



## Byggnadsnämnden

Plats och tid: Håstaängs gård, Södra annexet, Hudiksvall, kl 9:00-12.00

Förtroendevalda: Beslutande: Ej beslutande:

Peter Lagerqvist, M, ordf	Kristina Träff, M, via Teams
Kerstin Karlsson, M, via Teams	Roger Dahl, S, via Teams
Torsten Myrgren, M, via Teams	Gunnar Björn, S, via Teams, § 94-99 och 101-105
Daniel Fors, S, v ordf	Ove Sigvardsson, MP, via Teams
Ingvar Persson, S, via Teams, § 94-99 och 101-105	Mats Olsson, C, via Teams
Gunnar Björn, S, via Teams § 100	Cecilia Bäckström, C, via Teams
Agneta Brendt, S, via Teams	Annica Bajalan, V, via Teams
Johan Viklund, S, via Teams	
Elisabet Svedman, S, via Teams	
Jan-Erik Jonsson, C, 2vordf, Teams	
Marcus Embretsson, C, via Teams	
Jörgen Bengtson, C, via Teams	
Erik Jensen, C, via Teams	
Fredrik Kiffer Goude, V	Ledamöter som deltar via Teams
Lars Berglund, V, via Teams	är närvarande med ljud och bild
Peter Asp-Wilén, SD, via Teams	

Övriga deltagare: Plan- och bygglovchef Mikael Gillman, sekreterare Annika Forslin, stadsarkitekt Christina Englund, Byggnadsinspektörerna Hans Hellström, Sebastian Franzke och Marita Åsberg  
Byggnadsinspektör

Utses att justera: Fredrik Kiffer Goude

Justeringens plats och tid: Stabsenheten, kommunledningsförvaltningen 9 december kl 14:00

Underskrifter: Paragrafer: 94 - 105

Sekreterare: Annika Forslin

Ordförande: Peter Lagerqvist

Justerande: Fredrik Kiffer Goude

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

---

**Bevis/anslag**

Protokollet är justerat. Justeringen tillkännagiven genom anslag.

Anslagstid, från och med  
2020-12-10

till och med  
2020-12-31

Förvaringsplats för protokollet  
Plan- och bygglovskontoret

Underskrift

Annika Forslin

---

Justerandes sign:        	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

**Innehållsförteckning**

BN § 94	Ekonomirapport	4
BN § 95	Förhandsbesked för nybyggnad av fritidshus på fastigheten MIKJE 8:9	5 - 8
BN § 96	Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage på fastigheten NORRBOBYN 12:10	9 - 12
BN § 97	Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten SUNNANSJÖ 5:3	13 - 14
BN § 98	Bygglov för om- och tillbyggnad av flerbostadshus på fastigheten GROTTAN 3	15 - 19
BN § 99	Anmälan om nedskräpad tomt på fastigheten SOFIEDAL 12:2	20 - 22
BN § 100	Anmälan om förfallna byggnader på fastigheten SÄTRA 3:13	23 - 25
BN § 101	Detaljplan för Mältaren 3 i Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län.	26 - 27
BN § 102	Detaljplan för fastigheterna EDE 7:5 och EDE 7:58	28 - 29
BN § 103	Meddelanden	30
BN § 104	Delegationer	31
BN § 105	Ordförande informerar	32

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

## **BN § 94 Ekonomirapport**

Dnr DIA.2020.9

### **Byggnadsnämnden beslutar**

att godkänna den ekonomiska rapporten för november månad 2020.

### **Ärendebeskrivning**

Verksamhetschef Mikael Gillman redovisar årets resultat till och med november 2020.

Avvikelse gentemot budget för aktuell period är + 1,664 miljoner kronor. Den positiva avvikelsen möjliggör digitala investeringar.

Årsprognosen visar på ett plus minus noll mot budget vid årsskiftet.

### **Beslutsunderlag**

Ekonomirapport november 2020

Justerandes sign:        	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

## BN § 95 Förhandsbesked för nybyggnad av fritidshus på fastigheten MIKJE 8:9

Dnr BYGG.2020.762

### Byggnadsnämnden beslutar

att förhandsbesked inte kan beviljas med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Avgift för beslutet är 3429 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för avgiften skickas separat.

### Motivering till beslut

Platsen är belägen inom strandskyddsområde där 100 meter från strandlinjen gäller. Inom ett sådant område krävs en dispens enligt Miljöbalken (1998:808) för att kunna få uppföra nya byggnader.

Det finns ingen strandskyddsdispens och en prövning enligt 7 kap. 18 c § Miljöbalken (1998:808) där särskilda skäl prövas anses vara svår att uppfylla i nuläget.

En ny bebyggelse på ett område prövas enligt plan- och bygglagens generella regler i 2:a och 3:e kapitlet. Platsen bedöms vid prövning ur enskild och allmän synpunkt inte lämplig för bebyggelse, då riksintresset för jordbruksmark anses vara stor.

Enligt ansökan avses fritidshuset placeras på stor del inom jordbruksblock för jordbruksmark. Enligt 3 kap. 4 § Miljöbalken (1998:808) får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Enligt Hudiksvalls kommuns naturvårdsplan, antagen av kommunfullmäktige 2010 gäller att kommunen ska vara restriktiv med att bevilja nybyggnationer på jordbruksmark.

Tidigare yttrande från Norrhälsinge miljökontor daterad 2005-10-27 gällande förhandsbesked för fritidshus har avstyrkt nybyggnation på fastigheten..

Sammantaget att ingen strandskyddsdispens finns och en prövning enligt Miljöbalken (1998:808) kan anses vara svår att uppfylla, tillsammans med de gällande restriktioner av brukningsvärd mark enligt Miljöbalken och kommunens naturvårdsplan, görs bedömningen att platsen inte kan anses vara lämpligt för nybyggnation.

