

Datum: 2025-11-26

Diariennr: BMN 2024-000264

Beslut om byggsanktionsavgift

Förslag till beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar att

Alt.1

Byggsanktionsavgift tas ut med 300 825 kr med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Avgiften tas ut av GZ Fastigheter, Org. Nr: 16556801-1737, Medborgargatan 24, 856 30 Sundsvall.

Alt.2

Rättelse har gjorts och med stöd av 11 kap. 54 § plan- och bygglagen (SFS 2010:900) kommer byggsanktionsavgift inte att tas ut.

Beslutsmotivering

Enligt 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (PBL) ska tillsynsmyndigheten ta ut en byggsanktionsavgift om någon bryter mot en bestämmelse i 8–10 kap. i PBL eller i föreskrifter eller beslut som meddelats med stöd av bestämmelserna i 16 kap. 2–10 §§ i PBL.

I detta fall har väggbeklädnaden på ett av de tre flerbostadshusen (adress 8A) på fastigheten bytts från ljusgrå eternitplattor till vit strukturerad plåt. Vidare så har alla dörrar och alla fönster utom ett bytts på de tre husen. Fönstren har bytts från trelufts-fönster till tvålufts-fönster och från tvålufts-fönster till enlufts-fönster.

Sammantaget bedöms husens yttre utseende blivit avsevärt påverkat.

Byggnaderna är utpekade som särskilt värdefulla i Ånge kommuns kulturmiljöinventering och ett utlåtande från sakkunnig antikvarie på Västernorrlands museum har tagits in. Med stöd av detta utlåtande bedöms de åtgärder som gjorts även strida mot varsamhetskravet och förvanskningförbudet i plan- och bygglagen 8 kap. 13, 14 och 17 §§.

Bygglov och startbesked hade inte beviljats när åtgärderna utfördes.

När åtgärderna utfördes krävdes bygglov för att göra en fasadändring enligt 9 kap. 2 § plan- och bygglagen.

Enligt 10 kap. 3 § plan- och bygglagen krävs ett startbesked innan en åtgärd som kräver lov eller anmälan påbörjas.

Nämnden har 2024-12-13 beslutat att rättelse kan ske genom att bygglov söks där utformningen på fasaden ändras till en mer tidstypisk karaktär. Vidare så skulle rättelse vara gjord senast 2025-12-12 då byggnadsnämnden har möte, under förutsättning att bygglov söks och beviljas.

Fastighetsägaren har därefter självant sökt bygglov i efterhand där justeringar i utformningen har gjorts för att fasadändringen inte ska strida mot varsamhetskravet och förvanskningförbudet i plan- och bygglagen. Bygglovet har beviljats av nämnden 2025-02-07. Startbesked har också beviljats.

Enligt det lov som beviljats har fasadskivan i träimiterad plåt bedömts likvärdig med eternitplattorna som satt på fasaden innan ändringen. Den delen av överträdelsen bedöms därmed vara rättad och ingen byggsanktionsavgift ska tas ut för den fasadändringen.

Fönstren ska enligt beviljat bygglov vara utformade på så vis att de ser ut att vara högre än de är breda. De moderna entrédörrarna ska också bytas till mer tidstypiska. I skrivande stund är inte fönstren och dörrarna utförda enligt bygglovet och därmed har inte rättelse skett. Om inte rättelse sker innan nämndens möte ska byggsanktionsavgift tas ut. Platsbesök kommer att göras innan nämndens möte för att se om rättelse gjorts.

Alt. 1

Enligt plan- och byggförordningen 9 kap. 10§ ska en byggsanktionsavgift på 0,125 prisbasbelopp per fönster och dörr tas ut. Prisbasbeloppet för år 2024 är 57 300 kr och antal fönster och dörrar är 42 stycken vilket ger en byggsanktionsavgift på 300 825 kr.

Enligt plan- och bygglagen 11 kap. 53 a § får en byggsanktionsavgift i enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har gjorts. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel.

I detta ärende bedöms det inte finnas något skäl för nedsättning av avgiften.

En byggsanktionsavgift ska enligt PBL 11 kap. 53 § tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet.

Alt. 2.

Den sökande har vidtagit rättelse. Fasadskivan i träimiterad plåt bedömts likvärdig med eternitplattorna som satt på fasaden innan ändringen. Fönstren ser ut att vara högre än de är breda. De moderna entrédörrarna är bytta till mer tidstypiska dörrar.

Enligt plan- och bygglagen 11 kap. 54 § ska en byggsanktionsavgift inte tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten.

Underlag för beslut

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2025-11-26

Foton från tillsynsbesök 2024-12-04

Utlåtande från Västernorrlands museum

Beslut av nämnden 2024-12-13

Kommunicering med fastighetsägaren, 2024-12-16

Bygglovsritningar

Byggsanktionsavgiftsberäkning

Upplysningar**Alt. 1**

Enligt plan- och byggförordningen (2011:338) 9 kap. 2 § anges att om en byggsanktionsavgift har beslutats för en överträdelse och den avgiftsskyldige därefter inte vidtar rättelse, ska en ny avgift för överträdelsen tas ut. Varje sådan ny avgift tas ut med dubbla det belopp som togs ut senast i enlighet med detta kapitel. Den sammanlagda avgiften för överträdelsen får dock uppgå till högst 50 prisbasbelopp.

En ny avgift får beslutas endast om den avgiftsskyldige har fått skälig tid att vidta rättelse.

Enligt plan- och byggförordningen 9 kap. 3 § anges att om en byggsanktionsavgift har beslutats för en överträdelse och den avgiftsskyldige därefter på nytt gör sig skyldig till en överträdelse av samma slag, ska

en avgift för den nya överträdelsen tas ut med dubbla det belopp som följer av detta kapitel, dock högst 50 prisbasbelopp.

Första stycket gäller endast överträdelser som begås inom två år från det tidigare beslutet om byggsanktionsavgift.

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen.

Alt.2

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen.

Ärendebeskrivning

Ärendet gäller tre flerbostadshus på fastigheten Ånge 44:9 med adress Albyvägen 8 A-C där fasadändringar har gjorts utan bygglov och startbesked. Fastighetsägare är GZ Fastigheter, Medborgargatan 24, 856 30 Sundsvall.

Väggbeklädnaden på ett av de tre flerbostadshusen (8A) hade vid tillsynstillfället bytts från ljusgrå eternitplattor till vit strukturerad plåt. Vidare så hade alla dörrar och alla fönster utom ett bytts på de tre husen. Fönstren hade bytts från trelufts-fönster till tvålufts-fönster och från tvålufts-fönster till enlufts-fönster. Byggnadernas yttre utseende har bedömts blivit avsevärt påverkat.

Byggnaderna är utpekade som särskilt värdefulla i Ånge kommuns kulturmiljöinventering och ett utlåtande från sakkunnig antikvarie på Västernorrlands museum har tagits in. Med stöd av detta utlåtande bedöms de åtgärder som gjorts även strida mot varsamhetskravet och förvanskingsförbudet i plan- och bygglagen.

Nämnden har 2024-12-13 beslutat att rättelse kan ske genom att bygglov söks där utformningen på fasaden ändras till en mer tidstypisk karaktär. När bygglovet är beviljat ska rättelse vara gjord senast 2025-12-12.

Fastighetsägaren har därefter självant sökt bygglov i efterhand där justeringar i utformningen har gjorts för att fasadändringen inte ska strida mot varsamhetskravet och förvanskingsförbudet i plan- och bygglagen. Bygglovet har beviljats av nämnden 2025-02-07. Startbesked har också beviljats.

Enligt det lov som beviljats har fasadskivan i träimiterad plåt bedömts likvärdig med eternitplattorna som satt på fasaden innan ändringen. Den delen av överträdelsen bedöms därmed vara rättad och ingen byggsanktionsavgift ska tas ut för den fasadändringen.

Fönstren ska enligt beviljat bygglov vara utformade på så vis att de ser ut att vara högre än de är breda. Det var en viktig detalj enligt utlåtandet från sakkunnig antikvarie på Västernorrlands museum. Det kan göras genom att de förses med utanpåliggande spröjs som delar av fönstren. De moderna entrédörrarna ska också bytas till mer tidstypiska. I skrivande stund är inte fönstren och dörrarna utförda enligt bygglovet och därmed har inte rättelse skett. Om inte rättelse sker innan nämndens möte ska byggsanktionsavgift tas ut. Platsbesök kommer att göras innan nämndens möte för att se om rättelse gjorts.

Expediering**Alt.1**

Beslutet med överklagandehänvisning och byggsanktionsavgiftsberäkning delges:
GZ Fastigheter

Alt.2

Beslutet med överklagandehänvisning delges:
GZ Fastigheter



Bräcke
kommun



Ånge
kommun

Tjänsteskrivelse

Bygg- och miljöförvaltningen i Bräcke och Ånge kommuner

Mikael Grelsson
Byggnadsinspektör