



Datum: 2025-01-22

Diariennr: BMN 2025-000004

## Beslut om bygglov för fasadändring av tre flerbostadshus på fastigheten Ånge 44:9

### Förslag till beslut

#### Bygg- och miljönämnden beslutar att

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

Kontrollansvarig krävs inte för detta ärende utan byggherren ansvarar själv för kontrollen.

Tekniskt samråd enligt plan- och bygglagen krävs inte.

### Beslutsmotivering

Enligt 9 kap. 30 § plan- och bygglagen ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om:

- utgångsläget är planenligt
- åtgärden inte strider mot detaljplanen
- åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa
- åtgärden uppfyller krav i 2:a och 8:e kap. plan- och bygglagen.

I detta ärende är utgångsläget planenligt avseende den fastighet åtgärden avser men inte avseende en av de tre byggnader som åtgärden avser. Den byggnad som ligger längst söderut är placerad på mark som inte får bebyggas, så kallad prickmark. Kravet på planenligt utgångsläge är dock undantaget eftersom den sökta åtgärden gäller en fasadändring.

Åtgärden strider inte mot detaljplanen och detaljplanens genomförandetid har löpt ut.

Enligt utlåtandet från Västernorrlands museum behöver 1950-talets karaktärsdrag bevaras eftersom byggnaderna är kulturhistoriskt värdefulla. Detta innebär att byggnaderna ska ha en fasad likvärdig med eternit eller träpanel. Fönster med mittpost och placering i liv med fasad, bågarna ska vara högre än de är breda så att de inte ger ett hoptryckt utseende. Balkonger ska vara i nuvarande utförande och entrédörrar av mer tidstypisk karaktär.

Den sökta åtgärden med en fasadskiva av träimiterad plåt bedöms vara likvärdig med eternitplattorna på nuvarande fasad. Fönstren ska förses med ett utanpåliggande spröjs så att de ser ut att vara högre än de är breda, detta bedöms vara en acceptabel lösning. Fönster ska inte monteras i liv med fasad utan på den varma sidan i väggen enligt fönstertillverkarnas tekniska beskrivningar. Om fönstren monteras på den kalla sidan av väggen riskerar man att få kondens och kallras. Kravet på att fönsterna ska placeras i liv med fasad bedöms inte gå ställa. Balkongerna ska behållas i nuvarande utförande och renoveras. De moderna entrédörrarna ska bytas eller ändras till mer tidstypiska. Sammantaget bedöms de sökta åtgärderna i tillräcklig omfattning bevara 1950-tals karaktären på byggnaderna.

I övrigt bedöms åtgärden uppfylla tillämpliga bestämmelser i 2:a och 8:e kap. plan- och bygglagen.

**Underlag för beslut**

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2025-01-22

Ansökan

Fasadritningar

Utdrag från kulturmiljöinventering

Utlåtande från Västernorrlands museum

**Handlingar som ingår i beslutet**

Fasadritning norr, väster inkommen 2025-01-08

Fasadritning söder, öster inkommen 2025-01-08

**Upplysningar**

Startbesked krävs innan arbetet får påbörjas. Trots startbesked får beslut om bygglov verkställas tidigast fyra veckor efter att beslutet kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar.

Bygglovets upphör att gälla om arbetet inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

Om beslutet inte följs ska byggsanktionsavgift tas ut enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

Detta beslut kan överklagas till länsstyrelsen.

**Ärendebeskrivning**

Ansökan om bygglov avser fasadändring av de tre flerbostadshusen på fastigheten Ånge 44:9 med adresserna Albyvägen 8A, 8B och 8C. Byggnaderna ska tilläggsisoleras och en fasadskiva av vit träimiterad plåt ska monteras som fasadbeklädnad. Fönstren ska bytas till 3-glasfönster, entrédörrarna ska bytas eller ändras och balkongräckena ska renoveras.

Byggnaderna, även kallade Skrivarvillorna, är utpekade som särskilt värdefulla i den kulturmiljöinventering som gjordes i samband med framtagandet av den nya översiktsplanen i Ånge. Varsamhetskrav gäller vid restaurering eller renovering vad gäller taktyp, fasad och kulörer.

Byggnaderna uppfördes på 1920-talet och hade då rödmålad träfasad, fönster med spröjs, tak av tegel och en farstukvist på gaveln. På 1950-talet renoverades byggnaderna efter dåtidens ideal. Fasad- och takmaterial byttes ut och fönstren byttes till tvålufts-fönster utan spröjs. Farstukvisten ersattes med balkonger som har smidesräcken och sinuskorrugerad plåt.

Två av byggnaderna har idag en fasad bestående av eternitplattor. Den i mitten (8B) har gula plattor och den längst söderut (8C) har ljusgråa plattor. En av byggnaderna, den längst norrut, (8A) har redan tilläggsisolerats och försetts med vit träimiterad plåt. Alla fönster och entrédörrar på de tre byggnaderna är redan bytta. Fönstren har inte mittpost och dörrarna är av modernare slag, typ villadörr. Bygglov har inte sökts för fasadändringarna.

Ett tillsynsärende är upprättat angående de fasadändringar som redan gjorts. I tillsynsärendet har ett utlåtande från Västernorrlands museum tagits in. Enligt utlåtandet hade det bästa varit om byggnaderna återställts till 1920-tals karaktär men åtminstone ska 1950-tals karaktären behållas.

Bygglov söks alltså i efterhand för de åtgärder som redan gjorts men med justeringar för att försöka tillgodose kulturvärdena enligt 1950-tals karaktär.

Fastigheten ligger inom stadsplan 22-ÅNG-1 vilken gäller som detaljplan. Planen antogs 1951-12-19 och vann laga kraft 1953-10-23, genomförandetiden har löpt ut.

Relevanta planbestämmelser är att fastigheten ska användas för bostadsändamål med byggnader i högst två våningar. Byggnaden längst söderut ligger helt på mark som inte får bebyggas.

### **Yttranden**

Åtgärden avviker inte från detaljplanen och därför har ingen givits möjlighet att yttra sig.

Inga remisser har skickats ut i detta ärende, ett utlåtande angående kulturvärden finns redan.

### **Avgift**

Avgiften för handläggningen är 4 347 kr i enlighet med taxa, tabell A 2.31, fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.

Tidsfristen började löpa 2025-01-08 och beslut fattades 2025-02-07, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har hållits. Avgiften har inte reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen.

Avgift för startbeskedet tillkommer som beräknas bli 2 484 kr.

### **Expediering**

Beslutet med tillhörande handlingar och överklagandehänvisning delges:

Sökanden

Beslutet meddelas:

Sakägare enligt förteckning.

Beslutet kungörs i:

Post- och Inrikes Tidningar.

Bygg- och miljöförvaltningen i Bräcke och Ånge kommuner

Mikael Grelsson

Byggnadsinspektör