Skäl till att bevilja ett förhandsbesked bedöms därmed saknas.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

### Gillighetstid

Förhandsbesked gäller endast om bygglov för åtgärden söks inom två år efter det att beslutet om förhandsbesked vunnit laga kraft enligt 9 kap 39 § plan- och bygglagen.

### Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan om förhandsbesked	diarieförd 2020-09-16
Situationsplan	diarieförd 2020-09-16
Yttrande miljökontoret/tidigare beslut	diarieförd 2020-09-16
Fotomontage	diarieförd 2020-09-16
Översiktskarta	daterad 2020-11-16
Yttrande miljökontoret	diarieförd 2020-10-29

### Upplysning

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

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

### Bilagor

Handlingar som ingår i beslutet

Hur man överklagar

### Information

Underrättelse om kungörelse av beslutet per brev till ägare av fastigheterna

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

Om inget överklagande inkommit har beslutet därefter vunnit laga kraft.

### Ärendebeskrivning

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnation av ett fritidshus om ca 50 m<sup>2</sup> på fastigheten MIKJE 8:9.

### Förutsättningar

Fastigheten är belägen utanför planlagt område och omfattas inte av områdesbestämmelser samt bedöms vara utom sammanhållen bebyggelse.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



## Byggnadsnämnden

I rådande översiktsplan har riksintressen för friluftslivet och naturvården enligt 3 kap 6 § plan- och bygglagen (2010:900) utpekats. Dessa riksintressen lyfter främst kvalitéerna i ett odlingslandskap.

Fastigheten ligger inom strandskyddsområdet enligt 7 kap. 14 § Miljöbalken (SFS 1998:808).

Ett tidigare yttrande finns från Norrhälsinge miljökontor daterad 2005-10-27 över förhandsbesked på denna fastighet. I det yttrande avstyrkes ett förhandsbesked.

### Beskrivning av området

Fastigheten ligger i ett område som består av öppet odlingslandskap med spridda skogspartier och bebyggelse i varierande storlek som har glest mellan gårdarna.

### Yttranden

Ärendet har remitterats till Norrhälsinge miljökontor som inkommit med ett yttrande, se bifogad bilaga.

De påpekar olämpligheten av bebyggelse på aktiv jordbruksmark och placering inom strandskyddsområde.

Ärendet har bedömts vara sådant att underrättelse av sakägare enligt 9 kap 25 § plan- och bygglagen (2010:900) är tillämpligt. Ägare av fastigheterna MIKJE 2:2, 2:5, 8:3 och 8:9 har ansetts vara berörda.

Inga negativa yttranden har inkommit.

### Kommunicering

Sökande har informerats via e-post den 12 november 2020 att yttranden inkommit och att ärendet kommer att tas till beslut i byggnadsnämnden den 7 december 2020.

### Beslutsgång

Jörgen Bengtson (C) och Ingvar Persson (S) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

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

### Beslutsunderlag

Protokoll 2020-11-23 - AU § 157

Tjänsteyttrande förhandsbesked

Situationsplan

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

Yttrande Miljökontoret

Fotomontage

Yttrande från norrhälsinge miljökontor

Översiktskarta

## 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](mailto: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 § 96 Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage på fastigheten NORRBOBYN 12:10

Dnr BYGG.2020.123

### Byggnadsnämnden beslutar

att ge ett positivt förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage på fastigheten NORRBOBYN 12:10. Med villkoret att bygglov ej beviljas förrän ersättningsmark (enligt sökandes redogörelse) är iordningsställd.

Avgift för beslutet är 13 716 kronor för beviljat förhandsbesked (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige).

Faktura för avgiften skickas separat.

### Reservation

Emot förslaget och till förmån för sitt förslag reserverar sig Lars Berglund (V) och Fredrik Kiffer Goude (V).

### Upplysning

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

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

Om enskild avloppsanläggning ska anordnas ska tillstånd sökas hos Norrhälsinge miljökontor.

### Bilagor

Handlingar som ingår i beslutet

Hur man överklagar

### Information

Underrättelse om kungörelse av beslutet per brev till ägare av fastigheterna Norrbobyn 11:5, 12:2, 12:11, 15:4, 17:16 och 17:17.

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

Om inget överklagande inkommit har beslutet därefter vunnit laga kraft.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

## Ärendebeskrivning

Åtgärden gäller förhandsbesked för ett enbostadshus med tillhörande garage på NORRBOBYN 12:10, tomten är tänkt att avstyckas i senare skede.

## Förutsättningar

Fastigheten ligger i Norrbo, utanför detaljplanerat område. Den tänkta placeringen hamnar även utanför sammanhållen bebyggelse. Placeringen är med utsikt över Norrdellen, men utanför strandskyddat område. Tomten är förlagd mitt i ett stort sammanhängande område av jordbruksmark. Fastigheten ligger även inom område för områdesbestämmelser för Norrbo kyrka, 21-P88:29-8. Dessa områdesbestämmelser innebär däremot endast en utökad bygglovsplikt med hänsyn till utformning och bevarande av kulturmiljön, de redovisar ingen mark som får bebyggas och medger ingen byggrätt.

Den aktuella platsen ligger mitt i ett hittills oexploaterat område jordbruksmark. Marken brukas inte idag, men fungerar som betesmark. Placeringen långt från närliggande bebyggelse anses särskilt olämplig med den påverkan den får på jordbruksblocket.

## Beskrivning av området

Området ligger i anslutning till Norrbo kyrka och präglas av typisk svensk landsbygd med lantbruksgårdar och jordbruk.

## Yttranden

Ärendet har remitterats till länsstyrelsen, miljökontoret, Hälsinglands museum och tekniska förvaltningen

Yttranden har inkommit från samtliga, se bilagor.

## Kommunicering

Sökande har beretts möjlighet att bemöta yttranden och har så gjort vid två tillfällen. I sina brev har han gjort sig beredd att kompensera förlusten av jordbruksmark med att iordningställa minst motsvarande eller mer på annan plats. På så sätt skulle ytan av brukbar åkermark totalt sett öka. Se bilagor.

## Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan om förhandsbesked	diarieförd 2020-02-20
Översiktskarta	diarieförd 2020-02-20
Yttrande från Tekniska Förvaltningen	diarieförd 2020-03-18

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



## Byggnadsnämnden

Yttrande från Länsstyrelsen	diarieförd 2020-04-24
Yttrande från Norrhälsinge Miljökontor	diarieförd 2020-03-17
Yttrande från Hälsinglands Museum	diarieförd 2020-03-19

### Plan- och bygglovskontorets förslag

Plan- och bygglovskontorets förslag är att inte bevilja förhandsbesked. Med hänvisning till 3 kap 4 § MB som anger att brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen. Det gör att exploatering på aktuell plats ej kan anses fylla kraven i 2 kap 5 § PBL.

### Motivering till beslut

Med hänvisning till 3 kap 4 § MB som anger att brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen. Det gör att exploatering på aktuell plats ej kan anses fylla kraven i 2 kap 5 § PBL.

### Beslutsgång

Arbetsutskottets förslag är att ge ett positivt förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage på fastigheten NORRBOBYN 12:10. Med villkoret att bygglov ej beviljas förrän ersättningsmark (enligt sökandes redogörelse) är iordningsställd.

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

Jan-Erik Jonsson (C) och Daniel Fors (S) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

Ordförande framställer proposition om bifall eller ej, antingen till Fredrik Kiffer Goudes förslag eller till Jan-Erik Jonssons förslag och finner att byggnadsnämnden bifaller Jan-Erik Jonssons förslag.

Byggnadsnämnden beslutar enligt Jan-Erik Jonssons förslag som tillika är arbetsutskottets förslag.

### Beslutsunderlag

Protokoll 2020-11-23 - AU § 151, protokoll 2020-06-08 - AU § 94, protokoll 2020-05-25 - AU § 77, tjänsteyttrande förhandsbesked, översiktskarta.pdf, ansökan om förhandsbesked.pdf, yttrande från Norrhälsinge Miljökontor, yttrande från Tekniska Förvaltningen (Avfall, VA), yttrande från Hälsinglands Museum, bemötande av

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



## Byggnadsnämnden

yttranden från sökande, yttrande från Länsstyrelsen, yttrande från Länsstyrelsen, e-post från sökande.pdf, ersättning\_akermark\_norrbobyn\_12\_10.jpg, översiktskarta, och Ortofoto

### 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](mailto: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 § 97 Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten SUNNANSJÖ 5:3

Dnr BYGG.2019.745

### Byggnadsnämnden beslutar

att ärendet återremitteras till plan- och bygglovskontoret för vidare handläggning av bland annat aktuell prickmark och för att höra berörda sakägare.

### Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus inom detaljplan. Åtgärden avviker mot gällande bestämmelser då nybyggnaden placeras på prickad mark, mark som icke får bebyggas.

### Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 21-DEL-2051, byggnadsplan för SUNNANSJÖ 4:3, 9:5 m.fl. Bestämmelserna som gäller fastigheten innebär bland annat att byggnadsmark betecknat med Jb, tillåter område för småindustri- och bostadsändamål om två våningar, samt att punktprickad mark icke får bebyggas.

### Beskrivning av området

Planområdet inom vilken fastigheten är belägen, ligger norr om riksväg 84, öster om Sunnansjövägen och söder om Delsbo bygdegård i Sunnansjö.

### Yttranden

Plan- och bygglovskontoret är av den uppfattningen att då det är uppenbart att lov ej kan ges har inga sakägare underrättas om ansökan (enligt 9 kap 25 § plan- och bygglagen).

### Kommunicering

Sökande har kommunicerats och informerats om åtgärdens avvikelse och att ansökan därför kommer att lyftas till byggnadsnämndens arbetsutskott för avslag. Sökande har bemött kontorets förslag med ett mail där han redogör för sina slutsatser och samtidigt önskar få ärendet prövat.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

### Plan- och bygglovskontorets förslag

att ansökan om förhandsbesked avslås med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900).

#### Motivering till beslut

Den i förhandsbeskedet föreslagna nybyggnaden strider mot gällande detaljplan beträffande dess placering på prickad mark, mark som icke får bebyggas. Sökande skriver i sitt mail efter kommunicering att, efter det att situationsplan och detaljplanekarta jämförts visar sig att tex kraftledningen idag inte är förlagd som den redovisas i detaljplanen.

Den omgärdande prickmarken är väl tilltagen runt om hela planområdet och att kraftledningens dragning skulle vara orsak till prickmarkens utbredning är oklart.

I sitt bemötande hänvisar sökande till stora avsteg från detaljplanen väster om Sunnansjövägen. Detta påstående stämmer inte då påtalat område omfattas av detaljplan DELSBO 1986:644 och befintlig bebyggelse bedöms planenlig.

Sammanfattningsvis bedöms det redovisade förhandsbeskedet, en nyetablering som en stor avvikelse varför ansökan om förhandsbesked avslås med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900).

### Beslutsgång

Arbetsutskottets förslag till byggnadsnämnden, som tillika är plan- och bygglovskontorets förslag, är att avslå ansökan om förhandsbesked med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900).

Daniel Fors (S) yrkar att ärendet återremitteras till plan- och bygglovskontoret för vidare handläggning av bland annat aktuell prickmark och för att höra berörda sakägare.

Fredrik Kiffer Goude (V) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

Ordförande framställer proposition om bifall eller ej, antingen till Daniel Fors förslag eller till Fredrik Kiffer Goudes förslag och finner att byggnadsnämnden bifaller Daniel Fors förslag.

Byggnadsnämnden beslutar enligt Daniel Fors förslag.

### Beslutsunderlag

Protokoll 2020-11-23 - AU § 152, tjänsteyttrande förhandsbesked, situationsplan, situationsplan med redovisad prickmark och byggnad, e\_post från sökande 2019\_745, karta med illustration från sökande och översiktskarta Sunnansjö.pdf \_\_\_\_\_

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



Byggnadsnämnden

## BN § 98 Bygglag för om- och tillbyggnad av flerbostadshus på fastigheten GROTAN 3

Dnr BYGG.2020.574

### Byggnadsnämnden beslutar

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

Avgiften för beslutet, att ej bevilja bygglag, är 4572 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige).

Faktura för avgiften skickas separat.

### Motivering till beslut

Byggnaden är idag ett flerbostadshus med fyra lägenheter. Bygglag finns för ett en- och tvåbostadshus, byggnaden saknar därmed lag för den senaste användningen som flerbostadshus.

Enligt 9 kap 2 § punkt 3b så krävs bygglag för en ändring som innebär att det i byggnaden inreds någon ytterligare bostad eller någon ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri.

Ändringen från en- och tvåbostadshus till flerbostadshus med fyra lägenheter skedde för mer än tio år sedan varför inga krav på rättelse kan ställas då preskription råder.

Ansökan avser en ombyggnad av hela byggnaden till tolv lägenheter.

Den sökta åtgärden avviker från gällande detaljlag. Detaljlag anger småindustriändamål med ett tillägg av att bostad för tillsyn och bevakning av anläggning inom området får anordnas. Ett flerbostadshus med tolv lägenheter kan inte anses motsvara en bostad för tillsyn och bevakning av anläggning, varför åtgärden strider mot detaljlag.

Avvikelsen kan varken anses vara en liten avvikelse enligt 9 kap 31b § plan- och bygglagen (2010:900) eller förenlig med detaljlagens syfte.

Sökt åtgärd avviker även från detaljlag gällande placering av undercentral på prickad lag, lag som inte får bebyggas. Denna avvikelse ryms inom 9 kap 31b § plan- och bygglagen (2010:900) som en liten avvikelse förenlig med detaljlagens syfte men inte i kombination med andra avvikelser.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

### Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan	Diarieförd 2020-10-06
Teknisk beskrivning	Diarieförd 2020-07-06
Anmälan kontrollansvarig	Diarieförd 2020-07-06
Planritning källare	Diarieförd 2020-07-06
Planritning bottenvåning	Diarieförd 2020-07-06
Planritning 1 tr.	Diarieförd 2020-07-06
Sektionsritning	Diarieförd 2020-07-06
Fasadritning väst öst	Diarieförd 2020-07-06
Fasadritning norr söder	Diarieförd 2020-07-06
Huvudritningar tillbyggnad undercentral	Diarieförd 2020-07-06
Situationsplan	Diarieförd 2020-07-06
Yttrande länsstyrelsen	Diarieförd 2020-11-01
Översiktskarta	Diarieförd 2020-11-13

### Upplysningar

Om byggnadsnämnden väljer ett annat beslut, krävs återförvisning samt fortsatt handläggning med underrättelse till grannar gällande planavvikelse samt justeringar i utformning enligt stadsarkitekt, detta är kommunicerat med sökande 2020-11-11

### Bilagor

Handlingar som ingår i beslutet

Hur man överklagar

### Ärendebeskrivning

Ansökan avser en om- och tillbyggnad av flerbostadshus till ett flerbostadshus med 12 lägenheter.

### Förutsättningar

Detaljplan

Området omfattas av stadsplan, motsvarande detaljplan, 2184-2963 från år 1956.

I stadsplanen anges användningen till Jm, området får användas endast för småindustriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Bostäder få dock anordnas i den utsträckning, som fodras för tillsyn och bevakning av anläggning inom området.

Undercentral placerad på norra delen av verkstadslokal enligt situationsplan placeras delvis på prickad mark, mark som inte får bebyggas.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



## Byggnadsnämnden

## Tidigare bygglov

27 Juni 1966 beviljades bygglov för att byggnaden ska få användas som en- och tvåbostadshus, byggnadsnämndens beslut § 301 1966. Detta beslut ryms enligt bygglovskontorets bedömning idag inom "bostäder få dock anordnas i den utsträckning, som fodras för tillsyn och bevakning av anläggning inom området."

25 Oktober 1979 beviljades bygglov för mindre ombyggnationer och utökning av bostadsytan, fortsatt som en- och tvåbostadshus. Byggnadsnämndens beslut BN § D 735 1979.

Byggnaden används idag som flerbostadshus med 4 lägenheter, byggnaden är taxerad hos skatteverket som hyreshusenhet.

## Kulturmiljö och riksintressen

Området ligger delvis inom fornlämning Hudiksvall 23:1 (L1951:3346).

Fornlämningen omfattar en större yta och visar på läget för kulturlagren efter den äldsta bebyggelsen i Hudiksvall under 1500- och 1600-talen. Staden flyttade till ett nytt läge cirka 1640. Fornlämningar är skyddade enligt Kulturmiljölagen, 2 Kap.

Den aktuella träbyggnaden är Hudiksvalls tidigare epidemisjukhus. Den är uppförd på 1870-talet och har senare byggts om invändigt till lägenheter. Byggnaden är relativt välbevarad exteriört och är som sådan en av få äldre byggnader med höga kulturhistoriska värden i den aktuella stadsdelen som också omfattas av riksintresse för kulturmiljövården.

**Beskrivning av området**

Inom närområdet finns flertalet verksamheter som verkstad, kontor, sjukhus, bostäder, restaurang och småindustri.

**Yttranden**

Ärendet har remitterats till Länsstyrelsen gällande placering inom fornlämning, se handlingar som ingår i beslut.

Grannar har underrättats gällande placering av undercentral på prickad mark, men inte för avvikelser i detaljplan.

**Kommunicering**

Sökande kontaktades via telefon 2020-11-10 och har getts möjlighet att bemöta plan- och bygglovskontorets förslag till beslut.

2020-11-15 inkom följande yttrande från sökande:

Fastigheten Grottan 3 Hudiksvalls Kommun köptes av min far på 30 talet av

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



## Byggnadsnämnden

skidfabrikören Mikael Larsson. Denne Larsson hade köpt fastigheten Grottan 3 då det hade byggts ett nytt epidemisjukhus och fastigheten var därför till salu.

Han gjorde omfattande ombyggnationer för att anpassa den till att bli bostäder. Bland annat sänkte han den invändiga takhöjden i hela huset till att bli normal bostadsstandard. Även yttertakets på den östra takhalvan höjdes och på så sätt fick han en våning ytterligare att göra lägenheter utav.

Jag som skriver detta heter XX och är far till nuvarande ägare XX. Jag tog över fastigheten 1971 då min far avled. Jag har bott i fastigheten under hela livstid och jag är född 1944. Då jag var barn fanns det 6 st lägenheter i huset, i huvudsak ettor. Under åren, då efterfrågan på större lägenheter ökade, har vissa ettor slagits ihop till att bli tvåor.

Jag är förundrad över att det inte finns några ritningar och handlingar från tiden då fastigheten övergick från att vara sjukhus till att bli ett flerfamiljshus. Den stora förändringen skedde ju då och det är cirka 90 år sedan. Det är märkligt att felsekrivningen ”tvåfamiljshus” har kunnat passera under denna långa tid utan att ha ändrats.

Jag och min fru har inte velat hyra ut några lägenheter de senare åren då vi ville genomföra generationsskifte och totalreovering av fastigheten först. Jag hoppas att det går att rätta till det uppenbara skrivfelet på ett smidigt sätt så att XX kan komma igång med ombyggnationen och på så sätt kunna erbjuda ett antal uthyrningslägenheter i närhet av Hudiksvalls centrum. Vi vet att efterfrågan är stor och han får hela tiden hyresförfrågningar.

## Beslutsgång

Jörgen Bengtson (C) yrkar att ärendet ska återremitteras till plan- och bygglovskontoret för ytterligare handläggning. Jan-Erik Jonsson (C) yrkar bifall till Jörgen Bengtsons förslag.

Daniel Fors (S), Lars Berglund (V) och Ingvar Persson (S) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

Ordförande framställer proposition om bifall eller ej, antingen till Jörgen Bengtsons förslag eller till Daniel Fors förslag och finner att byggnadsnämnden bifaller Daniel Fors förslag.

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

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

### Beslutsunderlag

Protokoll 2020-11-23 - AU § 153, teknisk beskrivning, planritning källare.pdf, planritning bottenvåning.pdf, planritning plan 1.pdf, sektionsritning.pdf, fasadritning väst öst.pdf, fasadritning norr söder.pdf, huvudritningar tillbyggnad undercentral.pdf, ansökan Rev..pdf, yttrande från Länsstyrelsen, enh. Kulturmiljö, tjänsteyttrande, översiktskarta.pdf, yttrande från fastighetsägare.pdf och situationsplan.pdf

### Hur man överklagar

*Hos vem ska beslutet överklagas?*

Nämndens beslut kan skriftligen överklagas hos Länsstyrelsen i Gävleborgs län.

*Var lämnas överklagandet?*

Skrivelsen ska lämnas/skickas till

Byggnadsnämnden

824 80 Hudiksvall

*Tid för överklagande*

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

*Hur man utformar sitt överklagande*

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

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

För mer information, kontakta plan- och bygglovskontoret, 0650-190 00 eller [byggnadsnamnden@hudiksvall.se](mailto:byggnadsnamnden@hudiksvall.se)

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

## **BN § 99 Anmälan om nedskräpad tomt på fastigheten SOFIEDAL 12:2**

Dnr ANMÄL.2017.11

### **Byggnadsnämnden beslutar**

Enligt 6 § Lag om viten (1985:206) ansöker härmed Byggnadsnämnden i Hudiksvalls kommun hos Mark- och miljödomstolen om:

*att förelagt vite om 100 000 kronor, enligt byggnadsnämndens beslut 2019-09-02 BN § 76, jämkas till 90 000 kronor och utdöms för XX.*

### **Grund för yrkandet**

Byggnadsnämnden har i det bifogade beslutet förelagt XX:

*att senast tolv månader från det att beslutet har vunnit laga kraft, ta bort de föremål som framgår av åtgärdslista, karta och fotodokumentation. Föreläggandet har förenats med ett vite om 100 000 kronor.*

Beslutet har delgivits XX 2019-09-13, se bifogat delgivningskvitto. Beslutet har vunnit laga kraft 2019-10-05.

Byggnadsnämnden har vid tillsynsbesök den 2020-10-13 konstaterat att XX inte har rättat sig efter beslutat föreläggande, se bifogat tillsynsprotokoll. Byggnadsnämnden anser dock att det finns skäl att jämka vitesbeloppet då en viss reducering av objekt har skett.

### **Ärendebeskrivning**

Fastigheten har under en längre tid varit ovårdad med ett stort antal objekt utspridda på tomten. En första anmälan inkom på fastigheten redan 2008 och en ny anmälan inkom 2017.

Fastighetsägaren har även spridit material samt fordon inom ett område norr om vägen som tillhör fastigheten Sofiedal 8:19, detta område ingår inte i det aktuella ärendet.

Ett flertal besök har gjorts på fastigheten. Byggnadsnämnden beslutade 2019-09-02, BN § 76, att förelägga fastighetsägaren till fastigheten Sofiedal 12:2 om åtgärd. Åtgärdsföreläggandet förenades med vite.

Beslutet BN § 76 vann laga kraft 2019-10-05. Vid en kontroll på fastigheten den 2020-10-13 konstaterades att tillräckliga åtgärder inte vidtagits för att följa beslutet. Vid

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



## Byggnadsnämnden

bostadshusets framsida samt nordvästra gavel har dock antalet objekt reducerats och strukturerats något, vid uthusets nordvästra sida har även trasiga cyklar tagits bort.

### Bifogade handlingar

Byggnadsnämndens beslut BN § 76, beslutsdatum 2019-09-02, med tillhörande handlingar: tillsynsprotokoll 2019-05-10, fotolista 2019-05-10, åtgärdslista 2019-05-10, kommuniceringsbrev 2019-06-04

Delgivningskvitto, delgiven 2019-09-13

Tillsynsprotokoll 2020-10-13 med fotodokumentation, åtgärdslista, karta och yttrande från fastighetsägare

Jämförande foton 2017-2020

### Beslutsgång

Daniel Fors (S) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

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

### Beslutsunderlag

Protokoll 2020-11-23 - AU § 155

Tjänsteyttrande ansökan om utdömande av vite

Tillsynsprotokoll 2020-10-13

Fotolista 2020-10-13.pdf

Åtgärdslista 2020-10-13 avstämning.pdf

Karta.pdf

Yttrande från fastighetsägare

Jämförelse foton 2017-2020 områdesvis.pdf

Justerat protokoll 2019-09-02 BN § 76

Mottagningsbevis åter från XX, delgiven 2019-09-13

Tillsynsprotokoll 2019-05-10

Fotolista 2019-05-10.pdf

Åtgärdslista 2019-05-10.pdf

Kommunicering om ovårdat

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

### Hur man överklagar

*Hos vem ska beslutet överklagas?*

Nämndens beslut kan skriftligen överklagas hos Länsstyrelsen i Gävleborgs län.

*Var lämnas överklagandet?*

Skrivelsen ska lämnas/skickas till

Byggnadsnämnden

824 80 Hudiksvall

*Tid för överklagande*

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

*Hur man utformar sitt överklagande*

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

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

För mer information, kontakta plan- och bygglovskontoret, 0650-190 00 eller [byggnadsnamnden@hudiksvall.se](mailto:byggnadsnamnden@hudiksvall.se)

\_\_\_\_\_

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

## BN § 100 Anmälan om förfallna byggnader på fastigheten SÄTRA 3:13

Dnr ANMÄL.2012.93

### Byggnadsnämnden beslutar

Enligt 6 § Lag om viten (1985:206) ansöker härmed Byggnadsnämnden i Hudiksvalls kommun hos Mark- och miljödomstolen om:

*att* förelagt vite om 10 000 kronor enligt byggnadsnämndens beslut 2019-09-02 BN § 77, avseende åtgärdsföreläggandet, utdöms för XX, Enånger.

*att* förelagt vite om 20 000 kronor enligt byggnadsnämndens beslut 2019-09-02 BN § 77, avseende åtgärdsföreläggandet, utdöms för XXX, Enånger.

*att* förelagt vite om 10 000 kronor enligt byggnadsnämndens beslut 2019-09-02 BN § 77, avseende rivningsföreläggandet, utdöms för XX, Enånger.

*att* förelagt vite om 20 000 kronor enligt byggnadsnämndens beslut 2019-09-02 BN § 77, avseende rivningsföreläggandet, utdöms för XXX, Enånger.

Byggnadsnämnden anser att det inte finns några skäl att jämka vitesbeloppet.

### Grund för yrkandet

Byggnadsnämnden har i det bifogade beslutet förelagt XX och XXX:

*att* senast åtta månader efter att beslutet vunnit laga kraft ta bort de föremål som framgår av åtgärdslista, karta och fotodokumentation. Föreläggandet har förenats med ett vite.

*att* senast åtta månader efter att beslutet vunnit laga kraft riva den byggnad som är markerad D i karta och åtgärdslista. Föreläggandet har förenats med ett vite.

Beslutet har delgivits XXX 2019-09-27, se bifogat delgivningskvitto. XX har delgivits med stämningsman 2019-10-28, se bifogad delgivningsbekräftelse. Beslutet har vunnit laga kraft 2019-11-19.

Byggnadsnämnden har vid tillsynsbesök den 2020-08-19 konstaterat att XX och XXX inte har rättat sig efter beslutade förelägganden, se bifogat tillsynsprotokoll.

### Ärendebeskrivning

Fastigheten har under en längre tid varit mycket ovårdad med fallfärdiga byggnader och en ovårdad tomt. Byggnadsnämnden beslutade redan 2013 om ett rivningsföreläggande som delvis följdes då en av byggnaderna revs. Kvar finns nu

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



## Byggnadsnämnden

rester av den rivna byggnaden och ett mycket förfallet uthus med en kraftig rasrisk samt en stor mängd föremål utspritt på tomten.

Fastigheten uppvisar brister för att säkert kunna röra sig på tomten och kring den förfallna uthusbyggnaden, det är inte möjligt av säkerhetsskäl att gå in i byggnaden då taket rasat in. Den ovårdade tomten bedöms vara en betydande olägenhet och byggnaden är skadad i så väsentlig omfattning att den alls inte bedöms kunna sättas till stånd. Krav på åtgärd måste därmed ställas på fastighetsägarna.

Byggnadsnämnden beslutade 2019-09-02, BN § 77, att förelägga fastighetsägarna till fastigheten Sätra 3:13 om åtgärd. Åtgärdsföreläggande samt rivningsföreläggande förenades med vite.

Beslutet BN § 77 vann laga kraft 2019-11-19. Vid en kontroll på fastigheten den 2020-08-19 konstateras att åtgärder inte vidtagits för att följa beslutet.

### Bifogade handlingar

Byggnadsnämndens beslut BN § 77, beslutsdatum 2019-09-02, med tillhörande handlingar: tillsynsprotokoll 2019-04-01, situationsplan 2019-04-01, fotodokumentation 2019-04-01, åtgärdslista 2019-04-01, kommuniceringsbrev 2019-04-26

Delgivningskvitto, registrerat 2019-09-27

Delgivningsbekräftelse polismyndigheten, delgivning 2019-10-28

Tillsynsprotokoll 2020-08-19 med tillhörande situationsplan, fotodokumentation och åtgärdslista

### Beslutsgång

Ingvar Persson (S) anmäler jäv och deltar ej vid handläggning och beslut i ärendet. Gunnar Björn (S) deltar vid handläggning och beslut i ärendet.

Daniel Fors (S) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

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

### Beslutsunderlag

Protokoll 2020-11-23 - AU § 156, tjänsteyttrande ansökan om utdömande av vite, tillsynsprotokoll 2020-08-19, situationsplan besök 2020-08-19.pdf, foton från kontroll 2020-08-19.pdf, åtgärdslista Sätra 3\_13 2020-08-19.pdf, justerat protokoll 2019-09-02 BN § 77, mottagningsbevis från XXX åter 2019-09-27, delgivningsbekräftelse från polisen, XX delgiven 2019-10-28, tillsynsprotokoll 2019-04-01, situationsplan\_Sätra

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:





Byggnadsnämnden

3\_13 20190401.pdf, foton återbesök Sätra 3\_13 20190401.pdf, åtgärdslista Sätra 3\_13 2019-04-01.pdf och kommunikering om olovlig åtgärd

## 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](mailto:byggnadsnamnden@hudiksvall.se) \_\_\_\_\_

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

## BN § 101 Detaljplan för Mältaren 3 i Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län.

Dnr PLAN.2018.6

### Byggnadsnämnden beslutar

att godkänna planförslaget för granskning.

### Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden har 2018-06-12 (BN § 63) beviljat positivt planbesked för upprättande av detaljplan för fastigheten Mältaren 3, i Hudiksvalls kommun. Detaljplanens syfte är att ändra användningen för fastigheten så att den inte längre är planstridig.

### Beskrivning av området

Fastigheten är belägen i centrala Hudiksvall i staden Västertull. Stadsdelen har en varierande bebyggelse från olika tidsepoker, från sent 1800-tal till nutida. Fastigheten omfattar 888 kvm och inom den finns en huvudbyggnad som uppfördes år 1909 samt en komplementbyggnad.

### Förutsättningar

Området är sedan tidigare detaljplanelagt. *Stadsplan för kv. GJUTAREN, MÄLTAREN m.fl. i Hudiksvalls kommun* är gällande för fastigheten. Planen upprättades 1973 och vann laga kraft 1975. Stadsplanen har ingen genomförandetid kvar. För aktuell fastighet anges användningen *A (område för allmänt ändamål)* samt *Gata/Torg*.

Dessförinnan var *1921-års Stadsplan* gällande för fastigheten. Då angavs användningen *Bostad* för Mältaren 3.

Intentionen med stadsplanen var att bereda plats för förestående polishusbyggnad samt att erhålla utbyggnadsreserv för densamma. Av beskrivningen framgår att: *”Befintlig bebyggelse inom kvarteren består huvudsakligen av äldre villabebyggelse i trä utan speciellt kulturhistoriskt värde som avses att rivas”*. Någon rivning av bostadshuset inom Mältaren 3 blev dock aldrig aktuell. Vidare framgår av beskrivningen att *”Ett signalreglerat fyrvägs kors avses utföras vid Surbrunnsgatans korsning med Kungsgatan”*, en trafiklösning som heller aldrig realiserades.

Fastigheten omfattas även av riksintresse för Kulturmiljövård. Området Västertull pekas i centrumplanens tillhörande bevarandeprogram ut som ett område där den äldre småstadskaraktären med låga trähus och smala gator bibehållits trots senare tiders

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



## Byggnadsnämnden

nybyggnader. Därför har plan- och bygglovskontoret valt att beakta gestaltning och utformning för fastighetens huvudbyggnad i planförslaget.

I översiktsplanen (2008) anges för aktuellt område ingen särskild användning. Fastigheten omfattas av riksintresset för framtida järnväg.

### Planförslag

Detaljplanen innebär att fastighetens markanvändning ändras från A (område för allmänt ändamål) och Gata/Torg till B (bostäder). Huvudbyggnaden skyddas genom ett rivningsförbud samt varsamhetsbestämmelser för att skydda bevarandevärd kulturmiljö. Planförslaget innebär även att en utökad byggrätt ges för att möjliggöra ett mindre flerbostadshus. Öster om den utökade byggrätten finns en yta med korsmark. Denna yta är avsedd för parkering och en eventuell komplementbyggnad. Resterande del av planområdet förses med prickmark som har syftet att begränsa bebyggandet. På denna yta får marken inte förses med byggnad.

### Ändringar efter samråd

Under samrådet inkom nio yttranden som sammanfattas i samrådsredogörelsen. Större förändringar som tillförs plankartan är mer precisa bestämmelser om fasad och takmaterial för huvudbyggnaden. Den utökade byggrätten har justerats så att eventuell tillkommande bebyggelse förhåller sig till huvudbyggnadens volymer bättre. Därutöver har planområdet utökats för att möjliggöra utfartsförbud från fastigheten.

### Beslutsgång

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

### Beslutsunderlag

Plankarta Mältaren 3 granskning

Planbeskrivning granskning

Protokoll 2020-11-23 - AU § 159

Tjänsteyttrande granskning

Samrådsredogörelse

\_\_\_\_\_

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

## BN § 102 Detaljplan för fastigheterna EDE 7:5 och EDE 7:58

Dnr PLAN.2019.19

### Byggnadsnämnden beslutar

att godkänna planförslaget för samråd.

### Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden beslutade 2020-02-04 § 10 att ge uppdrag åt plan- och bygglovskontoret att påbörja ett planarbete för fastigheterna Ede 7:5 och Ede 7:58. Planarbetet handläggs enligt reglerna om ett standardförfarande.

Syftet med detaljplanen är att skapa möjligheter för en modern utbildningsanläggning med konferens-, retreat- och övernattningsmöjligheter. Detaljplanen ses som ett steg i rätt riktning för att vidareutveckla turismen inom Dellenbygden och Hudiksvalls Kommun. Samtidigt ska tidigare användning för bostadsändamål fortsatt vara gällande.

### Förutsättningar

Aktuellt område är sedan tidigare detaljplanelagt 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.

I den kommunövergripande översiktsplanen från 2008 är det aktuella området utpekad 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.

Fastigheterna är inom kommunens verksamhetsområde för VA och omfattas av det kommunala ledningsnätet.

### 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.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

### 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.

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.

### Beslutsgång

Jan-Erik Jonsson (C), Ingvar Persson (S), Kerstin Karlsson (M) och Torsten Myrgren (M) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

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

### Beslutsunderlag

Tjänsteyttrande plan\_inför samråd.pdf

Plankarta\_Ede 7.5-7.58\_samråd.pdf

Planbeskrivning\_Ede7.5o7.58\_samråd.pdf

Undersökan om miljöpåverkan Ede 7.5-7.58.pdf

Yttrande från Länsstyrelsen

Protokoll 2020-11-23 - AU § 161

Plankarta\_Ede 7.5-7.58\_samråd.pdf

Tjänsteyttrande plan\_inför samråd.pdf

Undersökan om miljöpåverkan Ede 7.5-7.58.pdf

Yttrande från Länsstyrelsen \_\_\_\_\_

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

## BN § 103 Meddelanden

Dnr DIA.2020.8

### Ärendebeskrivning

1. Mark- och miljööverdomstolen 2020-11-04, Dom gällande detaljplan för del av Hudiksvall Mo 3:28, industriområde västra Medskog; nu fråga om prövningstillstånd. Beslut: Mark- och miljööverdomstolen ger inte prövningstillstånd. Mark- och miljödomstolens avgörande står därför fast.
2. Lagakraftbevis; Detaljplan för Mo 3:28 tagen av byggnadsnämnden 2020-04-27 § 45 har vunnit laga kraft.
3. Mark- och miljööverdomstolen 2020-10-29, Dom gällande bygglov för nybyggnad av fritidshus på fastigheten Fränö 5:3. Beslut: Mark- och miljööverdomstolen ger inte prövningstillstånd. Mark- och miljödomstolens avgörande står därför fast.
4. Länsstyrelsen Gävleborg, 2020-11-09 samråd enligt miljöbalken för förläggning av markkabel på fastigheten Hedviksfors 1:15. Beslut: 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. Länsstyrelsen Gävleborg 2020-11-04; Beslut: att ge Ellevio AB dispens från det generella biotopskyddet avseende de strukturer i ansökan som omfattar småvatten och våtmark i jordbruksmark.
6. Kommunstyrelsen 2020-11-10, riktlinjer för livsmedelsförsäljning från mobila vagnar på offentlig plats
7. Kommunstyrelsens allmänna utskott 2020-11-19 återremiss plan- och bygglovstaxan
8. Lantmäterimyndigheten, underrättelse och förrättningar

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

## **BN § 104 Delegationer**

Dnr DIA.2020.7

### **Byggnadsnämnden beslutar**

att lägga förteckningarna till handlingarna.

### **Ärendebeskrivning**

Till byggnadsnämndens meddelas att det med stöd av delegationsrätt fattats 81 st beslut enligt förteckning daterad 2020-12-07.

### **Beslutsunderlag**

BN delegationslista 2020-03-31.pdf

---

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:



Byggnadsnämnden

## **BN § 105 Ordförande informerar**

Dnr DIA.2020.41

### **Ärendebeskrivning**

Ordförande Peter Lagerqvist informerar att en bygglovshandläggare på plan- och bygglovskontoret har anmält byggnadsnämnden till Justitieombudsmannen, JO, gällande ärende bygglov Strand 4:5 (Kattvikskajen). Anmälan gäller "systematiska politiska påtryckningar" om att bygglovsärendet ska handläggas enligt kommunpolitikens vilja.

---

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges: