesked fanns. Överträdelsen hade redan skett i och med påbörjande av grunden, trall, vilket enligt XX pågick i samband med hans kontakter med bygglovshandläggaren. Därefter hade också containern lyfts på plats "i samma veva" som handläggaren haft ny kontakt med Tekniska förvaltningen och lovat att skicka bygglov. Det är alltså uppenbart att åtgärden påbörjats innan lov och startbesked meddelats. Bygglov och startbesked måste vara skriftliga för att uppfylla de förutsättningar som anges i lag, se 9 kap. 40, 41, 41 a och 45 §§ PBL samt MÖD P 7235-13. Åtgärden utfördes därmed innan bygglov och startbesked beviljats.

Bygglov och startbesked har därefter beviljats den 1 februari 2022. De avvikelser som finns mellan lovet och den uppförda byggnaden i form av distansen mellan vägg och

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

container bedöms kunna hanteras i det pågående lovärendet, ansvarig handläggare har underrättats.

En rättelse, innebärande att containern tas bort och platsen återställs, bedöms inte vara aktuell.

Byggnaden uppgår enligt ritning till 14,7 m². För den överträdelse som begåtts, att på en handelsbyggnad ha påbörjat en sådan tillbyggnad som kräver lov utan startbesked, blir sanktionsavgiften 48 300 kronor, se "Bilaga, beräkning byggsanktionsavgift".

Eftersom byggnationen påbörjades utan startbesked och bygglov är Byggnadsnämnden skyldig att ta ut en byggsanktionsavgift även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet.

Eftersom Sjöstenen Invest AB är fastighetsägare, i egenskap av byggherre ansvarat för, dvs. begått, överträdelsen och uppgivit att de har fördel av byggnaden ska byggsanktionsavgiften, trots att containern ägs av Handel & Service i Bjuråker AB, tas ut av Sjöstenen Invest AB.

På grund av lång handläggningstid bedömer byggnadsnämnden att överträdelsen är av mindre allvarlig art och att avgiften inte står i rimlig proportion till överträdelsen. Avgiften ska därför sättas ned till hälften.

Handlingar som ingår i beslut

Bilaga, beräkning byggsanktionsavgift

Byggsanktionsavgift kommunikering 2022-02-15

Byggsanktionsavgift kommunikering 2022-04-14

Protokoll platsbesök 2019-09-27 i BYGG.2016.833

Ansökan från BYGG.2019.785

Mejl med fotografier över tillbyggnad från BYGG.2019.785

Beslut fasadritning från BYGG.2019.785

Bygglov och startbesked från BYGG.2019.785

Yttrande skrivelse YY

Yttrande skrivelse ZZ

Yttrande skrivelse XX

E-post från XX

E-post från fastighetsägaren

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Tfn med XX

22-04-20 Yttrande XX

22-04-20 Bilaga ritning container

22-04-20 Bild avslutning kyl central Hemköp Delsbo

22-04-20 Bild mellanrum kyl central och utbyggnad mm Hemköp Delsbo

22-04-20 Begäran om mått på container

22-04-20 Yttrande XX och YY

22-04-21 Kompletterande uppgifter från XX

Yttrande och begäran om återkoppling från XX

Yttrande från XX

Information

En faktura på beloppet 24 150 kronor kommer att skickas ut efter delgivet beslut.

Expediering

Beslutet skickas till Sjöstenen Invest AB med mottagningsbevis.

Beslutet skickas till Handel & Service i Bjuråker AB för kännedom.

Ärendebeskrivning

Vid platsbesök i ärende BYGG.2016.833 den 27 september 2019 noterade plan- och bygglovskontoret att en container placerats i anslutning till byggnaden på fastigheten EDE 20:9. Containern omfattades inte av det bygglov som handlades i ärendet. Enligt protokollet uppmanades fastighetsägaren att ansöka om bygglov för denna och om att ett anmälningens ärende skulle komma att upprättas.

Den 11 oktober 2019 kom en bygglovsansökan in till plan- och bygglovskontoret gällande tillbyggnad på fastigheten EDE 20:9 för kylrum (BYGG.2019.785). Av bygglovsansökan framgår att byggnationen pågår. Enligt bygglovsansökan uppgår byggnadsarean till totalt 29,6 kvadratmeter varav containern upptar 15 kvadratmeter (6x2,5 m). I november 2021 skickades fotografier av tillbyggnaden in som visar att byggnationen är färdigställd.

Bygglov med startbesked i efterhand har meddelats den 1 februari 2022, D § 90. På fastigheten bedrivs verksamhet i form av livsmedelsförsäljning genom Hemköp Delsbo.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Förutsättningar

Gällande lagar och regler

Enligt 11 kap. 5 § plan- och bygglagen, PBL, är byggnadsnämnden skyldig att pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt 11 kapitlet PBL så snart det finns anledning att anta att någon inte följt en bestämmelse i plan- och bygglagen, föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområde.

Enligt 1 kap. 4 § PBL avses med begreppet byggnad bl.a. en varaktig konstruktion som består av tak och väggar och som är varaktigt placerad på mark och med begreppet tillbyggnad ändring av en byggnad som innebär en ökning av byggnadens volym.

Enligt 9 kap. 2 § 1 st. 2 p. PBL så krävs bygglov för tillbyggnad.

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

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

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

En byggsanktionsavgift får enligt 11 kap. 53 a § PBL i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel. Vid prövning om nedsättning ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

Enligt 11 kap. 57 § ska en byggsanktionsavgift tas ut av

1. Den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser,
2. Den som begick överträdelsen, eller
3. Den som fått en fördel av överträdelsen.

Om två eller flera är avgiftsskyldiga för samma överträdelse, är de solidariskt ansvariga för betalningen, enligt 11 kap. 60 § PBL.

Byggsanktionsavgift ska tas ut med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller för det år som beslutet om avgiften fattas, enligt 9 kap. 1 § plan- och byggförordningen, PBF.

Om en byggsanktionsavgift ska tas ut på grund av att den avgiftsskyldige har påbörjat en åtgärd innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked ska avgiften bestämmas till

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

hälften av det belopp som annars följer av 9 kap. PBF om den avgiftsskyldige hade fått ett bygglov när åtgärden påbörjades, 9 kap. 3 a § PBF.

Enligt 9 kap. 7 § PBF är byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § PBL påbörja en tillbyggnad som kräver lov eller anmälan innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked ett prisbasbelopp med ett tillägg av 0,02 prisbasbelopp per kvadratmeter av sanktionsarean för en handelsbyggnad.

Sanktionsarea för en lovpliktig åtgärd motsvarar brutto- eller öppenarean eller en kombination av dessa minskad med 15 kvadratmeter enligt 1 kap. 7 § PBF.

Möjlig åtgärd

Om rättelse sker innan frågan om påföljd eller ingripande tas upp till överläggning i byggnadsnämnden får nämnden enligt 11 kap. 54 § PBL inte ta ut någon byggsanktionsavgift.

Att vidta rättelse innebär i regel att en olovlig byggnad tas bort, en olovlig användning upphör eller att fastigheten återställs till det tillstånd den var i innan den olovliga åtgärden begicks. I det här fallet skulle rättelse innebära att containern tas bort och platsen återställs.

Kommunicering och yttranden

Innan ett beslut fattas ska den som är part i ärendet ha blivit underrättad om uppgifter som tillförts ärendet och denne ska även ha fått tillfälle att yttra sig över uppgifterna.

Ärendet kommunicerades ursprungligen med Sjöstenen Invest AB för byggsanktionsavgift den 15 februari 2022. Ny kommunikering med Handel & Service i Bjuråker AB skedde därefter den 14 april 2022.

Under ärendets handläggning har flertalet yttranden inkommit:

2022-03-07	Yttrande från XX
2022-03-07	Yttrande från ZZ
2022-03-07	Yttrande från YY
2022-03-15	Yttrande från XX
2022-03-16	Yttrande från XX
2022-04-19	Telefonsamtal med XX
2022-04-20	Yttrande från XX med bilaga ritning av container
2022-04-20	Vidarebefordrad kommunikation med tillverkaren av containern
2022-04-20	Yttrande från XX och YY

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

2022-04-20	Bild på container
2022-04-20	Bild på container
2022-04-21	Yttrande från XX
2022-04-25	Yttrande från XX
2022-04-28	Yttrande från XX

Sammanfattningsvis har i ovanstående kommunikation följande synpunkter framförts.

- Byggsanktionsavgiften borde riktas mot Sjöstenen Invest AB därför att de är fastighetsägare, byggherre för projektet och har nytta av containern. De har därför varit ansvariga för åtgärden trots att containern ägs av Handel & Service i Bjuråker AB.
- I kontakt med tillverkaren av containern har de upplysts om att det är olika i olika kommuner huruvida lov krävs för containern.
- Handläggningen av bygglovsärendet har varit bristfällig, bl.a. har det tagit 120 veckor från det att ansökan kom in till dess beslut meddelades. För personer som är utbildade i plan- och bygglagen är handläggningen häpnadsväckande.
- Vi påminde kommunens bygglovshandläggare vid fyra tillfällen, utan återkoppling.
- Containern har flyttats från den plats där den ursprungligen observerades i ärendet. Den har under en tid efter besöket stått på en annan fastighet och den slutliga placeringen är ca 30 cm - 1 m från den placering den hade vid besöket. Det var först sedan Tekniska förvaltningen framfört synpunkter på placeringen, närhet till en brunn, som de uppförde en enkel grund av trall i tryckimpregnerat trä, platsen anvisas av bygglovshandläggaren medan de håller på. Därefter lyfte de containern på plats i samma veva som handläggaren haft ny kontakt med Tekniska förvaltningen och lovar att skicka bygglov. Först därefter påbörjades inkopplingen i butiken och uppförande av planket.
- Tidigare handläggare hade lovat att ordna med bygglovet för containern och muntligen givit dom bygglov.
- Den handläggare som tog över bygglovsärendet begärde mycket riktigt in riktiga ritningar i mitten på december 2021 vilket direkt skickades in.
- Det finns en luftspalt/mellanrum på ca 75 cm - 1 m mellan huvudbyggnaden och containern.
- Containern är endast 14,7 kvadratmeter stor.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

- De har uppfört containern på den plats och i enlighet med anvisningar som handläggaren i bygglovsärendet meddelat, bl.a. rörande placeringen och att ett plank skulle uppföras kring containern. De har också samrått med olika kommunala organ i alla väsentliga delar och kan därigenom inte anses haft uppsåt. Eftersom byggnationen inte hade påbörjats när kommunens handläggare var på plats har de inte heller varit oaksamma.

Beslutsgång

Plan- och bygglovskontoret föreslår att ta ut en byggsanktionsavgift om 48 300 kronor för den överträdelse som begått.

Arbetsutskottets förslag till byggnadsnämnden är att ta ut en byggsanktionsavgift om 24 150 kr.

Jan-Erik Jonsson (C) föreslår att sanktionsavgiften sänks 3/4 delar till 12 075 kr.

Daniel Fors (S) bifaller arbetsutskottets förslag på en sanktionsavgift på 24 150 kr.

Fredrik Kiffer Goude (V) yrkar bifall till plan- och bygglovskontorets förslag.

Tre förslag finns. Ordförande ställer förslagen från Jan-Erik Jonsson, Daniel Fors och Fredrik Kiffer Goude mot varandra och finner att byggnadsnämnden beslutar enligt Daniel Fors förslag.

Beslutsunderlag

Protokoll 2022-05-03 - AU § 55

Tjänsteutlåtande

Bilaga, beräkning byggsanktionsavgift

Byggsanktionsavgift kommunikering 2022-02-15

Byggsanktionsavgift kommunikering 2022-04-14

Protokoll platsbesök 2019-09-27 i BYGG.2016.833

Ansökan från BYGG.2019.785

Mejl med fotografier över tillbyggnad från BYGG.2019.785

Beslut fasadritning från BYGG.2019.785

Bygglov och startbesked från BYGG.2019.785

Yttrande skrivelse HH

Yttrande skrivelse MM

Yttrande skrivelse NN

E-post från NN

E-post från fastighetsägaren

Tfn med NN

22-04-20 Yttrande NN

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

22-04-20 Bilaga ritning container
22-04-20 Bild avslutning kyl central Hemköp Delsbo
22-04-20 Bild mellanrum kyl central och utbyggnad mm Hemköp Delsbo
22-04-20 Begäran om mått på container
22-04-20 Yttrande NN och HH
22-04-21 Kompletterande uppgifter från NN
Yttrande och begäran om återkoppling från NN
Yttrande från NN

Hur man överklagar

Hos vem ska beslutet överklagas?

Nämndens beslut kan skriftligen överklagas hos Länsstyrelsen i Gävleborgs län.

Var lämnas överklagandet?

Skrivelsen ska lämnas/skickas till: Byggnadsnämnden, 824 80 Hudiksvall

Tid för överklagande

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

Hur man utformar sitt överklagande

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

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

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

Underteckna överklagandet

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

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 70 Anmälan om ovårdad tomt och byggnad på fastigheten XX

Dnr ANMÄL.2008.7

Byggnadsnämnden beslutar

att avsluta ärendet med stöd av 11 kap. 5 § PBL.

Motivering till beslut

I beslut från den 27 augusti 2013, BN § 99, förelades fastighetsägaren till fastighet XX, person NN, att förse garagebyggnaden med fönster och att måla garageport samt att förmultningstoaletten i stål som ligger på tomten och material som finns utspritt över tomten i högar under presenningar skulle samlas ihop till en plats i byggnadens sydvästra del i bakkant av byggnaden så att det i största möjliga mån inte syns från väg och grannfastigheter.

Fastigheten har inte längre några sådana materialansamlingar utspridda på tomten som skulle kunna medföra att tomten skulle anses som ovårdad. Rättelse har skett och tomten är inte längre ovårdad.

När det gäller garaget har de aktuella fönsteröppningarna försetts med glas, även här får rättelse därmed anses ha skett.

När det gäller garageporten har den avlägsnats på grund av att den var murken, dvs. beslutat underhåll var inte längre möjligt att genomföra. Föreläggandet i denna del får därmed anses ha förfallit.

Garageöppningen har tillfälligt försetts med en presenning och fastighetsägaren har redovisat vilka framtida underhålls- och ombyggnadsåtgärder han avser att vidta. Med hänsyn till att öppningen har skyddats och fastighetsägarens planer för att göra om byggnaden till en carport är det inte proportionerligt att i dagsläget ingripa mot garageöppningen i syfte att byggnadens utformning och tekniska egenskaper i huvudsak ska bevaras. Behovet av ingripande får också, med hänsyn till utförda och planerade åtgärder, anses vara begränsat.

På grund av ovanstående saknas förutsättningar att ingripa enligt 11 kap. 5 § PBL och ärendet ska därför avslutas.

Handlingar som ingår i beslut

Bilder från 2013-05-23

BN § 99 från 2013-08-27

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Tillsynsprotokoll 2022-03-29

Expediering

Beslutet skickas för kännedom till fastighetsägare, YY.

Beslutet skickas med mottagningsbevis till anmälaren, MM.

Ärendebeskrivning

Aktuellt ärende inleddes genom anmälan som kom in till plan- och bygglovskontoret den 7 maj 2008 från dåvarande ägare till grannfastigheten, MM. Ärendet har gällt ovårdad tomt och byggnad, garage, på fastigheten.

Den 27 augusti 2013 beslutade byggnadsnämnden, BN § 99, att förelägga fastighetens ägare att förse garagebyggnaden med fönster, måla garageporten och att samla förmultningstolett i stål och annat material på tomten till en plats bakom garagebyggnaden. Materialet skulle också täckas över. Åtgärderna skulle vidtas för att tomten och byggnaden inte längre skulle anses ovårdade enligt 8 kap. 14 och 15 §§ plan- och bygglagen. Fastigheten har bytt ägare efter det att beslutet fattades.

Vid plan- och bygglovskontoret finns ett pågående ärende om bygglov för nybyggnad av fritidshus på fastigheten, BYGG.2021.585. Byggnaden är ännu inte färdigställd.

Under ärendets handläggning har flertalet tillsynsbesök genomförts på fastigheten. Senaste tillsynsbesöket genomfördes den 29 mars 2022, se protokoll. Nya fastighetsägaren har vid det senaste besöket redovisat planer på att i framtiden genomföra ombyggnation av garaget genom att bl.a. göra om den norra delen av det till en carport.

Vid kontroll med inskrivningsmyndigheten har föreläggandet inte antecknats i fastighetsregistret.

Förutsättningar

Gällande lagar och regler

Enligt 11 kap. 5 § plan- och bygglagen, PBL, är byggnadsnämnden skyldig att pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt 11 kapitlet PBL så snart det finns anledning att anta att någon inte följt en bestämmelse i plan- och bygglagen, föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområde.

Enligt 8 kap. 14 § PBL ska ett byggnadsverk hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaper i huvudsak bevaras. Underhållet ska

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt.

Enligt 8 kap. 15 § PBL ska en tomt hållas i vårdat skick och skötas så att risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för omgivningen och för trafiken inte uppkommer.

Enligt 11 kap. 46 § PBL gäller ett föreläggande som riktats mot någon i egenskap av fastighetens ägare mot den nya ägaren om ägarbyte skett.

Kommunicering

Innan ett beslut fattas ska den som är part i ärendet ha blivit underrättad om alla uppgifter som tillförts ärendet som har betydelse för beslutet och ha fått tillfälle att yttra sig över uppgifterna om inte det är uppenbart obehövligt.

Eftersom aktuellt beslutsförslag är till fastighetsägarens fördel har det ansetts uppenbart obehövligt att han får yttra sig över uppgifterna innan beslut fattas.

Beslutsgång

Daniel Fors (S) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

Byggnadsnämnden beslutar enligt arbetsutskottets förslag som tillika är plan- och bygglovskontorets förslag.

Beslutsunderlag

Protokoll 2022-05-03 - AU § 56

Tjänsteyttrande i anmälan

Bilder från 2013-05-23

BN § 99 2013-08-27

Tillsynsprotokoll

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 § 71 Val av ny ersättare i arbetsutskottet

Dnr DIA.2022.39

Byggnadsnämnden beslutar

att till ny ersättare i byggnadsnämndens arbetsutskott utse Jörgen Bengtson (C).

Ärendebeskrivning

Kommunfullmäktige har den 25 april § 78 entledigat Anna Guldbrand (C) som ledamot i byggnadsnämnden. Då Anna Guldbrand även var ersättare i byggnadsnämndens arbetsutskott behöver en ny ersättare väljas in.

Beslut skickas till

Jörgen Bengtson

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 72 Information om nybyggnadskartor

Dnr DIA.2022.41

Ärendebeskrivning

Bygglovshandläggare Kim Andersson Blomqvist informerar om nybyggnadskartor. Nybyggnadskartor kommer krävas vid handläggning av byggnationer på nya marker, både inom och utanför detaljplanelagt område.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 73 Ordförande informerar

Dnr DIA.2022.13

Ordförande Peter Lagerqvist informerar att för detta tf plan-och bygglovschef Kim Andersson Blomqvist kommer avsluta sin anställning på Hudiksvalls kommun på grund av nytt arbete. Nämnden tackar henne för ett gott arbete.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 74 Meddelanden

Dnr DIA.2022.28

Byggnadsnämnden beslutar

att informationen läggs till handlingarna, samt

att ge plan- och bygglovskontoret i uppdrag att på byggnadsnämndens sammanträde den 21 juni ge nämnden mer information om meddelandena "Länsstyrelsens beslut gällande överprövning av beslut om strandskyddsdispens för Hallen 2:42" och "Mark- och miljööverdomstolens beslut gällande förhandsbesked på fastigheten Hede 5:3".

Ärendebeskrivning

Länsstyrelsens beslut gällande överklagande av beslut om förhandsbesked på Östanbräck 41:4

Länsstyrelsens beslut gällande överprövning av beslut om strandskyddsdispens för Hallen 2:4

Mark- och miljödomstolen, beslut har vunnit laga kraft gällande Strandskyddsdispens på fastigheten Bjuråkers Kyrkby 7:10

Mark- och miljödomstolen, beslut har vunnit laga kraft gällande bygglov för tillbyggnad av enbostadshus, Idenors-Holm 1:88

Mark- och miljööverdomstolens beslut gällande prövningstillstånd Finnicka 9:23

Mark- och miljööverdomstolens beslut gällande förhandsbesked på fastigh Hede 5:3

Länsstyrelsens beslut gällande dispens från reservatsföreskrifterna för Ensjölokarna, Hagåsen och Stensjöns naturreservat

Länsstyrelsen beslut gällande föreläggande för nyanläggning av markkabel mellan fastigheten Norrbobyn 17:13 till Hålsta 9:12

Länsstyrelsen beslut gällande samråd nyanläggning av markkabel mellan fastigheterna Forsa-Tomta 2:1 och Rumsta 9:1

Protokollsutdrag kommunfullmäktige 2022-03-28 § 43 antagit planprogram för Västra hamnen Åvik 26:14, Åvik 26:22 och Åvik 26:16

Lantmäterimyndigheten, underrättelse och förrättningar _____

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

BN § 75 Delegationer

Dnr DIA.2022.11

Byggnadsnämnden beslutar

att godkänna förteckningen av fattade delegationsbeslut.

Ärendebeskrivning

Till byggnadsnämnden meddelas att det med stöd av delegeringsrätt fattats 302 stycken beslut enligt förteckning daterad 17 maj.

Beslutsunderlag

BN delegationslista 2022-05-17.pdf

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges: